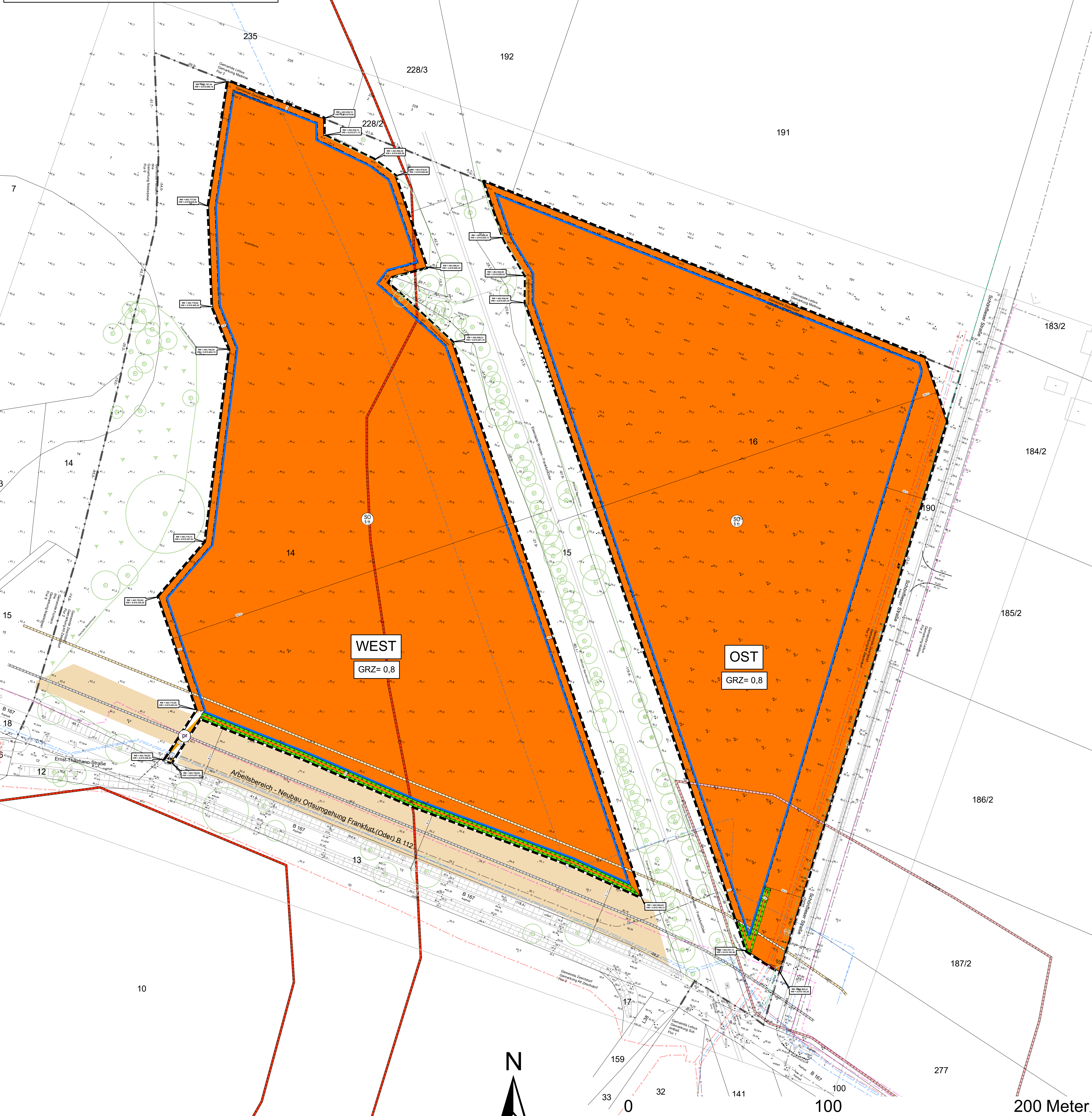


Bebauungsplan "Solarpark Zeschdorf"



Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

- Zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“
 - Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „privat“ (§9 BauGB)
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
 - Ein- und Ausfahrt
 - Grundflächenzahl
- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
 - Flurstückgrenze
 - Flurgrenzen
 - Höhenbezugspunkt
 - Arbeitsbereich - Neubau Ortsumgehung Frankfurt (Oder) B 112
 - Bodendenkmal
 - Vermutungsfläche-Bodendenkmal
 - Baum- und Buschkronenbereich
 - Anbauverbotszone (§ 9 Absatz 1 Punkt 1 FStRG und § 24 Absatz 1 Punkt 1 BbgStRG)
 - Anbaubeschränkungszone (§ 9 Absatz 1 Punkt 1 FStRG und § 24 Absatz 2 Punkt 1 BbgStRG)
 - Gasleitung
 - Hochspannungsleitung
 - Mittelspannungsleitung
 - Niederspannungsleitung
 - Telekommunikation
 - Wasser-/Abwasserleitung

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO §11) festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO §11) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

1.2 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (§ 19 BauNVO). Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird auf 5 m begrenzt. Ausnahmsweise darf die Höhe auf maximal 10 m überschritten werden, wenn für die Sicherung der Anlage und des Geländes der Bau von Kameramasten nötig ist. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird das anstehende Gelände herangezogen.

