

Bebauungsplan
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Tempelfelde"

Entwurf

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl - GRZ
4,0 m über Geländeoberkante Höhe baulicher Anlagen durch Angabe der maximalen Oberkante in Metern über Geländeoberkante

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Grünflächen

Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur

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

M1 - M6 Maßnahmenflächen gem. Umweltbericht mit der Zweckbestimmung

M1 "Pflanzbindung"

M2 "Pflanzbindung und Anpflanzung von Obstgehölzen"

M3.1 "Zweireihige Heckenpflanzung"

M3.2 "Dreireihige Heckenpflanzung"

M4 "Blühwiese"

M5 "Extensives Grünland"

M6 "Gewässerrandstreifen"

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (anstatt Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes)

Gränze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen

72,0 m über NN

Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Hauptversorgungsleitungen

380-kV-Leitung Bertikow - Neuenhagen 481/482 (im Bau)

unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Bodendenkmal

Rohrleitgraben Tempelfelde, Gewässer 2. Ordnung (verrohrter Bereich)

Freileitungsschutzbereich der 110 kV-Leitung

Freileitungsschutzbereich der 220-kV-Leitung Neuenhagen - Pasewalk - Bertikow - Verraden 303/305/304/306 von Mast Nr. 67-74

Freileitungsschutzbereich der 380-kV-Freileitung Bertikow - Neuenhagen 481/482

Plangrundlage

Höhenangabe der Geländeoberfläche

Flurstücksgrenze / Gemarkungsgrenze

Bestandsbäume mit Kronendurchmesser

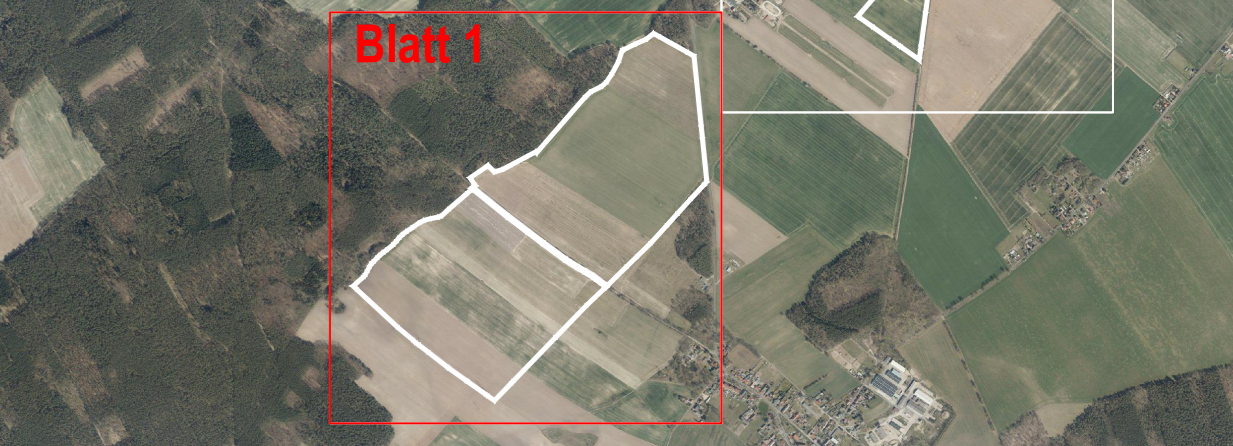
Bestandsgebäude

Gewässer

Bestandsleitungen Elektrizität

Bebauungsplan
"Photovoltaik-Freiflächenanlage Tempelfelde"

Blatt: 1 von 2



Maßstab 1 : 30.000 (im Original: DIN A0) © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-de/by-2.0

Auftraggeber: BOREAS Energie GmbH, Moritzburger Weg 67, 01109 Dresden

Auftragnehmer: GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH, Umlandstraße 97, 10715 Berlin
PLANUNG+UMWELT
Büro Berlin, Dietzgenstraße 71, 13156 Berlin

Stand: Entwurf in der Fassung von Februar 2023 (einschl. der in der GV-Sitzung am 20.04.2023 beschlossenen Änderungen gem. Beschluss Nr. 16/2023)

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand: Februar 2023

Gemarkungen, Flure, Flurstücke
im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Tempelfelde	1	1 tw.; 13 tw.; 15 tw.; 17 tw.; 26 tw.; 67
Tempelfelde	5	1 tw.
Tempelfelde	6	16; 17; 18; 19; 20; 22; 23; 250 tw.; 290 tw.

