



Hilfskoordinaten zur Ermittlung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

P1: 420584 O/5900899 N
 P2: 420888 O/5900999 N
 P3: 421160 O/5901256 N
 P4: 421233 O/5901067 N
 P5: 421215 O/5900793 N

(Lagebezug ETRS89 Zone 33N)

Planteil A

Planzeichnerklärung gemäß PlanZV

1. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaikanlage, "SO Agri-Photovoltaik"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 5,0 max. zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - 0,6 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Einfahrt
 - Einfahrtsbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung/Bindung
- 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 Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - A2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Kompensationsmaßnahmen mit Bezeichnung
 - Erhaltungsmaßnahmen mit Bezeichnung
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungspläne

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (max.)

Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung einer Kombination aus den Nutzungen Landwirtschaft und Gewinnung erneuerbarer Energien als Agri-Photovoltaikanlage (SO Agri-Photovoltaik) festgesetzt, unterteilt in die Gebiete "SO Agri-Photovoltaik I" (Teilflächen A+B) und "SO Agri-Photovoltaik II" (Teilflächen C-E).
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind neben der landwirtschaftlichen Hauptnutzung Agri-Photovoltaikanlagen, bestehend aus fest installierten Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren/Netzanschlussstationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden als Sekundärnutzung zulässig. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Sekundärnutzung darf höchstens 15 Prozent betragen.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für das sonstige Sondergebiet Agri-Photovoltaik (SO Agri-Photovoltaik) auf 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes pro Teilfläche (A-E). Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Innerhalb des SO Agri-Photovoltaik I ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameraräucher, bis zu einer Gesamthöhe von 5 Metern zulässig.
- Unterer Bezugspunkt für die gemäß Planschrieb maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist der jeweils nachste eingetragene Höhenpunkt im DHHN 2016.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

Zäune, Wärtungsflächen 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.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A1 - Entwicklung, Pflege und Erhalt von Laubsträuchern mit vorgelegten Wildkrautstreifen
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Breite von mindestens 6 Metern mehrreihige Laubsträucher aus mindestens 4 verschiedenen heimischen und standortgerechten Gehölzarten (etwa gleiche Anzahl je Art) zu pflanzen: Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfleifstacheln (*Eucornus europaeus*), Blauer Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.) und Hecken-Rose (*Rosa corymbifera* agg.).
 - Es ist je 2,25 Quadratmeter Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind zu verwenden:
 - verschulte Sträucher mit 3 Trieben, 60-100 Zentimeter Höhe (vStr 3 Tr. 60-100),
 - leichte Heister, 1-mal verschult, 100-150 Zentimeter Höhe (Hei 1xv 100-150) oder
 - verschulte Heister ab 5 Zentimeter Umfang, 125-150 Zentimeter Höhe
 - Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase).
 - Die Hecke ist außerhalb der Einfriedung zu pflanzen, jedoch zum Schutz vor Verbleib temporär einzuzäunen, bis die Leitreihe eine Wuchshöhe von etwa 2 Metern erreicht haben. Die Freiliebgebiete (Schutzstreifen) des Leitungsbestandes sind einzuhalten. Sofern erforderlich, ist die Hecke im Trassenbereich zu unterbrechen.
 - Die verbleibende Pflanzfläche A1 ist beidseits der Hecke auf je mindestens 3 Meter Breite durch Selbstbegrenzung als artenreicher Wildkrautstreifen zu entwickeln. Der Boden ist vor Infiltration zu lockern.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung einer Kombination aus den Nutzungen Landwirtschaft und Gewinnung erneuerbarer Energien als Agri-Photovoltaikanlage (SO Agri-Photovoltaik) festgesetzt, unterteilt in die Gebiete "SO Agri-Photovoltaik I" (Teilflächen A+B) und "SO Agri-Photovoltaik II" (Teilflächen C-E).
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind neben der landwirtschaftlichen Hauptnutzung Agri-Photovoltaikanlagen, bestehend aus fest installierten Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren/Netzanschlussstationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden als Sekundärnutzung zulässig. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Sekundärnutzung darf höchstens 15 Prozent betragen.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist für das sonstige Sondergebiet Agri-Photovoltaik (SO Agri-Photovoltaik) auf 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes pro Teilfläche (A-E). Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Innerhalb des SO Agri-Photovoltaik I ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameraräucher, bis zu einer Gesamthöhe von 5 Metern zulässig.
- Unterer Bezugspunkt für die gemäß Planschrieb maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist der jeweils nachste eingetragene Höhenpunkt im DHHN 2016.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

