



Planzeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete (§ 1 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)

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

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

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Anpflanzen von Laubbäumen der Pflanzliste "Feldhecke"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Weitere Planzeichen

15-m Bemaßung

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Nutzung und anschließender Einspeisung bzw. Speicherung von Sonnenenergie in Form einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zudem sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und ihrer Speicherung sowie die dazu erforderlichen technischen Nebenanlagen, wie Wechselrichterstationen, Transformatoren und Übergestationen, unterirdische Leitungen und beleuchtete Wege, weiterhin zulässig und untergeordnet bauliche Anlagen zu Wartungs-, Geschäfts- und Versorgungszwecken, 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
- Die Solaranlage sind in aufgetragener Bauweise herzustellen. Die maximale Höhe der Oberkante der Solar-Modultische beträgt 4,0 m. Der Abstand zwischen den Solar-Modultischen (Modultürmen) und der Geländeoberfläche hat mindestens 0,6 m zu betragen. Die maximale Höhe der Oberkante der technischen Nebenanlagen (Wechselrichterstationen, Transformatoren, Übergestationen) beträgt 4,0 m. Ausgenommen sind technische Aufbauten im Zusammenhang mit dem Betrieb der Nebenanlagen. Baugrundstück der Höhenfestsetzung für bauliche ist das jeweils nächstgelegene in der Planunterlage eingetragene Höhenmaß der Geländeoberfläche. Höhenbezugsystem DHHN2016.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Gestalterische und baurechtliche Vorschriften

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 86 „Solarpark südlich Kemmer Sandberg“ gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Anträge auf Genehmigung 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 Foto belegter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstück stehenden geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beseitigung von Ersatzpflanzen oder die Freisetzung einer Ersatzpflanzung verbunden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- In den privaten Grünflächen sind unbefestigte Feld- und Wartungswege, Einfriedungen und unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Die Zufahrten dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonurteile, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Pflanzbote

- Die Flächen des sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind dauerhaft zu begrünen und als extensive Viehwiese zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht. Hieron ausgenommen sind zusätzliche Wartungswege und -flächen. Die Herstellung der Viehwiese kann durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut erfolgen. Die Viehwiese ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage fertigzustellen. Die Mahd darf nicht vor dem 1. Juni eines Jahres erfolgen. Beweidung mit Schafen ist möglich mit einer Beweidungsdichte von maximal 1,4 RVGEha⁻¹ (Rauflutler verzehrende Großvieheinheit pro Hektar und Jahr) zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Gülle oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle geplanter Ersatz nach folgenden Vorgaben zu pflanzen: Baumarten der in der Anlage 1 zum Erlas des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gezielte Gebölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019 (AB 20), Nr. 9, S. 203) in Tabelle 1 enthaltenen Liste der in Brandenburg gezielte Gebölze 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. 20 BauGB
- Auf den Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gebölze zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Hecke nach Vorgaben ist eine durchschnittlich 10 m breite interne Viehwiese zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht. Die Herstellung der Viehwiese kann durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut erfolgen. Die Viehwiese ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage fertigzustellen. Die Mahd darf nicht vor dem 1. Juni eines Jahres erfolgen. Beweidung mit Schafen ist möglich mit einer Beweidungsdichte von maximal 1,4 RVGEha⁻¹ (Rauflutler verzehrende Großvieheinheit pro Hektar und Jahr) zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Gülle oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf durchschnittlich 6 m Breite eine dichte Feldhecke mit Pflanzliste „Feldhecke“ in der Qualität 100/150 cm zu pflanzen. Die Feldhecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Hecke nach Vorgaben ist eine durchschnittlich 10 m breite interne Viehwiese zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen, so dass eine geschlossene Vegetationsdecke entsteht. Die Herstellung der Viehwiese kann durch Aufwuchs aus dem im Boden vorhandenen Saatgut erfolgen. Die Viehwiese ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme der Freiflächen-Photovoltaikanlage fertigzustellen. Die Mahd darf nicht vor dem 1. Juni eines Jahres erfolgen. Beweidung mit Schafen ist möglich mit einer Beweidungsdichte von maximal 1,4 RVGEha⁻¹ (Rauflutler verzehrende Großvieheinheit pro Hektar und Jahr) zulässig. Das Ausbringen von Dünger, Gülle oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB

Katastervermerk

Der vermerkte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 1. Oktober 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übereinstimmung der neuzeitlichen Grenzen in der Ortslage ist erwartungsgemäß.

