Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der Lageplan Nr. 2022214-L1 vom 01.03.2023 erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Gerhard Schech, Lehnitzstr. 21, 16515 Oranienburg mit dem Stand der Katasteruntarlagen vom 06.01.2023 und der örtlichen Aufnahme vom 27.01.2023.

Amtliches Bezugssystem: ETRS89
Höhensystem DHHN 2016

Maßstab 1 : 1.000

0 20 40 60 80 100 m

Legende zur Planunterlage

Grenzdarstellung

2,88 / 728	Spannmass / Flurstücksnummer
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze

Ausbauzustand

B	Beton
Pl	Platten
Pf	Pflaster
Asp	Asphalt
unb	unbefestigt

Dachformen

Sa	Satteldach
Wa	Walmdach
Pu	Pultdach
Kwa	Krüppelwalmdach

Allgemeine Topografie

Kanaldeckel/Schacht	Wasserschieber
Gully	Gasschieber
Elektrokasten/Verteiler	Unterflurhydrant
Schacht/Grube	Wasserhahn
Holzmast	Verkehrszeichen
Laterne	Hochbord / Tiefbord / Grassenkante
Höhenmass 20.00	Zaun
Böschung	Bewuchsgrenze
Telekomleitung	Mauer
Lb Laubbaum	Graben
Na Nadelbaum	vorhandenes Gebäude ALKIS

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen- verordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) hier: GE1 und GE2

SO Photovoltaik — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

OK 10 m — Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß (Oberkante) in m über Höhenbezugspunkt (TF3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (Höchstmaß)	Höhe baulicher Anlage (Höchstmaß) im m über Bezugspunkt

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) hier: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

z.B. SPE 2 — Kennzeichnung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der textlichen Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

z.B. A1 — Kennzeichnung der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Weitere Planzeichen

−15 m− Bemaßung

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

42.21 m über DHHN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen baulicher Anlagen (Unterflurhydrant)

Anbauverbotszone entlang der Landesstraße (L) 162 gemäß § 24 Abs. 1 und 2 sowie Abs. 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)
In der 20 m Anbauverbotszone längs der L162 ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art auszuschließen. Zu den Hochbauten zählen auch Aufschüttungen und Abgrabungen größenren Umfangs sowie Werbeanlagen.

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" dient der Nutzung und anschließenden Einspeisung bzw. Speicherung von Sonnenenergie in Form einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie sowie die dazu erforderlichen technischen Nebenanlagen, wie Wechselrichterstationen, Transformatoren und Übergabestation, unterirdische Leitungen und betriebsnotwendige Wege. Zulässig sind auch Speicher, sofern sie der Speicherung der innerhalb des sonstigen Sondergebiets erzeugten Solarenergie und dazu benötigten Stroms dienen. Weiterhin zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen zu Wartungs-, Geschäfts- und Verwaltungszwecken, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit der Photovoltaik-Freifläche stehen. Nicht zulässig sind Anlagen zur Speicherung mit „Power-to-Gas"-Technologie, wie z.B. die Erzeugung und Speicherung von Wasserstoff.
Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter vor Ort auch an Endverbraucher verkaufen, Beherbergungsbetriebe, Gastronomie, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauGB

3. Die in der Planzeichnung für das Gewerbegebiet festgesetzte maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) hat als Bezugspunkt die Höhe der Abdeckung des eingemessenen Unterflurhydranten in der öffentlichen Verkehrsfläche östlich des Gewerbegebietes GE 1.
Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

4. Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Die maximale Höhe der Oberkante der Solar-Modultische beträgt 4,0 m. Die Modulunterkante der Solar-Modultische hat einen Mindestabstand von 0,6 m zur Geländeoberfläche. Die maximale Höhe der Oberkante der technischen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Übergabestation) beträgt 4,0 m. Ausgenommen sind technische Aufbauten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Nebenanlagen. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen in der Fläche des sonstigen Sondergebiets ist das jeweils nächstgelegene in der Planunterlage eingetragene Höhenmaß der Geländeoberfläche.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

5. Der Abstand zwischen den Modulreihen der PV-Freiflächenanlage (Reihenabstand) hat mindestens 3 m zu betragen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

6. Als Einfriedungen sind nur offene Metallzäune einschließlich Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zur Vermeidung von Blendwirkungen sind an der südlichen Seite der Photovoltaik-Freiflächenanlage bis zu einem Abstand von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 162 temporär auch blickdichte Zäune solange zulässig, bis die in der Fläche mit einer überlagernden Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 zu entwickelnde Vegetation als Blendschutz wirksam ist. Der Blendschutz ist in zurückhaltenden Materialien und Farben vorzuhalten. Jegliche Aufdrucke von Bildern, Symbolen, Worten oder Buchstaben sind unzulässig. Einfriedungen sind mit einem Mindestbodenabstand von durchschnittlich 15 cm auszuführen. Sockelmauern sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BbgBO und § 9 Abs. 2 BauGB

7. In den privaten Grünflächen sind Einfriedungen und unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

8. Die Zufahrten in den Gewerbegebieten dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Pflanzgebote

9. Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen zu gliedern, die zu bepflanzen sind. Je 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu pflanzen. Die Mindestgröße der Fläche zum Anpflanzen der Bäume (Baumscheibe) beträgt 2 x 5 Meter.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 und 5 BauGB

10. Die Flächen des sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind dauerhaft zu begrünen und als extensive Wiesen zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. Die Herstellung der Wiese kann durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut oder durch Ansaat mit autochthonem Saatgut erfolgen. Die Wiese ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage oder, sofern die Gewerbefläche vor der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Betrieb genommen wird, spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der ersten Gewerbefläche fertigzustellen. Dabei ist die Begrünung mit demselben von-Hundert-Anteil an der Sondergebietsfläche umzusetzen, wie er der Teil-Inanspruchnahme der Gewerbeflächen entspricht. Die Mahd darf nicht vor dem 15. Juli eines Jahres erfolgen. Vor der Mahd ist zu prüfen, dass sich kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln auf der Fläche befindet und vernichtet wird. Sofern die Prüfung kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln feststellt, kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel ausnahmsweise auch vor diesem Termin gemäht werden. Beweidung mit Schafen ist ganzjährig mit einer Beweidungsdichte von maximal 1,4 RVGE/ha^a (Rauhfutter verzehrende Großvieheinheiten pro Hektar und Jahr) zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Gülle oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
Rechtsgrundlage: § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

11. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz nach folgenden Vorgaben zu pflanzen: Baumarten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe; Sträucher nach Pflanzliste "Feldhecke" in der Mindestqualität 60/80.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 1 ist eine lockere Hecke zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzung hat mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze je 3 Quadratmeter in Qualität 50-80 cm zu erfolgen. Für zulässige Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden. Je angefangene 500 m² ist je ein Insektenhotel Die Pflanzung auf der Fläche SPE 1 ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Gewerbefläche auf den Flurstücken 113 (Flur 9) sowie 65 und 64/8 teilweise (Flur 8) der Gemarkung Kremmen (südlich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) fertig zu stellen. Hierzu sind die in der Pflanzliste "Feldhecke" aufgeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Gewerbefläche zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

13. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 2 ist eine lockere Hecke zu pflanzen und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzung hat mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze je 3 Quadratmeter in Qualität 50-80 cm zu erfolgen. Für zulässige Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden. Die Pflanzung auf der Fläche SPE 2 ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Gewerbefläche auf den Flurstücken 113 (Flur 9) sowie 65 und 64/8 teilweise (Flur 8) der Gemarkung Kremmen (südlich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) fertig zu stellen. Hierzu sind die in der Pflanzliste "Feldhecke" aufgeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Gewerbefläche zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

14. Auf der Fläche A1 mit einer überlagernden Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu sichern, zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch die Neupflanzung heimischer Baumarten zu ersetzen. Zusätzlich zu dem vorhandenen Vegetationsbestand ist auf den Flächen eine durchgängige zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro Quadratmeter in der Qualität 100 – 150 cm bis spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächen anzulegen. Hierzu sind die in der Pflanzliste "Feldhecke" aufgeführten Arten zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

15. Auf der Fläche A2 mit einer überlagernden Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu sichern, zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Gewerbefläche zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch die Neupflanzung heimischer Baumarten zu ersetzen. Zusätzlich zu dem vorhandenen Vegetationsbestand ist auf den Flächen eine durchgängige zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro Quadratmeter in der Qualität 100 – 150 cm bis spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Gewerbefläche anzulegen. Hierzu sind die in der Pflanzliste "Feldhecke" aufgeführten Arten zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

16. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft SPE 3 ist eine zweireihige Heckenstruktur mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro laufendem Meter in Qualität 100 - 150 cm sowie nördlich des sonstigen Sondergebiets einem hochwachsenden Baum je 15 m mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe herzustellen. Die Pflanzung ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Photovoltaik-Freiflächen fertig zu stellen. Hierzu sind Baumarten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze in der Pflanzliste "Feldhecke" aufgeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu pflegen und für die gesamte Nutzungszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17. Die festgesetzte Ausgleichsfläche SPE 1 wird der Gewerbefläche auf dem Flurstück 113 (Flur 9) sowie 65 und 64/8 (Flur 8) der Gemarkung Kremmen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a) bis c) BauGB

18. Die festgesetzte Ausgleichsfläche SPE 2 wird der Gewerbefläche auf dem Flurstück 120 (Flur 8) der Gemarkung Kremmen zugeordnet.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135 a) bis c) BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

19. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind die betriebs- und anlagenbedingt notwendigen Befestigungen, wie Aufstellflächen, Zufahrten und Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergusss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

20. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.
Rechtgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Immissionsschutz

21. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet k	Richtung Osten bis Südosten		Richtung Süden bis Westen sowie Norden bis Nordosten	
	GE-Flächen im BP Nr. 88, WA-Flächen im BP Nr. 62, MI-Flächen an der Straße Am Elsholz und an der Nauener Straße sowie Friedhof		zu schützende Nutzungen im Außenbereich "Charlottenau" und "Kuhsiedlung" sowie GE-Flächen nördl. der BP Nr. 88 und Nr. 85	
Teilfläche i	L_{EK} tags	L_{EK} nachts	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1	63	48	65	50
GE 2	65	50	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.
Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst (z.B. Wohn- oder Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Sonstige Festsetzungen

22. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

23. Die Grenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pflanzlisten zum Bebauungsplan

Pflanzliste "Feldhecke"

Acer campestre	Feld-Ahorn	*Prunus spinosa*	Schwarzdorn, Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Pyrus pyraster*	Wild-Birne
Corylus avellana	Haselnuss	*Rhamnus cathartica*	Purgier-Kreuzdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Rosa canina agg.*	Artengruppe Hunds-Rose
Crataegus - Hybriden	Weißdorn	*Rosa corymbifera agg.*	Artengruppe Hecken-Rose
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	*Rosa inodora*	Geruchslose Rose
Fraxinus ahnus	Faulbaum	*Rosa rubiginosa agg.*	Artengruppe Wein-Rose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	*Rosa tomentosa agg.*	Artengruppe Filz-Rose
Malus sylvestris	Wildapfel	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	*Sorbus aucuparia*	Eberesche, Vogelbeere
Prunus cerasus	Weichselkirsche	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		

Es ist **einheimisches Pflanzgut** aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im heimischen Naturraum „nordostdeutsches Tiefland" zu verwenden.

Hinweise

Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen bei Erdarbeiten folgende Verpflichtungen:
1) Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen 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).
2) Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Besonderer Artenschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen artenschutzrechtlich relevante Brutvögel der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
Zur Sicherstellung der weiteren Verfügbarkeit des Lebensraumes für diese Arten ist die Fläche unterhalb der Solarmodule zu begrünen und es werden Mindestabstände zwischen den Modulreihen festgesetzt, die mindestens 3 m betragen.
Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind die Baumaßnahmen einschließlich des Freimachens des Baufeldes und die Einrichtung der Baustelle außerhalb der Brutsaison, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beginnen und, sofern die Bauzeit über den 28. Februar hinaus andauert, unterbrechungsfrei bis zur Fertigstellung fortzuführen. Alternativ dazu sind unter Hinzuziehung einer ornithologischen Baubegleitung die Flächen auf Freiheit von brütenden Vogelarten zu prüfen.
Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.
Als Ersatznahrungshabitate im räumlich funktionalen Zusammenhang zum Eingriff durch die Festsetzung der Gewerbeflächen sind in den Grünflächen SPE 1 und SPE 2 je angefangene 500 m² jeweils ein Insektenhotel mit einer wirksamen Flächengröße mind. 1 m² sowie ein Steinhaufen von mind. 3 m² und ein Totholzhaufen von mind. 5 m³ herzustellen.

Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 85 "Solarpark und Erweiterung Gewerbegebiet Orion" gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Die Beseitigung eines geschützten Baumes bedarf der vorherigen Genehmigung der Stadt Kremmen. Anträge auf Genehmigung sind schriftlich unter Angabe von Gründen an die Stadtverwaltung zu richten. Einem Genehmigungsantrag ist ein durch Fotos ergänzter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstücksteil befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beauflagung von Ersatzpflanzungen oder die Festsetzung einer Ersatzzahlung verbunden.

Großviehleitzahl / Höchstgrenze

Mit Bezug zu §14 BbgBO ist die grundsätzliche Vorhaltung von Löschwasserentnahmestellen in einer maximalen Entfernung von 300 m zu potentiellen Einsatzstellen bereits in der Planung zu thematisieren, da eine Löschwasserentnahme aus dem TW-Netz ausgeschlossen werden kann.
Konkrete Vorgaben zur Höhe der erforderlichen Löschwassermenge unter Berücksichtigung von Zugänglichkeiten und Umfang der baulichen Anlagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausführungsplanung.
Es wird darauf hingewiesen, dass nach vorliegenden Informationen des Ordnungsamtes der Stadt Kremmen keine Möglichkeit besteht einen Löschbrunnen herzustellen. Ein bereits erstellter Zwillingsbrunnen (Wendekreis) gibt nicht genug Wasser ab. Die Leitung der OWA hat ebenfalls keine ausreichenden Kapazitäten. Es ist ggf. möglich, die notwendige Versorgung über ein Regenrückhaltebecken zu erreichen. Herstellungs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten sind durch den Bauherrn zu tragen.
Mit Bezug zu §14 BbgBO muss die Freiflächenanlage für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr auch aus Gründen des Umgebungsschutzes mit einer Umfahrt versehen werden, welche nach den Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (10-2009) (siehe Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) (04-2020)) in der Planung zu berücksichtigen ist. Die Erschließung innerhalb der Freiflächenanlage muss im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausführungsplanung bewertet werden.

Wasserrechtliche Anforderungen

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.
Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Hinweise zur Entwässerung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Altgräben und Drainagen, die zu sichern und zu erhalten, bei Überbauung in gleicher Dimensionierung und Funktion mit allen Anschlüssen neu herzustellen sind. Die genaue Lage der Drainagen ist im Zuge der Bauausführungsplanung zu ermitteln.

Hinweise zum Bodenschutz

Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhaften Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).
Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zu-ordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" vom 01.03.2023 durchzuführen.

Hinweise zur Abfallentsorgung

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreis-laufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.
Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sind zu beachten.
Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist für die Achslast gemäß § 34 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen sicherzustellen. Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RASt 06 für ein 3-achsiges Entsorgungsfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Entsorgungsfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung besteht. Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG

Anlagen mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, z.B. Anlagen im Zusammenhang mit der Erzeugung und Lagerung von Wasserstoff sind nach BImSchG genehmigungsbedürftig. Ab einer Menge von 5000 kg stellt sich die Anlage als Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG dar, der eine Ermittlung und Bewertung von Auswirkungen schwerer Unfälle erfordert.
Sofern im Zuge eines Bauantrages die Errichtung einer Anlage mit Betriebsbereich beantragt wird, ist eine gutachterliche Untersuchung vorzulegen, wenn zu den Schutzobjekten eine Entfernung von 200 m unterschritten wird. Für die Definition der Schutzobjekte wird auf die Arbeitshilfe der Fachkommissionen Städtebau der Bauministerkonferenz vom 18. April 2018