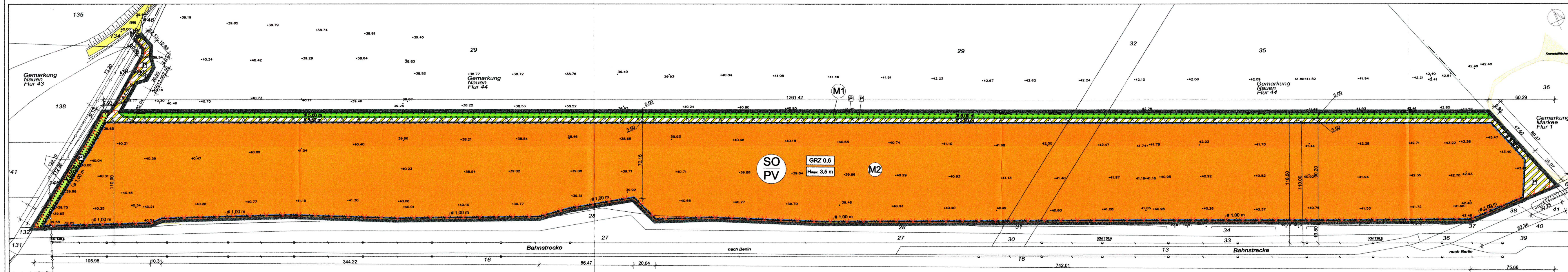


# Bebauungsplan "Solarpark Schwanebeck-Nord", OT Schwanebeck

## Teil A PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG zu Teil A

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - SO-PV Sonstiges Sondergebiet (SO-PV) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik, s. textl. Festsetzungen Pkt. 1.1 und 1.2
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - GRZ 0,6 Maximale Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 19 BauNVO, s. textl. Festsetzungen Pkt. 2.1
  - H<sub>max</sub> 3,5 m Maximale zulässige Anlagenhöhe (PV-Freifläche) gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, s. textl. Festsetzungen Pkt. 2.2
  - 42,61 Geländehöhe in Metern über NHN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016, s. textl. Festsetzungen Pkt. 2.2 bis 2.5
- 3. BAUWEISE, BAULIMEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO**
  - Baugrenze
- 5. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, s. textl. Festsetzungen Pkt. 3
- 6. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - Grünfläche
- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
  - M1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, s. textl. Festsetzungen Pkt. 4
  - M2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
  - Elektro-Leitung, unterirdisch
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
  - Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
  - Zaunanlagen, Bestand
  - Sicherheitszaun (PV-Anlage), Planung
  - Reptilienschutzzaun, temporär
  - öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereiches
  - Weg außerhalb des Geltungsbereiches

## Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - 1.1 Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO-PV) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt.
  - 1.2 In der SO/PV-Freiflächenanlage sind zulässig:
    - das Aufstellen von Solarmodulen sowie der notwendigen Trafostationen bzw. betriebsbedingten Nebenanlagen
    - das Aufstellen von Kameramasten zur Überwachung der Anlagen (wenn erforderlich)
    - der Bau von Kabelgräben und Verlegen von Kabeln in min. 0,8 m Tiefe
    - die Anlage von erforderlichen Zuwegungen (3,50 m breit, unversiegelt), die als Fahrspuren ausschließlich für die Wartungsfahrzeuge genutzt werden
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB**
  - 2.1 Für das Maß der baulichen Anlage wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,6 festgesetzt. Dies entspricht einem Anteil von max. 60 % der überbaubaren Sondergebietsfläche durch die Solarmodule einschließlich der Überschirmung durch die Modultische.
  - 2.2 Die maximal zulässige Höhe der Module (PV-Freifläche) beträgt 3,50 m und darf nicht überschritten werden, Bezugshöhen sind die im Bebauungsplan durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgenommen und eingetragenen Geländehöhen.
  - 2.3 Im Sondergebiet (SO-PV) ist die Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) für Nebenanlagen bis max. 0,50 m zulässig, mit Ausnahme von Kameramasten, die 5,0 m Höhe erreichen dürfen.
  - 2.4 Das Höhenbezugsystem ist das des Amtlichen Lageplanes DHHN2016 in Metern.
  - 2.5 Zulässig ist die Errichtung eines Sicherheitszaunes innerhalb der SO/PV-Freiflächenanlage. Die maximal zulässige Bauhöhe der Zaunanlage beträgt 2,20 m zzgl. Übersteigenschutz. Im Bodenbereich ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm sicherzustellen, damit Kleintiere dauerhaft Durchschlüpf finden. Als Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Bezugssystems DHHN2016.
- 3. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - 3.1 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden teilsversiegelt hergestellt und im Bereich der Zufahrt mit 4,50 m Breite und im sonstigen Fahrbereich mit 3,50 m Breite festgesetzt.
- 4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - 4.1 Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die mit M1 bezeichnete Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M1, nördlich der SO-PV-Fläche, hat eine Tiefe von 5,0 Metern und umfasst eine Größe von 6.269 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m gem. Pflanzliste für M1, v. Sträuchern 2xv oB 60-100 cm, dreireihig.
    - Die Maßnahmenfläche M1 dient als potentielle Kompensationsfläche, ist somit von jedweder Bebauung freizuhalten und vor eventuell auftretenden Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen.
    - Pflanzliste zur Maßnahmenfläche M1
  - 4.2 Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die mit M2 bezeichnete Maßnahmenfläche festgesetzt und zu extensivem Grünland entwickelt. Die Maßnahmenfläche M2 entspricht dabei der Abgrenzung der SO-PV-Fläche und umfasst eine Größe von 116.934 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist als Initialisierung zunächst eine Grünlandensaat (Mischung für Extensivgrünland sandiger Standorte) vorzunehmen. Bezüglich der Verwendung von Pflanzmaterial (auch Saatgut) sind die gesetzlichen Regelungen des § 40 BNatSchG zu gebietseigenem Pflanz- und Saatgut beachtlich.

