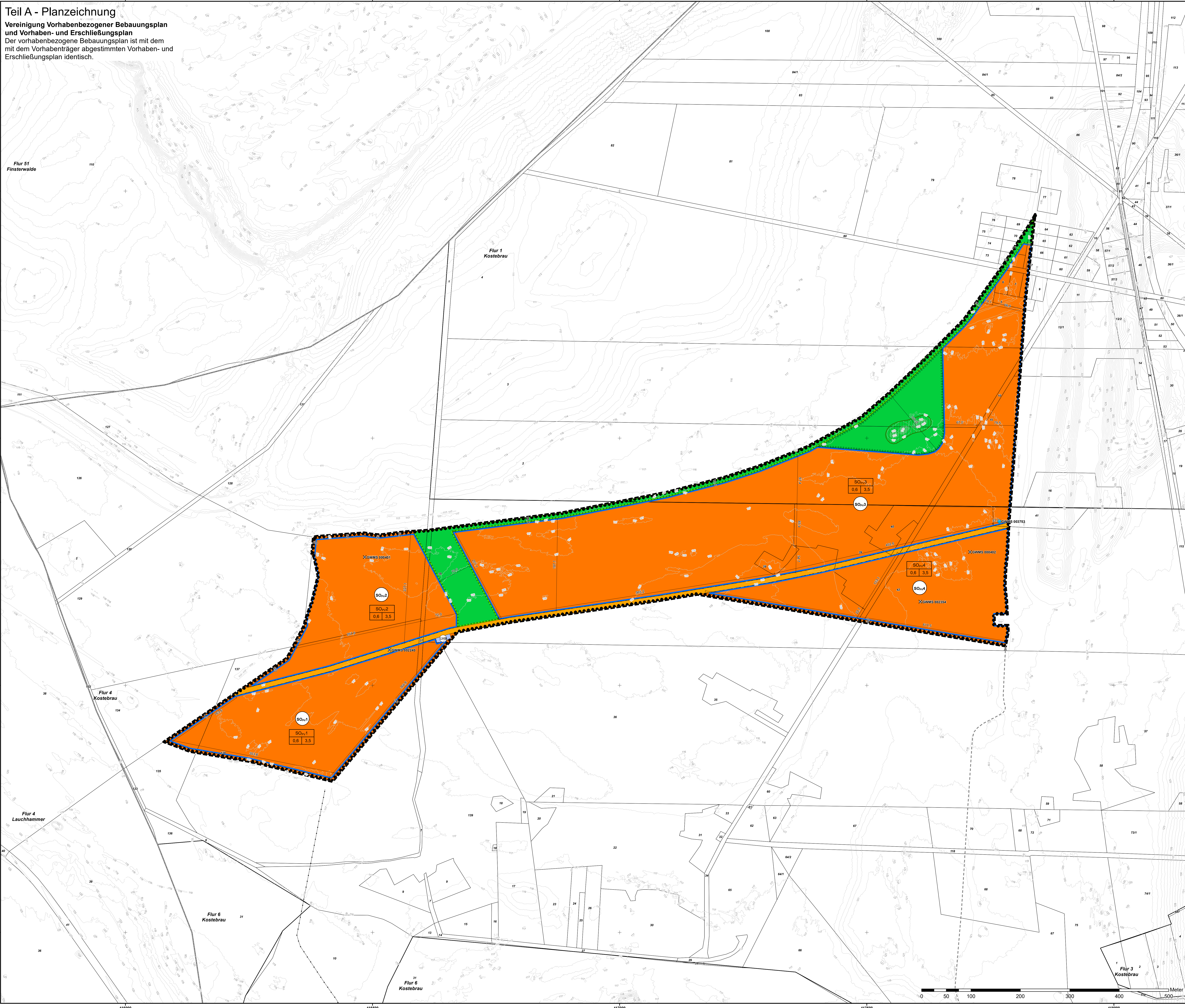


Teil A - Planzeichnung

Vereinigung Vorhabenbezogener Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungsplan
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Symbol der Planzeichen gemäß Planzeichenvorschrift für Baupläne (PlanZV)

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

- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO, Photovoltaik)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl, z.B. 0,6
- 3,5 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Geländebearbeitung, z.B. 3,5 m

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

Baugrenze

Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Einfahrtsbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Trasseeplan
- Übergabe-/Verleitetrafik
- je 15 cm
- je 20 cm