Textliche Festsetzungen

- TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO 1-SO 3**
In den Sondergebieten SO 1 - SO 3 sind Solaranlagen und notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)
- TF 2 Zulässige Höhe**
Die Gesamthöhe der gemäß TF 1 zulässigen Anlagen darf 4,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Außerdem muss der Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante der Solaranlagen mindestens 0,8 m betragen. Die Höhenbezüge in Metern über Normalhöhennull sind zeichnerisch festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
- TF 3 Bepflanzungen in den Sondergebieten SO 1 - SO 3**
Die Flächen der Sondergebiete SO 1 - SO 3 sind gemäß Maßnahme M 7 im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, derart zu nutzen, dass Ackerflächen in extensive Grünlandflächen umgewandelt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- TF 4 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete**
Innerhalb der Sondergebiete SO 1 - SO 3 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)
- TF 5 Verbot von Pflanzenschutzmitteln**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen keine Pflanzenschutz- und keine Düngemittel ausgebracht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- TF 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- TF 7 Einfriedungen**
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von mind. 1,50 m bis max. 2,20 m inklusive Überstelzschutz zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen. Im Falle einer Beweidung sind die Einfriedungen mit Untergrabschutz und punktuell alle 30 m Durchlässe für Kleintiere auszuführen oder zusätzliche Weidezäune innerhalb der Anlage zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 67 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
- TF 8 Nutzungsbeschränkung in den Freileitungsschutzbereichen**
 - TF 8.1 Bedingte Zulässigkeit im Freileitungsschutzbereich der „380-kV-Leitung Bertikow - Neuenhagen 481/482“**
Die Festsetzungen der Planzeichnung und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7 sind im Freileitungsschutzbereich der „380-kV-Leitung Bertikow-Neuenhagen 481/482“ erst ab der Inbetriebnahme dieser Leitung zulässig, wenn sie der planfestgestellten Nutzung nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
 - TF 8.2 Bedingte Zulässigkeit im Freileitungsschutzbereich der „220-kV-Leitung Neuenhagen - Pasewalk - Bertikow - Verraden 303/305/304/306 von Mast Nr. 67-74“**
Die Festsetzungen der Planzeichnung und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7 sind im Freileitungsschutzbereich der „220-kV-Leitung Neuenhagen - Pasewalk - Bertikow - Verraden 303/305/304/306 von Mast Nr. 67-74“ bis zur Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses und des vollständigen Rückbaus dieser Leitung unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
 - TF 8.3 Bedingte Zulässigkeit im Freileitungsschutzbereich der „110-kV-Leitung“**
Die Festsetzungen der Planzeichnung und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7 sind im Freileitungsschutzbereich der „110-kV-Leitung“ zulässig, wenn sie der planfestgestellten Nutzung nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- TF 9 Zeitliche Befristung und Folgenutzung**
Die Festsetzungen der Planzeichnung und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 8, die die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmen, sind für die Dauer auf 40 Jahre befristet. Die zulässige Dauer von 40 Jahren beginnt mit dem Tag, an dem der Beschluss dieses Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht wird. Nach Ablauf der Frist von 40 Jahren sind die festgesetzten Sondergebiete als Folgenutzung wieder ausschließlich als Flächen für Landwirtschaft zu nutzen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Hinweise

