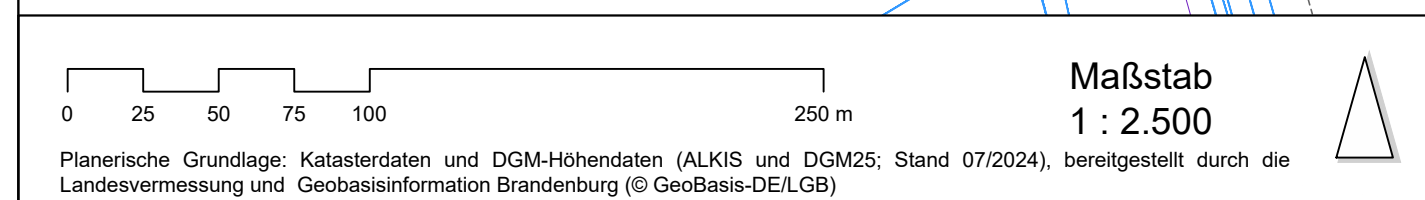


Punktkoordinaten Abgrenzung Geltungsbereich:
 P1: 349229 O / 5861970 N
 P2: 349993 O / 5860149 N
 (Lagebezug: ETRS89 Zone 33 N)



Plantell A

- Planzeichenerklärung**
- I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage (SO Photovoltaik)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 4,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrtbereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - A1 Bezeichnung der Maßnahmen
 - sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - P1 Hilfskoordinate zur Gewährleistung der Darstellbarkeit

- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen
- Bewässerungsanlage Landwirtschaft
 - Bemaßung in Meter
 - Grenze der befestigten Fahrbahnkante der A 24
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
 - geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA, nachrichtliche Übernahme)
 - Höhenbezugspunkt (Geländehöhe ü. NHN, DHHN2016)
 - Telekommunikationsleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
 - Wasserleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen

Plantell B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 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 mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt über Normalhöhennull (NHN) gemäß Pläneinschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)
 - Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - A1 - Anlage von extensiven Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (SO-Flächen)
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen ist unter und zwischen den Modulen durch Selbstbegrünung ein extensives, artreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Boden ist vor der Intillierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - A2 - Anlage von extensiven Grünflächen (außerhalb SO-Flächen)
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen ist auf einer Fläche von mindestens 6 Hektar durch Selbstbegrünung ein extensives, artreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Boden ist vor der Intillierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - AAFB1 - Strukturaufwertung für Bodenbrüter des Offenlandes
 - Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A2 sind auf einer Fläche von mindestens 2 Hektar Strukturaufwertungen für die Bodenbrüter des Offenlandes (Feldlerche) durchzuführen. Die Maßnahme wird den Eingriffen aus dem westlich gelegenen Vorhaben "PVA Stöffin" zugeordnet.
- II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
- Einfriedungen

Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des sonstigen Sondergebiets ist nicht zulässig. Entlang der westlichen Grenze des Sondergebiets (angrenzendes Vorhaben "Solarpark Stöffin") kann zugunsten einer gemeinsamen, umlaufenden Einfriedung auf eine Einfriedung zwischen beiden Anlagen verzichtet werden.
- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Denkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 11 Abs. 1 u. 2 BgDschG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Pflegekonzept des Grünlands

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 11 Abs. 1 u. 2 BgDschG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd der Modulzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

 - keine Bodenbearbeitungen
 - vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

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 erreicht haben und eine potenzielle Brandgefahr besteht. Die Wiederkalung 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 Ende Oktober zulässig. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:

 - der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten,
 - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.
- III) Gasleitung
- Die im nördlichen Geltungsbereich verlaufende Gasleitung ist inklusive eines 8 m breiten Arbeitsstreifens von Bebauung freizuhalten.

(IV) Ausgleichsmaßnahmen Feldlerche

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A2 sollen 2 ha als Kompensationsfläche für die Feldlerchen aus dem genehmigten Bauantragsverfahren des westlich angrenzenden, privilegierten Vorhabens "PVA Stöffin", welches ebenfalls durch den Vorhabenträger umgesetzt wird, verwendet werden. Die Maßnahme und Pflege dieser Bereiche wird so angelegt, dass es zu einer optimalen Ausgestaltung für Feldlerchen kommt. In den Unterlagen für den Bauantrag wurde diese Maßnahme wie folgt festgelegt:

„Maßnahme A-AFB1: „Strukturaufwertung für Bodenbrüter des Offenlandes durch eine Biotopvernetzung von Feldsäulen“ (Büro Knoblich 2023). Diese Maßnahme beinhaltet den folgenden Umfang:

Es wird ein Verlust von 6 Feldlerchenrevieren angenommen, der durch eine Strukturaufwertung im Umfang von ca. 2 ha auf dafür geeigneten Flächen auszugleichen ist. Die Fläche auf der diese Maßnahme stattfindet ist ca. 7,8 ha groß und befindet sich zwischen 3 Feldsäulen und entsprechenden Begleitgehözen. Für die Kompensation der betroffenen Feldlerchenreviere wird eine Fläche von 0,33 ha pro Revier angenommen. Das entspricht insgesamt einer Ausgleichsfläche von 2 ha die von der 7,8 ha großen Biotopvernetzung beansprucht werden.“

Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd vor. Die Anforderung an die Mahd entsprechen den Maßnahmen A1 und A2. Zur Pflege der Grünfläche eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Februar, die aus Gründen des Artenschutzes (Nahrungsangebot für Kleinvögel und Überwinterungsmöglichkeit für Kleintiere) möglichst gestaffelt erfolgen sollte. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Verfahrensvermerke

- 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.

