VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* im Geltungsbereich

mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Datum ..... Tryp - Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
(SO-NR-NN-NN-NN)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Kleinneuhausen" gemäß § 2 Abs. 1 iVm § BauGB am 17.11.2022 beschlossen.

Kleinneuhausen, den ..... Kühler
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 04.11.2024 bis einschließlich 04.12.2024.

Von der 14-Tage-Frist wurde frühzeitig Bekanntes und sonstiger Tage öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen und am 16.10.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Kleinneuhausen, den ..... Kühler
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS
Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Kleinneuhausen" mit Begründung, grünordnerischem Fachbeitrag und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Kleinneuhausen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... zu jedermann Zeiten öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Den rechtzeitig Tagen öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kleinneuhausen, den ..... Kühler
Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat am ..... die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Tagen öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kleinneuhausen, den ..... Kühler
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Die Gemeindevertretung hat am ..... den Bebauungsplan "Bürgersolarpark Kleinneuhausen" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.

Kleinneuhausen, den ..... Kühler
Bürgermeister

GENEHMIGUNG
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung für den Bebauungsplan "Bürgersolarpark Kleinneuhausen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie Umfang und Grundstücksgrenzen mit Aufdruck der

Landesplanerische Stellnahme vom ..... Az: ..... , mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Storkower, den ..... Landratsamt Storkower

Ausfertigungsvermerk
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Kleinneuhausen, den ..... Kühler
Bürgermeister

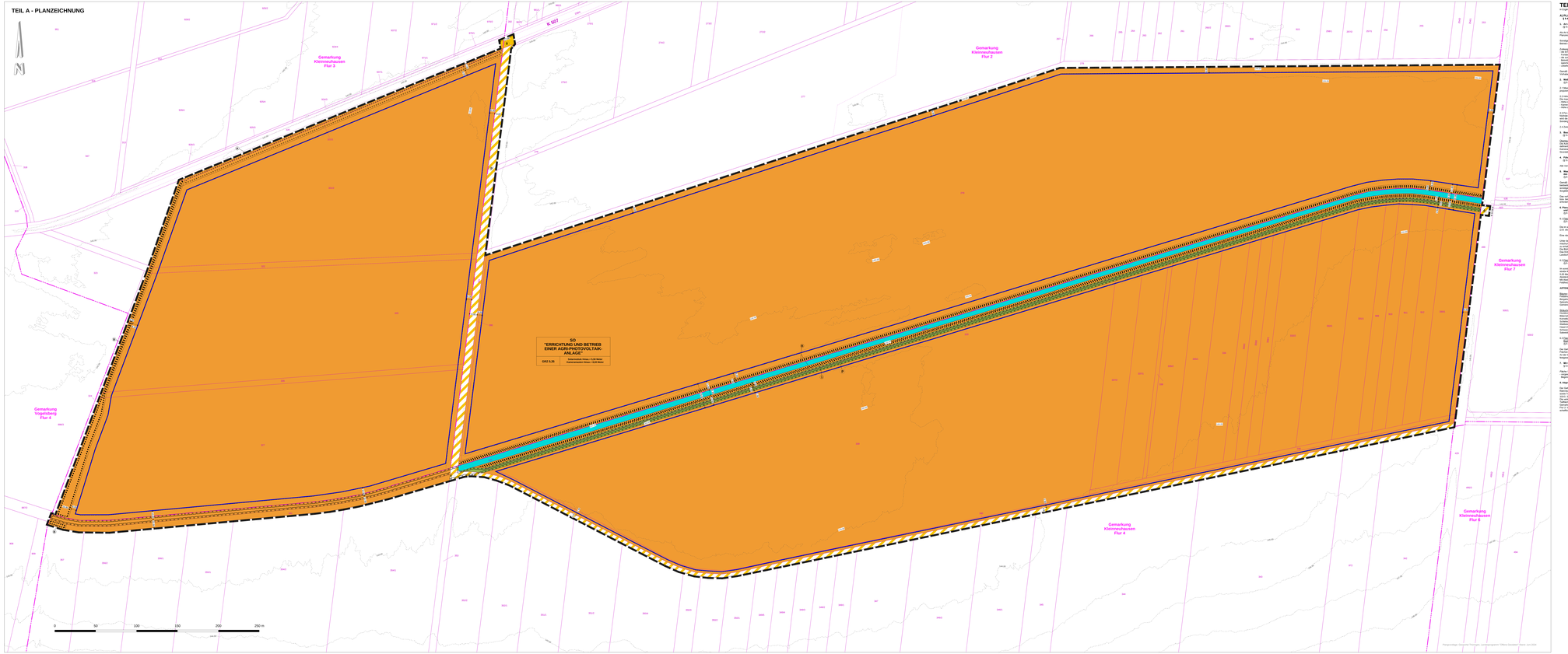
INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes der Satzung der Gemeinde Kleinneuhausen* sowie die Stelle, wo sowie der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit von ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und auf Mängel der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf den Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 iverm. Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Kleinneuhausen, den ..... Kühler
Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXTTEIL

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und TBauGRL

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 TBauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Errichtung und dem Betrieb einer Agri-Photovoltaik-Anlage gemäß (SO-NR-NN-NN)

Zulässig sind im sonstigen Sondergebiet:
- Photovoltaikmodule einschließlich der erforderlichen Unterkonstruktion, welche ohne Fundamentierung in den unbebauten Boden gerammt werden,
- Technische Einrichtungen zur Umwandlung, Speicherung und Verteilung von solarer Strahlungsenergie, die für die Betriebung der Anlage erforderlich sind (Wechselrichter, Transformatorenstationen, Kameramasten, Energie Speicher, Leitungen, Kabel, Zaunanlagen, Tore, Wege, Stellflächen, Lagerflächen),
- Unbebaute Wege, welche dem Betrieb und der Unterhaltung der sonstigen Sondergebiete dienen.

Gemäß § 12 Abs. 6a BauGB wird im Rahmen der nach dem Pachtbedingungen zulässigen Nutzungen nur solche Photovoltaikanlagen zugelassen, die ausschließlich mit der Errichtung und der Sicherstellung der Sondergebiete, sowie deren Betrieb dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag: Die Fläche der PV-Module ist dabei wenigstens zu 70 % zu begrünen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (maximal in Meter über der vorhandenen Geländehöhe)
Die maximale Höhe baulicher Anlagen in sonstigen Sondergebiet beträgt:
- Gebäudehöhe: 3,00 Meter
- Kameramasten 5,00 Meter
- Sonstige Anlagen 2,50 Meter

2.3 Für die unter Punkt 2.2 festgesetzten maximalen Höhen ist baulicher Anlagen gilt die Bezugsgröße der mittlere Punkt der Geländehöhe der jeweiligen zulässigen Anlage mit der Geländeoberfläche. Bei unterer Bezugspunkt ist die Geländehöhe von 50,00 m ü. NHN.
Bezugspunkte: 50,00 m ü. NHN (Meter ü. NHN, Zentrum der vorgelagerten Hinterkante an zu errichtenden Gebäuden)

2.4 Zwischen den PV-Modulreihen ist ein Reihenabstand von 11,00 Meter festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO; TBauGRL)

Überbaubare Grundstücksfläche
Die Aufstellung von PV-Modulen und Energiepuffer-Anlagen ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.
Kameramasten, Einfriedungen, Betriebswege und Zufahrungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Gemäß § 38 Abs. 3 WHG i.V. § 78 PrüfRRL wird die Gewässerumstufung mit einer Breite von je 10 Meter beidseitig der Gewässerachse festgesetzt. Innerhalb dieser Gewässerrandstreifen ist eine Bebauung mit sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Hofeingänge, Anschlüsse, etc.) hinzunehmen, ausgenommen ist jedoch Grünplatzwirtschaftsbetrieben beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 WHG).

Die Gewässerrandstreifen sind als Grünfläche zu entwickeln und dürfen nicht umgebrochen werden. Zu verdichten Böden, die infolgedessen ungeeignet sind gemäß Grundsätze ordnungsgemäßer Landwirtschaftsnutzung, Ausnahmsweise erforderlich. Erforderliche Maßnahmen sind mit dem zuständigen Landeskonservationsamt zu treffen.

6. Anlagen zu Bepflanzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 9 Abs. 1 BNatSchG)

6.1 Flächen zur Bepflanzung und zur Bepflanzung (Pflanzen und zu Erhaltung) von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 BNatSchG; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zu errichtenden Sondergebiet collewegen Pflege einer mit einem sowie- und Urflurzirkelnegen Aufbau. (z.B. als Schäferwiesen oder als ausgedehnte Ernteb Verzehrer).

Eine nächtliche Beleuchtung des sonstigen Sondergebietes ist nicht zulässig.

Unter den PV-Modul-Reihen ist gnaulu ein Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen ist mit einer Blühwiesen-Mischung (z.B. Blühwiesen-Mischung Landwirtschaft, Fa. Rieger-Hofmann) mit einer Saatstärke von 5 kg/ha anzusäen. Es ist dadurch eine gewässerschonende Verbesserung zu verwenden.
Die Grünstreifen sind mindestens 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut ist jeweils zu entfernen.
Das Einsaatmaterial darf Wildarten or die Verbreitung von Wildarten und Pflanzung des Artenschutzes in Brandenburg nicht gefährden.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; a und Abs. 6 BauGB)

An sonstigen Sondergebiet ist an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang der Grenze zur Kreis- straße K 5617 eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Es sind mindestens 5,00 Meter breite Pflanzenstreifen aus dornenlosen, gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. Hierzu sind mindestens 2 Reihen mit einem Pflanzabstand von 1,50 Meter zwischen den Pflanzen zu pflanzen. Es sind die folgenden Arten zu verwenden:
Mindestanteil 10 gemischt aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna Agro)
Gewöhnl. Liguster (Ligustrum vulgare)

6.3 Flächen zur Bepflanzung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; a und Abs. 6 BauGB)

Die Grundstücksgrenzen sind mit einer Pflanzreihung Anlgepflanzen und mit dem Bruchwalder 8 gebietsnichtheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
An der Westseite des Plangebietes ist die Zaunanlagung des Agri-PV-Anlage an der Grünzeile des zum Erhalt bestimmten Gehölzbestandes anzuordnen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen
- Zugunsten der Anlagenbetreiberin ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche
- Begünstigter: Unterhaungsträger der Anlagenbesitzer

8. Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des sonstigen Sondergebietes ist einer Fläche 76,04 ha umfasst in der Gemarkung Kleinneuhausen, Flur 2, Flur 3, Flur 4, Flur 5, Flur 6 und Flur 7 und wird wie folgt begrenzt: Im Norden entlang der Flurstücke 2212 und 2211 sowie 2 und 3 Flur 4 der Flurstücke 528, 529, 2201, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250,