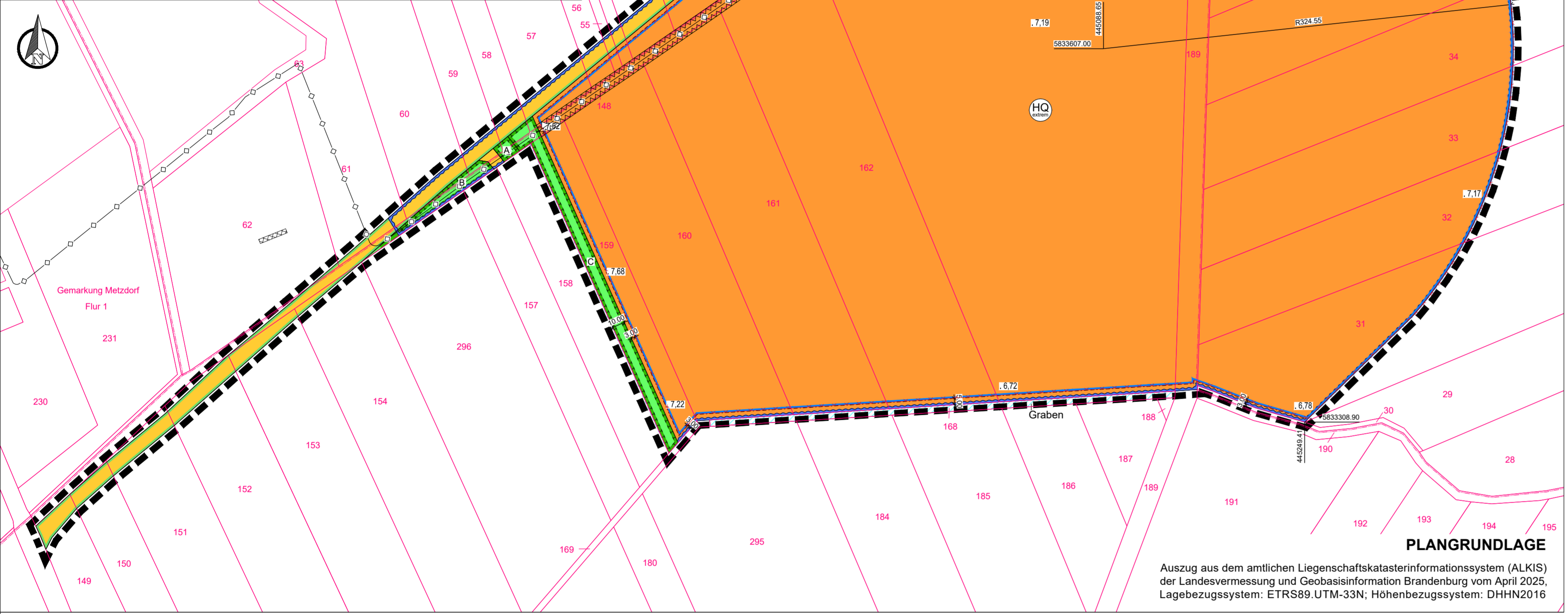
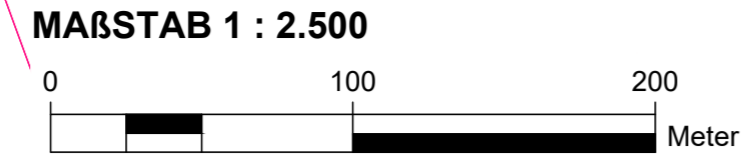
