



## Planteil A Planzeichenerklärung

### I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
  - 4,0 m Höhe baulicher Anlagen über Gelände Höhe
  - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - Erhalt von Bäumen
- Verkehrsflächen
  - Einfahrtbereich
- sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
  - Leitungsrecht L1

### II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- bauliche Anlagen (Bestand)
- Flurstücksgrenze
- 607 Flurstücksnummer
- 3,00 m Bemaßung in m
- 42,7 m Geländehöhe über NHN
- Niederspannungskabel (Stadtwerke)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

### Rechtsgrundlagen

- BauGB (2020): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- BauNVO (2017): Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BbgBO (2018): Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

## Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2019 (DS 39/2019) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Prenzlau am .....
- Prenzlau, den .....
- .....  
Sommer, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung der Stadt Prenzlau, Am Steintor 4, 17291 Prenzlau während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Prenzlau bekannt gemacht worden.
- Prenzlau, den .....
- .....  
Sommer, Bürgermeister
- Katastervermerk:** Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... 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 die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- .....
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.
- Prenzlau, den .....
- .....  
Sommer, Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" wird hiermit ausgefertigt.
- Prenzlau, den .....
- .....  
Sommer, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Prenzlau am ..... ortsüblich 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... Kraft getreten.
- Prenzlau, den .....
- .....  
Sommer, Bürgermeister

## Präambel

Aufgrund des § 12 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Teil A
- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
  - Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Teil B
- Textliche Festsetzungen

## Planteil B

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
  - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (SO Photovoltaik). Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzanschlussstationen und Einfriedungen.
  - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche innerhalb des SO Photovoltaik maßgebend.
  - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
 

Die Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet wird auf maximal 4,0 m festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Geländehöhe über NHN gemäß dem jeweils nächstgelegenen, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt. Die Bodenfreiheit der Modulfläche wird auf mindestens 0,8 m über GOK festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Gemäß Planeinschrieb ist ein Einfahrtbereich festgesetzt. Die Zufahrt zum Grundstück ist nur über diesen Einfahrtbereich zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Gemäß Planeinschrieb sind sechs Bäume zum Erhalt festgesetzt.
  - Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
  - E 1 Anlage einer Hecke zur Eingrünung des Plangebietes:  
Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Strauchpflanzung (je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Strauch) unter Verwendung von standortgerechtem und gebietsheimischem Pflanzgut (vgl. Anlage 1 zum Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind höherwüchsige Gehölze und Sträucher zu wählen, die in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von mindestens 2,5 m (Höhe Moduloberkante) aufweisen.

- E 2: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese:  
Die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modulreihen, sind auf mind. 11.255 m<sup>2</sup> durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 22 (Uckermark) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese oder alternativ eine autochthone, standortgerechte Blümmischung zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der PVA entstanden sind, zu beheben. Eine Ansaat der Flächen unter den Solarmodulen ist nicht erforderlich, hier ist die Entwicklung von sonstigen ruderalen Staudenfluren durch Selbstbegrünung aus dem Samenvorrat des Bodens auf der Fläche unter den Solarmodulen zu erwarten.
- P 1: Pflegekonzept  
Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd der Modulzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
  - keine Bodenbearbeitungen
  - vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

Nach Inbetriebnahme der PVA ist die jährliche Mahd von Teilen der Vegetationsbestände frühestens dann zulässig, wenn deren Höhe die Höhe der unteren Kanten der Module (80 cm) erreicht haben und eine potenzielle Brandgefahr besteht. Die Wiederholung der Mahd ist jeweils dann zulässig, wenn die Vegetation erneut die Höhe der Module erreicht. Die Mahd der übrigen, niedriger wachsenden Vegetationsbestände ist nur einmal jährlich ab dem 01. September zulässig. Bei Mahd durchgängen im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.08. sind vor der Mahd die Vegetationsbestände durch einen Artenschutzfachmann auf das Vorhandensein von Individuen, deren Entwicklungsformen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu kontrollieren. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen
  - Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Eingriffe in den Boden nicht zulässig. Sämtliche Anlagen sind in diesem Gebiet ausschließlich oberirdisch zu errichten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Die Fläche L1 gemäß Planeinschrieb ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH zu belasten.

### II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- Einfriedungen
  - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedung der Photovoltaikanlage zu errichten. Die Gesamthöhe der Einfriedung muss der Höhe der nächstgelegenen Moduloberkante entsprechen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.
  - Die Einfriedung ist zur Vermeidung von Blendwirkungen blickdicht auszuführen. Alternativ können Module mit geringem Reflexionsgrad eingesetzt werden.

### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz:** Gemäß § 11 BbgDSchG sind Funde von Denkmälern unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
- Kampfmittel:** Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
- Alltast:** Auf dem Flurstück 607 befindet sich die sanierte Alltast „Tanklager Minol Prenzlau“. Im Boden befinden sich nach wie vor Anlagen des ehemaligen Tanklagers, die durch Sicherungsmaßnahmen (eingebaute Dichtschichten mit Geschiebemergel, darüber Dichtfolie, Drainageschicht und Drainage, darüber Geotextil und Erdbabdeckung) vor dem Eindringen von Wasser und der damit verbundenen Verbreitung von Schadstoffen gesichert sind. Im Bereich der Alltastfläche ist ein Eingriff in den Untergrund unzulässig, da ansonsten die Beschädigung der Sicherungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können.



Übersichtskarte, nicht maßstäblich  
Quelle: BrandenburgViewer

<b>planaufstellende Kommune</b>	Stadt Prenzlau Am Steintor 4 17291 Prenzlau	
	fon (03984) 750 fax (03984) 75 190	
<b>Auftraggeber</b>	Mayer & Sellin GmbH Maulbronner Straße 45 75443 Ötisheim	
<b>Entwurfsverfasser</b>	<b>büro knoblich</b> Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner fon (0 33 62) 8 83 61-0 fax (0 33 62) 8 83 61-59	
<b>Lagebezug:</b>	ETRS89_UTM-33N	<b>Höhenbezug:</b> DHHN 2016
<b>Landkreis:</b>	Uckermark	<b>Gemeinde:</b> Stadt Prenzlau
<b>Gemarkung:</b>	Prenzlau, Flur 6	<b>Flurstück:</b> 607
<b>Datum</b>	<b>Name</b>	<b>Unterschrift</b>
<b>Gez.</b> 21.10.19	Epp	
<b>Bearb.</b> 16.04.20	Wal	
<b>Gepr.</b> 21.10.19	Kno	
<b>Projektnr.:</b> 19-040_B	<b>Plan-Name:</b> 19-040_B_S_BP.pdf	<b>Maßstab</b> 1:1.000
<b>Phase:</b> Satzung	<b>Plan-Maße:</b> 590 mm x 594 mm	<b>Blatt</b> 1