

I. Textliche Festsetzungen

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
- 1.1

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (SO PVA) dient der Errichtung und Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie, von baulichen Anlagen zur Transformierung und zur Einspeisung zum Transport des gewonnenen elektrischen Stromes in das öffentliche Stromnetz sowie zur netzdienlichen Stromspeicherung durch Großspeicher. Zulässig sind Solarmodultische, Trafostationen und Energiespeicher sowie Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.
- 1.2

Die landwirtschaftliche Nutzung der unversiegelten Fläche (auch unter den Modultischen), die der Nutzung als Photovoltaikanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nicht widerspricht, ist zulässig (z.B. als Weidewiese).
2.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 2.1

Als Nebenanlagen sind im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage nur die für den Betrieb, Wartung, Instandhaltung, Sicherung und Überwachung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlichen untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Leitungen / Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen, technische Anlagen für die Wasserver- und -entsorgung sowie Einfriedungen mit Toren und Kameras mit ihren Pfählen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.
3.

Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)
- 3.1

Die maximale Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlage gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist auf eine GRZ von insgesamt 0,6 begrenzt.
- 3.2

Die Modultischreihen sind in einem Abstand von mindestens 2,4 m zueinander zu errichten.
- 3.3

Die maximal zulässige Höhe der Trafos und Energiespeicher im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 3,2 m über Geländeoberkante festgesetzt.
- 3.4

Die maximal zulässige Höhe der Modultische im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.
- 3.5

Die maximal zulässige Höhe von Anlagen zur Überwachung (Kameras mit Pfählen) im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 5,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.
- 3.6

Die Unterkante der Modultische im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage muss eine Höhe von mindestens 0,80 m über Geländeoberkante haben.
- 3.7

Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Übersteigenschutz zulässig. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle zulässig. Der Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen muss mindestens 15 cm über Geländeoberkante betragen, damit die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann.
- 3.8

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und Zäune im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3.3 bis 3.6 ist die natürliche Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenebenenheiten sind zulässig.
4.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)
- 4.1

Die Modultische dürfen nur auf Pfählen, die durch Rammen in den Boden eingebracht werden, errichtet werden; die Verwendung von Betonpunktfundamenten ist nur in Bereichen zulässig, welche einen ungeeigneten Baugrund aufweisen.
- 4.2

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und umgrenzt die Fläche, auf der die Aufstellung der Modultische, Trafostationen und Energiespeicher zulässig sind.
- 4.3

Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.4

Die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der versiegelten Fläche der Trafostationen, Energiespeicher und Nebenanlagen sowie unterhalb der Modultische sind als extensives Grünland zu nutzen und zu erhalten.
5.

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mittig eine durchgehende freiwachsende Hecke zu pflanzen. Dabei ist eine dichte Strauchpflanzung zweireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter mit einer Mindestgröße von 150 cm anzulegen. Die Sträucher der beiden Strauchreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.
- 5.2

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturbelassene Grünfläche" ist eine sukzessive Vegetationsentwicklung zuzulassen. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten. Die Flächen sind alle 1-2 Jahre einmal zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.
6.

Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 6.1

Ein 10 Meter breiter Schutzstreifen entlang der im Plangebiet liegenden unterirdischen Gasleitung wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsbetreiber belastet.
- 6.2

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftsverkehr" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin und der Leitungsbetreiber zu belasten.

II. Hinweise

Durch das Plangebiet verläuft nördlich der Kellersche Straße eine unterirdische Ferngasleitung.

Durch das Plangebiet verläuft vom Jordanpfuhl in Richtung Sonnenberg eine unterirdische Entwässerungsleitung.

Entlang der Kellerschen Straße und ggf. entlang des Weges nach Sonnenberg befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Allee). Die Kronenbereiche und Wurzelbereich der Bäume sind im Rahmen der Bautätigkeiten zu schützen.

Bautätigkeiten dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) durchgeführt werden.

III. Verfahrensvermerke

1.

Die Gemeindevertretung Schönemark hat am 18.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung, in der Zeit vom bis einschließlich Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.
3.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.
4.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.
5.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße" bis zum zu übersenden.
6.

Die Gemeindevertretung Stechlin hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr.2 "Solarpark Kellersche Straße" als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
7.

Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke 1 bis 6
8.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
9.

Der Beschluss der Satzung wurde am im Amtsblatt für das Amt Gransee und Gemeinden ortsüblich bekannt gemacht; ebenso wurde die Stelle genannt, bei der die Satzung einschließlich Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.
10.

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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.