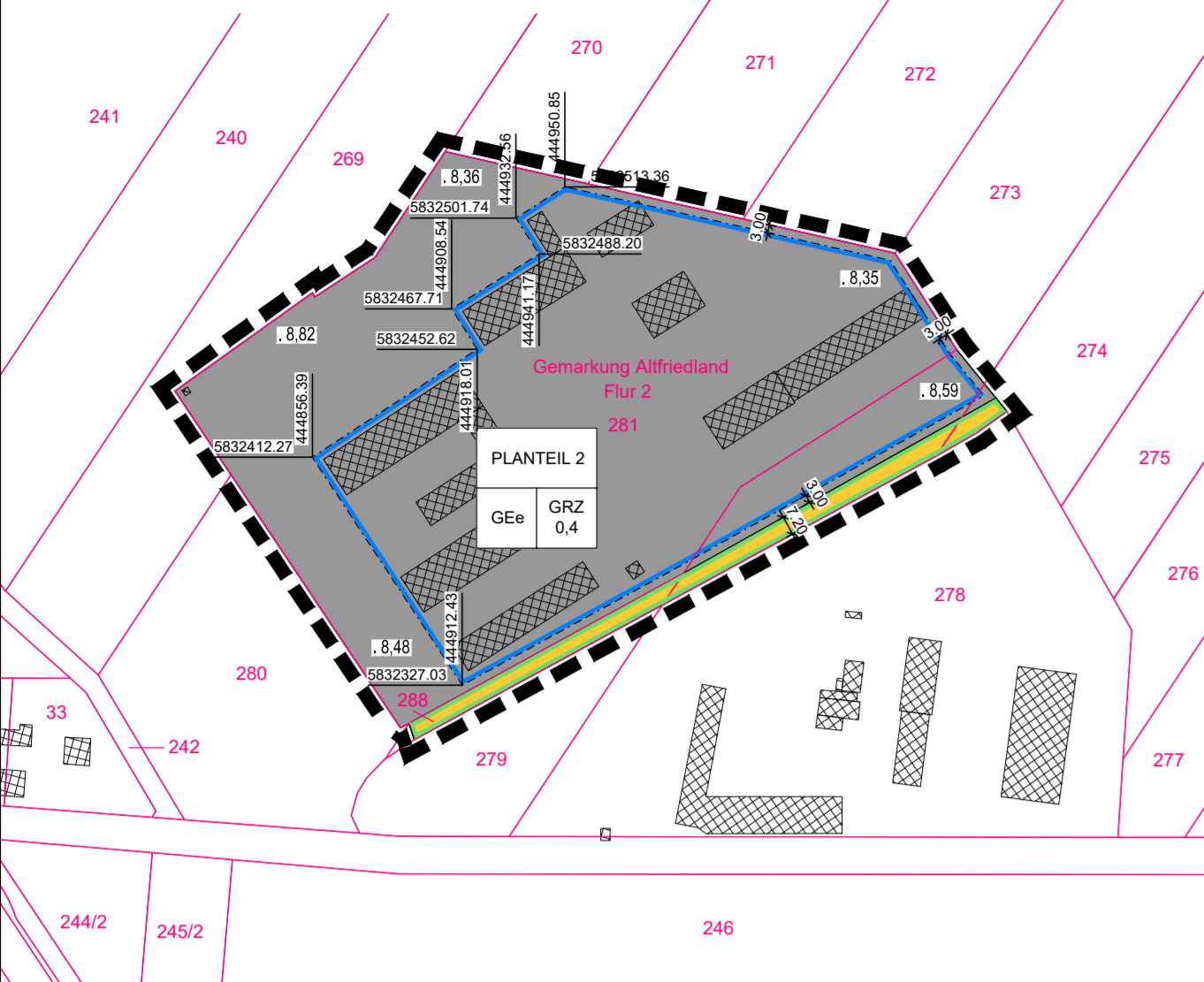


PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANGRUNDLAGE
Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom April 2025. Lagebezugssystem: ETRS89_UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

HINWEISE

- Das Planungsgebiet befindet sich in einem kampfmittelbelastetem Gebiet. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.
- Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAb/BodG und uAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Der Planteil 1 grenzt an das Gewässer II. Ordnung-220307 Schlaanhofgraben (Gemarkung Altfriedland, Flur 2, Flurstück 168). Die Einfriedung (Umzäunung) der Anlage ist mit einem Mindestabstand von fünf Metern zur Gewässeroberkante (Böschungsoberkante) zu errichten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodendenkmal bekannt. Aufgrund weiterer Bodendenkmale im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes und der sehr guten siedlungstopographischen Lage des Gebietes ist im Geltungsbereich mit weiteren unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise in einem als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmten Gebiet. Entsprechend § 9 Absatz 6a BauGB soll das Risikogebiet im Bebauungsplan vermerkt werden. Nach § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen (allgemeine Sorgfaltspflichten). Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs im Planteil 2 befindet sich eine altlastverdächtige Fläche (Altlaststandort) mit der Bezeichnung „Technik-Stützpunkt Gottesgabe“, Reg.-Nr. 0242643045, Gemarkung Altfriedland, Flur 2, Flurstücke 276, 277, 278, 279, 281, 288. Es kann daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass es durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu Verunreinigungen an der Bausubstanz sowie dem Boden auf dem Gelände gekommen ist.

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans umfasst zwei Planteile.

Der Planteil 1 mit einer Größe von 37,2 ha umfasst die Flurstücke 148 (tlw.), 149 (tlw.), 150 (tlw.), 151 (tlw.), 152 (tlw.), 153 (tlw.), 154 (tlw.), 159, 160, 161, 162, 189 (tlw.) und 297, Flur 2, Gemarkung Altfriedland sowie die Flurstücke 31 (tlw.), 32 (tlw.), 33 (tlw.), 34 (tlw.), 35 (tlw.), 37 (tlw.), 38 (tlw.), 39 (tlw.), 40 (tlw.), 46/2 (tlw.), 47 (tlw.), 48 (tlw.), 49 (tlw.), 50 (tlw.), 51 (tlw.), 52 (tlw.), 53 (tlw.), 54 (tlw.), 55 (tlw.), 56 (tlw.), 57 (tlw.), 58 (tlw.), 59 (tlw.), 60 (tlw.), 61 (tlw.) und 62 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Altfriedland.

Der Planteil 2 mit einer Größe von 3,8 ha umfasst die Flurstücke 273 (tlw.), 274 (tlw.), 281 und 288 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Altfriedland.

PLANZEICHERERKLÄRUNG

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung**
 - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
 - SO EBS Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. Nr. 2 BauNVO
 - Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
 - .672 vorhandene Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Baugrenzen**
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - private Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünflächen**
 - private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 7 BauGB
 - Bezug zu textlichen Festsetzung Nr. 2 § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Darstellung ohne Normcharakter**
 - vorhandene Gebäude
 - Bemaßung in Meter
 - vorhandener Graben (außerhalb des Geltungsbereichs)
 - Kataster
 - Nutzungsschablone
- Nachrichtliche Übernahme**
 - HQ Hochwasserrisikogebiet HQextrem "Flussgebiet Oder mit Nebengewässern"
 - Leitung unterirdisch

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlagen 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.

..... den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
..... Seal

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. 11, Jahrgang am

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am informiert worden.

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

4. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

5. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom bis auf der Homepage des Amtes Neuhardenberg unter <https://www.amt-seelow-land.de/bekanntmachungen/index.php> und zusätzlich während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Neuhardenberg, Karl-Marx-Allee 72 in 15320 Neuhardenberg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal des Landes zugänglich gemacht. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Neuhardenberg Nr. Jahrgang vom sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse.

In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

7. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Ersöchen von Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Neuhardenberg, den Seal
Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