Zäune, Wärtungsflächen 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.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A1 - Entwicklung, Pflege und Erhalt von Laubsträuchern mit vorgelegten Wildkrautstreifen
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Breite von mindestens 6 Metern mehrreihige Laubsträucher aus mindestens 4 verschiedenen heimischen und standortgerechten Gehölzarten (etwa gleiche Anzahl je Art) zu pflanzen: Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfleifstacheln (*Eucornus europaeus*), Blauer Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.) und Hecken-Rose (*Rosa corymbifera* agg.).
 - Es ist je 2,25 Quadratmeter Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind zu verwenden:
 - verschulte Sträucher mit 3 Trieben, 60-100 Zentimeter Höhe (vStr 3 Tr. 60-100),
 - leichte Heister, 1-mal verschult, 100-150 Zentimeter Höhe (Hei 1xv 100-150) oder
 - verschulte Heister ab 5 Zentimeter Umfang, 125-150 Zentimeter Höhe
 - Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase).
 - Die Hecke ist außerhalb der Einfriedung zu pflanzen, jedoch zum Schutz vor Verbleib temporär einzuzäunen, bis die Leitreihe eine Wuchshöhe von etwa 2 Metern erreicht haben. Die Freiliebgebiete (Schutzstreifen) des Leitungsbestandes sind einzuhalten. Sofern erforderlich, ist die Hecke im Trassenbereich zu unterbrechen.
 - Die verbleibende Pflanzfläche A1 ist beidseits der Hecke auf je mindestens 3 Meter Breite durch Selbstbegrenzung als artenreicher Wildkrautstreifen zu entwickeln. Der Boden ist vor Infiltration zu lockern.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 47 BbgBO)

- Einfriedungen
 - Zur Sicherung des Objektes ist eine Einfriedung der Agri-Photovoltaikanlage zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,6 Meter über Geländeerhebung betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.
 - Im SO Agri-Photovoltaik II ist ein durchgehender Mindestabstand zwischen Geländeerhebung und Zaununterkante von 15 Zentimetern zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit einzuhalten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A1 - Pflegekonzept Wildkrautstreifen

Die Integration des innerliegenden Krautrasens in die Beweidung ist möglich. Die Beweidung soll hinsichtlich ihrer Intensität so erfolgen, dass eine geschlossene Grasnarbe erhalten bleibt. Die Pflege der Wildkrautstreifen erfolgt, sofern keine Beweidung stattfindet, durch einschürige Mahd nach dem 31. August jeden Jahres.

Auf den Wildkrautstreifen erfolgt eine einschürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes nach dem 31. August jeden Jahres. Es ist bodenschonendes Mahnwerk einzusetzen, um Bodenverdichtung zu vermeiden. Der Mindestabstand von Zentimetern zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu bürsten.

Zur Unterdrückung konkurrenzstarker Pflanzen bzw. des Ausbildens mosaikartiger Bestände ist nach Bedarf zusätzlich zur Beweidung eine Pflegemaßnahme vorzusehen. Die Pflegemaßnahme nach Beweidung erfolgt in den Monaten September bis Februar möglichst gestaffelt.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG erfüllt werden.

A1 - Umsetzungszeitraum Heckenpflanzung

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

(2) **Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung und Aufwertung**

E1 Hecken zum Erhalt

Für die (zunächst) immissionsschutzrechtlich genehmigten und betriebenen Legehennenanlagen Zöllchow I bzw. Zöllchow II sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens Kompensationsmaßnahmen festgelegt worden. Alle Kompensationsmaßnahmen sind über das Eingriffs- und Kompensationsflächen-Informationssystem (EKIS WebGIS) erfasst. Es handelt sich hierbei u.a. um Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen. Die Flächen werden im Bebauungsplan als Hecken zum Erhalt ausgewiesen. Deren Umsetzung obliegt den Regelungen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

(3) artenschutzrechtliche Maßnahmen

V_Agr1 - Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten (01.03. - 31.08.) innerhalb des Zeitraumes 01.09. bis 28.02. zu terminieren. Ist aus bautechnischer/vergäberechtlichen Gründen ein Baubeginn vor dem 01.03. eines Jahres bzw. nach dem 31.08. nicht möglich, ist die Maßnahme V_Agr2 bzw. V_Agr3 umzusetzen.

Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen werden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Sollte es zu Unterbrechungen kommen, sind geeignete Vergrümnungsmaßnahmen entsprechend V_Agr3 umzusetzen.

V_Agr2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergäberechtlichen Gründen die Einhaltung von V_Agr1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01.03. eines Jahres bis 31.08. (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützer und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im betaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die ÖBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

V_Agr3 - Vergrümnung

Sollte es zu Unterbrechungen im Bauablauf kommen bzw. kann die Vermeidungsmaßnahme V_Agr1 nicht vollumfänglich umgesetzt werden, sind Vergrümnungsmaßnahmen durchzuführen. Diese können u.a. im flächenhaften Anbringen von Flatterbändern bestehen, die vor Beginn der Brutzeit bzw. nach erhaltener artenschutzrechtlicher Flächenfreigabe angebracht werden. Die Flatterbänder sind in Bahnen, Reihenabstand von maximal 5 Metern, zu spannen. Das Band ist in einer Höhe von mindestens 50 Zentimetern über dem Boden anzubringen. Dabei ist das Band zwischen den Pfosten so zu spannen, dass es sich ohne Bodenkontakt immer frei bewegen kann.

V_Agr4 - Vermeidung des Befahrens von Saumstrukturen

Sämtliche Saum- und Randstrukturen sind während der Umsetzung der Baumaßnahmen nicht zu befahren. Eine Zwischenlagerung von Baumaterialien ist zu unterlassen. In der Nähe von stark frequentierten Bereichen sind schutzbedürftige Strukturen während der Baumaßnahmen deutlich kenntlich zu machen z.B. durch Flatterband.

V_Agr5 - Amphibienschutz

Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen sind außerhalb der Wanderungszeiten von Amphibien, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 31.10. eines Jahres durchzuführen. Baustellen innerhalb dieses Zeitraums sind zulässig, wenn die Baustellen ausschließlich zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang stattfinden. Kann dies nicht abgesehen werden, sind Amphibienschutzzaune entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.4 des Umweltberichts zur errichten und bis zum Ende der Bauaktivitäten funktionsfähig zu erhalten. Die Zäune sind regelmäßig zu kontrollieren.

V_Agr6 - Reptilienschutz

Bearbeiten im Umfeld der im Bau befindlichen Legehennenanlage "Zöllchow II" in der Teilfläche B dürfen erst dann erfolgen, wenn die Zauneinheben im Umfeld des Stallbaus erfolgreich und vollständig umgesetzt worden sind. Zunächst ist die besiedelte Fläche vor Beginn der Aktivitätszeit (vor 01.04.) durch einen Reptilienschutzzaun abzusichern. Der Zaun verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze und schließt die angrenzenden Rudergräben ein (vgl. Ausführungen in Kap. 4.4 des Umweltberichts). Das Absammeln erfolgt auf der eingeschlossenen Fläche. Die Umsetzung kann ab Mitte April bei Temperaturen von über 15 °C erfolgen, wenn die Tiere aus ihrer Winterstare erwacht sind. Die Tiere werden händisch abgesammelt, zwischengehalten und zeitnah auf das vorbereitete Ersatzhabitat verbracht. Das Absammeln erfolgt so lange, bis bei geeigneter Witterung an 3 aufeinanderfolgenden Tagen keine Individuen mehr auf der besiedelten Fläche gesichtet werden. Parallel zum Absammeln ist das besiedelte Habitat für Zauneinheben unattraktiv zu gestalten.

CEF-1 - Herstellung eines Reptilien-Ersatzhabitats

Die Verortung des Ersatzhabitats erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark.

Die Gesamtlänge des Ersatzhabitats soll ca. 30 Quadratmeter betragen, der Höhe ca. 1,50 Meter. Zunächst ist eine Teilfläche von 2 x 2 Meter 30 Zentimeter tief auszukoffern. Feldsteine und Totholz werden im Wechsel aufgetragen, bis die gewünschte Höhe erreicht ist.

