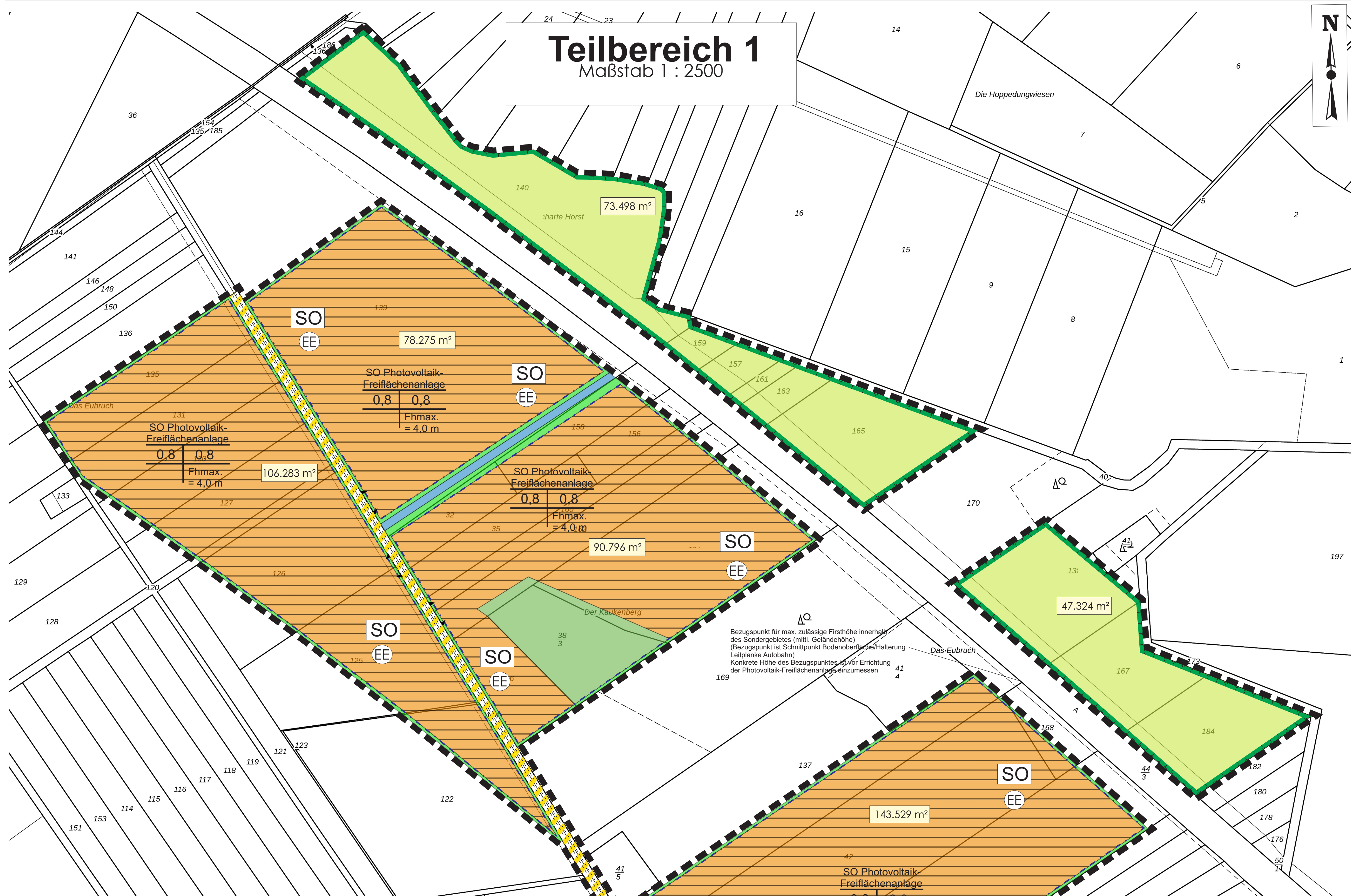
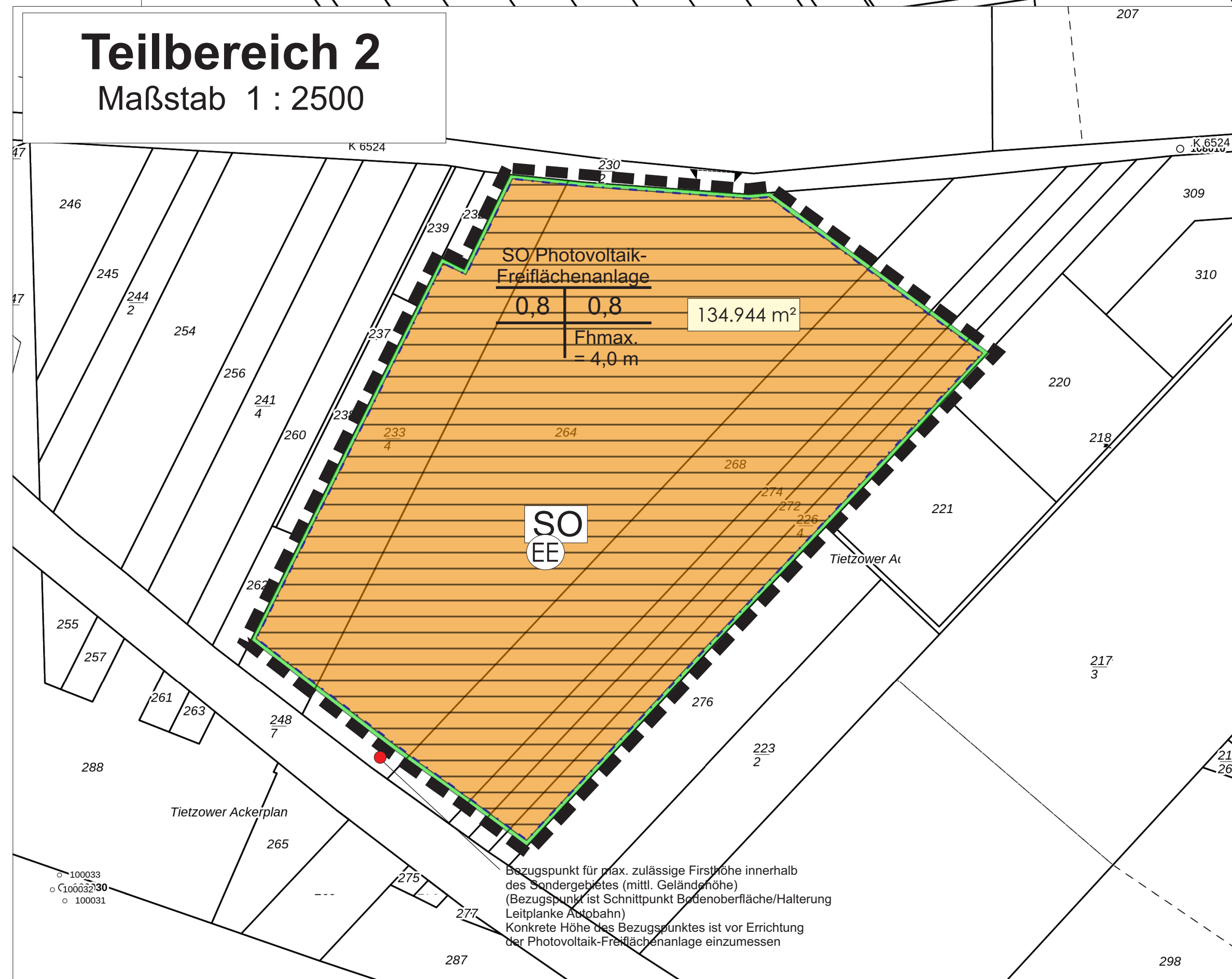


# Stadt Kremmen, Gemarkung Flatow Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56-2 "Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage"

## Teilbereich 1 Maßstab 1 : 2500



## Teilbereich 2 Maßstab 1 : 2500



### Legende

- Zeichenerklärung  
1.1.1. Katasteramtliche Darstellungen  
1.1.1. Flurnummer  
1.1.2. Flurstücksnummer  
1.1.3. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen  
1.1.4. Flurgrenze  
1.1.5. Nutzungsgrenze
- 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-Freiflächenanlagen" und der Art der baulichen Nutzung "Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung  
1.2.2. Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO  
1.2.2.1. Geschossflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO  
1.2.2.3. Max. zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von vom in der Plankarte festgesetztem Bezugspunkt - Oberkante der Photovoltaikmodule) von 4,00 m
- Bauweise, Baugrenze  
1.2.3.1. abweichende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO  
1.2.3.2. Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen  
1.2.4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Wirtschaftsweg gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
1.2.4.2. Einfahrtsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken  
1.2.5.1. Flächen für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Zweckbestimmung Erneuerbare Energien gem. § 9 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 u. Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB
- Grünflächen  
1.2.6.1. Priv. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
1.2.7.1. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Flächen für Landwirtschaft und Wald  
1.2.8.1. Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
1.2.9.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
1.2.9.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen  
1.2.10.1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
1.2.10.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
1.2.10.3. Bezugspunkt Firsthöhe für Photovoltaik-Freiflächenanlage
- Nutzungsschablonen  
1.2.11. Baugelände  
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
max. Firsthöhe

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, [Nr. 5]).

### Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:  
Es wird Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlagen" und der Art der baulichen Nutzung "Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien" festgesetzt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO u. § 18 BauNVO:  
Es wird eine zulässige Firsthöhe (Abstandsmaß von vom in der Plankarte festgesetztem Bezugspunkt - Oberkante der Photovoltaikmodule) von max. 4,00 m festgesetzt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Gemarkung Flatow, Flur 3, Flurstücke 138 (Teilfl.), 140, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 184) sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:  
Die verkehrliche Erschließung des nordwestlichen Standorts (Teilbereich 1) soll über die Landesstraße 17 zwischen Flatow und Kuhhorst gesichert werden. Von der Landesstraße 17 erschließt ein Wirtschaftsweg (Gemarkung Flatow, Flur 3, Flst. 124) in Verbindung über festgesetzte Geh- und Fahrrechte einer herzustellenden unversiegelten Zufahrt im Bereich Gemarkung Flatow, Flur 3, Flurstück 137 (Teilfläche) und Flurstück 139 (Teilfläche) den unmittelbaren Standort.  
Die verkehrliche Erschließung des südöstlichen Standorts (Teilbereich 2) ist über die Kuhhorster Straße westlich Flatow gesichert.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:  
An der östlichen, nördlichen, westlichen und südlichen Grenze der Planungsgebiete ist ein 3 m breiter Grünstreifen anzulegen.  
Die Grundstücksflächen der Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind als Grünland anzulegen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Der Ausgleich (Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan) wird erstens durch die Anpflanzung einer geschlossenen (abgesehen vom Zufahrtsbereich) 3,00 m breiten und 24.690 qm Fläche umfassenden Laubstrauchhecke aus einheimischen standortgerechten Arten entlang des Randes der Photovoltaik-Freiflächenanlage geleistet. Die Arten sind ausschließlich aus der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.  
Der Ausgleich wird zweitens durch die Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes im Rahmen einer funktional spezifischen Ansaat einer Kräutermiese im nicht von PV-Modulen der PV-Freiflächenanlage überschritten Bereich der Fläche des Planungsstandortes im Bereich einer Fläche von 110.765 qm geleistet.  
Der Ausgleich wird drittens durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich der A 24 geleistet (Gemarkung Flatow, Flur 3 Flurstücke 138 (Teilfl.), 140, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 184). Um die Funktion als Nahrungs- und Fraßflächen für Kraniche zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen. Auf den genannten Flächen ist Mais anzubauen. Nach der Ernte ist das Pflügen der Flächen bis zum Ende der Vogelzupferperiode (Mitte Dezember) nicht gestattet.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB: Es werden Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten getroffen, um die Erschließung und Vernetzung der einzelnen Planungsgebiete zu erreichen. Die Geh- und Fahrrechte dienen der verkehrlichen Erschließung der einzelnen Planungsgebiete. Die Leitungsrechte beziehen sich auf das Medium Elektrische Energie.  
Es wird weiterhin festgesetzt, dass das Nutzungsrecht der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich folgender Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Gemarkung Flatow, Flur 3, Flurstück 137 (Teilfläche) und Flurstück 139 (Teilfläche)) ausschließlich zugunsten des Flurstückseigentümers und -pächters des Eigentümers des Solarparks und dessen Erfüllungsgehilfen und des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes erteilt ist, da es sich bei den bezeichneten Flächen nicht um öffentliche Flächen handelt.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB: Die Solarmodule sind in entspiegelter Form zu verwenden.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind Hecken aus Hundrose, Schneeball und Schwarzer Holunder als einheimische, standortgerechte geschlossene Laubstrauchhecke anzupflanzen.  
Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der Pflanzliste in der Begründung zu entnehmen.
- Gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB: Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig.

11. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO:  
Als Einfriedungen sind zugelassen:  
a. Hecken (vgl. Liste Laubsträucher in der Begründung).  
b. Draht- und Stahlranksäune (max. 2 m Höhe) vor entsprechender Bepflanzung (vgl. Liste Laubsträucher in der Begründung). Sockelmauern als Grundstücksneinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelhöhe von 10 cm erhalten.

12. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. v. m. §§ 9 und 11 BbgDSchG wird als "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen:  
Bei Erdbearbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Stempelungen, Holz, Verfabungen 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 Entdeckungslätze 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).

### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:  
Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Gemeindeversammlung am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....