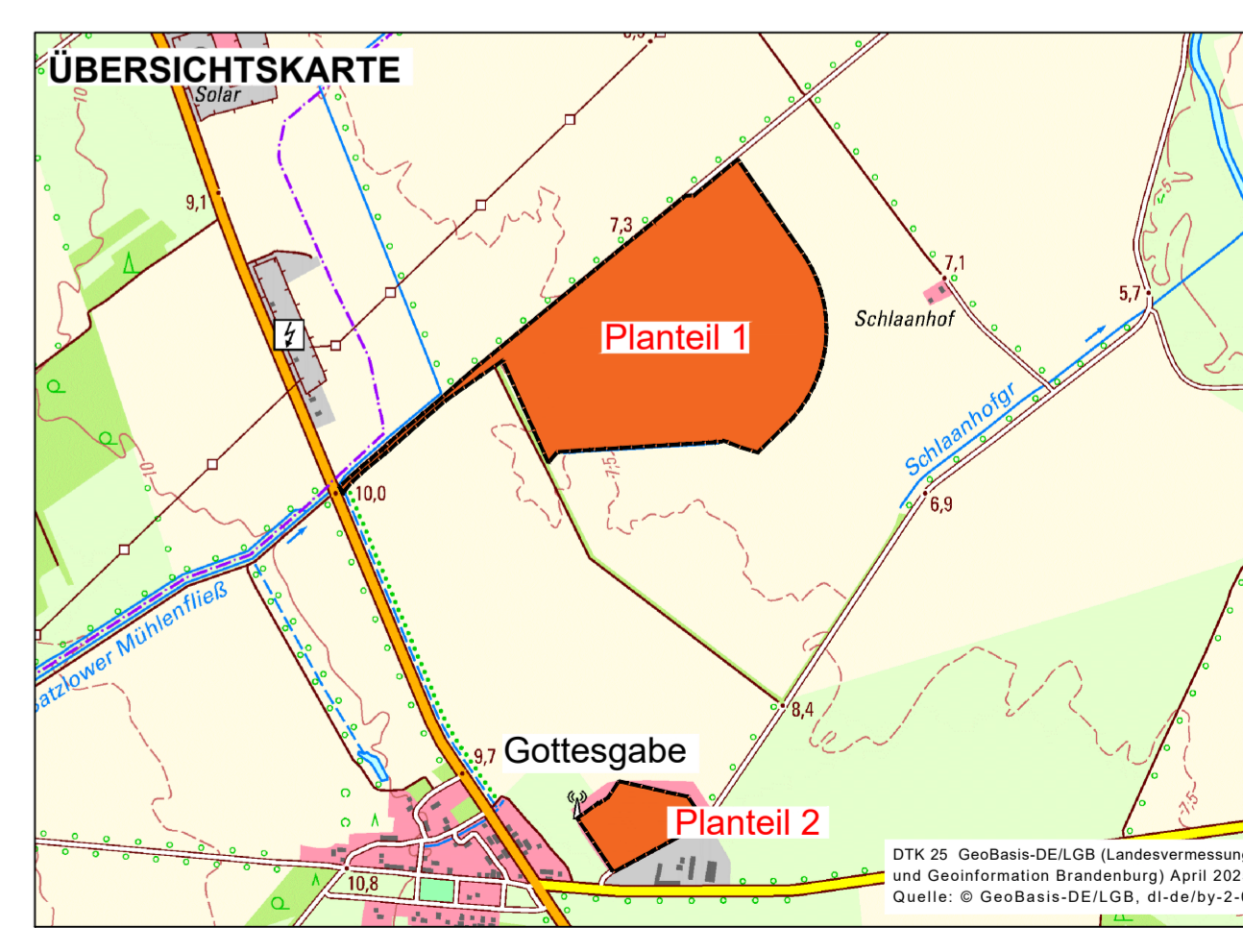
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
 - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen.
 - Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf Dächern und Fassaden zulässig.
 - Die maximale Grundflächenzahl wird für das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - Die maximale Grundflächenzahl wird für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) sind Modultische mit Solarmodulen und die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen und Wechselrichterstationen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird auf 10 m begrenzt. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
 - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die Betriebsflächen des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) sind durch Initialansaat mit regionalem und standorttypischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung zu begrünen.
 - Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Baum- und Straucharten zu erhalten.
 - Die mit „B“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ruderalflur zu erhalten.
 - Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in extensiv genutztes Dauergrünland als Wildkorridor mit einer Breite von 10 m zu entwickeln. Die Einzäunung dieser Fläche ist unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften § 87 Abs. 1 BbgBO**
 - Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m innerhalb des sonstigen Sondergebietes zulässig. In Einfriedungen sind Öffnungen von mindestens 18 x 18 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m einzurichten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung 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)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg** in der aktuellen Fassung

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 87 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18]), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Gottesgabe III" der Gemeinde Neuhardenberg, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.



Gemeinde Neuhardenberg
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Gottesgabe III"
Vorentwurf - Stand Juni 2025

MIKAVI PLANUNG
MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de