

Stadt
Prenzlau

PLANER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Zuckerfabrik"

**ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GMBH**

Dipl.-Ing. Mirko Leddermann
Büroleiter Städtebau

Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Tel: 0395-42 559 18

E-Mail: leddermann@baukonzept-nb.de



230 Bebauungspläne für Industrie, Gewerbe, Handel und Landwirtschaft
in den letzten 10 Jahren

Bauleitplanung / Hochbauplanung / Tiefbauplanung

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de



INVESTOR

ENERPARC AG



Enerparc AG

Projektentwicklung - Büro Berlin

Spittelmarkt 11

10117 Berlin

Projektleiter: Herr Schramm

Fon: 030 1207 6865 2

E-Mail: h.schramm@enerparc.com

Web: www.enerparc.com



BAUKONZEPT

Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Bauleitplanung / Hochbauplanung / Tiefbauplanung



EINFÜHRUNG

Frühzeitige Beteiligung

TÖB und Nachbargemeinden

Bürger und Öffentlichkeit

Planentwurf

Planzeichnung 6. Änderung FNP

Planzeichnung B-Plan

textliche Festsetzungen

Umweltbericht

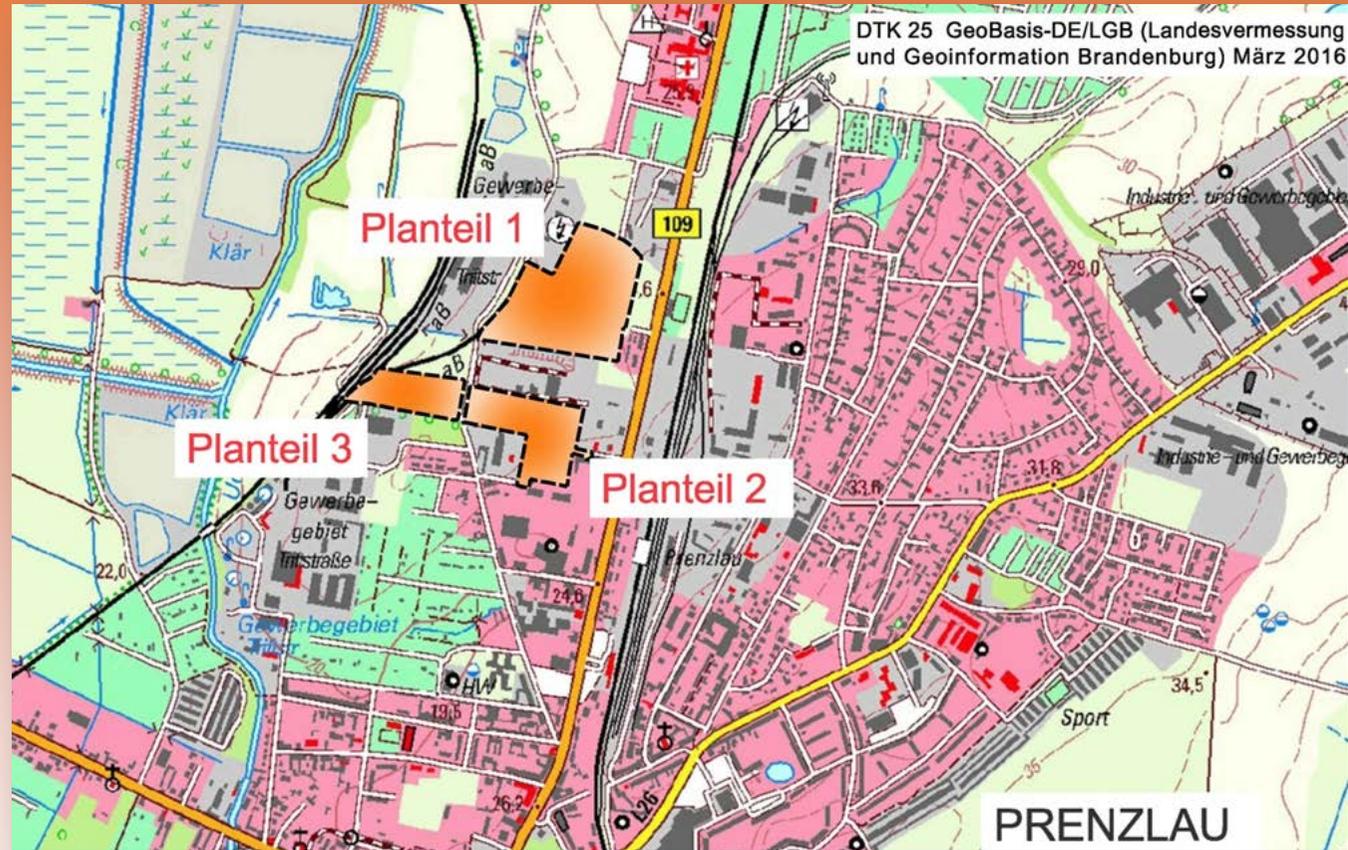
Durchführungsvertrag

Zeitplan

Das Vorhaben

Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutz



Aufstellungsbeschluss durch Stadtverordnetenversammlung am **3. März 2016**

Geltungsbereich im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik mit insgesamt etwa **11,6 ha**

Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) zur Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage für die umweltfreundliche Erzeugung von Solarstrom (**10 MW**)

6. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Bauleitplanung / Hochbauplanung / Tiefbauplanung

BAUKONZEPT

Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de



Landkreis Uckermark

Naturschutz

keine grundsätzlichen Einwendungen

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) und § 39 BNatSchG (Gehölbeseitigungsverbot) sind zu prüfen

Forderung nach einer flächendeckenden Biotopkartierung sowie Erfassung von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien

Forderung nach Untersuchung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Altlasten

Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark registriert (Stand 17.05.2016)

nach Durchsicht der Altunterlagen keine Belastungen im Plangebiet (Stand 01.06.2016)

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Landesamt für Umwelt

Zur Vermeidung von Blendwirkungen wird eine Eingrünung des Planungsraumes im Bereich kritischer Immissionsorte empfohlen

Bauleitplanung / Hochbauplanung / Tiefbauplanung

