VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Photovoltaikanlage Am Datzeberg"

Planzeichenerklärung

I. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO PVA — sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage (§ 10 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

SO PVA | 0,8 | OK 3,50 m

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: SO PVA, sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.8
Oberkante in m, Höchstmaß: 3.50. Absolute Höhenangabe im Bezugsystem DHHN.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen

P — Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahme

geplante bauliche Anlage — hier: Solarmodul

geplante bauliche Anlage — hier: Trafo

9. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurgrenzen

7.63 — Bemaßung in Meter

5937275.23 / 365699.60 — Lagebezug

Aufschüttungen

Böschungen

Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: eine gedachte Linie in ca. 5 m Abstand parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 350/6, 350/9 und durch den Hangfuß des Datzebergsüdhanges,

im Osten: die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 350/9,

im Süden: den Fahrweg parallel zur südlichen Grenze der Flurstücke 350/6 und 350/9,

im Westen: den Nord-Süd verlaufenden Zufahrtsweg von der Straße Am Datzeberg,

alle Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg

Planungsgebiet: 1,94 ha

Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Lagebezug: ETRS 89

Höhenbezug: DHHN 2016

Stand Stadtkarte: 17.03.2021

Vermessungsbüro ÖbVI Rainer Lessner

Stand Kataster: 27.03.2024

Hinweise

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation:

- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist besondere Rücksicht zu nehmen. Das bedeutet, dass es in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, abzuschneiden oder auf Stock zu setzen.
- Bäume und Biotope dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Gehölzschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume und Biotope müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
- Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind während der Bauphase durch geeignete Absperrungen (z.B. Bauzaun) auszugrenzen oder durch das Auslegen von Bodenschutzmatten zu schützen. Während der Betriebsphase ist das Befahren der Ausgleichsflächen ausschließlich für die Pflege und Unterhaltung derselben zulässig. Die Grenzen der Ausgleichsflächen sind daher auch für den Betrieb des Solarparks eindeutig zu kennzeichnen (z.B. Eichenspaltpfähle in einem Abstand von 10m).

Ökologische Baubegleitung:

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist eine Ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung des Bauvorhabens einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Denkmalschutz:

Im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 50 „Photovoltaikanlage Am Datzeberg“ ist derzeit ein Bodendenkmal gemäß § 2 Abs.5 Denkmalschutzgesetz M-V bekannt und berührt den Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 50 „Photovoltaikanlage Am Datzeberg“ marginal.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBI. M-V 1998, 12) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Transformatoren:

Bei dem Einsatz vom Öltransformatoren ist eine technische Einrichtung vorzusehen, die den eventuellen Ölaustritt verhindert, alternativ sind Trockentransformatoren bzw. estergefüllte Transformatoren einzusetzen, die keine bzw. nicht wassergefährdende Öle enthalten.

Regelungen zum Durchführungsvertrag:

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die vorstehenden Hinweise zu beachten.

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben umfasst die Errichtung und den Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege und Zäune.

Die Flurstücke 350/6 und 350/9 der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg sind als Altlaststandort gemäß BBodSchG registriert.

Die im östlichen Teil vorhanden Ablagerungsflächen werden abgetragen und fachgerecht entsorgt. In die mit Schadstoffen belasteten Betonplatten wird kaum eingegriffen, diese verbleiben in ihrer Position.

Bei der geplanten Photovoltaikanlage handelt es sich um linienförmig aneinandergereihte Module, die auf Gestellen gegen Süden platziert werden. Der Abstand zwischen den Modulreihen ist in Abhängigkeit der Geländemodellierung, zur Vermeidung gegenseitiger Beschattung und einer Ausrichtung für eine optimierte Sonneneinstrahlung auf 3 m zu setzen..

Die Distanz der Module von der Geländeoberkante (GOK) variiert aufgrund ihrer Schrägstellung, der Exposition nach Süden und der Geländeform. Der Abstand wird ca. 3,3 m an der Rückseite betragen.

Die Module werden zu Funktionseinheiten zusammengefasst. Zur Aufständerung und optimierten Exposition der Module/Funktionseinheiten werden standardisierte, variabel fixierbare Gestelle eingesetzt.

Die einzelnen Tische werden auf Leichtmetallpfosten montiert. Diese werden in den Untergrund gerammt oder auf den befestigten Untergrund aufgeschraubt. Eine nachhaltige Versiegelung des Bodens ist nicht notwendig.

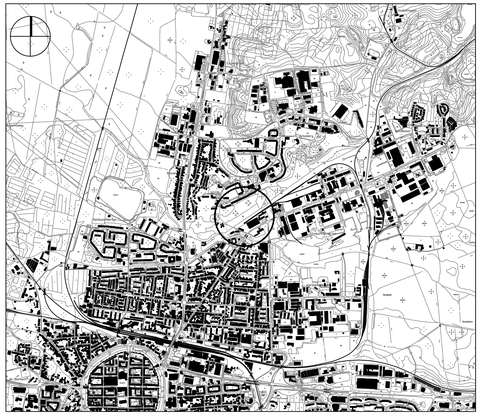
Die Module werden zu Strängen untereinander verkabelt, welche gebündelt an die Wechselrichter angeschlossen werden.

Nach Fertigstellung des Solarparks erfolgt aus versicherungstechnischen Gründen die Einzäunung mit einem handelsüblichen Maschendraht oder Stabgittermatten mit Übersteigschutz in Höhen zwischen 2 bis 3 m.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVOBl. MV S. 934)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom. 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 25.01.2024

Übersichtsplan



VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Photovoltaikanlage Am Datzeberg"

Vorentwurf

Gemarkung: Neubrandenburg — Flur: 1

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitungsstand: Juli 2024 — M 1:1000