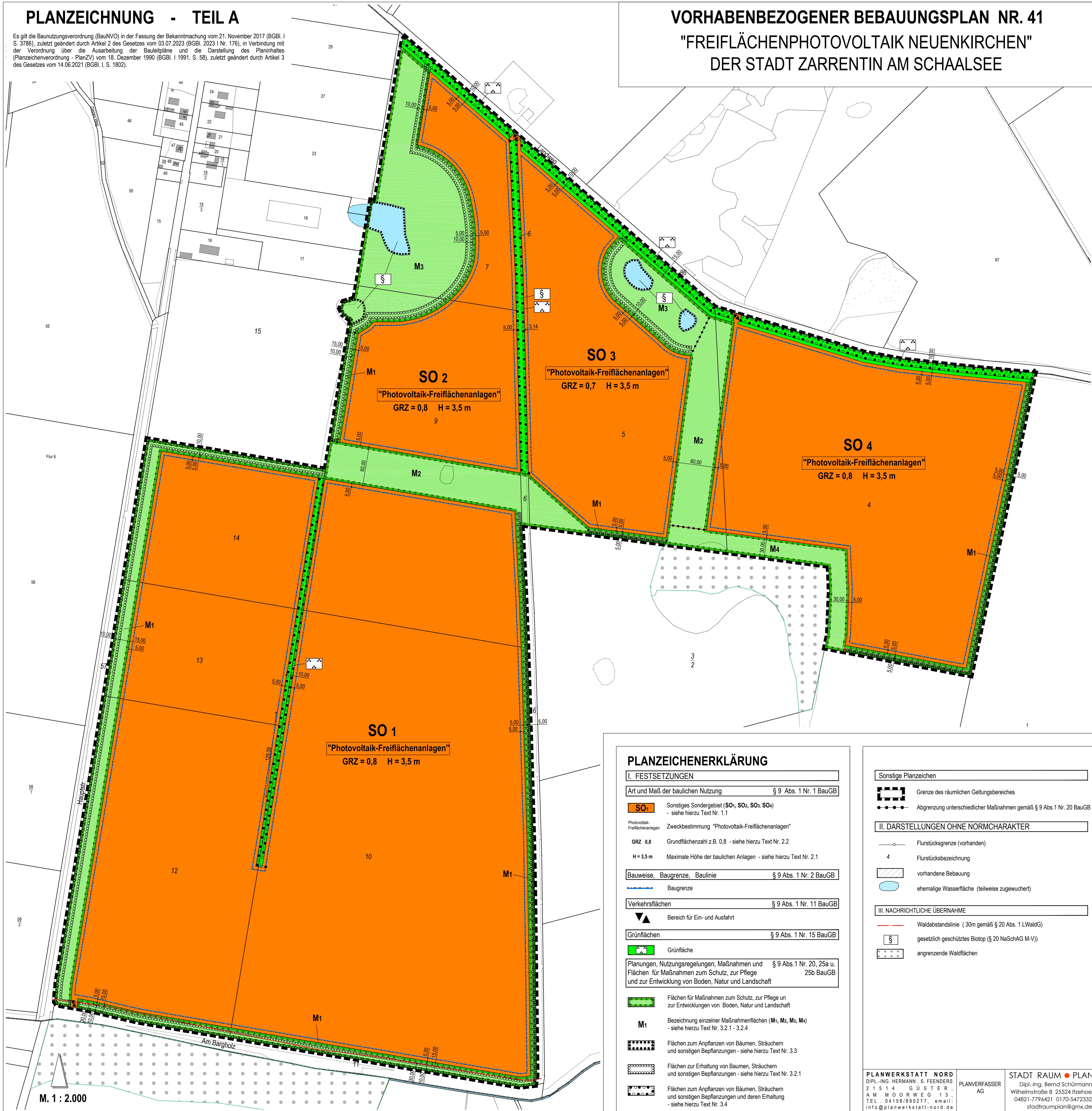


## PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).



## TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
  - Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlagen" (§ 11 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlagen" dient der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie.

Zulässig sind:

    - Errichtung von Solarmodulen auf Modultischen
    - Für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen (Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zäunanlagen.)
    - Zufahrten, Umfahrten und Wartungsflächen
    - Masten für Überwachungskameras
- Durchführung des Vorhabens (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlagen" wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
  - Für die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in den vier Sondergebieten ist die mittlere vorhandene Geländehöhe im Bereich der jeweiligen geplanten Standorte maßgeblich. Für die Solarmodule gilt eine Mindesthöhe von 0,6 m über der Geländeoberfläche und eine maximale Höhe von 3,5 m über der Geländeoberfläche. Für Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen) wird ebenfalls eine maximale Höhe von 3,5 m zugelassen, für Masten von Überwachungskameras max. 8,0 m.
  - Für die Sondergebiete **SO 1**, **SO 2** und **SO 4** wird eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt. Für das Gebiet **SO 3** gilt ein GRZ von max. 0,7. Hier ist abwechselnd zwischen den Modultischen ein Abstand von 3 m bzw. 8 m einzuhalten.
- Überschreitung der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Zufahrten, Umfahrten etc. ist nicht zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - Das anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern.
    - Die Einzäunung des Baugebietes ist in den Gebieten **SO 1**, **SO 2** und **SO 4** mit einem einen Bodenabstand von mind. 10 - 20 cm auszuführen. Für das Gebiet **SO 3** ist ein Zaun mit Untergrabungsschutz vorzusehen.
    - Baubeginn und Baufeldräumung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Innerhalb der Vogelbrutzeit (01.03 bis 30.09.) sowie nach 5 Tagen anhaltender Baupause werden Vergrämnungsmaßnahmen mit Flatterbändern sowie eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Die Funktionsfähigkeit der Vergrämnungsmaßnahmen ist im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren.
    - Die Flächen zwischen den Modulen (mit Ausnahme der Wegeflächen) und die von den Modulen überschrittenen Flächen sind der "Selbstbegrünung" zu überlassen. Unzulässig sind Bodenbearbeitungen und die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Maximale zulässige ist eine zweimalige jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts, frühester Mahdtermin ist hierbei der 01. Juli - anstelle der Mahd ist auch eine Schafbeweidung zulässig (mit einem Besatz von max. 1,0 GVE (Großvieheinheit), nicht vor dem 01.07. Sofern aufgrund sehr hoher und trockener Vegetationsbestände eine erhöhte Brandgefahr besteht, ist eine zusätzliche Mahd zulässig.
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft u.a. zur Einfriedung der Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
    - In den Randbereichen innerhalb der Flächen **M 1** sind lineare Gehölzbestände durch bestandsorientierte Neuanpflanzungen nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung zu ergänzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dort wo keine Gehölzstrukturen vorhanden sind, sind diese mit standortheimischen Gehölzen anzulegen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
    - Die Flächen **M 2** sind für Wildkorridore als extensiv gepflegte Halboffenstrukturen anzulegen. Die Flächen und Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und die Pflanzungen bei Abgang zu ergänzen. Für die Pflanzung von Deckungsgrün sind regionaltypische Arten in Dreiergruppen zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppen beträgt 1 m, der Pflanzabstand der Gruppen zueinander 5 m bis 15 m bei einer Pflanzdichte von 800 Pflanzen pro ha.
    - Die Flächen **M 3** sind randlich nach Maßgabe der Planzeichnung mit regionaltypischen Pflanzen einzugrünen. Die Flächen zwischen den zu erhaltenden Anpflanzungen bzw. Wasserflächen sind als extensiv gepflegte Halboffenstrukturen anzulegen. Die Flächen und Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und die Pflanzungen bei Abgang zu ergänzen. Für die Pflanzung sind regionaltypische Arten in Dreiergruppen zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppen beträgt 1 m, der Pflanzabstand der Gruppen zueinander 5 m bis 15 m bei einer Pflanzdichte von 800 Pflanzen pro ha.
    - Die Flächen des Waldabstandstreifens **M 4** im Gebiet **SO 4** sind als extensiv gepflegte Halboffenstrukturen anzulegen. Die Flächen und Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und die Pflanzungen bei Abgang zu ergänzen. Für die Pflanzung sind regionaltypische Arten in Dreiergruppen zu verwenden. Der Pflanzabstand innerhalb der Gruppen beträgt 1 m, der Pflanzabstand der Gruppen zueinander 5 m bis 15 m bei einer Pflanzdichte von 800 Pflanzen pro ha.
- Erhaltung von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

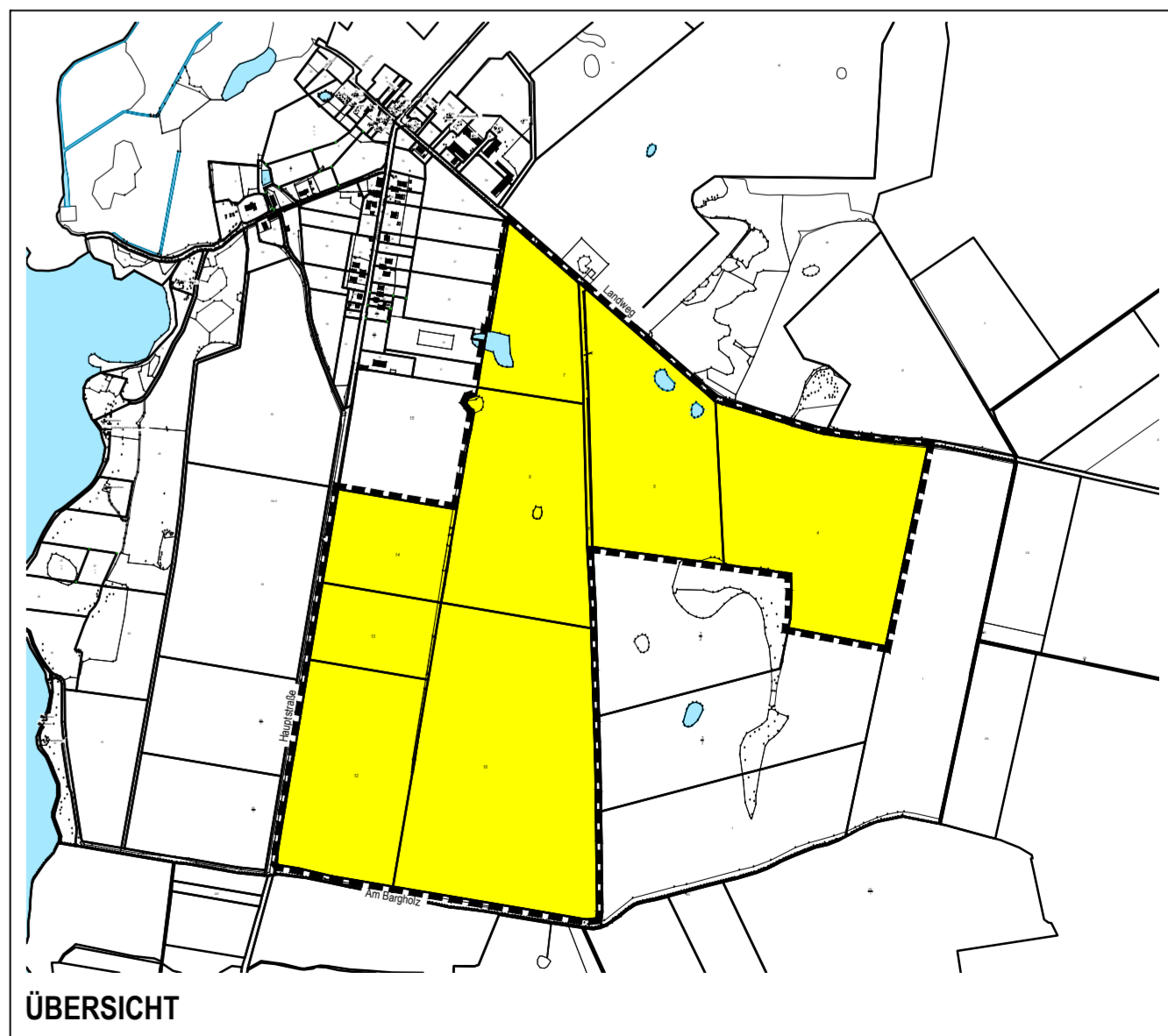
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Gehölzflächen innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Neuanlage bzw. Ergänzung von Gehölzbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die vorhandenen zu erhaltenden als Grünfläche festgesetzten Gehölzstrukturen auf dem Flurstück 6 zwischen den Gebieten **SO 2** und **SO 3** sowie westlich des Flurstückes 9 bzw. teilweise des Flurstückes 10 im Gebiet **SO 1** sind durch neuanzulegende bestandsorientierte Gehölze zu ergänzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch für den Gehölzstreifen im Norden der Sondergebiete südlich des Landweges.

## Stadt Zarrentin

### Ortsteil Neuenkirchen

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Freiflächenphotovoltaik Neuenkirchen"



**VORENTWURF**  
FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
UND DER BEHÖRDEN SOWIE DER SONSTIGEN TRÄGER  
ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 3 ABS. 1 U. § 4 ABS. 1 BAUGB

**Stand: 12.12.2024**