Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Möglin (ehemalige Rinder- und Schweineanlage an der Apfelallee)“

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gemäß § 19 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.

2.2 Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Solarmodultischhöhe von 4,00 m ü Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist das jeweils anstehende Gelände.

2.3 Für die offenen Einfriedungen, wie Maschendraht- und Stabgitterzäune, am Rand und innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Höhe von 2,50 m ü Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist das anstehende Gelände.

3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze nach § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthaft.
Alle, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernden Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Etwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Die mit **M1** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 100 m² Pflanzfläche wie folgt zu bepflanzen:

- 10 Heister der Art Malus sylvestris / Holzapfel
- 10 Sträucher der Art Rosa canina / Hunds-Rose
- 10 Sträucher der Art Rosa rubiginosa / Wein-Rose
- 10 Sträucher der Art Cornus sanguina / Roter Hartriegel
- 10 Sträucher der Art Corylus avellana / Gemeine Hasel
- 15 Sträucher der Art Prunus spinosa / Schlehdorn
- 15 Sträucher der Art Rhamnus cathartica / Purgier-Kreuzdorn

In der Strauchpflanzung der Feldgehölzstruktur sind alle 10 m geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten für Singvögel zu schaffen.

5.2 Innerhalb der mit **M 2** gekennzeichneten Fläche sind die nicht bebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischreihen und unterhalb der Modultische durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Maßnahme kann durch die Einsaat von standortheimischen Saatgut gefördert werden. Frühster Mahdtermin ist unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange der 01. August eines Jahres.

5.3 Die mit **M 3** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Habitat für Eidechsen zu entwickeln. Mit Umsetzung des Vorhabens sind sechs Flächen zur Installierung von Ersatzhabitaten bzw. zur Optimierung des Lebensraums der Zauneidechse in den umgebenden Randbereichen des Baufeldes anzulegen. Diese Habitate werden jeweils eine Grundfläche von 10 m² aufweisen und werden in Schichten durch verschiedene Naturmaterialien errichtet (Kies, Schotter, Grobe Feldsteine, Totholz, Wurzelwerk von Bäumen).

5.4 An den mit **M4** gekennzeichneten Standort wird ein massives Artenschutzhaus errichtet. Im Innenräumen und an den Außenwänden des Gebäudes sind Nisthilfen und Quartiere für Fledermäuse und Brutvögel zu schaffen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO

SO Photovoltaik	
GRZ 0,7	GHmax 4,50

Nutzungsschablone
sonstiges Sondergebiet Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,7 Grundflächenzahl

GHmax 4,5 m maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlage

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

private Straßenverkehrsfläche

Einfahrt bzw. Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

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

M 1 Bezeichnung der Maßnahme, (Bezug zur textlichen Festsetzung 5.1 bis 5.3)

6. Sonstige Planzeichen — § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

vorhandene Böschung

5,00 Bemaßung in Meter

+ 8,50 Geländehöhen über DHHN 92

163/3 Kataster

Artenschutzhaus

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird auf Beschlussfassung der Gemeindevertretung Reichenow-Möglin vom 25.04.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freifläche-Photovoltaik-Anlage Möglin" (ehemalige Rinder- und Schweineanlage Möglin) für das Gebiet der Gemarkung Möglin, Flur 1, Flurstücke 44, 326 und 327 (siehe auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Am 02.08.2012 hat die Gemeindevertretung von Reichenow-Möglin den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freifläche-Photovoltaik-Anlage Möglin" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 09 vom 01.09.2012 für das Amt Barnim-Oderbruch bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Wriezen, den 14.04.2016 — Siegel — Amtsdirektor Karsten Birkholz

2. Die Gemeindevertretung von Reichenow-Möglin hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 25.04.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen.

Wriezen, den 14.04.2016 — Siegel — Amtsdirektor Karsten Birkholz

3. Die Satzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt

Wriezen, den 14.04.2016 — Siegel — Amtsdirektor Karsten Birkholz

4. Der Satzungsbeschluss des für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 04.05.2016 für das Amt Barnim-Oderbruch 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den 03.05.2016 — Siegel — Amtsdirektor Karsten Birkholz

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 12.04.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hohen Neuendorf, den 12.04.2016 — Siegel — öffentlich bestellter Vermesser

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich nordwestlich der Ortslage Möglin im Bereich landwirtschaftlicher Konversionsflächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,68 ha und liegt nordwestlich der Ortslage Möglin auf den Flurstücken 44, 326 und 327 der Flur 1 in der Gemarkung Möglin.
Es wird:

- im Osten durch Betriebsgebäude der Agrargesellschaft mit einer Getreidelagerhalle,
- im Südwesten durch die "Apfelallee" und im
- Nordwesten durch eine Ackerfläche begrenzt.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artuikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr.32]
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz)** BbgNatSchAG i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21])
- **Hauptsatzung der Gemeinde** Reichenow-Möglin in der aktuellen Fassung

Hinweise

Kampfmittel

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampmittelbesetigungsdienst gestellt werden.

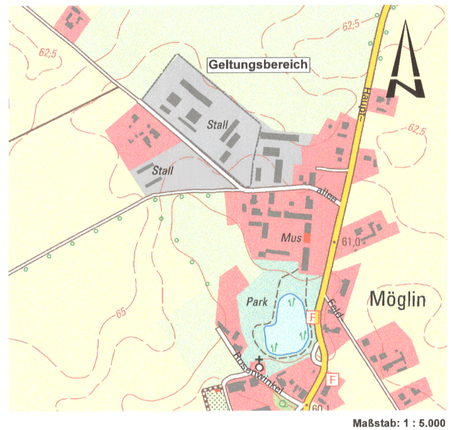
Funde

- Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese gemäß § 11 (1) des Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22. Juli 1991, in der aktuellen Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Plangrundlage

- Grundlagenvermessung vom 28.09.2015 durch das Ingenieurbüro NOFFKE+BERTEIT, Berliner Straße 64 A, 16540 Hohen Neuendorf, Tel.: 03303 - 53 31-0, Fax 03303 - 53 31-11, info @noffke-berteit.de
- Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 23.01.2015

Übersichtskarte: (©GeoBasis-BB)



Maßstab: 1 : 5.000

Amt Barnim-Oderbruch
Der Amtsdirektor
Freienwalder Straße 48 I 16269 Wriezen I Tel.: 033456 - 399 60

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Möglin (ehemalige Rinder- und Schweineanlage an der Apfelallee)“

Entwurfsverfasser
Castus GmbH I Büro Neubrandenburg I Voßstraße 2 17033 Neubrandenburg
Fax: 0395 5679057 I Mobil: 0157/50149873 I E-Mail: info@castus-gmbh.de

Planstand:	**Satzung**
Datum:	**02/2016**