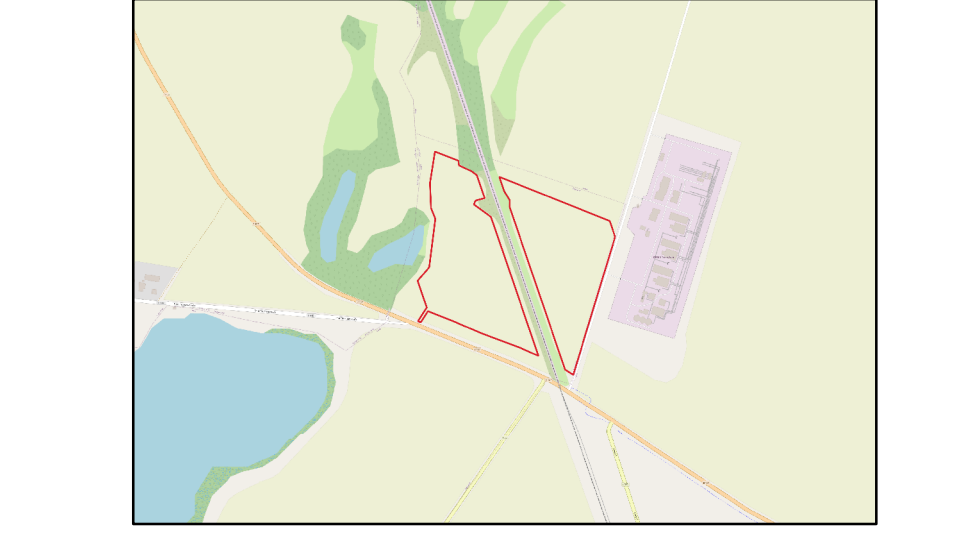
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNG

- Um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Mindestabstand von 0,10 m zwischen unterer Zaunkante und dem anstehenden Boden einzuhalten.
- Auf dem Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Schotter) zulässig.

Übersichtskarte



Koordinatensystem:
ETRS 1989 UTM Zone 33N
WKID: Authority: 25833 (EPSG)

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf hat am den Bebauungsplan "Solarpark Zeschdorf" mit Beschluss Nr.
gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigerungsvermerk

Die Satzung des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausfertigt.

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Katastervermerk

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

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO - BauNutzungsverordnung 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 Nr. 176).
PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne um die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BbgO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Bodendenkmalschutz
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet des Bebauungsplans ein Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG-GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 und eine Bodendenkmal-Vermutungsfläche bekannt.
Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1) u. 3, 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalgeschützende Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und — im Falle erteilter Erlaubnis — ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 (3), 9 und 11 (3)). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmals sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 (3)). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmals ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zweifelsfragen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 (4)). Im Bereich des Bodendenkmals 61222 sind bauliche Anlagen, welche die Bodendenkmalsubstanz beeinflussen unzulässig. Eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist möglich, wenn die baulichen Anlagen möglichst wenig Bodendenkmalsubstanz z. B. durch eine Schwellbalkenkonstruktion o. ä. beeinflussen oder eine archäologische Prospektion vor der Errichtung der baulichen Anlagen durchgeführt wurde.
Im Bereich der Bodendenkmal-Vermutungsfläche sind bauliche Anlagen zulässig. Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmal-Vermutungsbereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.
Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmale vermuteten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 (1) und (2)). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes Öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)). Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat die Trägerin des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3) u. 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.
Generell gilt:
Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdgriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

2. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsgebiete
Die B 167 und L 38 sind im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Straße außerhalb bebauter Gebiete, die dazu bestimmt ist dem überregionalen Verkehr zu dienen. Hier gelten die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 FStRG und § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1 und Absatz 2 Punkt 1 sowie Absatz 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStRG).

3. Immissionsrechtliche Belange
Mittels des angefertigten Blendgutachten konnte nachgewiesen werden, dass es durch die aktuelle Planung zu keiner Blendwirkung nach den geltenden Normen kommt. Danach müssen auch keine baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Blendungen angewendet werden.
Im Baugenehmigungsverfahren und bei der spezifischen Anlagenplanung und -ausführung sind die immissionsrechtlichen Belange im Bereich der Versorgungsanlage nochmals abschließend zu betrachten.

4. Fremdleitung
Im Bereich der Leitungen ist eine Bebauung zulässig. Jedoch ist bei Erdgriffen ein Schutzpuffer von 1 m zu berücksichtigen.

5. Kampfmittelverdachtsfläche
Die gesamte Gemeinde Zeschdorf ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

6. Naturschutzrechtliche Maßnahmen
Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom November 2024 gemäß § 44 BNatSchG sowie die Maßnahmen aus dem Eingriffs- und Ausgleichsplan vom November 2024 im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Gemeinde Zeschdorf

Bebauungsplan "Solarpark Zeschdorf"

Planverfasser: A. Rumpel
HIBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

Satzung
Maßstab: 1:1.000 (A1)
Stand:
15.11.2024