

Städtebaulicher Vertrag
Freiflächen-Photovoltaikanlage „Wittstock/Dosse I – Wulfersdorf“

zwischen der
vertreten durch den
und den

Stadt Wittstock/Dosse

Bürgermeister, Herr Dr. Philipp Wacker

Stellvertreter des Bürgermeisters, Herr Holger Schönberg

Markt 1

16909 Wittstock/Dosse

nachfolgend: **Stadt**

und der
vertreten durch den

GASAG AG

Vorstand

Herr Georg Friedrichs, Herr Stefan Hadré und

Herr Matthias Trunk

EUREF Campus 23-34

10829 Berlin

nachfolgend: **Vorhabenträger**

nachfolgend gemeinsam: **Parteien**

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
§ 1.....	
Vertragsgebiet; Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre.....	4
§ 2.....	
Gestaltung des Vorhabens	4
§ 3.....	
Ausnahme von der Veränderungssperre; Rücktritt; Verzicht auf Rechtsmittel.....	6
§ 4.....	
Rechtsnachfolge.....	6
§ 5.....	
Schlussbestimmungen; Kosten; Loyalität	7

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (nachfolgend: **FF-PVA**) mit den dazugehörigen Nebenanlagen (nachfolgend gemeinsam auch: **Vorhaben**) auf dem Gebiet der Stadt. Die FF-PVA soll als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) BauGB realisiert werden. Der Bauantrag wurde vom Vorhabenträger am 14.09.2023 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin eingereicht (Az.: 01605/2023/WIT/02).

Am 13.12.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2023 „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“ (nachfolgend auch nur: **Bebauungsplan**) beschlossen (Beschluss-Nr. 347-2023-SVV). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB, § 10 Abs. 2 Hauptsatzung der Stadt Wittstock/Dosse am 14.12.2023 auf der Internetseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht. Das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben soll zum Teil auf Flächen errichtet werden, die auch vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst sein sollen.

Darüber hinaus hat die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse bereits am 05.07.2023 die „Potentialanalyse Freiflächen-Photovoltaik“ (nachfolgend: **Potentialanalyse**) beschlossen (Beschluss-Nr. 305-2023-SVV), auf deren Grundlage unter anderen die Einhaltung von naturschutzfachlichen Mindestkriterien sichergestellt werden soll.

Um die planerischen Ziele der Stadt im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse am 29.05.2024 die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“ (nachfolgend auch nur: **Satzung über die Veränderungssperre**) beschlossen (Beschluss-Nr. 379-2024-SVV). Diese wurde am 31.05.2024 gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 BauGB, § 10 Abs. 2 Hauptsatzung der Stadt Wittstock/Dosse auf der Internetseite der Stadt ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten. Sie gilt bis zum 30.05.2026. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung über die Veränderungssperre dürfen in ihrem räumlichen Geltungsbereich u.a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Damit die Baugenehmigung für das Vorhaben des Vorhabenträgers erteilt werden kann, bedarf es einer Ausnahme von der Veränderungssperre. Diese kann gemäß § 14 Abs. 2 S. 1 BauGB zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen von der Veränderungssperre trifft die Baugenehmigungsbehörde, also die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin, gemäß § 14 Abs. 2 S. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Stadt.

Die Stadt ist bereit, das nach § 14 Abs. 2 S. 2 BauGB für die Ausnahme von der Veränderungssperre erforderliche Einvernehmen zu erteilen, wenn der Vorhabenträger bei der Errichtung des Vorhabens naturschutzfachliche Mindestkriterien einhält, die mit der Stadt unter Zugrundelegung der Potentialanalyse vereinbart wurden.

Näheres wird im Folgenden geregelt.

§ 1

Vertragsgebiet; Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Veränderungssperre

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen beziehen sich auf das Vertragsgebiet. Das Vertragsgebiet umfasst die erforderlichen Grundstücksflächen für die Errichtung der FF-PVA „Wittstock/Dosse I – Wulfersdorf“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01/2023 „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“ und des Geltungsbereichs der Veränderungssperre für das Gebiet „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“. Die in dem Vertragsgebiet belegenen und für das Vorhaben erforderlichen Grundstücke werden im objektbezogenen Lageplan, der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügt wird, dargestellt.
- (2) Die Flurstücke, die vom zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst sind, werden im Aufstellungsbeschluss aufgelistet. Der Aufstellungsbeschluss wird diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt.
- (3) Die Flurstücke, die vom Geltungsbereich der Veränderungssperre erfasst sind, werden in § 2 Abs. 1 der Satzung über die Veränderungssperre aufgeführt. Die Satzung über die Veränderungssperre wird diesem Vertrag als **Anlage 3** beigefügt.

§ 2

Gestaltung des Vorhabens

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, auf eigene Kosten die mit der Stadt abgestimmten Maßnahmen jeweils im Zuge der Errichtung der einzelnen Bauabschnitte des Vorhabens umzusetzen. Die Bauabschnitte sind ebenfalls im objektbezogenen Lageplan (**Anlage 1**) dargestellt. Sie begründen keine Pflicht zur Errichtung des Vorhabens in chronologisch entsprechender Reihenfolge oder sonstige nicht ausdrücklich in diesem Vertrag vereinbarte Pflichten.
- (2) Die Maßnahmen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:
 - Korridor Nordwest (liegt in Bauabschnitt 1):
Pflanzung einer 3-reihigen Landschaftshecke auf einer Breite von 5 Metern jeweils zur nördlichen und zur südlichen Grabenfläche unter Berücksichtigung eines 5 Meter breiten Bewirtschaftungsstreifen sowie
 - Korridor Südost (liegt in Bauabschnitt 2):
Pflanzung einer Landschaftshecke auf einer Breite von 10 Metern mit einem beidseitig angrenzenden 5 Meter breiten Blühstreifen (mehrjährig)
 - Eingrünung (gilt jeweils für Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2):
Pflanzung einer 3-reihigen Landschaftshecke auf einer Breite von 5 Metern

gemäß den zeichnerischen Darstellungen in **Anlage 1**. Die vorgenannten Maßnahmen sind außerhalb der Umzäunung gemäß **Anlage 1** umzusetzen.

Für die Landschaftshecke müssen die Pflanzen dem Brandenburger Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl. Bbg Nr. 31 S. 667 ff. vom 07.08.2024) entsprechen. Die entsprechende Pflanzliste aus dem Vorkommensgebiet 2.1 „Ostdeutsches Tiefland“ wird diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügt.

Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Aufwuchspflege einem sachkundigen Dritten, insbesondere einem Fachbetrieb für Garten- und Landschaftsbau, zu übertragen.

Die Blühmischungen für Ackerrandstreifen / Blühstreifen müssen nachweislich regionaler Herkunft sein. Zu verwenden ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 4 „Ostdeutsches Tiefland“ (Mischung: zweijährig / Saatstärke: 2 g/qm). Das Mischungsverhältnis der Pflanzenarten und der jeweilige prozentuale Flächenanteil sind ebenfalls der **Anlage 4** zu entnehmen.

- (3) Die vom Vorhabenträger geschuldeten Maßnahmen sind fertiggestellt, sobald in dem jeweiligen Bauabschnitt alle (Jung-)Pflanzen eingepflanzt sind. Die Fertigstellung der in Abs. 2 aufgeführten Maßnahmen hat jeweils bis zur Errichtung des Vorhabens im entsprechenden Bauabschnitt gemäß **Anlage 1** zu erfolgen. Als Errichtung in diesem Sinne gilt die Errichtung des letzten Modultisches der FF-PVA im jeweiligen Bauabschnitt. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, der Stadt die Fertigstellung der in Abs. 2 aufgeführten Maßnahmen je Bauabschnitt unverzüglich zur Abnahme schriftlich anzuzeigen. Sodann stimmt er mit der Stadt einen Termin zur Abnahme ab. Im Übrigen gilt § 640 Abs. 2 S. 1 BGB, wobei sich die Parteien einig sind, dass eine Frist von vier Wochen angemessen ist. Die Abnahme kann wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden. Das Ergebnis der jeweiligen Abnahme ist zu protokollieren und von den Parteien zu unterzeichnen. Werden bei einer Abnahme Mängel festgestellt, sind diese innerhalb von drei Monaten, vom Tag der jeweiligen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten zu beseitigen. Werden bei einer Abnahme keine oder nur unwesentliche Mängel festgestellt, bestätigt die Stadt dies dem Vorhabenträger im Abnahmeprotokoll. Ab dem Tag einer Abnahmeanzeige nach Satz 4 bis zum vollständigen Rückbau des Vorhabens ist der Vorhabenträger verpflichtet, auf eigene Kosten die gemäß Satz 1 fertiggestellten Maßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Hiervon umfasst ist die Pflicht des Vorhabenträgers, bei Nicht-Anwachsen von Pflanzungen auf eigene Kosten gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen oder bei Nicht-Entwickeln des Blühstreifens nachzubessern. Weitere Anforderungen der zuständigen Naturschutzbehörde bleiben unberührt. Die Stadt hat das Recht, den Zustand der Landschaftshecken sowie des Bewirtschaftungs- und Blühstreifens regelmäßig zu kontrollieren.
- (4) Abweichungen von den vorstehenden Maßnahmen sind nur zulässig, wenn diese in der Baugenehmigung für das Vorhaben vorgeschrieben werden.

§ 3

Ausnahme von der Veränderungssperre; Rücktritt; Verzicht auf Rechtsmittel

- (1) Im Gegenzug zur Umsetzung der in § 2 vereinbarten Maßnahmen wird die Stadt für das Vorhaben der Erteilung des Einvernehmens zur Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 S. 2 BauGB mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung unverzüglich zustimmen. Die Zustimmung gegenüber der Genehmigungsbehörde erfolgt jedoch nicht, bevor der Vorhabenträger den diesem Vertrag zugrunde liegenden objektbezogenen Lageplan (**Anlage 1**) als Bauvorlage zum Bauantrag vom 14.09.2023 (Az.: 01605/2023/WIT/02) eingereicht hat und die Stadt darüber von der unteren Bauaufsichtsbehörde informiert worden ist.
- (2) Die Stadt ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn die Voraussetzungen für die Zustimmung zur Erteilung des Einvernehmens nach Abs. 1 S. 2 nicht bis zum 30.12.2024 vorliegen.
- (3) Der Vorhabenträger ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt,
 - a) wenn das Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre nach Abs. 1 trotz Vorliegens der Voraussetzung nach Abs. 1 S. 2 nicht bis zum 30.12.2024 erteilt wird,
 - b) wenn die Baugenehmigung für das Vorhaben nicht bis zum 31.12.2025 vorliegt oder
 - c) wenn der Vorhabenträger auf die Baugenehmigung endgültig verzichtet.
- (4) Im Fall des Rücktritts sind gegenseitige Forderungen der Parteien ausgeschlossen.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, keinen Normenkontrollantrag oder andere Rechtsmittel gegen die Satzung über die Veränderungssperre, gegen Satzungen, mit denen die Geltungsdauer der Veränderungssperre verlängert wird und/oder gegen die Satzung über den aufzustellenden Bebauungsplan einzureichen bzw. einzulegen. Die Stadt verpflichtet sich, keine verwaltungsgerichtliche Klage oder andere Rechtsmittel gegen eine Baugenehmigung des Vorhabenträgers für das Vorhaben gemäß Bauantrag vom 14.09.2023 (Az.: 01605/2023/WIT/02), der nach Abs. 1 S. 2 geändert worden ist, einzureichen/einzulegen.

§ 4

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle Pflichten aus diesem Vertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen.

§ 5

Schlussbestimmungen; Kosten; Loyalität

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten einschließlich der Gebühren und Auslagen von Rechts-, Finanz- und anderen Beratern im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Verhandlung dieses Vertrags.
- (3) Sollte eine Regelung dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen davon unberührt. Anstelle der unwirksamen bzw. undurchführbaren Regelung werden die Parteien eine wirksame bzw. durchführbare Regelung vereinbaren, die der ursprünglichen Regelung und dem von den Parteien verfolgten Sinn und Zweck dieses Vertrags möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für Regelungslücken in diesem Vertrag.
- (4) Die Stadt ist verpflichtet, den Vorhabenträger bezogen auf die Zulassungsverfahren sowie die Errichtung und den Betrieb des Vorhabens und die hier vereinbarten Maßnahmen zu unterstützen und insbesondere erforderliche Zustimmungen und sonstige Erklärungen gegenüber Behörden und sonstigen Dritten abzugeben, soweit die rechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Zustimmungen und sonstigen Erklärungen erfüllt sind.
- (5) Folgende Anlagen werden Bestandteile dieses Vertrags:
 - **Anlage 1:** Objektbezogener Lageplan zum „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“ vom 15.08.2024
 - **Anlage 2:** Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
 - **Anlage 3:** Satzung über die Veränderungssperre
 - **Anlage 4:** Pflanzen- und Saatgutliste

Ort, Datum

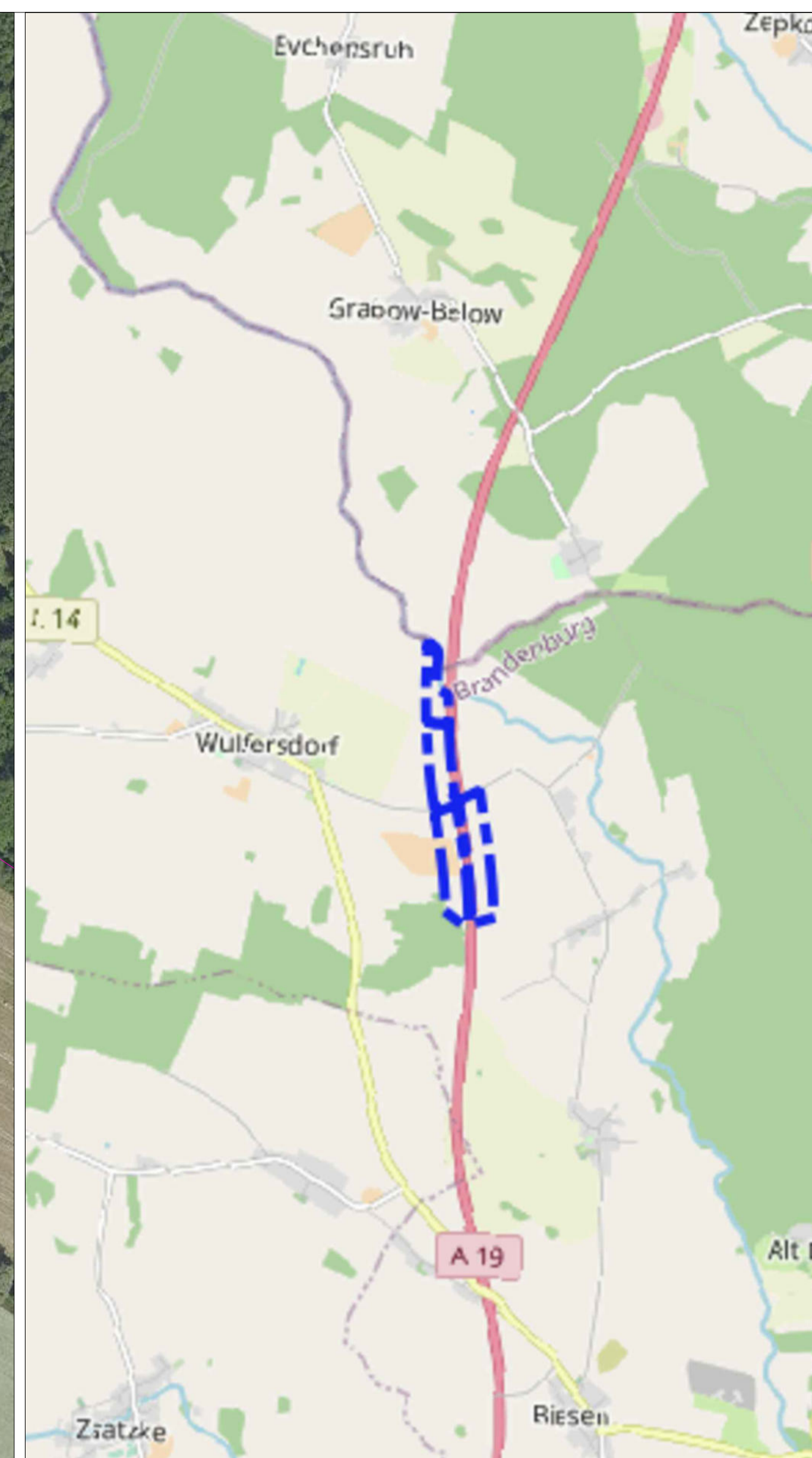
Ort, Datum

Dr. Philipp Wacker
Bürgermeister

Vorhabenträger

Ort, Datum

Holger Schönberg
stellv. Bürgermeister



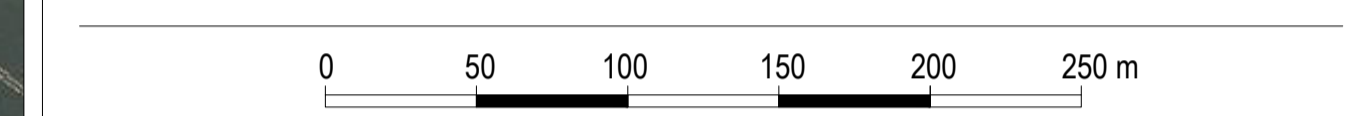
Auszug aus Open Street Map (ohne Maßstab)

Solarpark Wittstock/Dosse I - Wulfersdorf

Errichtung einer PV-Freiflächenanlage
 Bundesland: Brandenburg
 Gemeinde: Wittstock/Dosse
 Gemarkung: Wulfersdorf

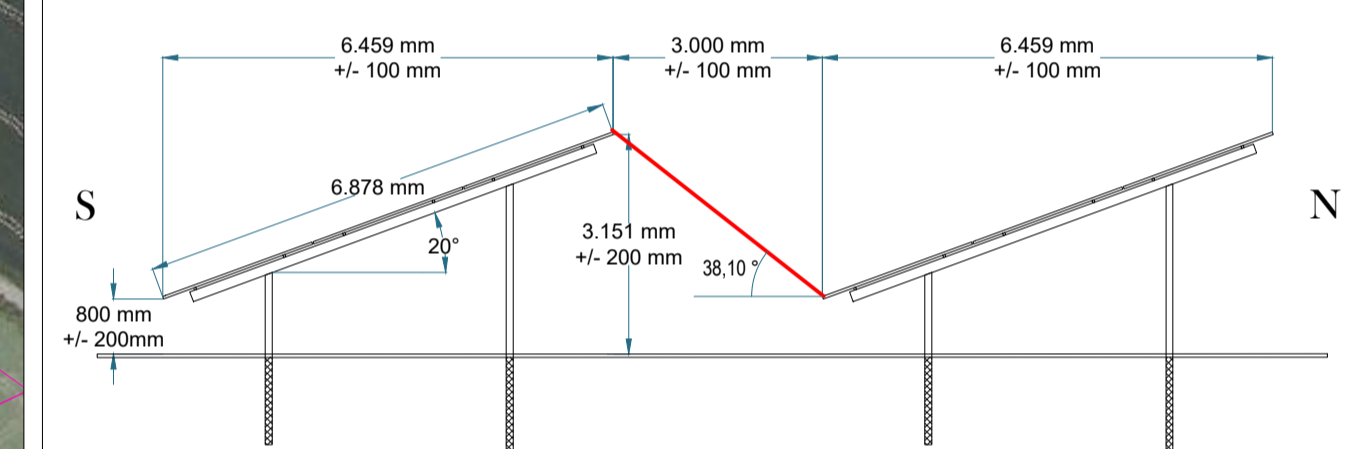
Objektbezogener Lageplan
 Planformat: DIN A0
 Maßstab: 1 : 2.500
 Flur: 3, 4, 5, 6

Aufgestellt nach dem amtlichen Lageplan vom 19.07.2023



Antragsteller / Bauherr:
GASAG AG
 EUREF-Campus 23/24 10823 Berlin
 E-Mail: service@gasag.de | Tel.: 030 7072 0000-0

Systemschnitt:



	Gesamt	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4
Modultyp:	Monokristallines Modul, 72/144 Zellen				
Nennleistung:	575 Wp				
Abmessungen:	2.278 mm x 1.134 mm x 30 mm				
Ausrichtung:	0°				
Neigungswinkel:	20°				
Verschattungswinkel:	38,10°				
Anzahl Modultische kurz:	93	6	6	18	63
Anzahl Module:	2.790	180	180	540	1.890
Anzahl Modultische mittel:	96	14	7	16	59
Anzahl Module:	4.320	630	315	720	2.655
Anzahl Modultische lang:	1.939	261	477	610	591
Anzahl Module:	116.340	15.660	28.620	36.600	35.460
Anzahl Module Gesamt:	123.450	16.470	29.115	37.860	40.005
DC-Leistung [kWp]:	70.984	9.470	16.741	21.770	23.003

Legende:

- Modultisch kurz 10 x 3 (30 Module)
(3-reihig, Hochformat, 20° Neigung, L: 11.520 m, B: 6.459 m)
- Modultisch mittel 15 x 3 (45 Module)
(3-reihig, Hochformat, 20° Neigung, L: 17.290 m, B: 6.459 m)
- Modultisch lang 20 x 3 (60 Module)
(3-reihig, Hochformat, 20° Neigung, L: 23.060 m, B: 6.459 m)
- Transformatorstation
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Umzäunung
- Wildschutzzaun (Bestand)
- Wildschutzzaun (Geplant)
- Tor
- 3-reihige Landschaftshecke (Geplant, Breite: 5 m)
- Blühstreifen (Geplant, Breite: 5 m)
- Bewirtschaftungsstreifen (Breite: 5 m)
- Interne Zuwegung
- Externe Zuwegung
- Externe Zuwegung (Bestand)
- Rand der befestigten Fahrbahn BAB
- Abstand zu befestigter Fahrbahn BAB
- Anbauverbotszone BAB 40 m
- Abstand zu Bebauung, Wald und Durchfahrtsstraße
- MS-Kabel (Geplanter Verlauf)
- NS-Kabel (Bestand)
- Gebäude (Bestand)
- Bäume (Bestand)
- Gewässer II. Ordnung (Bestand)
- Rohrleitung mit Abstandsbereich
- Böschungskante Gewässer mit Abstandsbereich
- Gewässerquerungen (mit Koordinaten, UTM33N)

Index	Datum	Geändert von	Geprüft von	Bemerkung
a	06.09.23	ON	KW	Erstellen Objektbezogener Lageplan
b	08.12.23	ON	KW	Anpassung des Maßstabs auf 1 : 2.500
c	18.06.24	ON	KW	Anpassung der Belegung
d	15.08.24	ON	KW	Anpassung an Kriterien der Gemeinde

Erhebungsdatum: 15.08.2024
 Projektleiter: Oliver Nickel / CN
 E-Mail: info@4initia.de | Internet: www.4initia.de



Beschluss

der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse

Beschlusnummer 347-2023-SVV

Ausfertigungsdatum: 13.12.2023

In Kenntnis der Beschlussvorlage hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse in ihrer

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2023

folgendes beschlossen:

TOP 15 Bebauungsplanverfahren Nr. 01/2023 „Solarpark A 19 – Wulfersdorf/Heinrichsdorf“

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 01/2023 „Solarpark A 19 – Wulfersdorf/Heinrichsdorf“ beschließen die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse:

1. Für den im Übersichtplan vom 25. Oktober 2023 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt (Anlage).
2. Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird aufgrund des § 3 Abs. 1 BauGB eine vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Im Anschluss an diese Informationsveranstaltung wird der Öffentlichkeit 14 Tage Gelegenheit gegeben, sich zu der Planung zu äußern.

Gleichzeitig sind Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Abstimmung: -einstimmig- Ja 17 Nein 0 Enthaltungen 0

Auf Grund des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) waren 1 Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

gez. Björn Schäfer
1. stv. Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

(Siegel)

gez. Jörg Gehrman
Bürgermeister



Gesetzliche Grundlagen:

§ 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg in der Fassung vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6)

§ 1 Abs. 3 und § 2 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Sachverhalt:

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse vom 05.07.2023 (Beschluss-Nr. 305-2023-SVV) wurde festgelegt, die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Stadt Wittstock in Bezug auf die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang der Autobahn prioritär zu prüfen und geltend zu machen.

Für den hier betreffenden Geltungsbereich liegt ein Bauantrag für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vor. Die geplanten Standorte der Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB als privilegierte Vorhaben grundsätzlich zulässig. Die Stadt beabsichtigt die Entwicklung eines Solarparks in den Gemarkungen Wulfersdorf, Eichenfelde und Wittstock verbindlich zu steuern.

Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks sowie die notwendigen Erschließungsvoraussetzungen und die erforderlichen Flächen für den damit verursachten Eingriff in Natur und Landschaft (Ausgleich) gesichert werden.

Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan eine Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festzusetzen. Dabei soll insbesondere eine landschaftsverträgliche Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen abgesichert werden.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird die Erzeugung erneuerbarer Energien und die Versorgung mit elektrischer Energie gefördert. Gleichzeitig soll jedoch unter Beachtung eines landschaftsverträglichen Einfügungsgebotes einer technogenen Überformung der Landschaft entgegengewirkt werden.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich „Solarpark A 19 - Wulfersdorf/Heinrichsdorf“ als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus.

Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass dieser im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern ist.

Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bürgermeister wird beauftragt, die erforderlichen städtebaulichen Verträge (Planung/ Erschließung) nach § 11 BauGB abzuschließen.



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst zusammen ca. 156,9 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- **Gemarkung Eichenfelde**

Flur 2

Flurstück 1/1, 1/2, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

- **Gemarkung Wulfersdorf**

Flur 3

Flurstück 15, 16 tlw., 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 80, 131 tlw., 137

Flur 4

Flurstück 1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 3/1, 3/3, 3/4, 4/1, 4/3, 4/4, 5/1, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 6/2, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 7, 8, 9/1, 9/3, 9/4, 9/5, 10/1, 10/4, 10/7, 10/8, 10/10, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 11, 12/2, 12/3, 13/2, 13/3, 14, 15, 18, 19/2, 19/3, 20, 22/2, 25/28 tlw., 25/29, 25/30, 25/31, 25/32, 25/33, 25/35, 25/36, 25/37, 25/38, 25/39, 25/40, 25/41 tlw., 70, 71, 76, 77, 78, 79

Flur 5

Flurstück 10/4 tlw., 11/2 tlw., 12/2, 12/3, 12/4 tlw., 13/2, 13/3, 13/5, 16/2, 16/3, 16/4 tlw., 17/2, 17/3, 17/4, 31 tlw., 32, 33, 34, 36, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66

Flur 6

Flurstück 19/2, 19/3 tlw., 20/2, 20/3, 36, 37, 39/2, 39/3, 42/3, 43/3, 50/3, 56, 71, 72, 81, 82, 83, 84, 86 tlw., 101, 102

- **Gemarkung Wittstock**

Flur 27

Flurstück 1/20 tlw., 1/22, 1/23, 2/11 tlw., 2/13, 2/14 tlw.

Alternativen

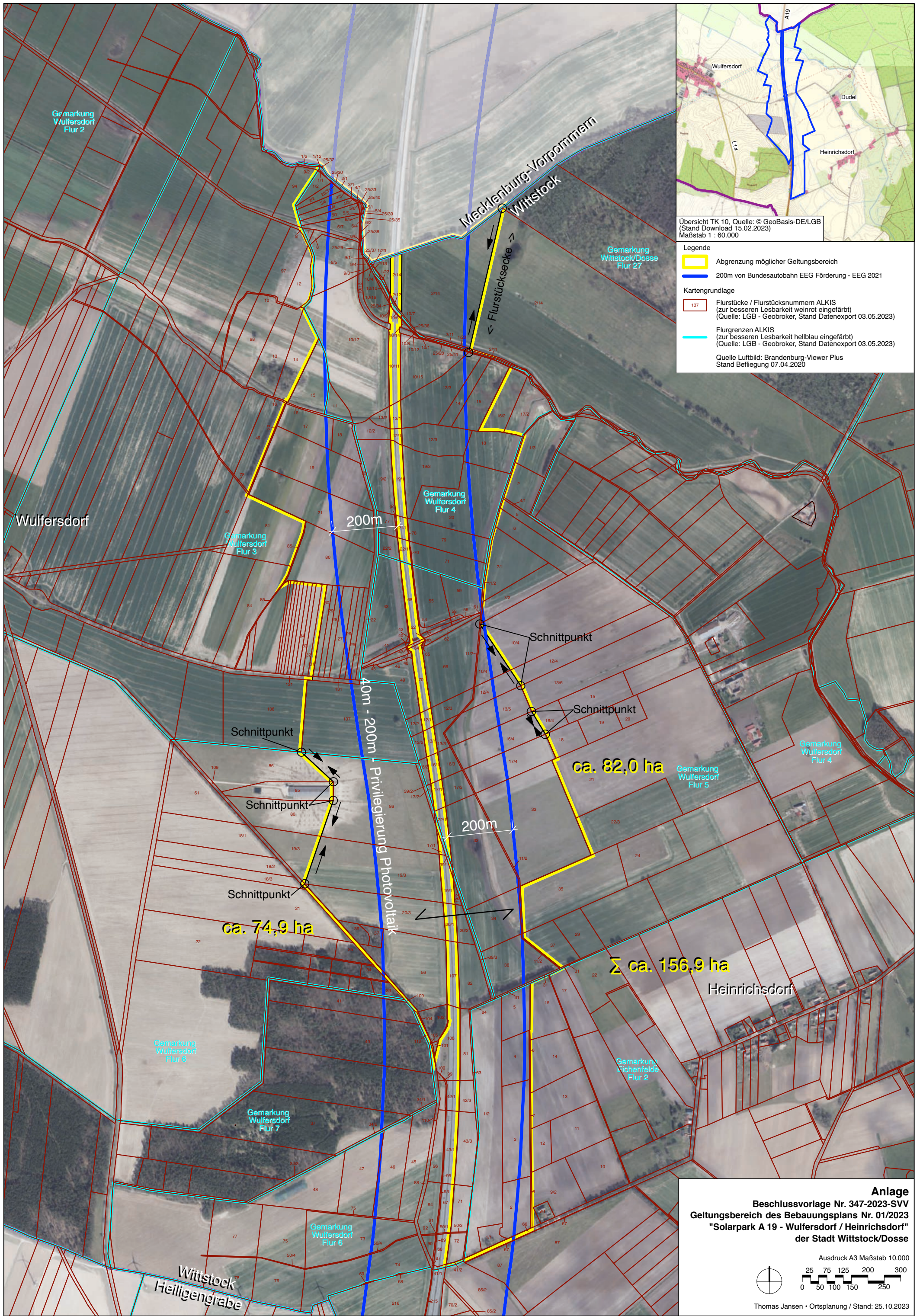
keine

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2023 „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“



Übersicht TK 10, Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (Stand Download 15.02.2023) Maßstab 1 : 60.000

Legende

- Abgrenzung möglicher Geltungsbereich
- 200m von Bundesautobahn EEG Förderung - EEG 2021

Kartengrundlage

- Flurstücke / Flurstücksnummern ALKIS (zur besseren Lesbarkeit weinrot eingefärbt) (Quelle: LGB - Geobroker, Stand Datenexport 03.05.2023)
- Flurgrenzen ALKIS (zur besseren Lesbarkeit hellblau eingefärbt) (Quelle: LGB - Geobroker, Stand Datenexport 03.05.2023)

Quelle Luftbild: Brandenburg-Viewer Plus Stand Befliegung 07.04.2020

Anlage
 Beschlussvorlage Nr. 347-2023-SVV
 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2023
 "Solarpark A 19 - Wulfersdorf / Heinrichsdorf"
 der Stadt Wittstock/Dosse

Ausdruck A3 Maßstab 10.000

0 25 75 125 200 300
 0 50 100 150 250

Thomas Jansen • Ortsplanung / Stand: 25.10.2023

S A T Z U N G

über die Veränderungssperre für das Gebiet „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“

Nach den §§ 14, 16, 17 und 18 BauGB in Verbindung mit § 3 BbgKVerf hat die Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2023 „Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücksflächen:

Flur 2 der Gemarkung Eichenfelde

Flurstücke	1/1	1/2	2	3	4	5	6	7	8
------------	-----	-----	---	---	---	---	---	---	---

Flur 3 der Gemarkung Wulfersdorf

Flurstücke	15	16 (Teilfläche)	17	18	19	21	24	25	26
	27	28	29	30	80	131 (Teilfläche)	137		

Flur 4 der Gemarkung Wulfersdorf

Flurstücke	1/1	1/2	2/1	2/2	3/1	3/3	3/4	4/1	4/3
	4/4	5/1	5/4	5/5	5/6	5/7	6/2	6/4	6/5
	6/6	6/7	7	8	9/1	9/3	9/4	9/5	10/1
	10/4	10/7	10/8	10/10	10/12	10/13	10/14	10/15	10/16
	10/17	11	12/2	12/3	13/2	13/3	14	15	18
	19/2	19/3	20	22/2	25/28 (Teilfläche)	25/29	25/30	25/31	25/32
	35/33	25/35	25/36	25/37	25/38	25/39	25/40	25/41 (Teilfläche)	70
	71	76	77	78	79				

Flur 5 der Gemarkung Wulfersdorf

Flurstücke	10/4 (Teilfläche)	11/2 (Teilfläche)	12/2	12/3	12/4 (Teilfläche)	13/2	13/3	13/5	16/2
	16/3	16/4 (Teilfläche)	17/2	17/3	17/4	31 (Teilfläche)	32	33	34
	36	40	41	42	43	45	46	47	48
	49	52	53	54	55	56	58	59	61
	62	63	64	65	66				

Flur 6 der Gemarkung Wulfersdorf

Flurstücke	19/2	19/3 (Teilfläche)	20/2	20/3	36	37	39/2	39/3	42/3
	43/3	50/3	56	71	72	81	82	83	84
	86 (Teilfläche)	101	102						

Flur 27 der Gemarkung Wittstock

Flurstücke	1/20 (Teilfläche)	1/22	1/23	2/11 (Teilfläche)	2/13	2/14 (Teilfläche)
------------	----------------------	------	------	----------------------	------	----------------------

- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Übersichtsplan vom 02.05.2024 gemäß Anlage maßgebend. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlage nicht beseitigt werden.
 2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierfür trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4
In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5
Geltungsdauer

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die zu sichernde Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist im Übrigen § 17 BauGB maßgebend.

Wittstock/Dosse, den 29. Mai 2024

gez. Dr. Wacker
Bürgermeister

(Siegel)

Die vorstehende Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Solarpark A 19 – Wulfersdorf / Heinrichsdorf, bestehend aus dem Satzungstext und dem Übersichtsplan zum Geltungsbereich der Veränderungssperre im Maßstab 1 : 3.000, wird hiermit ausgefertigt.

Wittstock/Dosse, 30. Mai 2024



Dr. Wacker
Bürgermeister




29-05-24

Anlage 4 Pflanzen- und Saatgutliste

Landschaftshecke

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind für die Anlage einer Landschaftshecke zu verwenden, wobei das Mischungsverhältnis dieser Pflanzenarten mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin einvernehmlich abzustimmen ist.

Pflanzenliste (Qualität: 3 x verpflanzt, Höhe: 60-100 cm, gebietsheimisch)

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Saatgutliste Ackerrandstreifen/Blühstreifen

Anteil Volumen 30 % (+/- 5 %): mindestens 6 der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten müssen in der Mischung enthalten sein:

Schafgarbe *Achillea millefolium*
Kornrade *Agrostemma githago*
Kornblume *Centaurea cyanus*
Saatwucherblume *Chrysanthemum segetum*
Wegwarte *Cichorium intybus*
Ackerrittersporn *Consolida regalis*
Kronwicke *Coronilla varia*
Buchweizen *Fagopyron esculentum*
Fenchel *Foeniculum vulgare*
Lein *Linum usitatissimum*
Hornklee *Lotus corniculatus*

Anteil Volumen 30 % (+/- 5 %): Lupine einjährig *Lupinus ssp.*

Anteil Volumen 40 % (+/- 5 %): mindestens 5 der nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten müssen in der Mischung enthalten sein:

Wilde Malve *Malva sylvestris*
Gelbklee *Medicago lupulina*
Esparsette *Onobrychis viciifolia*
Klatschmohn *Papaver rhoeas*
Phazelia *Phazelia*
Weiße Lichtnelke *Silene alba*
Gelbsenf *Sinapsis alba*
Inkarnatklee *Trifolium incarnatum*
Weißklee *Trifolium repens*

Sollte Saatgut bzw. sollten Saatgutmischungen nicht verfügbar sein, dürfen Abweichungen in einvernehmlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin erfolgen.