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Löscharbeitsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen nachrichtliche Übernahmen

Straßenverkehrsflächen (Bestand, nachrichtliche Übernahme, "Waldweg")

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Gemarkung

Flur

Flurstück mit Flurstücksnummer

Landkreis/Kreisfreie Stadt

Gemeinde

Quelle: © GeoBasis-DE/LBG, d-deby-2-0, Stand 01/2022

Trasseevariante Variante 3 PV-Kostebrau

Grundwassermessstelle der LMBV aktiv

Grundwassermessstelle der LMBV, zerstört/inaktiv

Tritzleibiotop

Abschlussbepflanzung Lauchhammer Teil I

Bemessung in Metern, z.B. 50,0

äußerer Erschließungsweg

Höhenlinien mit Höhe in m ü. NN

Quelle: DGM, © GeoBasis-DE/LBG, d-deby-2-0

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Maximal zulässige Höhe

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßstäblich.

Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO, Photovoltaik)
- Zulässig sind fest montierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art:
- Solarmodule für Photovoltaik,
 - Für den Betrieb der PV-Anlage erforderliche Nebenanlagen, Überwachungstechnik und Stützpläne,
 - Zufahrten, Wege und Wartungsflächen sowie
 - Einfriedungen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

Grundflächenzahlzulässige Grundfläche

- Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Sondergebiete SO-V1 bis SO-V4 wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.
- Für Gebäude werden die folgenden maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt:
- Trasseeplan
- Übergabe-/Verleitetrafik
- je 15 cm
- je 20 cm

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- Die Höhe der Module wird auf maximal 3,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.
- Für Nebenanlagen, mit Ausnahme von Masten mit Überwachungsgeräten, wird eine maximal zulässige Höhe von 3,5 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale zulässige Gesamthöhe der Nebenanlagen darf durch untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Blitzschutzanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Für Masten mit Überwachungsgeräten wird die maximal zulässige Höhe auf 10,0 m festgesetzt.
- Der Mindestabstand zwischen Geländebearbeitung und Unterwerke Modulkabinen beträgt 0,8 m.

Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen wird gemessen als Oberkante bestehendes Gelände (vgl. Höhenlinien in der Planzeichnung).

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Bauliche Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Anlage von Erdbänken mit einer Neigung zwischen 30° und 45° alle 50 m auf der Innenseite des Schutzzaunes, welche das Überklettern des Zaunes von innen nach außen ermöglichen.

Die Funktionalität der Schutzzone muss während der gesamten Aktivitätsphase der Reptilien und Amphibien gewährleistet sein. Kontrollen der Funktionalität des Schutzzaunes im Rahmen der ökologischen Baubegleitung einmal wöchentlich (während der Aktivitätszeiten der Amphibien und Reptilien).

Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Freileitungen sind unzulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Anlage von Heckenstrukturen für Freiräume

Entlang der Einfriedung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind lokale Heckenstrukturen, unter Verwendung geländebereicher, standortgerechter Sträucher gemäß PlanZV (s. auch unter Hinweise), anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu sichern. Die gesamte Breite des Wildkorridors ist von der Bepflanzung auszunehmen.

Die Pflanzung der Hecke erfolgt dreireihig. Zwischen den Reihen sind Pflanzenabstände von mind. 2 m vorzusehen, die Pflanzenabstände in der Reihe selbst 2 m betragen. Südlich und nördlich der Hecke ist ein 2 m breiter Saumstreifen vorzusehen.

Wildkorridor und Tritzleibiotop

Zwischen den Baufeldern SO-V2 und SO-V3 ist ein ca. 70 m breiter Streifen als Wildkorridor zu entwickeln.

Die Grünfläche nördlich SO-V3 soll als Tritzleibiotop dauerhaft bestehen bleiben.

