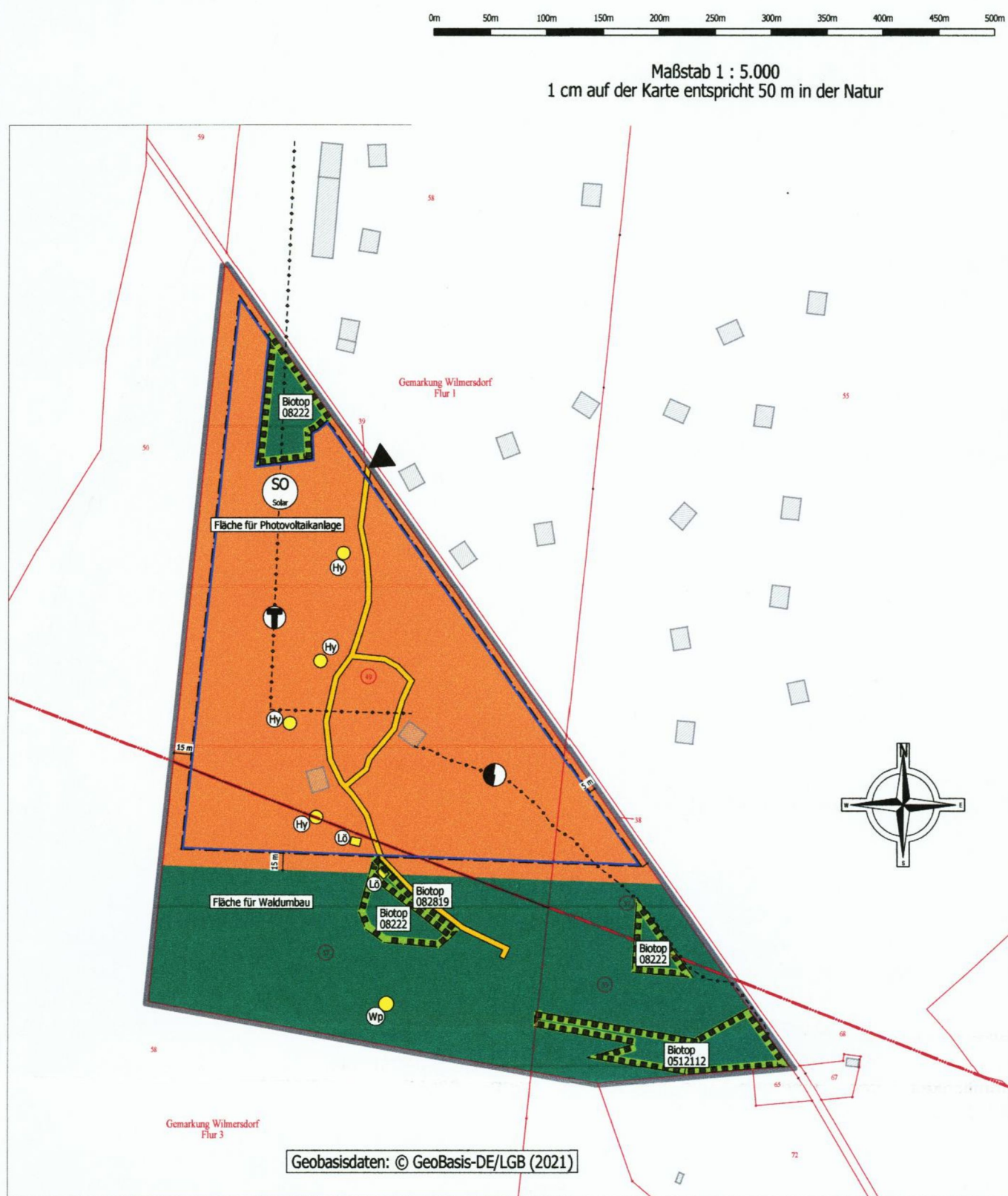




TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG nach PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet -solare Energieerzeugung- (§ 11 BauNVO)



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze



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

Straßenverkehrsflächen



Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt



Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:



Löschwasser-
becken



Hydrant

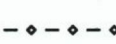


Wasser-
pumpe



Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch



Zweckbestimmung:

Energie



Telekom



Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen

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



Kartenerklärung

Gebäude und Fledermausquartiere -Bestand-



Flurstücksgrenze und -nummer



Flurgrenze



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 07.06.2021 beschlossen, den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.07.2021.

Rietz-Neuendorf, den 17.03.2025

Bürgermeister



2. Der Vorentwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 02.01.2023 bis 10.02.2023 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegt. Ort und Dauer wurden am 03.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

Rietz-Neuendorf, den 17.03.2025

Bürgermeister



3. Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 04.02.2025 + 17.03.2024 den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Rietz-Neuendorf, den 17.03.2025

Bürgermeister



4. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt vom 14.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 09.10.2024 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2023 am Verfahren beteiligt.

Rietz-Neuendorf, den 17.03.2025

Bürgermeister



5. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken / Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf am 28.01.2025 wurden die Bedenken / Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Rietz-Neuendorf, den 17.03.2025

Bürgermeister



6. Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 28.01.2025 den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Wilmsdorf (MUNA)“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Rietz-Neuendorf, den 17.03.2025

Bürgermeister



7. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf vom 28.01.2025 übereinstimmen.

Rietz-Neuendorf, den 17.03.2025

Bürgermeister



8. Der Beschluss des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Rietz-Neuendorf, den 10.06.2025

Bürgermeister



9. Die Genehmigung der Satzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.05.2025 Az.: 20089-25-92 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rietz-Neuendorf, den 16.05.2025

höhere Verwaltungsbehörde



KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 23.11.2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Andreas Mittag
(Ort, Datum) Siegel



(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/
Katasterbehörde)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet – solare Energieerzeugung

Gemäß des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Rietz-Neuendorf, nach § 12 BauGB, wird eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „solare Energieerzeugung“ mit einer GRZ von bis zu 0,8 festgesetzt. Alle Anlagen sind zulässig, die der Zweckbestimmung der solaren Energieerzeugung dienen. Dazu zählen insbesondere Modultische/Gestelle mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Schwerpunkstationen, Verkabelungen, Trafostationen), Zufahrten, Wartungsflächen, Wege und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m. Weiterhin zulässig sind Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind die vorhandenen Geländehöhen. Sie liegen zwischen 78,00 m und 88,00 m über NNH.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Ausführung der Baufeldfreimachung hat im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die in der Biotopkartierung festgestellten geschützten Biotop sind von der Bebauung mit PV-Paneele auszuschließen!

Die Eingriffsregelungen § 15 BNatSchG gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsplanung sind umzusetzen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der Umsetzung zu führen.

Lebensräume von vorkommenden Arten sind zu erhalten (Bunker, Gebäude) bzw. neu zu schaffen.

Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass für Kleinsäuger und Amphibien keine Barriere entsteht. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes (ca. 15 cm) oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist insbesondere im bodennahen Bereich ausgeschlossen.

Das gesamte Vorhabengelände wird mit einem Maschendrahtzaun von einer maximalen Höhe von 3 m inklusive Übersteigenschutz gesichert. Für eine Einbruchdetektion kann soweit notwendig der Zaun mit Sensordrähten ausgerüstet werden, die ein Durchtrennen und Übersteigen detektieren. Bei einer Detektion setzt eine Einbruchmeldeanlage eine Mitteilung an den örtlichen Wachdienst ab.

Ggf. entfallen die Sensordrähte, weil Kameramasten aufgestellt werden, die eine visuelle Überwachung ermöglichen.

Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass für Kleinsäuger und Amphibien keine Barriere entsteht. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes (ca. 15 cm) oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der vollständige Rückbau der Anlage nach Ablauf der Lebensdauer ist zu gewährleisten.

HINWEIS

Biotopschutz (§ 20 NatSchG M-V)

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Biotop. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, sind unzulässig. Über Ausnahmen vom Biotopschutz entscheidet die zuständige Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen).

Gemeinde Rietz-Neuendorf



vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Photovoltaikanlage Wilmsdorf (MUNA)"

SATZUNG

Teil A Planzeichnung
Maßstab 1 : 5.000

Teil B Textliche Bestimmungen

Fassung vom August 2024
mit redaktioneller Korrektur

Verfahrensstand:
Mai 2025

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt