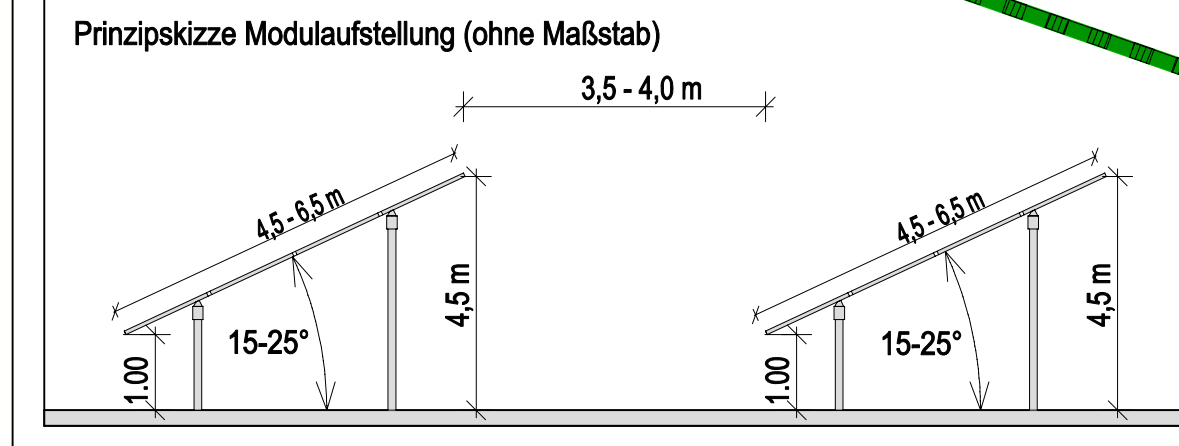


Querschnitt durch ein Steinbiotop

Copyright by RIK Zeichnung Daniela Gade



VE-Plan - Photovoltaik-Freiflächen-Anlage Zootzen[®] im Bereich der Alten Poststraße in der Stadt Friesack / OT Zootzen.

Planungsgrundlage
Die verwendete Planunterlage ist der Vermessungsplan des Büro Pfeifer, Braunerstraße 33, 06785 Oranienbaum-Wörnitz, Tel.: 034904/325130, e-mail: buero@buero-pfeifer.de, www.buero-pfeifer.de vom 10.06.2021 zur Darstellung der Topographie.

Die Planunterlage wurde im Januar 2023 durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl. Ing (FH) Markus Höckeke, Rüdow 14 A in 16866 Kyritz, Tel.: 033971/586138, e-mail: vb.hoeckeke@online.de hinsichtlich der tatsächlichen Flurstücksgrenzen aktualisiert.
Alle Plandaten wurden digital erarbeitet und liegen digital gespeichert vor.

Kartengrundlage
Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 18.06.2021. ©

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten:
© Copyright Geobasis-DE/LVermGeo Btbg.

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 2023. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18; Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5).

Textliche Hinweise für den Durchführungsvertrag

- Grünordnung:**
 - Die im Grünordnungsplan mit dem Pflanzzeichen "Neupflanzung von Sträuchern lt. Pflanzliste" gekennzeichneten Flächen sind in einer Tiefe von mindestens 3,0 m durch eine Feldgehölzstruktur dauerhaft zu begrünen. Die Strauchpflanzung hat im Pflanzverband von 1,0 x 1,5 nach Pflanzliste 1 zu erfolgen.
 - Die durch Baugrenzen festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche, soweit sie von der Bebauung nicht beansprucht wird und die von den Modulischen überschirmte Fläche, ist mit einer Wiesenensaat dauerhaft zu begrünen und als extensive Wiese zu pflegen.
 - In das Grassaatgut für die Wiesenensaat ist Wildkräuter und Wildblumensamen beizumischen.
 - In dem als "Echsenbiotop" geschützten Landschaftsbestandteil sind Steinriegel mit Vorsandflächen mit der jeweils festgesetzten Quadratmetergrundfläche zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
 - Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und mindestens 5 Jahre zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage nachzupflanzen.
 - Alle Gehölze sind naturbelassen zu pflegen. Das heißt, ein Rückschnitt der Gehölze erfolgt erst, wenn die Sträucher anfangen in Bodennähe zu vergreisen. Der Rückschnitt wird durch regelmäßiges "auf den Stock setzen" vorgenommen. Letzteres darf nur von Anfang November bis Anfang März erfolgen. Dabei dürfen Straucharten, die besonders stark wachsen, gesondert zurückgeschnitten werden.