..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage an der A24“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (Teil B) am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuruppin, Siegel Ruhe, Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom identisch ist.

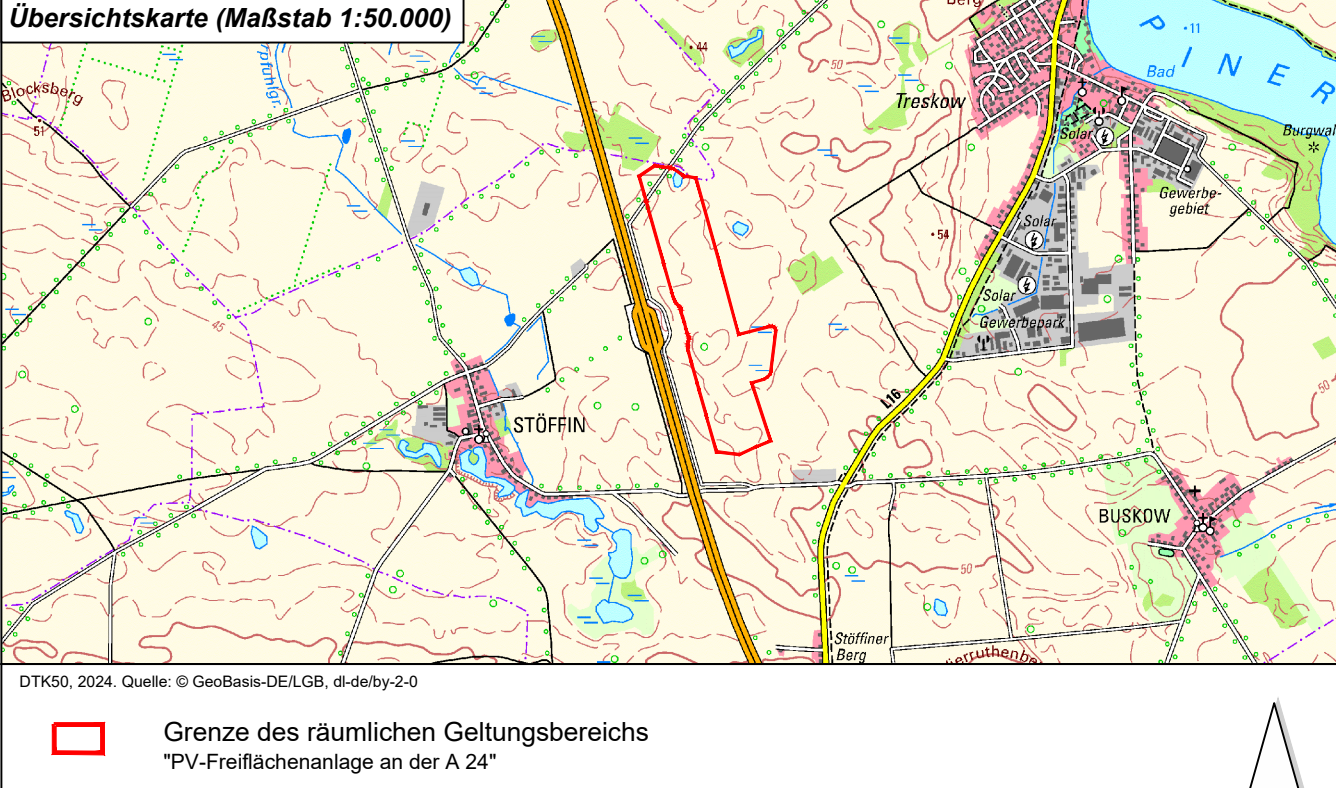
Neuruppin, Siegel Ruhe, Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Fontanestadt Neuruppin ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neuruppin, Siegel Ruhe, Bürgermeister



gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BggBO (2023): Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

Vorhabenträger
 BayWa r.e. Solar Projects GmbH
 Arabellastraße 4, 81925 München
 fon (0 89) 389332-5077 email: solarprojects@baywa-re.com

planaufstellende Kommune
 Fontanestadt Neuruppin
 Karl-Liebknecht-Straße 33/34, 16816 Neuruppin
 fon (03391) 355-723 email: stadt@stadneuruppin.de

Entwurfsverfasser
 büro knoblich
 Landschaftsarchitekten
 Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
 fon (0 33 62) 8 83 61-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-33N
Landkreis: Ostprignitz-Ruppin
Gemarkung: Stöffin

Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Neuruppin
Flurstück: diverse

vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage an der A 24"
 Vorentwurf

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 23.07.24	Ley	
Bearb. 14.10.24	Ley	
Gepr. 14.10.24	Kno	

ProjektNr.: 24-008
Phase: Vorentwurf

Plan-Name: 20241014_VE_vBP.pdf
Plan-Maße: 841 mm x 800 mm

Maßstab: 1:2.500
Blatt: 1
 1 BL