- 3. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - 3.1 Die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden teilsversiegelt hergestellt und im Bereich der Zufahrt mit 4,50 m Breite und im sonstigen Fahrbereich mit 3,50 m Breite festgesetzt.
- 4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - 4.1 Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die mit M1 bezeichnete Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Maßnahmenfläche M1, nördlich der SO-PV-Fläche, hat eine Tiefe von 5,0 Metern und umfasst eine Größe von 6.269 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine dreireihige Hecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m gem. Pflanzliste für M1, v. Sträuchern 2xv oB 60-100 cm, dreireihig.
    - Die Maßnahmenfläche M1 dient als potentielle Kompensationsfläche, ist somit von jedweder Bebauung freizuhalten und vor eventuell auftretenden Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen.
    - Pflanzliste zur Maßnahmenfläche M1
  - 4.2 Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die mit M2 bezeichnete Maßnahmenfläche festgesetzt und zu extensivem Grünland entwickelt. Die Maßnahmenfläche M2 entspricht dabei der Abgrenzung der SO-PV-Fläche und umfasst eine Größe von 116.934 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist als Initialisierung zunächst eine Grünlandensaat (Mischung für Extensivgrünland sandiger Standorte) vorzunehmen. Bezüglich der Verwendung von Pflanzmaterial (auch Saatgut) sind die gesetzlichen Regelungen des § 40 BNatSchG zu gebietseigenem Pflanz- und Saatgut beachtlich.

## HINWEISE

- 1. HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ**

Im Vorhabengebiet sind bislang keine Bodendenkmale und auch keine Baudenkmale registriert.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten:

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Havelland anzuzeigen.

Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
- 2. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ**
  - 2.1 Zum Schutz der Brutvögel sind alle Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten Photovoltaikanlagen sowie der Zuwegungen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit und damit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Dezember eines Jahres zulässig. Sind Rodungen innerhalb der Brutzeit unumgänglich, ist mithilfe einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen, dass die betroffenen Strukturen nicht durch Brutvögel besetzt sind. Hierzu sind in den von Rodungsmaßnahmen betroffenen Bereichen Begehungen durch entsprechend fachkundiges Personal erforderlich. Bei Nachweisen von Brutvögeln sind die Rodungsmaßnahmen erst mit Ende der Brutzeit (hier: 01. Oktober) durchzuführen. Wenn keine Brutvögel festgestellt werden, können die Rodungsarbeiten entsprechend sofort vollzogen werden.
  - 2.2 Zum Schutz der Reptilien vor Beeinträchtigungen während der Bauphase ist ein Schutzzaun westlich, südwestlich und südlich entlang des Geltungsbereiches zu errichten, welcher gewährleistet, dass keine eventuell vorhandenen Individuen in die Bauflächen gelangen. Der Verlauf und die Lage sind in der Planzeichnung dargestellt. Zum Schutz der Reptilien vor möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase ist ein Schutzzaun im Bereich der bahnbegleitenden Saumstrukturen zu errichten, welcher gewährleistet, dass keine eventuell vorhandenen Individuen aus dem Bahndamm bzw. den angrenzenden Saumstrukturen in die Bauflächen gelangen. Es ist eine Umweltüberwachung durch Funktionskontrollen erforderlich und im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu realisieren. Die Lage und der Verlauf sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Zaun ist während der Winterruhe der Art im Zeitraum November bis März zu errichten und funktionsfähig bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten. Mit Ende der erforderlichen Baumaßnahmen kann der Schutzzaun vollständig zurückgebaut werden, um ein selbstständiges Einwandern in die neu entstehenden Lebensräume zu ermöglichen.
  - 2.3 Zum Schutz der Reptilien vor Beeinträchtigungen während der Bauphase ist ein Schutzzaun westlich, südwestlich und südlich entlang des Geltungsbereiches zu errichten, welcher gewährleistet, dass keine eventuell vorhandenen Individuen in die Bauflächen gelangen. Der Verlauf und die Lage sind in der Planzeichnung dargestellt. Zum Schutz der Reptilien vor möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase ist ein Schutzzaun im Bereich der bahnbegleitenden Saumstrukturen zu errichten, welcher gewährleistet, dass keine eventuell vorhandenen Individuen aus dem Bahndamm bzw. den angrenzenden Saumstrukturen in die Bauflächen gelangen. Es ist eine Umweltüberwachung durch Funktionskontrollen erforderlich und im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu realisieren. Die Lage und der Verlauf sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Zaun ist während der Winterruhe der Art im Zeitraum November bis März zu errichten und funktionsfähig bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten. Mit Ende der erforderlichen Baumaßnahmen kann der Schutzzaun vollständig zurückgebaut werden, um ein selbstständiges Einwandern in die neu entstehenden Lebensräume zu ermöglichen.

- 2. AUSFERTIGUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 15.6.2020 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhandene Bebauungsplan wird hiermit ausgetilgt.
- 3. BEKANNTMACHUNG**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.06.2020 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 41, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- 2. BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 3. PlanZV:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 4. BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und die Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- 5. BbgBO:** Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]).

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. KATASTERVERMERK

Räumlicher Geltungsbereich: Stadt Nauen, OT Schwanebeck, Gemarkung Nauen, Flurstücke 29 Iw., 32 Iw. und 35 Iw. der Flur 44 sowie Flurstück 146 Iw. der Flur 43. Die verwendete Planungunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 13.03.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Nauen, den 23.06.2020  
Hersteller der Planungunterlage

### 2. AUSFERTIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 15.6.2020 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der vorhandene Bebauungsplan wird hiermit ausgetilgt.

Nauen, den 16.06.2020  
Bürgermeister

### 3. BEKANNTMACHUNG

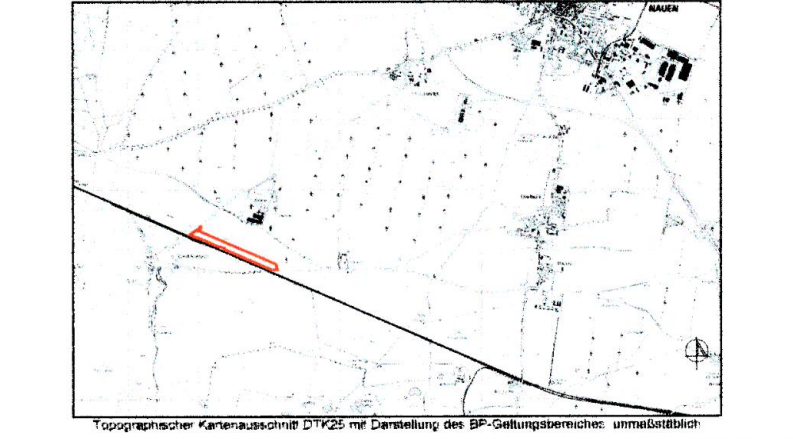
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.06.2020 im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 41, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nauen, den 07.07.20  
Bürgermeister

## Landkreis Havelland Stadt Nauen, OT Schwanebeck

### Satzung gem. § 10 BauGB

## Bebauungsplan "Solarpark Schwanebeck-Nord", OT Schwanebeck



## Satzung gem. § 10 BauGB Bebauungsplan "Solarpark Schwanebeck-Nord" OT Schwanebeck

Stand: April 2020 M 1:2.000

k.k-RegioPlan  
Büro für Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Karin Kostka  
Doerferstraße 12  
16928 Pritzwalk  
Tel.: 03396 / 303996  
Fax: 03396 / 305238  
Mobil: 0172 6338942  
e-mail: k.k-regioplan@gmx.net