BAUKONZEPT

Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de



Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Die Änderungsbereiche liegen vollständig bzw. teilweise innerhalb der gem. § 8 Bundesberggesetz (BBergG) erteilten Bewilligungsfelder für die Aufsuchung und Gewinnung von Sole bzw. Erdwärme (Inhaber: Stadtwerke Prenzlau GmbH)

**Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs
vom 04.04.2016 bis 15.04.2016**

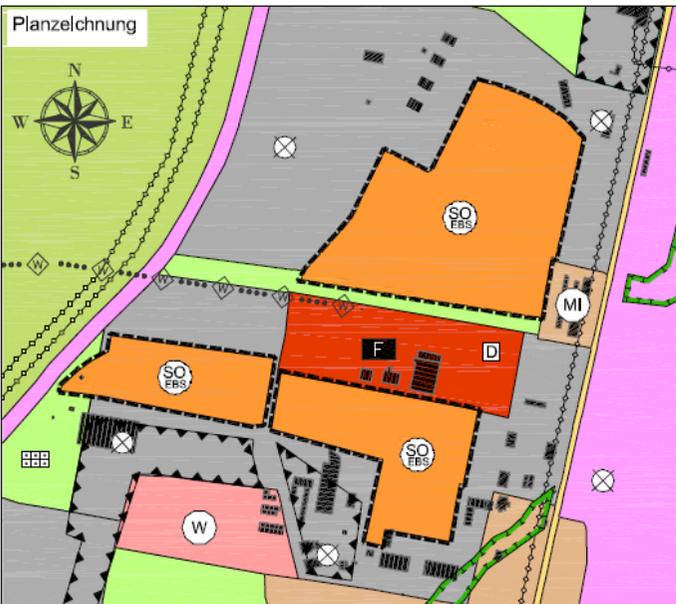
Es wurden keine Stellungnahmen, Anregungen oder Einwände vorgetragen.

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

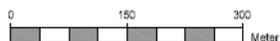
Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de



6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER STADT PRENZLAU



Maßstab 1 : 5.000



Plangrundlage

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein digitaler Ausschnitt (Im GIS-Koordinatensystem, ETRS89,UTM-33N) des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau vom 26.10.2001.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
- Sonstiges Sondergebiet (Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie) § 11 Abs. 2 BauNVO
2. Sonstige Planzeichen
- Grenze der Änderungsbereiche der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am Im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau Nr.
 - Mit Schreiben vom und wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am und Einwohnerversammlung am erfolgt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Anhängen, sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden in den Amtsräumen der Stadt Prenzlau, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Stadt Prenzlau, den Seigel Der Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Feststellung beschlossen. Die Begründung des Flächennutzungsplans mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
- Stadt Prenzlau, den Seigel Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Stadt Prenzlau, den Seigel Der Bürgermeister

- Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgeführt.
 - Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am Im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam geworden.
- Stadt Prenzlau, den Seigel Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Hauptsatzung der Stadt Prenzlau in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte

Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dient ein digitaler Ausschnitt (Im GIS-Koordinatensystem, ETRS89,UTM-33N) des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau vom 26.10.2001.



6. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Prenzlau



Baumittelberatung
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
Info@baukonzept-nb.de

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
www.baukonzept-nb.de

DS 70/2016 - Anlage 2

Verfahrensstand: Entwurf

Juli 2016

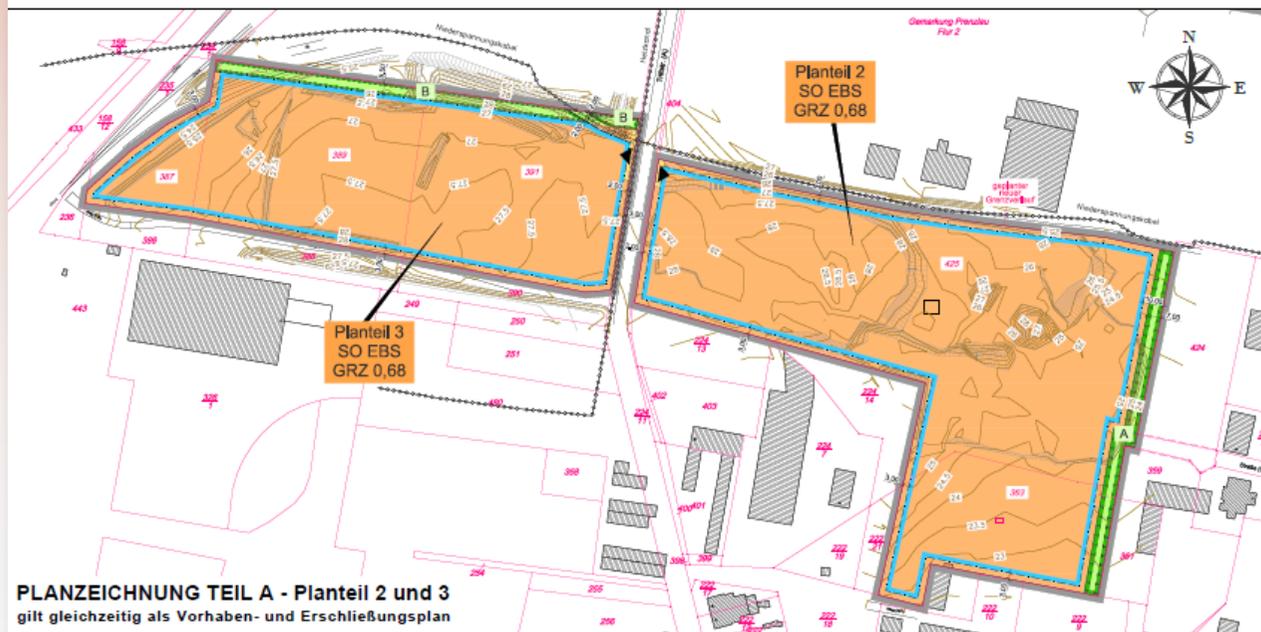
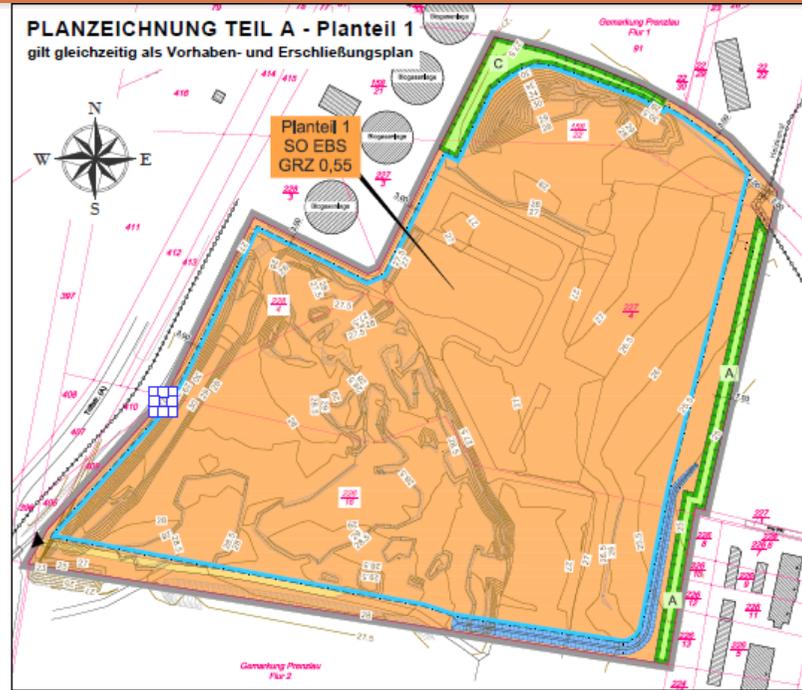


ENTWURF

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (1509))

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO EBS	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie § 11 Abs. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,55	Grundflächenzahl
3. Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche
	Ein- und Ausfahrtbereich
5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen
6. Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserflächen mit der Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A / B / C	Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2
8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des stumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter	
	Bemaßung in Meter
	vorf. Höhenlinien
	vorf. Böschung
	Kataster
III. Nachrichtliche Übernahme	
	Häufelkanal bzw. Niederspannungskabel der Stadtwerke Prenzlau



BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

DS 71/2016 – ANLAGE 2

BESCHLUSS DES
ENTWURFES UND DER
ÖFFENTLICHEN
AUSLEGUNG



TEXT - TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege und Zäune.

1.1.2 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

1.1.3 Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über DHHN 92 (Deutsches Höhennetz 1992).

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.2.2 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldgehölz zu entwickeln. Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten *Rosa rubiginosa*, *Rosa tomentosa*, *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Rhamnus catharticus*, *Corylus avellana* in der Qualität 60/100, jeweils 5 Sträucher der Art *Prunus spinosa* in der Qualität 60/100 und 10 Sträucher der Art *Crataegus monogyna* in der Qualität 60/100 sowie 3 Heister der Art *Malus sylvestris* in der Qualität 150/175 anzupflanzen.

1.2.3 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu entwickeln. Dazu sind 38 heimische und standorttypische Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2.4 Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

1.2.5 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) sind Maßnahmen zur Entwicklung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse umzusetzen. Dazu sind im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens fünf locker geschichtete Steinhaufen sowie fünf Totholzhaufen in südostexponierter Lage mit einer jeweiligen Grundfläche von etwa 20 m² anzuordnen.

BAUKONZEPT

Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de



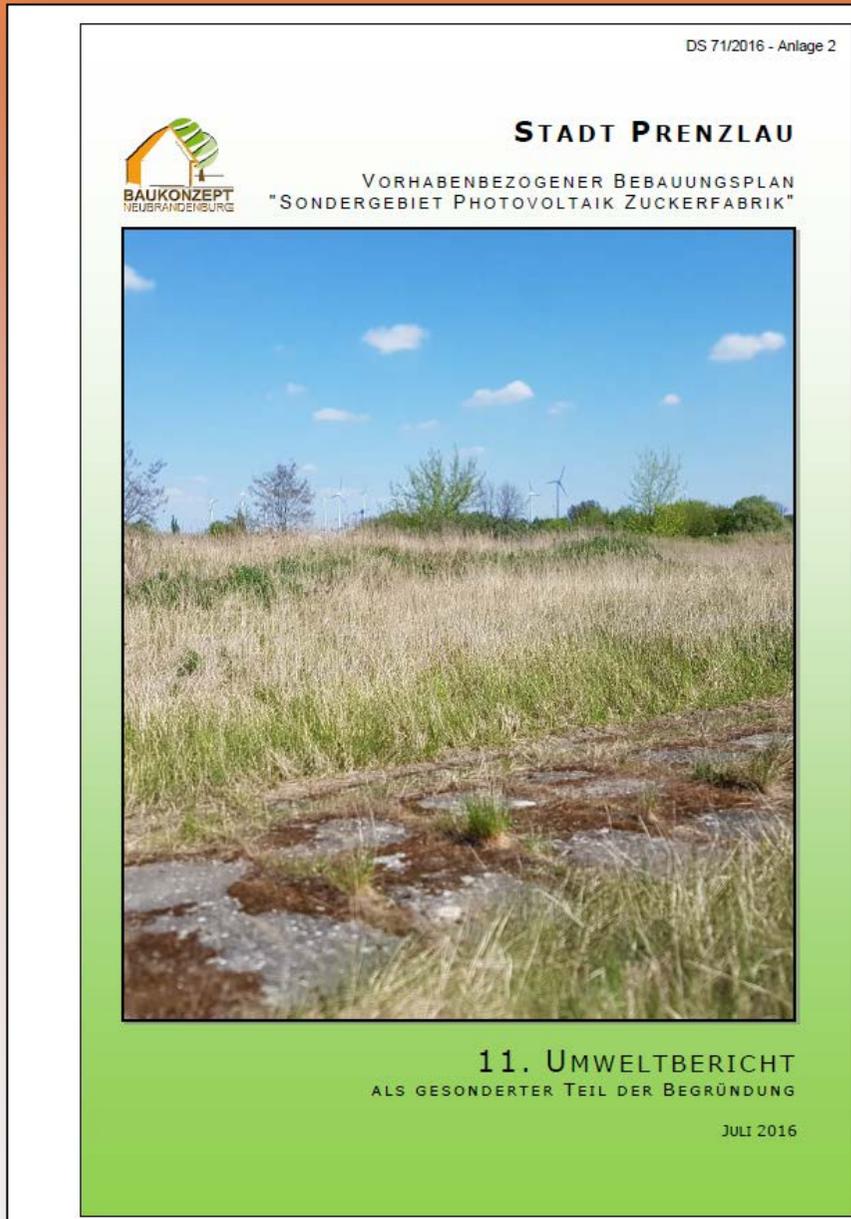
ENTWURF

DS 71/2016 –
ANLAGE 2

BESCHLUSS DES
ENTWURFES UND DER
ÖFFENTLICHEN
AUSLEGUNG

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de



Schutzgut Mensch und Gesundheit

- keine Konflikte zu erwarten

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- Kartierung vom 10.04 bis zum 03.07.2016
- keine Reptilien, keine Amphibien
- wegen Brutvogelbestand
Bauzeitenregelung erforderlich

Schutzgut Boden und Geologie

- keine Konflikte zu erwarten

Schutzgut Wasser

- keine Konflikte zu erwarten

Schutzgut Luft und Allgemeiner Klimaschutz

- keine Konflikte zu erwarten

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- keine Konflikte zu erwarten

Landschaftsbild

- Analyse der Vorbelastungen und
Sichtbeziehungen



DURCHFÜHRUNGS-
VERTRAG

DS 81/2016
– ANLAGE 1

BESCHLUSS
DURCHFÜHRUNGS-
VERTRAG

Durchführungs- und Erschließungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sondergebiet Photovoltaik Zuckerfabrik“

zwischen

Stadt Prenzlau
Am Steintor 4
17291 Prenzlau

vertreten durch den Bürgermeister Herrn Hendrik Sommer
(nachfolgend "Stadt " genannt)

und

Enerparc Solar Invest 107 GmbH
Zirkusweg 2
20359 Hamburg

vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Christoph Kooppen, Herrn Frank Müllejans
und Herrn Stefan Müller
(nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt)

Präambel

Zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Sondergebiet Photovoltaik Prenzlau“ der Stadt Prenzlau und zur Durchführung des mit ihm
verbundenen Vorhabens hat die Vorhabenträgerin nachfolgenden Vertrag:

ANGESTREBTER ZEITPLAN:

PRÜFUNG PLANREIFE NACH § 33 BAUGB JANUAR 2017

ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS 09.02.2017

ERTEILUNG BAUGENEHMIGUNG BIS FEBRUAR 2017

BAUFELDFREIMACHUNG BIS 28.02.2017 (ZWINGEND)

