



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichnerische Festsetzung



ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

Arbeitsstand: 10.05.2023

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dienen im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik),
 - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude; z.B. Wechselrichterstationen, Übergabestationen) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen,
 - landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.
- Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist bis zum 31.12.2063 befristet. Als Folgenutzung werden für die sonstigen Sondergebiete „Solarpark“ Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1, 2 und 18a sowie Absatz 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Absatz 2 BauNVO

- 1.2 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserstoffproduktion und Batteriespeicher“ (SO2) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Wasserstoffherstellungs- und Speicheranlagen sowie Batteriespeichern einschließlich der Nebenanlagen sowie deren technische Erschließung.
- Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

- 1.3 Die zulässige Grundflächenzahl in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

- 1.4 In den sonstigen Sondergebieten kann die zulässige Bauhöhe für technische Einrichtungen (z.B. Videokameramasten zur Überwachung) ausnahmsweise bis zu 5,0 m überschritten werden.
- Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

2. Bauweise

- 2.1 Für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 3,0 m zulässig.
- Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Nebenanlagen in den Sondergebieten „Solarpark“ sind nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 sind gemäß HZE Pkt. 2.31 auf Acker extensive Mähwiesen zu entwickeln. Die auf den Flächen gelegenen Biotope und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Das enthaltene Grünland ist 1x jährlich außerhalb der Brutzeit zu mähen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 ist gemäß HZE Pkt. 4.21 ein verrohrtes Fließgewässer zu entwerfen und dauerhaft zu erhalten. Das vorhandene Grünland auf den Flächen ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind dinglich zu sichern.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.3 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3 ist gemäß HZE Pkt. 2.51 eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dinglich zu sichern.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.4 Fällungen und Baufreimachungen sind vom 01. September bis zum 15. März durchzuführen. Mit dem Bau der Anlage ist vor Beginn der Brutzeit zu beginnen. Alternativ sind durch das Spannen eines Netzes von Warnbändern Ansetzungsversuche von Brutvögeln zu unterbinden und eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.5 Die Modulrand- und Zwischenflächen sollen mit Schafen beweidet werden. Auf Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz ist zu verzichten. Alternativ ist die Mahd der Fläche zum Schutz von etwaigen Bodenbrütern nicht vor dem 01. August eines jeden Jahres durchzuführen.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.6 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung A sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Ein Rückschnitt der Sträucher außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.7 Einfriedungen der Photovoltaikanlagen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 5 cm zu errichten.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Rechtsgrundlage: § 12 Absatz 3a BauGB

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) z.B. GRZ 0,7
Zweckbestimmung: Solarpark
Zweckbestimmung: Wasserstoffproduktion/Batteriespeicher

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. OK 23,0 m über NHN
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante (DHHN 2016) z.B. OK 4,5 m über NHN

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) a
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
Private Verkehrsflächen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Private Grünflächen
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

Planfestgestellte Trasse der Ferngasleitung 91 mit Schutzstreifen
Trigonometrische Lagefestpunkte 75401309

Planunterlagen

Öffentliches oder Wohngebiet	Rechtswert	Landesgrenze (Bauverordn.)
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagerflächen und Garage	mit Grundstück	Bauverordn.
Offene Garage	mit Grundstück	Ordnungsplan, Flächennutzungsplan
Ungeschützte Baulinie	mit Grundstück	Ordnungsplan, Flächennutzungsplan
Bahn	mit Grundstück	Ordnungsplan, Flächennutzungsplan
Graben	mit Grundstück	Ordnungsplan, Flächennutzungsplan
Straße	mit Grundstück	Ordnungsplan, Flächennutzungsplan
Straßenbahn	mit Grundstück	Ordnungsplan, Flächennutzungsplan
Wasserleitung	mit Grundstück	Ordnungsplan, Flächennutzungsplan

Gemeinde Bartow

Amt Treptower Tollensewinkel vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Bartow Ost"

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartow folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Bartow Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: Flurstücke 163 (tw.), 164, 165, 166, 167 (tw.), 168, 170 (tw.), 171 (tw.), 172, 173, 177, 178, 184, 185, 186, 187, 191/1, 191/2, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 201, 202, 205/4, 209 (tw.), 210/2, 210/8 der Flur 2 in der Gemarkung Bartow sowie die Flurstücke 143 (tw.), 144 (tw.), 145, 146, 147, 244, 256, 257, 258 der Flur 1 der Gemarkung Pritzenow

Planunterlagen: Vermessungsbüro Frank Sauer
Stand: 22.04.2022
Koordinatensystem ETRS

Vorhabenträger: Bartow PV 1 Betreibergesellschaft mbH & Co. KG
Dorfstraße 1, 17089 Bartow

Planverfasser: GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinerstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 9237211
E-Mail: buero-berlin@ku-se.de



Umweltprüfung: Kunhart Freiraumplanung
Gerichtstraße 3, 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 4 22 51 10
Fax: 0395 / 4 22 51 11

Verfahrensvermerk
Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (September 2021) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den, Hersteller der Planunterlagen

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartow hat in ihrer Sitzung am 26.08.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am, ersichtlich bekannt gemacht worden.

Bartow, den, Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Der Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom, bis einschließlich, nach § 9 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgetragen. Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am, im Amtsblatt ersichtlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2022 über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bartow, den, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartow hat am, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom, bis einschließlich, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetragen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am, im Amtsblatt ersichtlich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom, über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bartow, den, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartow hat in ihrer Sitzung am, die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bartow, den, Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom xxxx.2023 übereinstimmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 wird hiermit ausgefertigt.

Bartow, den, Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt durch Veröffentlichung am, im Amtsblatt Nr. ... des Amtes Treptower Tollensewinkel. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltungsdauer der Veröffentlichung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mitteln der Abklärung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 26 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erteschen von Entschädigungsgesprächen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 ist nach Ablauf des Tages der amtlichen Bekanntmachung am, in Kraft getreten.

Bartow, den, Bürgermeister