Die benannten Grünflächen sind als extensives Grünland mit einer geschlossenen Vegetationsdecke, unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen grasigen Vegetationsbestandes, zu entwickeln. Lediglich auf beanspruchten, vegetationsfreien Flächen ist standortsgerechtes, regionales Saatgut aus dem Ursprungsgebiet D4 - Ostdeutsches Tiefland einzubringen. Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Begrünung

Zwischen und unter den Modulreihen sowie den unbebauten Flächen ist extensives Grünland, mit einer geschlossenen Vegetationsdecke, unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen grasigen Vegetationsbestandes, zu entwickeln. Lediglich auf beanspruchten, vegetationsfreien Flächen ist standortsgerechtes, regionales Saatgut aus dem Ursprungsgebiet D4 - Ostdeutsches Tiefland einzubringen. Die Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Flächenbefestigung

Sämtliche Zugewegungen sind luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

Löscharbeitsbereich

Im mit LWB gekennzeichneten Bereich, südlich des Weges, ist die Errichtung eines naturnah gestalteten Löscharbeitsbereichs, mit einem geringfügig nutzbaren Löscharwasserspeicher von 300 m³ zu errichten.

Das Löscharbeitsbereich ist als abgedeckter Teichbereich mit Ausdehnungsflächen sowie einer dorthin geeigneten Flachwasserszone auszubilden. Das Löscharbeitsbereich hat eine profillierte Tlufflage von mindestens 1,30 m aufzuweisen.

Die Löscharbeitsbereiche sind über einen Hydranten, welcher mit einem Saugrohr verbunden ist, zu gewährleisten. Die Entnahmeverordnung ist fristgerecht herzustellen.

Das Gewässer ist weitestgehend frei von Vegetation zu halten. Der Funktionsverlust des Gewässers ist über die gesamte Betriebszeit der PV-Anlage zu gewährleisten. Das beinhaltet ebenfalls, dass die Tlufflagen nicht austrocknen dürfen und bei Bedarf mit Wasser zu füllen sind.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Maximal zulässige Höhe

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßstäblich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Glänzende Dachbedeckungsmaterialien für Nebenanlagen sind unzulässig.

Dachgestaltung

Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig.

Der Bodenabstand von maximal 10 cm ist einzuhalten.

Die Ausführung des Zaunes ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun zulässig.

Hinweise

Waldwandlung und Erstausforstung

Gemäß § 9 Abs. 2 LWaldG steht der Genehmigung der Waldwandlung gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstwirtschaftlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Für den zu entgeltender Ausgleich ist ein Antrag auf Erstausforstung gem. § 19a LWaldG bei der zuständigen Unteren Forstbehörde zu stellen. Grundlage sind die im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lauchhammer und der Kostebrau Solar GmbH & Co. KG gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geregelten landschaftsplanerischen Flächen und die in den kommunalen Genehmigungsverfahren zu treffenden Entscheidungen der Unteren Forstbehörde, im Benehmen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.

Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind im Planvorzug insbesondere folgende Maßnahmen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen:

(1) Baustelleneinrichtung

Baugruben sind mit Ausstiegshilfen zu versehen, damit in der Baugrube befindliche Tiere selbstständig wieder herausgelangen können. In die vorhandenen Ständigwasser, welche westlich des Geltungsbereichs existieren, darf in Zuge des geplanten Vorhabens nicht eingegriffen werden.

(2) Bauelementengänge

Die Bauaktivitäten, insbesondere die Baufeldreparatur (Fällung von Gehölzen, Ziehen der Wurzelstöben, Entfernung der Vegetationsdecke, Fällung bereits aufgetragener Flächen sowie Errichten der Amphibien- und Reptilienschutzzäune, Anlage von Habitatstrukturen in den Randbereichen und Pflanzung der Hecken) sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar umzusetzen, um eine Verletzung des Tötungs- und Störungsverbots für die Vertreter der Artengruppen Brühvögel, Amphibien und Reptilien auszuschließen.

Eine Ausdehnung der Arbeiten zur Baufeldreparatur über den Februar hinaus ist dem zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten beginnen und ohne Unterbrechung (>3 Tage) fortgeführt werden. Bauaktivitäten innerhalb der Brutzeit dürfen zum Schutz der anderen Arten (Brühvögel, Reptilien und Amphibien), erst nach vorheriger Kontrolle der Eingriffsfälle durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokarte ist einwandfrei möglich.

Lauchhammer, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP 2021-VBP "Photovoltaik Kostebrau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

3. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die Textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP 2021-VBP "Photovoltaik Kostebrau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 2021-VBP "Photovoltaik Kostebrau" erfolgt durch Veröffentlichung am im Amtsblatt N: sowie online unter: www.planungsoffizial.brandenburg.de

Der Bebauungsplan ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

5. Vermeidung Einwirkung von Tieren in das Baufeld

Der Reptilienschutzzäun (Folienzaun) muss undurchsichtig und witterungsbeständig sein und eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen, um ein Übersteigen zu verhindern. Weiterhin ist der Reptilienschutzzäun ca. 10 cm in den Boden einzugraben bzw. wo dies nicht möglich ist, so zu sichern, dass die Tiere nicht unter dem Reptilienschutzzäun hindurchkriechen können.

Anlage von Erdbänken mit einer Neigung zwischen 30° und 45° alle 50 m auf der Innenseite des Schutzzaunes, welche das Überklettern des Zaunes von innen nach außen ermöglichen.

Die Funktionalität der Schutzzone muss während der gesamten Aktivitätsphase der Reptilien und Amphibien gewährleistet sein. Kontrollen der Funktionalität des Schutzzaunes im Rahmen der ökologischen Baubegleitung einmal wöchentlich (während der Aktivitätszeiten der Amphibien und Reptilien).

Bei Bedarf sind durchgeführte Vergrößerungsmaßnahmen, müssen die im Baufeld verbleibenden Reptilien und Amphibien abfangen und in angrenzende geeignete Lebensräume umgesetzt werden.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

6. Bauelementengänge

Zur Vermeidung einer Zerstörung von Nestern und Egellegen der Bodenbrüter und einer Tötung von Nestlingen im Zuge der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Mahd außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, um die Flächen für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten

- Bei längeren Unterbrechungen in der Brutzeit (> 4 Tage) sind, in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der zuständigen Naturschutzbehörde, Vergrößerungsmaßnahmen erforderlich.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

7. Maßnahmen und Erdgasmontierung

In den ersten sieben Jahren ist ein Maßnahmen- und Erdgasmontierung durchzuführen.

8. Pflanzliste

Planische Pflanzliste (Auszug)

(Mindestpflanzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60-100 cm)

Cornus mas Kornel-Kirsche

Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Rosa canina Hundrose

Rosa rugosa Wildrose

Salix repens Salix Weide

Salix triandra Mandel-Weide

Sorbaria amurensis Besenroggen

9. Archaische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallfunden, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLM (Auenentwicklung, Kulturland oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ostprignitz-Ruppin anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Entdeckte Bodendenkmale und Entdeckungsfunde sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

10. Belange des Bergrechtes

Das Planvorhaben befindet sich auf Flächen im Bergrecht. Demzufolge ist das Planvorhaben durch die LMBV und das BGRT zu genehmigen.

Die Vorhabenträgerin hat sich im Vorfeld der Genehmigungsplanung, aber spätestens mit der ausführenden Planung, durch Bergbauachverständige beraten und die Durchführbarkeit des Vorhabens bestätigen zu lassen.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

11. Belange des Vermessungswesens

Gemäß Brandenburgischem Vermessungsgesetz dürfen vorhandene Grenzmarken nur von den zuständigen Vermessungsbehörden oder einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingebracht, verändert, wiederhergestellt oder entfernt werden.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

12. Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen

Erforderliche Leitungen für Elektroenergie sind in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu verlegen.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

13. Grundwassermessstellen

Aktive Grundwassermessstellen dürfen nicht überbaut werden. Die Zugänglichkeit für die LMBV bzw. beauftragte Dritte ist zu gewährleisten.

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

14. Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2746).

Gesetz über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Vermessungsgesetz - BbgVermG) vom 27. Mai 2009 (GVBl. I Nr. 085, S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 32).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 39), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Lauchhammer, den

Der Bürgermeister

15. Planzeichnung

Teil A - Planzeichnung

Phase

SATZUNG

Fassung vom 19.04.2024

Planung:

Stadt Lauchhammer

Liebenwerder Str. 69, 01979 Lauchhammer

Planung:

GIGON

Großmann Ingenieur Consult GmbH

Stammstz Dresden

Technische Zeichnung

ETRS 1989 UTM Zone 33N

Koordinatensystem: DHDN 2016

Maßstab: 1:2.500

Blatt: 1700/841 (A9+)

Benutzer: LL

Zustand: DHI

2. Aufl.: 2/2012/2010

Revisions: 0

Geschaffen: GeoSN, d-deby-2-0

Geometrische Kontrolle

Geometrische Kontrolle

Geometrische Kontrolle

Geometrische Kontrolle

Geometrische Kontrolle

Geometrische Kontrolle

Geometrische Kontrolle

Geometrische Kontrolle