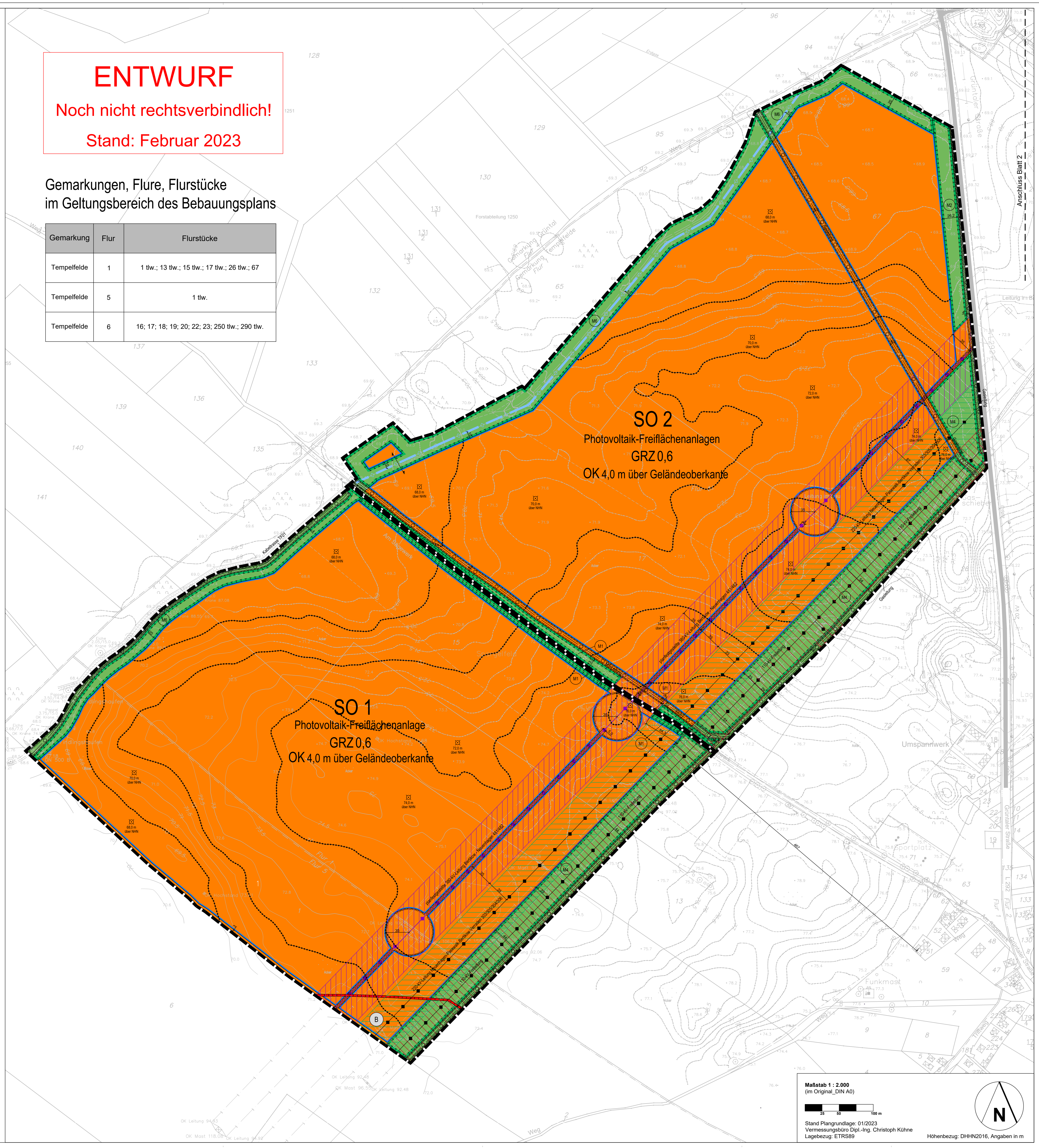
- Bodendenkmale**
 - Bodendenkmale dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§ 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG).

- Rohrleitgraben**
 - Die Realisierung von baulichen Anlagen (konkret § 36 Abs. 1 S. 2 WHG) im Bereich von Gewässern darf nicht zu einer Verschlechterung des Wasserkörpers führen (§ 36 Abs. 1 S. 1 WHG). Der Verlauf der Rohrleitung (offen und verrohrt) sowie ein jeweils 10 m breiter Streifen beidseitig der Rohrachse sind von Bebauung frei zu halten. Dies dient der Unterhaltung der Wasserwirtschaft.

- Leitungsbestand**
 - Für die im nördlichen Randbereich der Teilfläche SO 3, konkret Flur 6, Flurstück 23 verlaufende Trinkwasserleitung DN 150 besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß der Anlagenrechtsbescheinigung Az. 415.037.348. Die Schutzstreifenbreite beträgt 4,0 m und muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.
 - Der Leitungsträger der bestehenden 220-kV-Leitung Neuenhagen-Pasewalk-Bertikow-Verraden 303/305/304/306 sowie der planfestgestellten 380-kV-Leitung Bertikow - Neuenhagen 481/482 benötigt jederzeit sowohl für Instandhaltungsmaßnahmen, Trassenbegrenzungen, Trassenfreihaltmaßnahmen als auch während der Baumaßnahmen für die Neubauleitung uneingeschränkten Zugang zu seinen Anlagen. Dafür ist der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger der SO 1-3 und Versorgungsträger erforderlich. Diese ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen und den Bauantragsunterlagen in Kopie beizufügen.

- Lichtimmissionen**
 - Sofern Außenbeleuchtungen erforderlich sind, sind diese in insektenfreundlicher Bauweise zu realisieren. Dabei sind die Handlungsempfehlungen gemäß dem Leitfadenzur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfU 2019) und diesen in Teil 3 festgesetzten naturschutz- und immissionsschutzrechtlichen Pflichten zu beachten.

- Löschwasserversorgung**
 - Im Geltungsbereich ist eine angemessene Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dazu ist eine Löschwasserentnahme mit mindestens 96 m³ / h zu installieren. Die konkrete Planung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und vorzulegen.



Maßstab 1 : 2.000
(im Original: DIN A0)

Stand Plangrundlage: 01/2023
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Christoph Kühne
Lagebezug: ETRS89
Höhenbezug: DHHN2016, Angaben in m