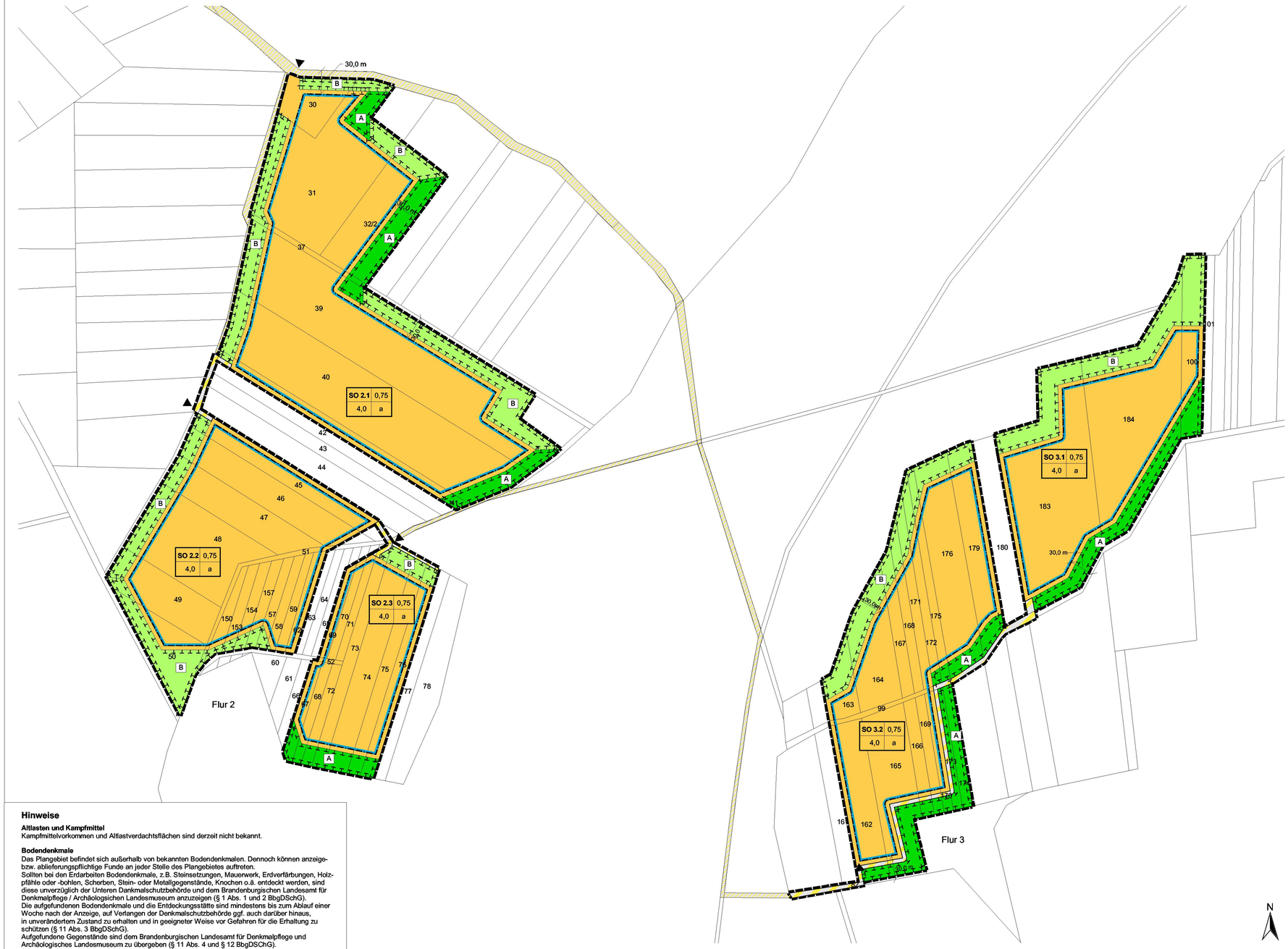
Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächen-PVA [Freiflächen-Photovoltaikanlage] Cammer"

Aufgrund des § 3 der Brandenburgischen Kommunalverfassung vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 10, berichtigt Nr. 38)) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I S. 1802), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I/18Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18) und weiterer Fachgesetze wird nach Beschluss der Ratsversammlung der Gemeinde Planebruch am ..... die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-PVA Cammer" mit Plan- und Textlichen Festsetzungen sowie mit dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen. Der Satzung wurde eine Begründung beigefügt und gebilligt.



