

ZEICHENERKLÄRUNG zu Teil A

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB


 Sonstiges Sondergebiet (SO/PV) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 Maximale Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 19 BauNVO


 Maximal zulässige Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Verkehrsflächen, öffentlich


 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat

5. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Grünfläche

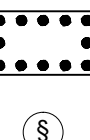
 privat

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB


 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

 Maßnahmenfläche M1: 5.00 m Heckenpflanzung

 Maßnahmenfläche M2: Entwicklung von extensivem Grünland

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschütztes Biotop 142/224 - Kleingewässer

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (öffentliche / private Verkehrsfläche)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
§ 9 Abs. 6 BauGB


 Hauptversorgungsleitung, Gas, unterirdisch

 33 kV-Leitung nebst begleitendem LWL Kabel, unterirdisch

 33 kV-Leitung nebst begleitendem LWL Kabel, unterirdisch, außerhalb des Geltungsbereiches

 Gewässer II. Ordnung 3/00/38, verrohrt

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

 Flurgrenze

 Gemarkungsgrenze


 Gemeindegrenze

 Höhe OKG Bestand, in Metern über DHHN2016

 vorhandener Weg bzw. Kranstellfläche (WEA)

 Schutzstreifen, 8 m Breite beidseitig der Hauptversorgungsleitung Gas

 Schutzstreifen, 5 m Breite beidseitig des verrohrten Gewässers II. Ordnung 3/00/38

 Gasmerksäule

 Geländehöhe OKD (Oberkante Schachtdeckel) 99.21 in Metern über DHHN2016

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO/PV gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

1.1.1 Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO/PV mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik festgesetzt.

1.1.2 In den Flächen SO/PV sind jeweils zulässig:

- Photovoltaikanlagen sowie die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Übergabestation, Trafostation usw.) innerhalb der Baugrenzen
- das Aufstellen von Kameramasten zur Überwachung der Anlagen
- das Verlegen von Erdkabeln für den Netzanschluss
- eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zur Erprobung von Futteranbau, Substratanbau für Biogasanlagen sowie weitere Formen landwirtschaftlicher Nutzung (bspw. Beweidung, Imkere)
- die Anlage von Wegeflächen in Teilversiegelung aus Schotterrecycling
- die Nutzung von Fahrspuren für Wartungsfahrzeuge und Feuerwehr

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Sonstiges Sondergebiet SO/PV gem. § 11 BauNVO

2.1.1 Für das Maß der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO/PV wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt jeweils 3,00 m und darf nicht überschritten werden, bezogen auf das anstehende Gelände in Meter über DHHN2016.

2.1.3 Sonstige bauliche Nebenanlagen in den Sonstigen Sondergebieten dürfen abweichend von 2.1.2 folgende maximal zulässige Höhen nicht überschreiten:

- Trafostationen und Monitoringcontainer, max. 3,50 m
- Kameramasten, max. 5,00 m, bezogen auf das anstehende Gelände in Meter über DHHN2016.

2.1.4 Zulässig ist die Errichtung eines Sicherheitszaunes innerhalb aller Sonstigen Sondergebiete im Abstand von mind. 0,50 m zu den angrenzenden Flurstücken. Die maximal zulässige Bauhöhe der lichtdurchlässigen Zaunanlage beträgt 2,50 m inklusive Übersteigenschutz. Im Bodenbereich ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm sicherzustellen, damit Kleintiere dauerhaft Durchschlupf finden. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Meter über DHHN2016.

3. VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.1 Bestehende private Wege bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, zur Erschließung der SO-PV-Flächen und der Bestands-WEA.

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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die mit M1 und M2 bezeichneten Maßnahmenflächen festgesetzt.

4.1.1 Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher, innerhalb der Maßnahmenfläche M1, erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, Str. 2xv. ohne Ballen 60-100 cm dreireihig sowie Heister in der mittleren Reihe mit einem Abstand von 15,0 Metern, Hei 125-200 cm.

4.1.2 Als Maßnahmenfläche M2 wird die Entwicklung von extensivem Grünland festgesetzt.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist als Initialisierung zunächst eine Einsaat aus Regioaatgut-Mischung (RSM Regio nach FLL) als Grundmischung auf mindestens 50 % der Fläche vorzunehmen.

Um Verletzungen des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Pflege- und Mahdtermine grundsätzlich außerhalb der Hauptbrutzeit (01.03. - 15.07.) durchzuführen.

Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (1. - 5. Jahr) ist 2x jährlich eine Mahd ausschließlich im Zeitraum vom 15.07. bis 28.02. eines Folgejahres durchzuführen, wobei das anfallende Mahdgut zur Aushagerung des Standortes von der Fläche zu beraumen ist. Bei vermehrtem Auftreten unerwünschten Aufwuchses (bspw. Jakobs-Kreuzkraut) sind in Abstimmung mit der uNB geeignete Mahdtermine zu vereinbaren und durchzuführen.

Im Rahmen der sich anschließenden Unterhaltungspflege ist je nach noch vorhandener Nährstoffverfügbarkeit im Boden und dem daraus resultierenden Aufwuchs höchstens 2x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre eine Mahd durchzuführen. Die Mahdtermine der Unterhaltungspflege sollen zur Förderung der Biodiversität innerhalb der Fläche ausschließlich im Zeitraum vom 15.07. bis 28.02. eines Folgejahres stattfinden, wobei ein Messerbalken mindestens 10 cm über Geländeoberkante zu nutzen ist. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beraumen.

Die vom Vorhaben beanspruchten Flächen bestehen aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Im Bereich dieser Flächen soll zunächst eine Regioaatgutmischung (FLL RSM Regio - Grundmischung) des Ursprungsgebietes 4 auf 50 % der Fläche ausgebracht werden, sodass auf den übrigen Flächenanteilen Selbstbegrünung stattfinden kann. Durch die Aufgabe der Ackerwirtschaft und Durchführung der Pflegemahd wird rasch eine Aushagerung des von Natur aus armen Sandbodens stattfinden.

Das Entwicklungsziel eines extensiven Grünlands wird aufgrund der Standortfaktoren begünstigt und ist mit 10-15 Jahren anzunehmen.

Gem. HVE ist für die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland ein Kompensationsfaktor von 1:2 anzuwenden. Da aufgrund der Überbauung des Grünlands mit Solarmodulen klimatische Besonderheiten auftreten, die einer natürlichen Grünlandentwicklung entgegenstehen (Beschattung, Niederschlag etc.), wird der Faktor vorsorglich auf 1:4 angepasst.

HINWEISE:

1. Hinweise zu Gewässern II. Ordnung

Der im Geltungsbereich vorhandene Wasserlauf bzw. Graben II. Ordnung (3/00/38) ist von baulichen Anlagen (Fundamente, Baugruben, Materiallagerplätzen, Baustelleneinrichtung sowie erforderliche Bodenauffüllungen) mit einem Abstand von 5,0 Metern beidseitig ab Rohrschneitel freizuhalten. Rohrleitungen dürfen nicht überbaut werden. Die Lage der Fundamente, der Baugruben, Materiallagerplätze, Baustelleneinrichtungen und Zäune ist so zu wählen, dass sie sich außerhalb dieses 5-Meter-Streifens befinden. Vor Baubeginn sind die verrohrten Gewässerabschnitte im Bereich des Solarparks und der Zuwegungen mit dem 5-Meter-Abstand in der Örtlichkeit festzustellen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung der Rohleitung ist vor Ort vom Bereichsingenieur des Wasser- und Bodenverbandes "Pirgitz" abnehmen zu lassen.

2. Hinweise zum Denkmalschutz

Im Vorhabengebiet sind derzeit keine Baudenkmale und archäologische Fundstellen (Bodendenkmale) registriert. Nutzungsänderungen, Veränderungen und Teilerstörungen von Bodendenkmälen bedürfen gem. §§ 9, 19 / § 20 Abs. 1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Im Erlaubnisverfahren wird der Grad der Beeinträchtigung der Bodendenkmale ermittelt. Durch den Vorhabenträger ist gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG ein Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahmen erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises PR zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälen 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 Erdbarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 03876 / 713127, Fax 03876 / 713300) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

3. Hinweise zum Munitionsschutz

Sollten bei Erdbarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. Hinweise zum Artenschutz

V1-Bauzeitenregelung Brutvögel

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens ist, zum Schutz der im Offenland lebenden Brutvögel, die gesamte Bauphase außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01.08. bis 28./29.02. eines Folgejahres zu vollziehen (Brutzeit von 01.03. - 31.07.), so dass dadurch keine Störungen oder Beeinträchtigungen der Arten entstehen können.

Baumaßnahmen an einer Anlage können in der Brutzeit begonnen oder in diese hinein fortgesetzt werden, wenn eine Vergrämung mit Flatterband unter folgenden Maßgaben erfolgt:

- Die Vergrämungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit bzw. bei Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.