Gemeinde Schönemark
Bebauungsplan Nr. 2
"Solarpark Kellersche Straße"

Vorentwurf
April 2025

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- SO

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- PVA

... mit Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 0,6

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- OK 3.0 m

Oberkante baulicher Anlagen in m über Geländeoberkante (§ 18 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone

- ①

Art der Nutzung (mit Zweckbestimmung)
- ②

Grundflächenzahl (GRZ)
- ③

OK Photovoltaikanlage (Modultische)
- ④

OK Trafostationen und Energiespeicher

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- ... mit Zweckbestimmung "Landwirtschaftsverkehr"

Grünfestsetzungen, Naturschutz und Landschaftspflege

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ... mit Zweckbestimmung "Naturbelassene Grünfläche"
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis

- Unterirdische Leitung - Wasser / Gas (genaue Lage noch unklar)

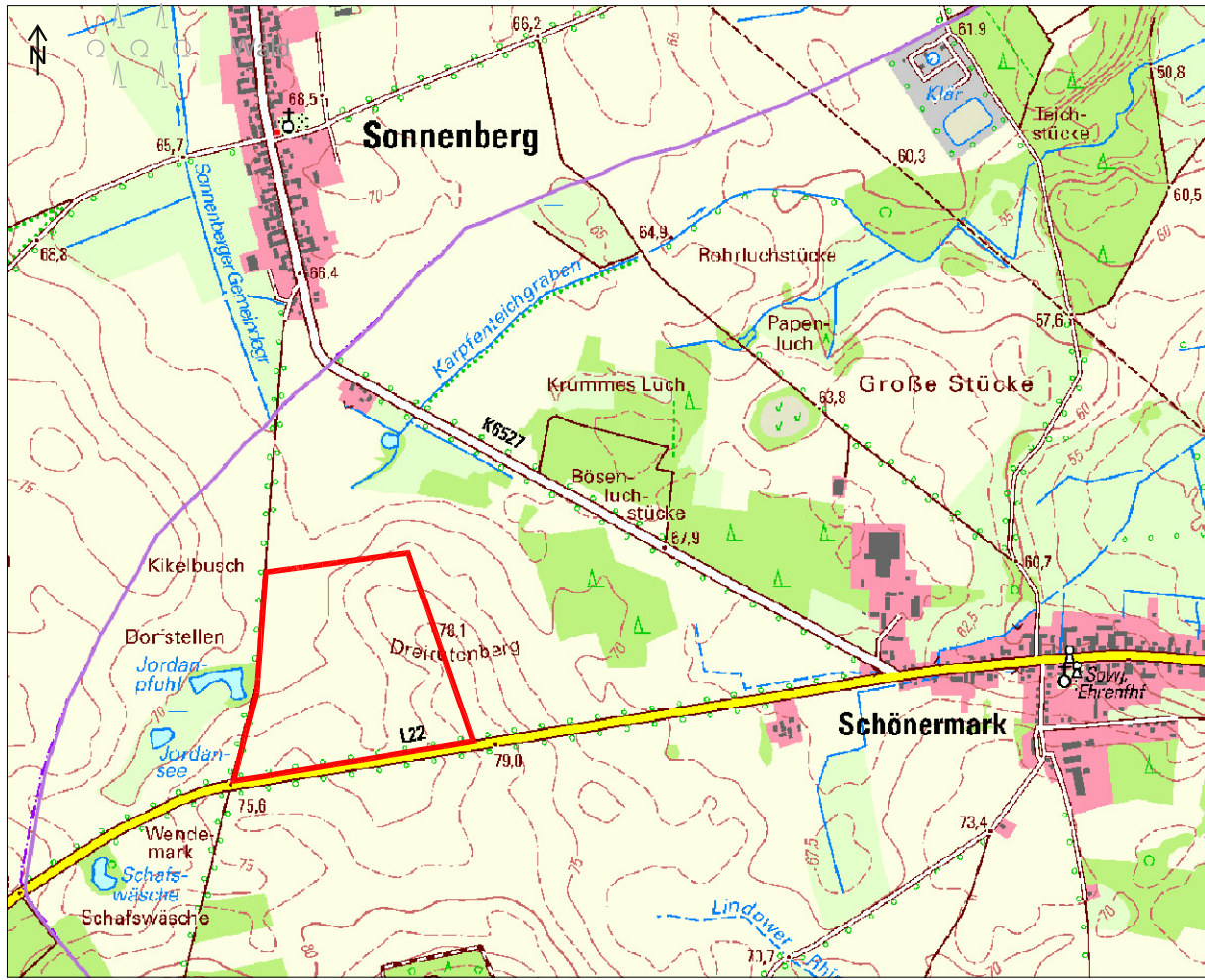
Planunterlage

- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- z.B. 60,96/9

Flurstücksnummer
- Baumstandort
- Böschung
- Gehölzgruppe

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])



Lage im Gemeindegebiet - ca. M 1:20.000
Quelle: Digital Topografische Karte Brandenburg 1:25.000, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2024