

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan E II "Alter Feldflugplatz"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 14 BauNVO)
SO EE: sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik zulässig sind:
 - fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art
 - Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen
 - wasserdurchlässige Wege für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
- 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
SO EE: Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes erneuerbare Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik (SO EE). Allein maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modulfläche.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im SO EE wird 4,0 m festgesetzt.
Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modultischlängenmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die nächstgelegene Höhenlinie (NHN) gemäß Planeinschrieb, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage .
- 1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Eine Zufahrt in das SO EE ist gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtbereich von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche her festgesetzt. Am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche, ist zur Sicherung der Erschließung, eine Wendeanlage zu errichten. Die Wendeanlage hat eine Breite von 14,5 m und eine Länge von 20 m. Die im Süden befindliche Zuwegung zu den Kleingärten wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, private Erschließungsstraße, festgesetzt.
- 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche um das sonstige SO EE, Zweckbestimmung Photovoltaik, sind Wege, eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von 6 m sowie Zaunanlagen zulässig. Von der Zulässigkeit für die Errichtung einer Zaunanlage ausgenommen ist die Grünfläche westlich des Sondergebietes.

Die bestehende Kleingartenanlage wird als Dauerkleingarten festgesetzt.
- 1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
 - 1.5.1 **A 2: Lockere Gehölzpflanzungen im Nordwesten und Nordosten der Anlage**
Die für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen (A 2) sind locker mit Gebäuden aus heimischen, standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Anzahl, Pflanzdichte, Gehölzarten, Mindestqualität siehe UB). Die Pflanzung ist eine Vegetationsperiode nach Umsetzung des Vorhabens durchzuführen. Die Maßnahme beinhaltet eine 3-jährige Entwicklungspflege.
 - 1.5.2 **A 5: Habitaterhaltung in westlichen und östlichen Randbereichen der PV-Anlage**
Die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (A 5) gekennzeichneten Flächen sind als Habitate für Offen- und Halboffenlandarten zu erhalten. Innerhalb der Flächen ist eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von 6 m zulässig. Die Hochstaudenflur auf den Flächen im Osten und Westen sind alternierend, jeweils alle 3 Jahre, auf 20 cm Höhe zu mähen. Die Maßnahme ist außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern, d.h. frühestens Mitte August (vornehmlich im November), durchzuführen. Das Mähgut ist zwecks Aushagerung von den Flächen abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die auf den Flächen vorhandenen flächigen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu schützen. Innerhalb des auf der westlichen Fläche festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist ein gelegentliches Begehen, Befahren und Aufgraben für Wartungs- und Reparaturarbeiten durch den Leitungsträger zulässig.
 - 1.6 grünordnerische Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs 5 Satz 2 BbgNatSchG)
 - 1.6.1 **V 1:** Die Aufständerung der Modultische ist auf Erdankern aus Stahl auszuführen (ohne Betonfundamente).
 - 1.6.2 **V 2:** Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der ursprüngliche Zustand der Baustellenbereiche wiederherzustellen.
 - 1.6.3 **V 3:** Während des Betriebes der Solaranlage ist mit Schadstoffen sorgsam umzugehen.
 - 1.6.4 **V 4:** Es werden nur 185 m² vollversiegelt. Die Wechselrichterstationen werden auf ein Schotterbett gegründet.
 - 1.6.5 **V 5:** Die Einebnung des Bodens ist behutsam vorzunehmen (Geländeabschiebung oder Auffüllung mit Rohboden).
 - 1.6.6 **V 6:** Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in den Boden und Grundwasser zu vermeiden.
 - 1.6.7 **V 7:** Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit nicht vor dem 1. Oktober durchzuführen. Für Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 1. März bis zum 30. September ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 39 BNatSchG erforderlich.
 - 1.6.8 **V 8:** Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm einzuhalten.
 - 1.6.9 **V 9:** Ein potenzielles Vorkommen von Amphibien ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen. Mit zwei Nachkontrollen im März und April 2011 ist die Nutzung des Regenrückhaltebeckens als Laichhabitat für Amphibien zu überprüfen. Werden dabei Amphibienvorkommen im Plangebiet nachgewiesen, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
 - 1.6.10 **V 10:** Die potenziellen Habitate für Reptilien auf den im Osten an das SO EE angrenzenden Flächen sind zu erhalten.
 - 1.6.11 **V 11:** Die Vegetationsdecke ist, soweit bei der Kampfmittelbeseitigung möglich, zu erhalten. Auf einen Umbruch der Flächen sowie eine Neuansaat ist zu verzichten. Die Kabelgräben sind auf ein Minimum zusammenzufassen und hauptsächlich in die Wegeflächen zu verlegen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln wird ausgeschlossen. Mögliche Geländeeinebnungen sind behutsam vorzunehmen.
 - 1.6.12 **V 12:** Schaffung von Freiflächen im Randbereich und zwischen den Modulreihen der Anlage. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 4,20 m betragen.
 - 1.6.13 **V 13:** Es ist ein Bauverbot während der Brut der Vögel und der Aufzuchtzeit ihrer Jungen (Zeitraum: 15. März bis 15. August) festgesetzt. Kann eine späte Brut des Wachtelkönigs ausgeschlossen werden, ist ein Baubeginn bereits nach dem 15. Juli zulässig. In diesem Fall ist eine ökologische Baubegleitung notwendig.
 - 1.6.14 **V 14:** Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Stellfläche der Solarmodule wird zur Pflege halbiert. Beide Teilflächen sind jährlich alternierend entsprechend der Blüten- und Samenbildung auf eine Schnitthöhe von minimal 20 cm zu mähen. Auf einem ca. 1,50 m breiten Streifen ab der Unterkante der Modultische ist es zulässig die Vegetation jederzeit auf 20 cm zu kürzen. Die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind hinsichtlich der Zeiträume zum Schutz von Bodenbrütern grundsätzlich erst frühestens nach dem 15. August (vornehmlich im November) vorzunehmen. Das Mähgut ist zwecks Aushagerung von den Flächen konsequent abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist auszuschließen.
 - 1.6.15 **V 15:** Die maximale Bauhöhe der Module darf 2,50 m nicht überschreiten.
 - 1.6.16 **V 16:** Die Vegetationsstrukturen in den Randbereichen sind zu erhalten.
 - 1.6.17 **V 17:** Auf nächtliche Baumaßnahmen ist zu verzichten.
 - 1.6.18 **V 18:** Eventuell entstehende Baubelastungen sind durch Berieselung zu vermindern.
 - 1.6.19 **V 19:** Denkmalschutzrechtliche Vorschriften sind während der Bauphase zu beachten.
 - 1.6.20 **A 1: Entsiegelung**
Als Ausgleich für 185 m² neuer Vollversiegelung und 10.115 m² neuer Teilversiegelung, sind 5.300 m² zu entsiegeln. Die zu entsiegelte Fläche ist der nördliche Bereich der zentralen Fundamentfläche.
 - 1.6.21 **A 4: Erhalt und Entwicklung von Brachland in den Randbereichen der PV-Freiflächenanlage**
Die Randbereiche nördlich und südlich (Flächen A 4) der PV-Freiflächenanlage sind bis auf Pflege bzw. Wendestreifen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