- Das Flatterband ist in einer Höhe von min. 50 cm über dem Boden an geeigneten Pfosten anzubringen. Dabei muss sich das Band ohne Bodenkontakt immer frei bewegen können, ggf. ist die Höhe des Bandes an die Vegetationshöhe anzupassen. Der Abstand der Pfosten zueinander sollte maximal 10 m betragen.

- Baubereiche die größer als 20 m an der breitesten Stelle sind, sind nicht nur außen abzusperren, sondern darüber hinaus durch weitere Bahnen auf den Flächen zu unterteilen. Der Abstand der Bahnen innerhalb dieser Flächen darf nicht größer als 10 m sein.

Alternative Vergrämungsmaßnahmen sind in Abstimmung und mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 14 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse z.B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

5. Hinweise zur Umweltüberwachung

Für die geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine Pflege zur Fertigstellung gem. DIN 18916 festgesetzt. Nach Abschluss der Fertigstellungspflege im ersten Jahr gem. DIN 18916 ist im Anschluss eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18919 für die Dauer von 4 Jahren durchzuführen. Somit kann ein sicheres Anwachsen und eine kräftige Entwicklung gewährleistet werden.

Bei Nicht-Erhältlichkeit von Saatgut für die Entwicklung von extensivem Grünland ist eine Selbstbegrünung durch Sukzession oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen nach Rücksprache mit der zuständigen UNB zulässig.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Pflegeregimes auf den einzelnen Maßnahmenflächen regelmäßig zu überwachen und das angestrebte Entwicklungsziel auf Erfolg zu überprüfen.

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Baubegleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen, das schließt auch die Überwachung der Bauzeitenregelung mit ein.

RECHTSGRUNDLAGEN:

1. BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

2. BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

3. PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

4. BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

5. BbgNatSchAG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28).

6. BbgBO: Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

HINWEIS ZUR PLANUNTERLAGE

Gemeinde: Gerdshagen, Amt Meyenburg

Gemarkung: Gerdshagen

Flur: 2

Kartengrundlage vom des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs (ÖbVI) Lagesystem ETRS89 Zone 33 / Höhen Bezugssystem DHHN2016.

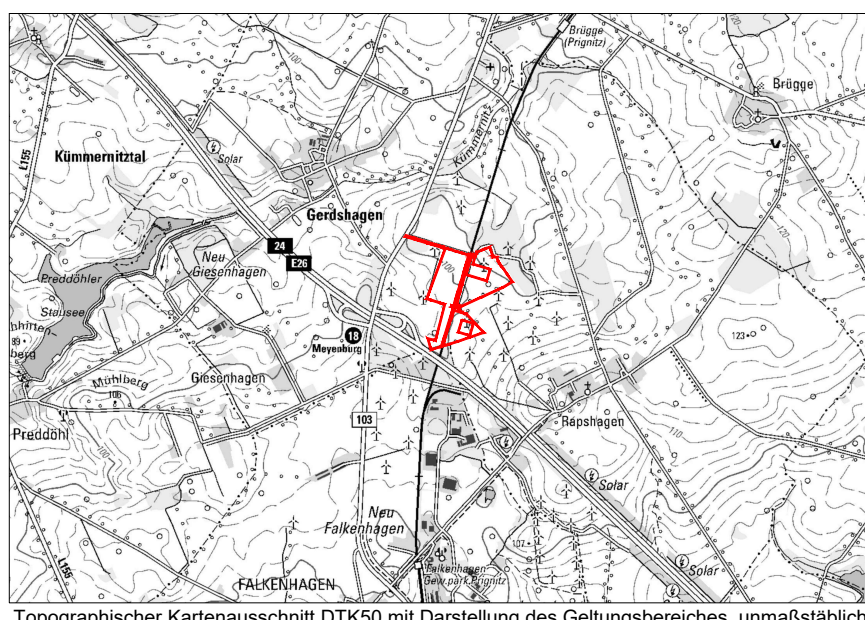
..... Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Amt Meyenburg
Gemeinde Gerdshagen

Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark nordöstlich der
Anschlussstelle Meyenburg der BAB 24"

Entwurf
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

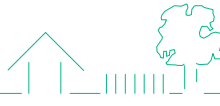


Bebauungsplan Nr. 7
"Solarpark nordöstlich der Anschlussstelle Meyenburg der BAB 24"
Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: Februar 2022

M 1:2.500

k.k-RegioPlan
Büro für Stadt- und Regionalplanung



Dipl.-Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12
16928 Pritzwalk

Tel.: 03395 / 303996
Fax: 03395 / 300238
Mobil: 0172 9333842
e-mail: kk-regioplan@gmx.net