Textteil

- Die ausgewiesenen Staudenflächen sind alle drei Jahre naturbelassen zu pflegen. Dies darf aber nur von Anfang November bis Anfang März erfolgen.
- Die angelegten extensiven Wiesenflächen sind durch Mahd oder Beweidung einschürg zu pflegen. Mahd oder Beweidung darf nicht vor dem 1. Oktober eines jeden Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Gerodete Baumstubben und Reisig sind im Echsenbiotop nach Prinzipskizze einzubauen.

1.10 Pflanzlisten

Botanische Bezeichnung	Kurzzeichen	Deutsche Bezeichnung	Wuchshöhe in m
Pflanzliste 1:			
Cornus sanguinea	Cs	Roter Hartriegel	3 m
Corylus avellana	Ca	Haselnuss	3-4 m
Euonymus europaeus	Ee	Europäisches Pfaffenhütchen	3-4 m
Fraxinus alnus	Fa	Faulbaum	2 m
Rosa Canina	Rc	Hundsrose	2 m
Rosa corymbifera	Rc	Heckenrose	3 m
Viburnum opulus	Vo	Gemeiner Schneeball	2 m
Sarcothamnus scoparius	Ss	Besenginster	2 m
Prunus Prunus	Pp	Gewöhnliche Traubenkirsche	10 m
Acacia campestris	Ac	Feldahorn	10 m
Pyrus pyrastris	Pp	Holzbirne	15 m
Pflanzliste 2:			
Rhamnus cathartica	Rc	Kreuzdorn	3 m
Rosa Canina	Rc	Hundsrose	2 m
Rosa corymbifera	Rc	Heckenrose	3 m
Sorbus torminalis	St	Elbeere	15 m
Sorbus aucuparia	Sa	Eberesche	15 m
Pflanzliste 3:			
Artemisia vulgaris	Av	Beifuß	0,8 - 2 m
Chenopodium bonus henricus	Cbh	Guter Heinrich	0,8 - 0,8 m
Carduus	C	Distelarten	0,3 - 2 m
Echium vulgare	Ev	Natternkopf	0,25 - 1 m
Meibotus	Me	Steinklee	0,3 - 1 m
Centaurea jacobina	Cj	Nachtflurke	0,8 - 1,8 m
Taraxacum vulgare	Tv	Rainfarn	0,3 - 1,6 m

Pflanzqualität Sträucher: 2 x v, 60-100 cm, o.B.
Pflanzqualität Bäume: Sol. Hochstamm, 4 x v, mDB.

2. Einfriedigung:

- Als Einfriedigung sind nur offene Metallzäune (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überstegeschutz) mit einer Höhe von max. 2,50 m über Gelände zulässig. Die Einfriedigung wird dabei hinter der Feldgehölzstruktur aus Pk. 1.1 errichtet. Dadurch wird die Einfriedigung zur offenen Landschaft hin durch die Feldgehölzhecke verdeckt.
- Die Einfriedigung hat eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm frei zu lassen.
- Regenwasserversickerung:**

3. Sonstige Festlegungen:

- Im gesamten Plangebiet gilt die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers. Trotz der vorherrschenden Sandböden mit hoher Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Einholung des Baugrundgutachtens für die Ramntechnologie der PV-Tische die Bodendurchlässigkeit (k_f in m/s) als Versickerungsrate nachzuweisen.
- In der südöstlichen Staudenflur ist ein Kleinstgewässer (Schwalbenpfütze) anzulegen. Hierzu ist das Niederschlagswasser des östlich benachbarten Garagenkomplexes einzuleiten.
- Sonstige Festlegungen:**
- Für die Außenbeleuchtung des Sondergebietes Photovoltaik sind nur orange-farbene Lichtstrahlungen bzw. LED-Leuchtmittel zulässig.
- Während der Baumaßnahmen sind alle zu erhaltenden Bäume durch Schutzmaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
- In der Strauchpflanzung der Feldgehölzstruktur sind alle 30 m geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten für Singvögel zu schaffen. Auf jeder Zaunlängsseite ist mindestens ein Zaunpfahl mit einer Sitzmöglichkeit für Greifvögel auszustatten.
- Die Grünlandpflege per Mahd hat von Innen nach Außen zu erfolgen. Bei Mahddurchgängen in der Zeit vom 01.03. bis zum 31.08. sind die Flächen auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Kleinsäugern und Brutvögeln zu kontrollieren. Alle Grünflächen sind extensiv zu pflegen, d.h. ohne Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sind nur auf naturschutzfachlich geringwertigen Flächen einzurichten.
- Nach Fertigstellung des Solarparks sind regelmäßige Kontrollen auf invasive Neophytenansiedlungen und deren Bekämpfung (z.B. Goldrute, Traubenkirsche, Bärenklau usw.) vorzunehmen.

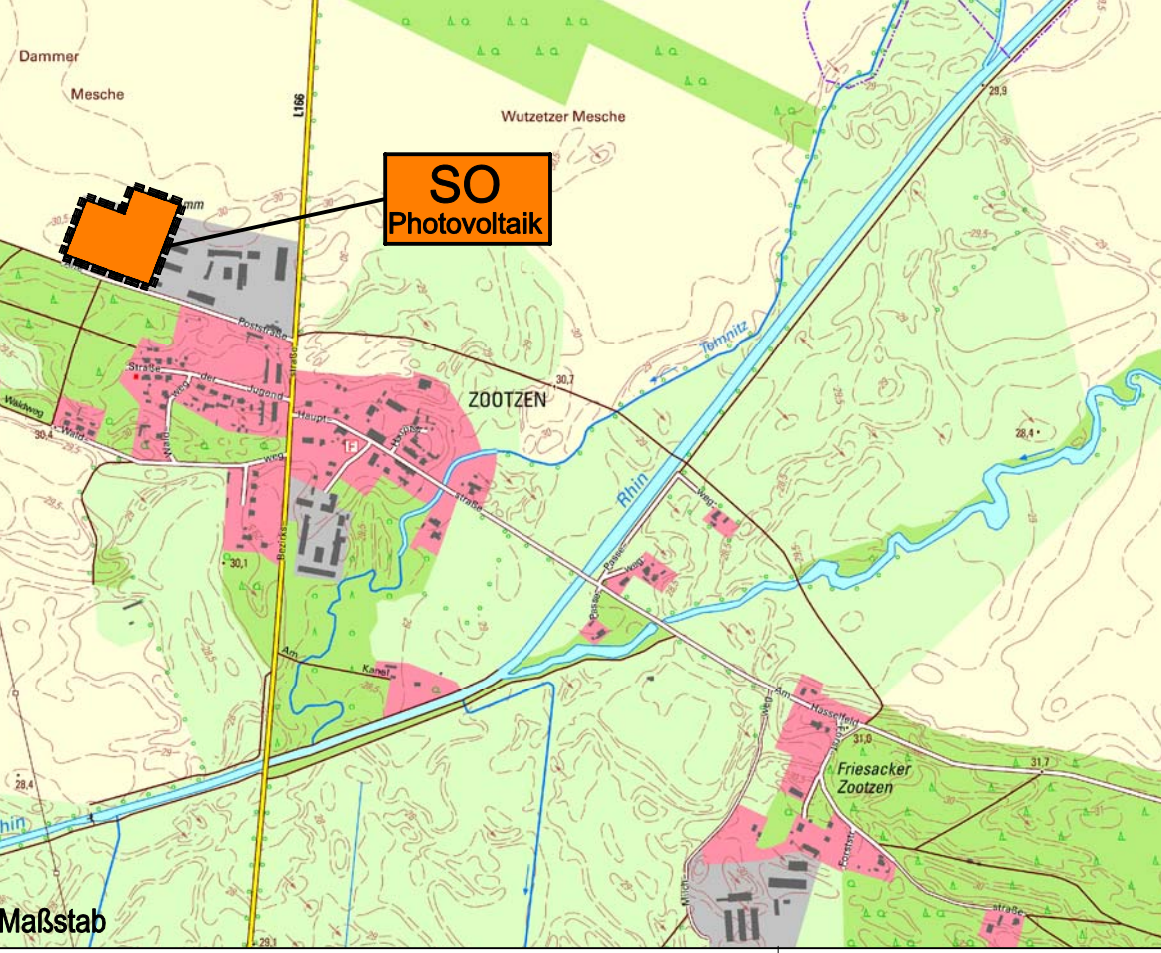
Zeichenerklärung

Nummerierung lt. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
SO Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
Baugrenze
- Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
Grünflächen mit Pflanzbindung
Ruderaler Wiese als Schotterterrassen, hier Umfassung
extensive Wiese
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft, hier Ackerfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Grenze des SPA-Gebietes "Rhin-Havelluch" (DE 3242-421)
Neuanlage Echsenbiotop
Neuanlage Vogelschutzpflanzung lt. Pflanzliste 2
Neuanlage Staudenflur lt. Pflanzliste 3
Neupflanzung von Sträuchern lt. Pflanzliste
Neupflanzung von Bäumen lt. Pflanzliste
Beseitigung von Bäumen

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VB-Planes
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Höhenfestpunkt, hier Nagel im Beton, 30,62 mü.NHN
Höhenpunkt mit Angabe in m ü.NHN
Ein- und Ausfahrt
Gebäude Bestand
Bauliche Anlage, hier Abbruch
PV-Modul
Elektrizität, hier möglicher Standort 20 kV-Trafo Breite / Tiefe: 4,00 m / 5,00 m
Löschwassersauganschluß, Überflur nach DIN 14034-6
Schmutzwasserdruckleitung DN 100 (nachrichtliche Übernahme von der OWA GmbH)
Schleppkurven
- Unverbindliche Darstellungen der Plangrundlage
Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches hier: Garage
Zaun

Topographischer Übersichtslageplan Zootzen



Flurstücke	Größe	Eigentümer
174/2	25.325 m ²	Agrargenossenschaft Wutzetz eG
174/3 (Teilst.)	4.938 m ²	Agrargenossenschaft Wutzetz eG
Gesamt	30.263 m²	

Photovoltaikanlage:
1. Angenommener Richtwert Modul: 400 Wattpeak (Wp)
2. Mögliche Anzahl der Module: 7.515 Stck.
3. Angenommene Installations-Leistung: 3,0 MWp
4. Überschirmte Grundfläche: 10.080 m²

Hinweis: Die angenommenen Werte dienen nur zur informellen Einordnung der PV-Anlage. Die jeweiligen Werte können sich, entsprechend dem Stand der Technik und der materiellen Verfügbarkeit, im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ändern.

Index	Datum	Name	Änderung
Planträger: Amt Friesack Marktstraße 22 14662 Friesack			
Vorhaben-träger: Agrargenossenschaft Wutzetz eG Alte Poststraße 1 14662 Friesack			
Planer: FREIE ARCHITEKTIN DIPL.-ING. (FH) K. GERTH Weststraße 2 in 06785 Oranienbaum-Wörnitz Tel.: 034904 / 490 265 - Mobil: 0160 / 236 03 25 kathleengert@aoi.com - www.rik-net.com			
Vorhaben: Ruppiner Ingenieur Kooperation Ingenieurnetzwerk für Architektur und Bauplanung B.Kastner, Gartenstraße 5b in 16827 Alt Ruppin Tel.: 03391 / 77 13 80 / Fax 03391 / 77 13 81			
Darstellung: Freiflächen-PV-Anlage im Bereich der Alten Poststraße in der Stadt Friesack / OT Zootzen.			
Gemarkung: Zootzen	Flur: 10	Flurstücke: 174/2, 174/3 (teilw.)	Höhenstatus: DHHN 2016
Verantw. Bearbeiter: DL B. Kastner	Bauvorlageberechtigter Architekt: Architektin Dipl.-Ing. (FH) K. Gerth	Maßstab: 1 : 500	Index/Datum: 03-02