

# Stadt Kremmen Ortsteil Flatow

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Agri-Photovoltaikanlage Flatower Dammwiesen" Maßstab 1: 2.000

Legende	
1.1.1.	Katasterliche Darstellungen
1.1.2.	Flur 3
1.1.3.	Flurnummer
1.1.4.	Flurstücksnummer
1.1.5.	Polygonpunkt
1.1.6.	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein
1.2.	Planzeichen
1.2.1.	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1.	Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
1.2.2.	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1.	Max. zulässige Höhe der Oberkante des Modulrahmens des Solarmoduls (Abstandsmaß von natürlicher Geländeoberfläche/aufgehende Unterkonstruktion des Moduls - Oberkante Modulrahmen)
1.2.3.	Bauweise, Baugrenze
1.2.3.1.	Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
1.2.4.	Verkehrsflächen
1.2.4.1.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.2.5.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.2.5.1.	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1.	Anpflanzung von Sträuchern
1.2.7.	Grünflächen
1.2.7.1.	Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
1.2.8.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.8.1.	Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
1.2.9.	Flächen für Landwirtschaft und Wald
1.2.9.1.	Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
1.2.10.	Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
1.2.10.1.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
1.2.11.1.	Baugestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.11.1.	Solarmodul
1.2.12.	Nutzungsschablone
	Baugebiet/Höhe max. (Anlagenform)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Planzeichenerverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntm. vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./Z3. Nr. 18)

### Textliche Festsetzungen

- Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage" dient der Nutzung und anschließenden Einspeisung bzw. Speicherung von Sonnenenergie in Form einer Agri-Photovoltaikanlage. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und ihrer Sicherung sowie die dazu erforderlichen technischen Nebenanlagen, wie Wechselrichterstationen, Transformatoren und Übergabestation, unterirdische Leitungen und betriebsnotwendige Wege. Weitehin zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen zu Wartungs-, Geschäfts- und Verwaltungszwecken, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit der Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Freiflächenanlage) stehen. Nicht zulässig sind Anlagen zur Speicherung mit "Power-to-Gas"-Technologie, wie z.B. die Erzeugung und Speicherung von Wasserstoff.
- Gem. 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO  
Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Die maximale Höhe der Oberkante der Solar-Modulfläche beträgt 3,6 m. Die maximale Höhe der Oberkante der technischen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Übergabestation) beträgt 3,6 m. Ausgenommen sind technische Aufbauten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Nebenanlagen. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen ist das jeweils nächstgelegene in der Planunterlage eingetragene Höhenmaß der Geländeoberfläche.
- Gem. § 9 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO  
Der Abstand zwischen den Modulreihen der Agri-Photovoltaikanlage (Reihenabstand) hat mindestens 3 m zu betragen. Je angefangene zehn Modulreihen ist ein Reihenabstand von mindestens sechs Metern vorzuziehen.
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Als Einfriedungen sind nur offene Metallzäune einschließlich Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO  
In den privaten Grünflächen sind Einfriedungen und unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
In den privaten Grünflächen sind insgesamt bis zu 2 Zufahrten für die Erschließung des sonstigen Sondergebiets zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von je 6 m nicht überschreiten. Verfügungen, die sich aus anderen Festsetzungen zur Anlage, Pflege und zum Erhalt von Bepflanzungen ergeben, gelten für diese zulässigen Zufahrten nicht.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Auf den privaten Grünflächen entlang der äußeren Grenze des Sondergebiets mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaikanlage" ist mit einer Breite von mindestens 3 m eine durchgängige Heckenstruktur anzupflanzen und zu erhalten und bei Abgang von Sträuchern nachzupflanzen. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 zulässigen Zufahrten kann die Hecke unterbrochen werden. Die Pflanzung ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Agri-Photovoltaikanlage 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 Agri-Photovoltaikanlage zu erhalten.

### Pflanzliste zum Bebauungsplan

Pflanzliste "Feldhecke"

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Corus sanguinea</i>	Roter Hartiegel	<i>Prunus cerasus</i>	Weißkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubeneiche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügler Weißdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schiehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Pyrus pyramidalis</i>	Pyramidenbirne
<i>Crataegus -Hybriden</i>	Weißdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Purpur-Kreuzdorn
<i>Eucyrtus europaea</i>	Europäisches Pfaffenröhchen	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogeleibere
<i>Malus sylvestris</i>	Wildpfefel	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

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

### Hinweise

**Bodendenkmale nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz**  
Bei Erdbearbeitungen unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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).

**Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans No. xx "Agri-Photovoltaikanlage Flatow", Gemark. Flatow, 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 Grundstück befindlichen geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Bepflanzung von Ersatzpflanzungen oder die Festschaltung einer Ersatzzahlung verbunden.

**Brandschutz / Löschwasserentnahmestelle**  
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 Zugänglichkeit und Umfang der baulichen Anlagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausführungsplanung.



### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem 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 neuzubildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

### Verfahrensvermerke

#### Ausfertigung

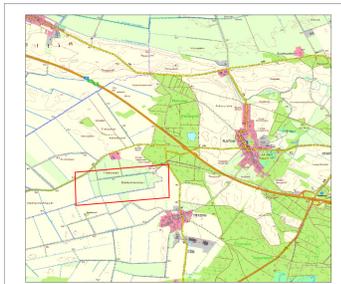
Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Kremmen, ..... Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom ..... bis einschließlich zum ..... örtlich durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kremmen, ..... Bürgermeister



Stadt Kremmen  
Landkreis Overhavel

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Agri-Photovoltaikanlage Flatower Dammwiesen"

Vorentwurf zur Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses  
gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
Maßstab 1 : 2.000  
Stand: Januar 2025

Planverfasser:  
**Planungsgruppe Müller**  
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure  
Lfd. Marburg-Biedenkopf  
Stuhweg 10, 39112 Frohnhausen  
Tel: 06420/92 03-5  
email: info@planungsgruppe-mueller.de  
Lfd. Marburg-Biedenkopf  
Zur Gewamschule 2, 39568 Biederfergrund  
Tel: 06420/94 35-995  
M