CEF-2 - Anbringen von Nisthilfen für den Hausperling

Pro Brutnachweise innerhalb des Geltungsbereiches (besetzte Schutzhöhlen der Legehennen Zöllchow II) sind im Verhältnis von 1 : 2 Ersatzhabitate in Form von Nistkästen an geeigneten Stellen im Geltungsbereich anzubringen.

(4) weitere Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Vermeidung zusätzlicher Versiegelung

Die Aufständigung der Modulfläche ist mit Metallfolien auszuführen (möglichst ohne Betonfundamente). Gegebenenfalls neu anzulegende Staffflächen und Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

V2 - Schutz des Bodens

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken. Nach Abschluss der Bautätigkeit ist der Boden zwischen, unter und randlich der Solarmodule zu lockern.

Der Boden sollte vor Beginn der Baumaßnahmen eine geschlossene Vegetationsdecke aufweisen. Vegetationslose Flächen sind ggf. im Vorfeld in geeigneter Weise anzuzäunen.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BbodSchG z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BbodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BbodSchG i.V.m. § 31 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Bei jeglichen Schmutzungen- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bearbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Verschlusung bzw. vor Verpestung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18.300 "Erdarbeiten" sowie DIN 18.915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 18.731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

V3 - Positionierung der Baustelleneinrichtungsfäche

Die Baustelleneinrichtungsfächen sind auf anthropogen vorbelasteten, vorzugsweise befestigten/versiegelten Flächen anzulegen.

V4 - Schutz des Grundwassers

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. Zur Pflege der Module ist auf den Einsatz von Chemikalien zu verzichten.

V5 - Begrenzung von Schall- und Schadstoffemissionen, Lichtemissionen

Bei Errichtung der Agri-Photovoltaikanlage ist aufgrund der umliegenden Wohnnutzung auf eine möglichst lärmimmissionsarme Bauweise zu achten.

Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bauärm - Geräuschimmissionen - zu beachten (AVV-Bauärm). Hier ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BlnSchV genügen, einzusetzen.

V6 - Baumschutz um das Baufeld

Zum Schutz der unmittelbar um das Baufeld herum gelegenen Gehölzstrukturen (Feldgehölze, Solitärbaum, Hecken) sind entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase des Vorhabens vorzusehen, wenn Arbeiten im unmittelbaren Umfeld der Gehölze stattfinden. Die DIN 18260 "Schutz von Bäumen, Pflanzensubstraten und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und x SBB (2023) "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln vor Anfahrtschäden zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.).

Verfahrensvermerk

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 Orthotik ist eindeutig möglich.

..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nordwestuckermark hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.).

Nordwestuckermark, Siegel Ramm, Bürgermeisterin

2. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom mit AZ erteilt.

Prentzlau, Siegel Landkreis Uckermark

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Nordwestuckermark, Siegel Ramm, Bürgermeisterin

4. Die Bekanntmachung der Genehmigung 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 für die Gemeinde Nordwestuckermark am, öffentlich 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 Entfallen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Nordwestuckermark, Siegel Ramm, Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Agri-PV-Freizeitanlage in der Gemarkung Zöllchow"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

Planzeichnerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.09.2023 (GVBl. U23, Nr. 18) geändert worden ist.

Vorhabenträger

Solkraftwerk Zöllchow GmbH & Co. KG
 Gräselnengasse 1, 97509 Kollmitzheim OT Zeilthelm
 fon (0 93 85) 88 04 54 22 kontakt@clmray.de

planaufstellende Kommune

Gemeinde Nordwestuckermark
 Amtsstraße 8, 17291 Nordwestuckermark
 fon (0 93 852) 47 91 00 kontakt@nordwestuckermark.de

Entwurfsvorfasser

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

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
 Landesbezug: Uckermark, Brandenburg
 Gemarkung: Zöllchow

Höhebezug: DHHN 2016
 Gemeindefuß: Nordwestuckermark
 Flurstück: verschiedene

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Agri-PV-Freizeitanlage in der Gemarkung Zöllchow"

Vorentwurf

Projektnr.: 24-110
Phase: Vorentwurf

Plan-Name: 2026012_VE.pdf
Plan-Maße: 1.150 mm x 841 mm

Maßstab: 1:2.000

Blatt: 1