- 2.1 Einfriedung der Grundstücke (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Zum Schutz der PV-Anlage "Alter Feldflugplatz" ist die Errichtung eines maximal 2,3 m hohen Sicherheitszauns zulässig. Die Einzäunung ist aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun herzustellen. Die Abstandsfläche für die Einfriedung wird auf 0 reduziert. Eine Bodenfreiheit von ca. 10-15 cm ist einzuhalten.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Das Plangebiet wird als Altlast- sowie Kampfmittelverdachtsfläche geführt. Auf dem Gelände befinden sich fünf Altlastenverdachtsflächen. Bei den Altlastenverdachtsflächen handelt es sich um ein Tanklager, eine Deponie, zwei Betankungsanlagen und einen Übergabepunkt. Alle fünf ALVF wurden bereits durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark untersucht. Es wurde festgestellt, dass für die ALVF kein Handlungsbedarf besteht.

Im Plangebiet jedoch ist eine Sondierung und Räumung der Kampfmittel durchzuführen.

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.

- 3.2 Der Planbereich berührt vier Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisierter und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDschG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDschG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet befinden sich 4 Bodendenkmale lt. § 2 (1) und § 2 (2) Ziff. 4 BbgDSchG. In allen übrigen, nicht überbauten Flächen, befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 3 (1) i.V.m. § 5 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

Für Vorhaben mit Erdeingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich (nur außerhalb der vorhandenen Gebäude und Bunker). Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmebeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Sollten das Vorhaben am geplanten Standort realisiert werden, so müssen im Vorfeld von Erarbeiten archäologische Dokumentationen und Begehungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisierter und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDschG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDschG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

- 3.3 Ein kleiner Teil der Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung Schäfergraben liegt innerhalb des Plangebietes. Nach der noch gültigen TGL 24348/02 "Nutzung und Schutz der Gewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete für "Grundwasser" von 1979 ist eine Neubebauung dieser TWSZ II grundsätzlich verboten bzw. eingeschränkt möglich. Nach § 15 BbgWG vom 08.12.2004, zuletzt geändert am 15.07.2010, kann die Wasserbehörde von den dort geregelten Verboten auf Antrag befreien.
Ein Antrag auf Befreiung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

- 3.4 Im Plangebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung im Besitz der Stadtwerk Prenzlau GmbH. Die Trinkwasserleitung ist zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Zu diesem Zweck wird mit der Breite eines Schutzstreifens (10 m) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt.