TEIL A: PLANZEICHNUNG – I

LIEGENSCHAFTSKARTE
Landkreis Oberhavel
Gemeinde Oberkrämer
Gemarkung: Bötzow
Flur: 7
Flurstücke: 17/4, 16/4

Flur: 13
Flurstücke: 103/1, 104-108, 109/4, 111/3 (tw.), 112/3 (tw.), 113, 141,

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

SO — Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung:
PVA — Photovoltaikanlage

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

GRZ — Grundflächenzahl
GH — Höhe baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen (GH)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche — Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

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

Flächensignatur
z.B. M1 — Nummer

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) – Flächensignatur

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) – Flächensignatur

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFR1 — Geh- und Fahrrecht

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal Nr. 70222)

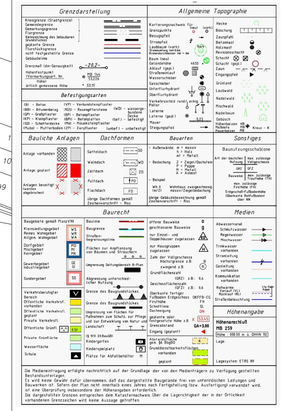
TW — Wasserschutzgebiet, hier Trinkwasserschutzzone III

EFFH — FFH-Gebiet

Sonstige Darstellungen

Fläche im LSG „Nauen-Brieselang-Krämer", für die vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz das Verbot der Errichtung oder wesentlicher Veränderungen baulicher Anlagen nicht mehr gilt (Wird im Verfahren ergänzt).

Darstellungen des Vermessungsrisses / Lageplans



TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und § 81 BbgBO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

1.1 **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn dies aufgrund kleinflächiger topographischer Differenzen begründet ist.
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt 33,00 m über NHN (DHHN 2016).

3. **Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Auf der zu belastenden Fläche GFR1 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

4. **Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)**

4.1 **Einfriedungen**
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,50 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist mindestens alle 10 m zur Geländeoberfläche eine Öffnung von 10 cm x 20 cm (H x B) anzulegen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der privaten Grünflächen „privat" sind
- untergeordnete Anlagen der Erschließung (Wege, Ver- und Entsorgung)

sowie
- Einfriedungen

zulässig.

2. **Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**
Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstücksfläche in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 ist gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet U 4 Ostdeutsches Tiefland), Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser, zu verwenden. Mulchung ist unzulässig.
Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Eine Unkrautbekämpfung kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.
Innerhalb der Sondergebiete SO 1-SO 4 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen gelten folgende Maßnahmen:
M 1: Anlage und Entwicklung eines Blühstreifens/ Blühfläche mit Wildblumen (Frischwiese) durch Einsaat einer Mischung aus für Frischwiesen und Magerrasen mit Wildkräutern.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine dreireihige Heckenpflanzung unter Verwendung der in Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise IV. Nr. 1) empfohlenen oder vergleichbaren Gehölzarten mit einem mittleren Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Bodendenkmalschutz**
Das im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Denkmal betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmaliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 70222 eingetragene Bodendenkmal „Siedlung Steinzeit, Siedlung Frühgeschichte".

2. **Wasserschutzgebiet**
Das Bebauungsplangebiet befindet teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Henningsdorf-Marwitz.

3. **Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet**
Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Nauen-Brieselang-Krämer" und reicht im Südosten in das FFH-Gebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch" hinein.

IV. Hinweise

1. **Pflanzliste**

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa (Lh)*
Gemeine Berberitze	*Berberis vulgaris L.*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Moor-Birke	*Betula pubescens*
Hainbuche	*Carpinus betulus (Lh, dw)*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea L.*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna (Ds, dw)*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata (Ds, dw)*
Besen-Ginster	*Cytisus scoparius*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Gemeiner Faulbaum	*Frangula alnus*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Gemeiner Wacholder	*Juniperus communis L.*
Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*
Schwarz-Pappel	*Populus nigra*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa (Ds, dw)*
Wildbirne	*Pyrus pyraster agg.*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica (Ds)*
Hunds-Rose	*Rosa canina agg.*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera agg.*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa agg.*
Silber-Weide	*Salix alba (dw)*
Öhr-Weide	*Salix aurita*
Sal-Weide	*Salix caprea (dw)*
Grau-Weide	*Salix cinerea (dw)*
Lorbeer-Weide	*Salix pentandra (dw)*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Mandel-Weide	*Salix triandra agg. (dw)*
Korb-Weide	*Salix viminalis*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra (dw)*
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus (dw)*

Ds – Domensträuch / dw = dicht wachsend / Lh = lange Laub haltend

2. **Artenschutz**

Nr.	Artenschutzrechtliche Maßnahme	betroffene Arten
M6	Anlage von Biotopstrukturen, wie z.B. Überwinterungsstätten, Lesesteinhaufen, Totholzstapel, Bienenburgen in den Modulfeldern	Reptilien
M7	Ausbringen von Vogelnistkästen im Plangebiet	Brutvögel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 86/2023 „Solarpark Bötzow" in der Gemeindevertretersitzung am 04.05.2023.
Der Einleitungsbeschluss wurde am 17.05.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 14.07.2023 worden.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am..... im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom.....zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, wurde am .....von der Gemeindevertretersitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom.....gebilligt.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

10. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen.

Ausgefertigt,
Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Oberkrämer ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Oberkrämer, den..... Siegelabdruck Wolfgang Geppert
Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 24.05.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS- Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 28.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 221)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geä. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 08.12.2022 (BGBl I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 2 d. G. v 22.03.2023 (BGBl.2023 I Nr. 88)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgLUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. I S 62), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31. 07.2009 (BGBl I S. 2585), zul. geä. d. G. v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 Nr. 5)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG –) v. 24.05.2004 (GVBl. I, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. Art. 11 Abs. 3 d. G. v. 26.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG–) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137) zul. geä. Art. 1 d. G. v. 30.04.2019 (GVBl. I Nr. 15)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i. d. F. Bek. v. 28.07 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zul. geä. Art. 2 d. G. v. 18.12.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03150 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de
www.mks-ai.de

PLANART
BEBAUUNGSPLAN

PLANORT / PROJEKT: Bebauungsplan Nr. 86/2023 "Solarpark Bötzow"	PROJEKTNUMMER: 2023-49
	STAND: Januar 2024
PLANGEBIET: Gemeinde Oberkrämer, Perwenitzer Weg 2 Eichstädt, 16727 Oberkrämer	LANDKREIS / STADT: Oberhavel I Gem. Oberkrämer
	BUNDESLAND: Brandenburg
INGENIEUREBÜRO: MKG Projekt GmbH	MAßSTAB: 1: 2.000
UMWELTBELEUPNG: VORENTWURF	PLANGRÖßE: 132,0 x 74,25 cm

BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
F. Krone	F. Krone	20.12.2023	