

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)
 - 1.1 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-/Netzeinspeisestationen und Einfriedungen.
 - 1.2 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)
 - 2.1 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.
 - 2.2 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 Modultische 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)
 - 3.1 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)
 - 4.1 Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 5.1 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)
 - 6.1 Gemäß Planeinschrieb sind sechs Bäume zum Erhalt festgesetzt.
 - 6.2 Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
 - 6.3 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 m² 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.

6.4 E 2: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese:

Die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischreihen, sind auf mind. 11.255 m² 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.

6.5 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 Mähdurchgängen 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 Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

7. Flächen für Nutzungsbeschränkungen

7.1 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.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 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)

9. Einfriedungen

9.1 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.

9.2 Die Einfriedung ist zur Vermeidung von Blendwirkungen blickdicht auszuführen. Alternativ können Module mit geringem Reflexionsgrad eingesetzt werden.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz: Gemäß § 11 BbgDSchG sind Funde von Denkmalen 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.

2. 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.

3. Altlast: Auf dem Flurstück 607 befindet sich die sanierte Altlast „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 Erdabdeckung) vor dem Eindringen von Wasser und der damit verbundenen Verbreitung von Schadstoffen gesichert sind. Im Bereich der Altlastenfläche ist ein Eingriff in den Untergrund unzulässig, da ansonsten die Beschädigung der Sicherungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden können.