Kremmen, den..... Siegel der Stadt

..... Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:  
Über die Ziele und Zwecke des Planorentwurfes wurde gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung am 27.01.2015 unterrichtet und die Inhalte erörtert.  
Die Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgte am .....  
Der Planentwurf wurde in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt.  
Die Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am .....

Kremmen, den..... Siegel der Stadt

..... Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:  
Der Planentwurf wurde am ..... zur Satzung beschlossen.

Kremmen, den..... Siegel der Stadt

..... Bürgermeister

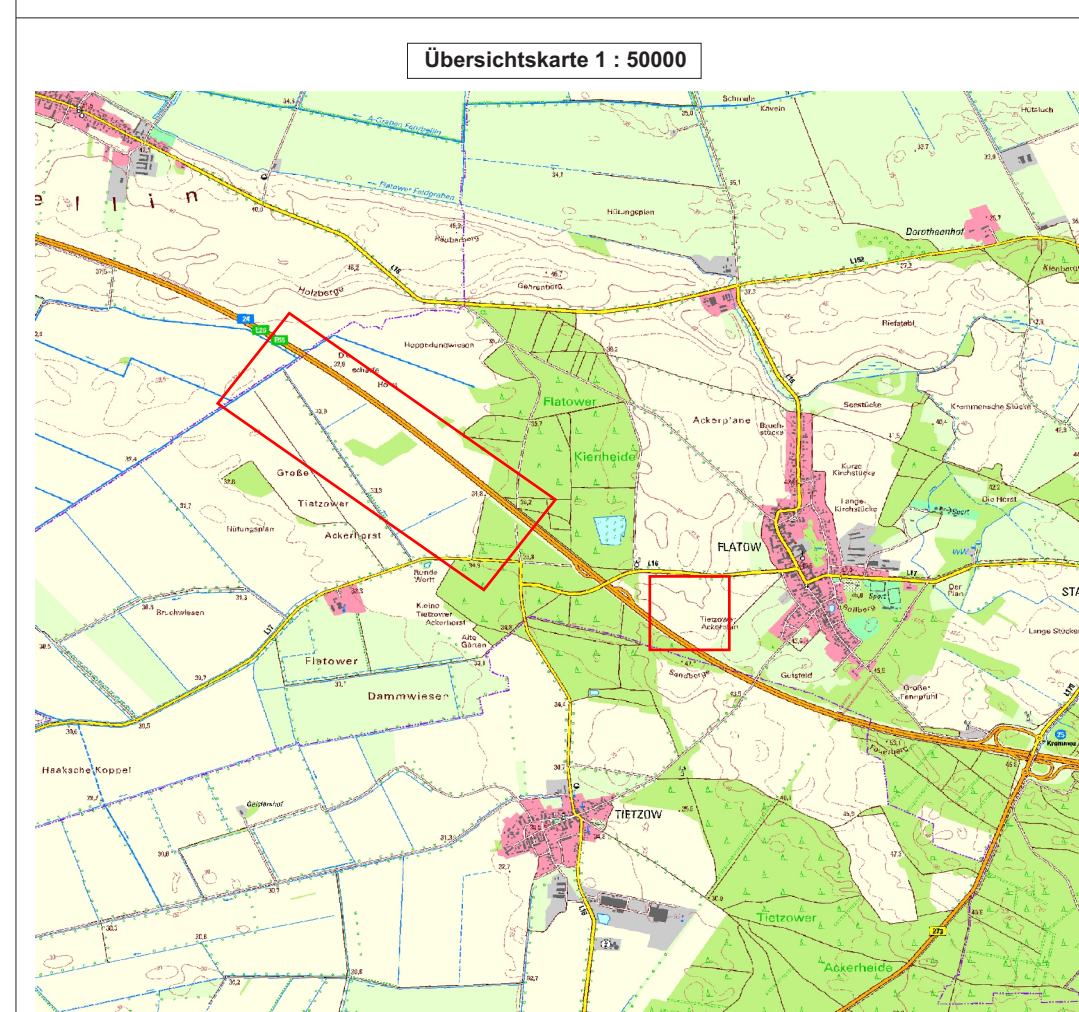
### 4. Genehmigungsvermerk:

5. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB:  
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Kremmen, den..... Siegel der Stadt

..... Bürgermeister

### Stadt Kremmen Gemarkung Flatow Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56 "Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage" Maßstab 1 : 2500



Planungsbereich  
Stand: 26.01.2023, Entwurf, Gez. K.K., Gepr. H.M.

**Planungsgruppe Müller**  
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure  
Ldkr. Marburg-Biedenkopf  
Struthweg 10, 35112 Fronhausen  
Tel: 06426/92 03-5 \* Fax: 06426/92 03-6