Verfahrensvermerk

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 1. Oktober 2023 die Abwägung der vorgeschlagenen Maßnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf der Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom 1. Oktober 2023 bis einschließlich zum 1. Oktober 2024 öffentlich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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. 179)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanV 80) 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 2016 (GVBl. I/18, Nr. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/21, Nr. 16)

Hinweise

Bodenkennzeichen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale in 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 Bodenkennzeichen, z.B. Steinsetzungen, Erdverfaltungen, Höpfpfähle, 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 Bodenkennzeichen und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, unverändert im 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 Bebauungsplans kommen artenschutzrechtlich relevante Brutplätze 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 Lebensraums für diese Arten ist die Fläche unterhalb der Solaranlage zu begrünen und es werden Mindestabstände zwischen den Modultürmen festgesetzt, die mindestens 3 m betragen und je angelegene 12 Modultürme eine Reihe mit einem Abstand von mindestens 6 m festlegen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die Baufeldreinhaltung einschließlich der Maßnahmen zur Vegetationsgestaltung außerhalb der Pflanzungs- und Aufwuchszeiten, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Abweichend von der Bauleitplanung kann innerhalb der Hauptbrotzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. Bauarbeiten durchgeführt werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Bauleitplanung (ÖBB) durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest im Gelingen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Bauleitplanung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert, sie informiert die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (UNB) über die Ergebnisse (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme störende Verdäkte gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die ÖBB in Abstimmung mit der UNB in den betroffenen Bereichen ausgesetzt werden.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsgestaltung Pflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgelegt werden und deren Beseitigung (Einfriedung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgesehener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verböten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 86 „Solarpark südlich Kemmer Sandberg“ gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Anträge auf Genehmigung 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 Foto belegter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstück stehenden geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beseitigung von Ersatzpflanzen oder die Freisetzung einer Ersatzpflanzung verbunden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Brandschutz / Löschwasserversorgung

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 TV-Netz ausgeschlossen werden kann.

Konkrete Vorgaben zur Höhe der erforderlichen Löschwasserentnahme unter Berücksichtigung von Zugänglichkeiten und Umfang der baulichen Anlagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausföhrungsplanung.

Mit Bezug zu § 14 BbgBO muss die Freiflächenanlage für Einsatzkräfte der Feuerwehr auch aus Gründen des Umweltschutzes mit einer Unfallversicherung werden, welche nach den Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (10/2006) (siehe Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVB TB) 10/2006) in der Planung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Aufstellung eines Feuerwehrtages zu Baugenehmigung können in Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle auch durch abweichende Lösungen erreicht werden.

Die Erreichung innerhalb der Freiflächenanlage muss im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausführungsplanung bewiesen werden.

Wasserrechtliche Anforderungen

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsverknüpfung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Versickerungsrinne 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 zum Bodenschutz

Treten bei den Bodensarbeiten ungewöhnliche Verunreinigungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorkehrungsmaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19693) (2019-09).

Anfallender Bodenabfall ist ab dem 01.08.2023 nach den Regelungen der Ersatzbrennstoffverordnung (Ersatzbrennstoffverordnung) zu untersuchen und entsprechende Schadstoffhalt zu ermitteln oder zu bestätigen.

Hinweise zur Abfallentsorgung

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallverbringungsordnung des Landkreises Oberhavel, vorzuplanen. Die Abfälle sind in der Planung zu berücksichtigen, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverbringungsverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der 988 Sonderabfallverbringungsverordnung (Sonderabfallverbringungsverordnung) Brandenburg/Berlin mkl. Großbetriebsabfall 231 in 14480 Punkten anzugeben.

Katastervermerk

Der vermerkte Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 1. Oktober 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übereinstimmung der neuzeitlichen Grenzen in der Ortslage ist erwartungsgemäß.