Textliche Festsetzungen

Nr. 1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage". Zulässig in den SO sind PV-Anlagen, bestehend aus Unterkonstruktion und Solarmodulen sowie dem Nutzungszweck des Gebietes dienende technische Anlagen und Einrichtungen wie Betriebscontainer, Energiespeicher, Zufahrten, Wartungsflächen, Blendschutzeinrichtungen sowie geschotterte Fahrwege, Stellplätze und sonstige erforderliche Nebenanlagen und Einrichtungen für die Feuerwehr.

Nr. 2: Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
Die maximale überdeckbare bzw. versiegelbare Grundfläche beträgt 75 % (max. GRZ = 0,75). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig.
Die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen beträgt 4,0 m; ausgenommen davon sind die Masten für die Befestigung von Überwachungskameras mit maximal 8,0 m Höhe sowie die Zaunanlage inklusive Übersteigschutz mit max.2,2 m. Die minimale Höhe der Unterkante der Solarmodultische beträgt 0,8 m. Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils das anstehende Gelände in Meter über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Nr. 3: Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird in den Baugebieten eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

Nr. 4: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, Blendschutzeinrichtungen und Anlagen für die Feuerwehr, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete ausgeschlossen.

Nr. 5: Einfriedung (§ 9 BbgBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
In den Baugebieten sind offene Einfriedingen wie Drahtgeflechte oder Stahlgittermatten zulässig. Die Zaunfelder müssen mindestens 20 cm lichten Abstand zwischen Bodenoberfläche und der Unterkante des Zaunes einhalten.

Nr. 6: Pflege von Bodenbewuchs in den Sondergebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Bodenbewuchs im Sondergebiet ist als extensives Grünland dünger-, herbizid- und pestizidfrei zu bewirtschaften und nicht vor dem 01.07. jeden Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu beräumen.

Nr. 7: Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen (SPE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen A: waldseitige 5-reihige Gehölzpflanzung (insgesamt 15,0 m breit), PVA-seitig Anlage eines mindestens 10,0 m breiten Krautsaumes durch Selbstbegrünung mit Mahd alle 2 Jahre ab Oktober; Verwendung von mindestens 5 Straucharten naturnaher Waldränder wie z.B. Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenrose und Brombeerarten; Pflanzabstände: 1,0 x 1,5 m; Pflanzqualität: 60/100 cm, 3-triebig; Fertigstellungspflege über 5 Jahre incl. Schutz gegen Wildverbiss; Unterhaltspflege: die SPE-Fläche ist dauerhaft zu erhalten; im 6. - 25. Jahr können spontan aufgekommene Großbäume wie Kiefern, Ahorn, Eichen etc. entnommen werden.
Flächen B: Entwicklung eines mindestens 25,0 m breiten Trockenrasenstreifens durch Selbstbegrünung mit jährlicher Mahd ab 15. August mit Abfuhr des Mahdgutes; Anlage von 1 Feldstein- oder Totholzhaufen je 1.000 m² SPE-Fläche B.

Nr. 8: Maßnahmen für Gehölzpflanzung und -erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
In der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen, die anzupflanzenden und die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelnden Gehölze dauerhaft zu erhalten.
In den mindestens 3,0 m breiten Pflanzflächen sind 2 Reihen niedrige einheimische Gehölze aus zertifiziertem Anbau (§ 40 BNatSchG) anzupflanzen. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze ist die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark - GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011 zu verwenden. Pflanzabstand: 1,5 m in der Reihe, Pflanzqualität: 60/100 cm, 3-triebig, Fertigstellungspflege über 5 Jahre incl. Schutz gegen Wildverbiss.

Nr. 9: Bauzeitenregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Baubeginn (Baustelleneinrichtung, Baufeldberäumung, Beseitigung der obersten Vegetationsschicht etc.) ist nur in der Zeit vom 01.09. bis 15.03. vorzunehmen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass im Baustellenbereich keine Vögel brüten. Dazu sind die Flächen und ggf. Gehöze durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahmen zu kontrollieren. Die konkrete Nestsuche störungsempfindlicher Arten ist dabei auszuschließen. Insofern Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder) vorgesehen sind, müssen diese ab 15.03. eingerichtet werden, müssen mindestens bis zum Beginn der Erdarbeiten erhalten bleiben und dürfen nicht länger als drei Monate ohne Bautätigkeiten durchgeführt werden. Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (15.03. - 31.08.), welche länger als 8 Tage anhalten, sind ebenfalls geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen. Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger besonders geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nr. 10: Maßnahmen gegen Reflexionen und Blendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 24 BauGB)
Es sind Module zu verwenden, deren Modulglas über eine spezielle Oberflächentexturierung und eine sogenannte Antireflexschicht verfügt. An der der Landesstraße 85 zugewandten Seite der Sondergebiete Photovoltaik sind ggf. Blendschutzeinrichtungen gemäß Gutachten zu installieren.

