Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Herzhorn“

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten.

Bauliche Anlagen wie Artenschutzhäuser, die naturschutzfachlichen Maßnahmen dienen, sind in Grünflächen, außerhalb der Baugrenze, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gemäß § 19 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.

2.2 Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Solarmodultischhöhe von 4,00 m ü Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist das jeweils natürliche Gelände.

2.3 Für die offenen Einfriedungen, wie Maschendraht- und Stabgitterzäune, am Rand und innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Höhe von 2,50 m ü Gelände festgesetzt. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthaft. Alle, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernden Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Etwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

4.1 Die mit M 1 ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Sukzession und Gehölzpflanzungen als naturnaher Heckenstreifen zu entwickeln. Auf der Fläche sollen Anpflanzungen -je 2,25 m² Pflanzfläche 1 Strauch - heimischer und standorttypischer Sträucher in Reihe vorgenommen werden.

Dafür sind Sträucher der Arten Weinrose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Gem. Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus spec.), Holzapfel (Malus sylvestris), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Purgier Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Schlehe (Prunus spinosa) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen.

4.2 Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind die nicht bebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischreihen und unterhalb der Modultische durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln.

4.3 Es sind insgesamt 17 Laubgehölze zu pflanzen: Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Fläche (Flurstück 4/2) ist eine lockere Baumgruppe von 10 Laubgehölzen zu pflanzen. Entlang der L33 sind auf der mit CEF AFB1 gekennzeichneten Fläche (Flurstücke 4/2, 4/7, 50 und 52) 7 Laubgehölze im Abstand von 24 m zu pflanzen.

4.4 Die mit CEF AFB1 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Habitat für Eidechsen zu entwickeln. Gemäß den Kompensationsmaßnahmen $K_{AFB\,1}$ und K_{AFB2} sind zwei Artenschutzhäuschen (1 auf der Fläche CEF AFB1 Flurstück 105 und 1 im SO Flurstück 4/2) und ein Rauchschwalbenhäuschen (Fläche M 3) mit Fledermauskästen zu errichten.

Festsetzungen der Planzeichnung

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Photovoltaik — sonstiges Sondergebiet Photovoltaik — § 11 (2) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl
GH... 4,0 m — maximale Gesamthöhe der Modultische
GH... 4,0 m — maximale Gesamthöhe der Nebenanlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen des Grundstückseigentümers

Einfahrt bzw. Ausfahrt

5. Flächen für Landwirtschaft — § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Landwirtschaftsflächen

6. Grünflächen — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

M 1 — Bezeichnung der Maßnahme, Bezug zur textlichen Festsetzung 4.1 - 4.4

CEF AFB1 — Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Baum, Neupflanzung

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9. Planzeichen ohne Normcharakter

Bauverbotszone 20 m von der Fahrbahnkante der L33 — § 24 (1) Nr.1 BbgStrG

Erhalt baulicher Anlagen

—5,00— Bemaßung in Meter

90,60 Geländehöhen über NHN

4/2 Kataster

Artenschutzhaus K_{AFB1}, Bezug zur textlichen Festsetzung 4.4

Artenschutzhaus K_{AFB2}, Bezug zur textlichen Festsetzung 4.4

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017; (BGBl. I S. 3634), wird auf Beschlussfassung der Gemeindevertretung Reichenow-Möglin vom 04.05.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Herzhorn" für das Gebiet der Gemarkung Herzhorn, Flur 2 , Flurstücke 4/2, 4/7, 50, 52, 86, 104 und 105 (siehe auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Am 21.05.2015 hat die Gemeindevertretung von Reichenow-Möglin den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freifläche-Photovoltaik-Anlage Herzhorn" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7 vom 01.07.2015 für das Amt Barnim-Oderbruch bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Wriezen, den 28.08.2019

Siegel

Amtsdirektor
Karsten Birkholz

2. Die Gemeindevertretung von Reichenow-Möglin hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 04.05.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen.

Wriezen, den 28.08.2019

Siegel

Amtsdirektor
Karsten Birkholz

3. Die Satzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt

Wriezen, den 28.8.2019

Siegel

Amtsdirektor
Karsten Birkholz

4. Der Satzungsbeschluss des für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt Nr. 10 vom 06.10.2018 für das Amt Barnim-Oderbruch bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den 02.10.2018

Siegel

Amtsdirektor
Karsten Birkholz

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom _____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wriezen, den 14.08.2019

öffentlich bestellter Vermesser

Siegel

Plangrundlage

- Grundlagenvermessung vom 31.07.2017 durch das Vermessungsbüro ÖbVI Günter Hytra, Hospitalstraße 1,16269 Wriezen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich westlich der Ortschaft Herzhorn.
Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Herzhorn, Flur 2 und beinhaltet die Flurstücke Nr. 4/2, 4/7, 50, 52, 86, 104 und 105. Es wird

- im Norden durch die Landstraße L33,
- im Osten durch den Dorfteich (Flurstück 4/1) und Wohnbebauung (Flurstück 4/3),
- im Süden durch Wohnbebauungen (Flurstücke 51 und 85) und
- im Westen durch Ackerflächen (Flurstücks 88) begrenzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. November 2017; (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr.32]
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21])
- Hauptsatzung der Gemeinde Reichenow-Möglin in der aktuellen Fassung

Hinweise

Kampfmittel

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Funde

- Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese gemäß § 11 (1) des Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22. Juli 1991, in der aktuellen Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

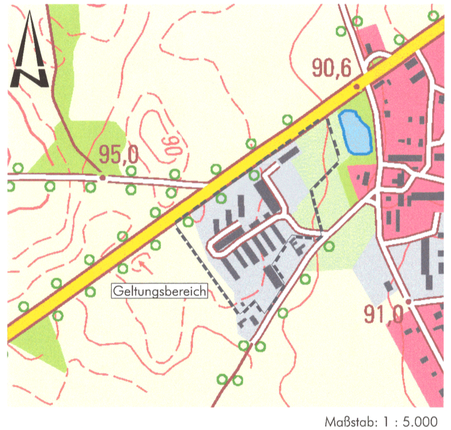
Maßnahmeflächen

- Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind die nicht bebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischreihen und unterhalb der Modultische durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Maßnahme kann durch die Einsaat von standortheimischen Saatgut gefördert werden. Frühster Mahdtermin ist unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange der 01. August eines Jahres. Die mit CEF AFB1 (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Habitat für Eidechsen zu entwickeln. Gemäß den Kompensationsmaßnahmen $K_{AFB\,1}$ und K_{AFB2} sind zwei Artenschutzhäuschen und ein Rauchschwalbenhäuschen mit Fledermauskästen zu errichten.

Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme

- Vor Baubeginn ist frühzeitig sicherzustellen, dass es zu keinem Einwandern von Amphibien in potenzielle Winterquartiere innerhalb des Plangebietes kommt. Bereits vor Baubeginn sind geeignete Maßnahmen, wie die Errichtung eines Amphibienschutzzaunes, vorzusehen (VAFB 9 Maßnahmeblätter zum Umweltbericht).

Übersichtskarte: (©GeoBasis-BB)



Maßstab: 1 : 5.000

Amt Barnim-Oderbruch
Der Amtsdirektor
Freienwalder Straße 48 I 16269 Wriezen I Tel.: 033456 - 399 60

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Herzhorn“

Entwurfsverfasser
Castus GmbH An der Dombuschmühle 9 16269 Bliesdorf
Telefon: 033456 3839 1 15 Fax: 033456 38 39 95 E-Mail: info@castus-gmbh.de

Planstand: Satzung

Datum: 04/2018