Verfahrensvermerk

Ausfertigung

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 1. Oktober 2023 die Abwägung der vorgeschlagenen Maßnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung bestätigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf der Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist vom 1. Oktober 2023 bis einschließlich zum 1. Oktober 2024 öffentlich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

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. 179)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanV 80) 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 2016 (GVBl. I/18, Nr. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/21, Nr. 16)

Hinweise

Bodenkennzeichen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz

Nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale in 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 Bodenkennzeichen, z.B. Steinsetzungen, Erdverfaltungen, Höpfpfähle, 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 Bodenkennzeichen und die Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, unverändert im 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 Bebauungsplans kommen artenschutzrechtlich relevante Brutplätze 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 Lebensraums für diese Arten ist die Fläche unterhalb der Solaranlage zu begrünen und es werden Mindestabstände zwischen den Modultürmen festgesetzt, die mindestens 3 m betragen und je angelegene 12 Modultürme eine Reihe mit einem Abstand von mindestens 6 m festlegen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffs- und Störungsverbote ist die Baufeldreinhaltung einschließlich der Maßnahmen zur Vegetationsgestaltung außerhalb der Pflanzungs- und Aufwuchszeiten, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

Abweichend von der Bauleitplanung kann innerhalb der Hauptbrotzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. Bauarbeiten durchgeführt werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Bauleitplanung (ÖBB) durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest im Gelingen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Bauarbeiten vernichtet wird. Die ökologische Bauleitplanung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert, sie informiert die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel (UNB) über die Ergebnisse (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme störende Verdäkte gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die ÖBB in Abstimmung mit der UNB in den betroffenen Bereichen ausgesetzt werden.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsgestaltung Pflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgelegt werden und deren Beseitigung (Einfriedung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgesehener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verböten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 86 „Solarpark südlich Kemmer Sandberg“ gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kremmen. Anträge auf Genehmigung 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 Foto belegter Bestandsplan beizufügen, in dem mindestens die auf dem betreffenden Grundstück stehenden geschützten Bäume unter Angabe von Baumart und Stammumfang eingetragen sind. Mit der Genehmigung zur Beseitigung eines geschützten Baumes ist die Beseitigung von Ersatzpflanzen oder die Freisetzung einer Ersatzpflanzung verbunden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Brandschutz / Löschwasserversorgung

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 TV-Netz ausgeschlossen werden kann.

Konkrete Vorgaben zur Höhe der erforderlichen Löschwasserentnahme unter Berücksichtigung von Zugänglichkeiten und Umfang der baulichen Anlagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausföhrungsplanung.

Mit Bezug zu § 14 BbgBO muss die Freiflächenanlage für Einsatzkräfte der Feuerwehr auch aus Gründen des Umweltschutzes mit einer Unfallversicherung werden, welche nach den Kriterien der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (10/2006) (siehe Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVB TB) 10/2006) in der Planung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Aufstellung eines Feuerwehrtages zu Baugenehmigung können in Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle auch durch abweichende Lösungen erreicht werden.

Die Erreichung innerhalb der Freiflächenanlage muss im Baugenehmigungsverfahren mit Vorlage der Ausführungsplanung bewiesen werden.

Wasserrechtliche Anforderungen

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsverknüpfung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Versickerungsrinne 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 zum Bodenschutz

Treten bei den Bodensarbeiten ungewöhnliche Verunreinigungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorkehrungsmaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19693) (2019-09).

Anfallender Bodenabfall ist ab dem 01.08.2023 nach den Regelungen der Ersatzbrennstoffverordnung (Ersatzbrennstoffverordnung) zu untersuchen und entsprechende Schadstoffhalt zu ermitteln oder zu bestätigen.

Hinweise zur Abfallentsorgung

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallverbringungsordnung des Landkreises Oberhavel, vorzuplanen. Die Abfälle sind in der Planung zu berücksichtigen, die gemäß § 48 KrWG i.V.m. der Abfallverbringungsverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der 988 Sonderabfallverbringungsverordnung (Sonderabfallverbringungsverordnung) Brandenburg/Berlin mkl. Großbetriebsabfall 231 in 14480 Punkten anzugeben.

Stadt Kremmen

Landkreis Oberhavel

Arbeitsfassung vom 07.11.2022

Bebauungsplan Nr. 87

„Solarpark Hufen zum Mittelfelde“, OT Groß-Ziethen

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser:

Dr. Sören Schmalzsch Partner Planungsgesellschaft mbH
Gutjahr-Meyel-Allee 22 (Hof 264) in 13355 Berlin
Tel.: +49 (0)30 46 47 30 0 E-Mail: s.schmalzsch@ppg.de

Maßstab: 1 : 1.000 Oktober 2023