GELÄNDERREGULIERUNG MÄRZ 2017

ERRICHTUNG DES SOLARPARKS APRIL BIS JUNI 2017

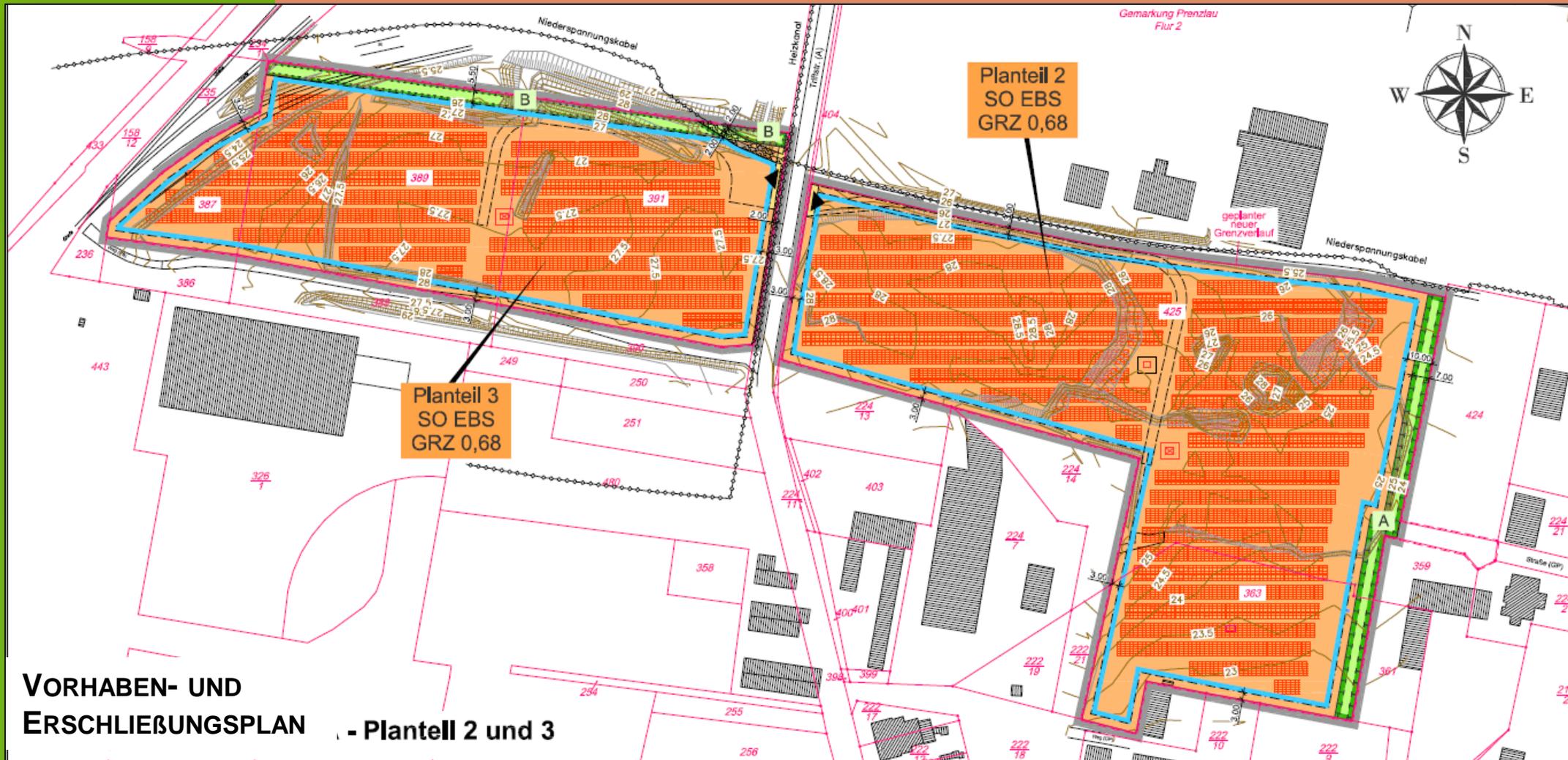
HERSTELLUNG NETZANSCHLUSS BIS SEPTEMBER 2017

**SPÄTESTE INBETRIEBNAHME LAUT ZUSCHLAG DER
BUNDESNETZAGENTUR BIS OKTOBER 2017 (ZWINGEND)**

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Verpflichtung zur Durchführung
- § 3 Kostenübernahme für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens
- § 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie besonderer Artenschutz
- § 5 Durchführung und Abnahme
- § 6 Rechtsnachfolge; Betreibergesellschaft; Sicherheiten
- § 7 Brandschutz
- § 8 Kosten des Vertrages
- § 9 Rücktritt
- § 10 Wirksamwerden
- § 11 Schlussbestimmungen

- Anlage 1 Übersichtskarte
- Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (EAB)
- Anlage 4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung





VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLAN - Plantell 2 und 3



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

**ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GMBH**

Dipl.-Ing. Mirko Leddermann

E-Mail: leddermann@baukonzept-nb.de

BAUKONZEPT
Neubrandenburg GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Fon (0395) 4255910
Fax (0395) 4222909
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

Bauleitplanung / Hochbauplanung / Tiefbauplanung