Nr. 11: Brandschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 14 BbgBO)
Gemäß Brandschutzkonzept ist eine ringförmige Umfahrungsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge um jede Baufläche zwischen Bau- und Sondergebietsgrenze vorzusehen. Das Nähere regelt ein Feuerwehrplan gemäß DIN 14095, der nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden dem Bauantrag beizufügen ist.

Zeichnerische Festsetzungen

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

Sondergebiet PV (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
vgl. auch textl. Festsetzungen

Füllschema der Nutzungschablone

Art der baulichen Nutzung - Gebiets-Nr.	Grundflächenzahl
max. Höhe baulicher Anlagen (m ü. Grund)	Bauweise

Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene amtlich vermessene Höhenpunkt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Schotterweg (teils Bestand) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Projektgesellschaft der Climagy GmbH
Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke (teils Bestand)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Entwässerungsgraben mit Gewässerrandstreifen (Bestand)
Soll, dauernd wasserführend, mit Uferzone (Bestand), überlagert mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt)

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhalt von Baumhecke bzw. Feldgehölz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
A SPE-Fläche Entwicklung Waldrand § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
B SPE-Fläche Entwicklung Trockenrasen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzung niedrige Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Geltungsbereiche
Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans identisch mit der Grenze des Geltungsbereichs des V+E-Plans

Sonstige Darstellungen

Haupteinfahrt in das Sondergebiet
101 Flurstückgrenze mit Flurstück-Nr.
Fahrweg (Bestand) außerhalb des Geltungsbereichs mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Projektgesellschaft der Climagy GmbH

Hinweise

Altlasten und Kampfmittel
Kampfmittelvorkommen und Altlastverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Bodendenkmale
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von bekannten Bodendenkmalen. Dennoch können anzeige- bzw. ablieferungspflichtige Funde an jeder Stelle des Plangebietes auftreten.
Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Dankmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologsichen Landesmuseum anzuzeigen (§ 1 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verfangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Aufgefundene Gegenstände sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSChG).

Brandschutz
Detailausführungen z.B. der Standorte der Löschwasserbrunnen oder Löschwasserkissen, Brandschutz- und Wundstreifen, Feuerwehrgassen und -stellplätze regelt ein Feuerwehrplan gemäß DIN 14095, der im Zuge des Bauantrages erstellt und mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt wird.

Bodenschutz
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
Im Rahmen des Bauantrages ist ein Bodenschutzkonzept gemäß BBodSchV zu erstellen, das insbesondere die getrennte Lagerung und Wiederverfüllung von Ober- und Mineralboden sowie die folgenden Punkte umfasst. Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4 und 7 BBodSchG, §§ 10 - 12 BBodSchV) zu erfolgen.
Für die bodenkundliche Baubegleitung sind neben der DIN 19731 und DIN 19639 die Anwendung des BVB-Merkblattes Band 2 - Bodenkundliche Baubegleitung BBB, Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden und die Anwendung der Arbeitshilfe "Baubegleitender Bodenschutz auf Baustellen" zu gewährleisten.

Niederschlagswasser
Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser ist über die natürliche Versickerung in den anstehenden Untergrund abzuleiten. Ein entsprechender Nachweis wrd im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Überwachung
Erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes eintreten, sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen.

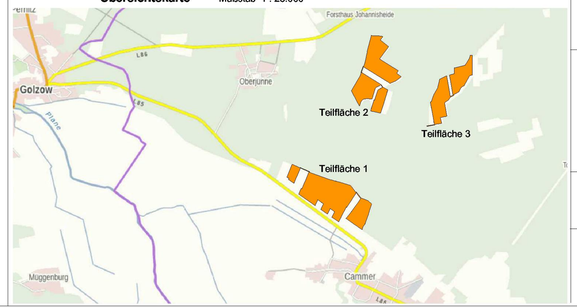
Verfahrensvermerke

werden hier eingefügt

Katastervermerk

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 25.000



Gemeinde Planebruch

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Freiflächen-PVA Cammer

Teilflächen 2 und 3

Stand 14.01.2025

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 Meter

Original-Maßstab: 1 : 2.000 (Blattgröße: DIN A0 im Original)

Erfassung / Bearbeitung:
Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt
Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart
Wegscheiderstraße 16, 06110 Halle (Saale)
eMail: AndreasWolfart@aol.com