

Bebauungsplan "Solarpark Zeschdorf"

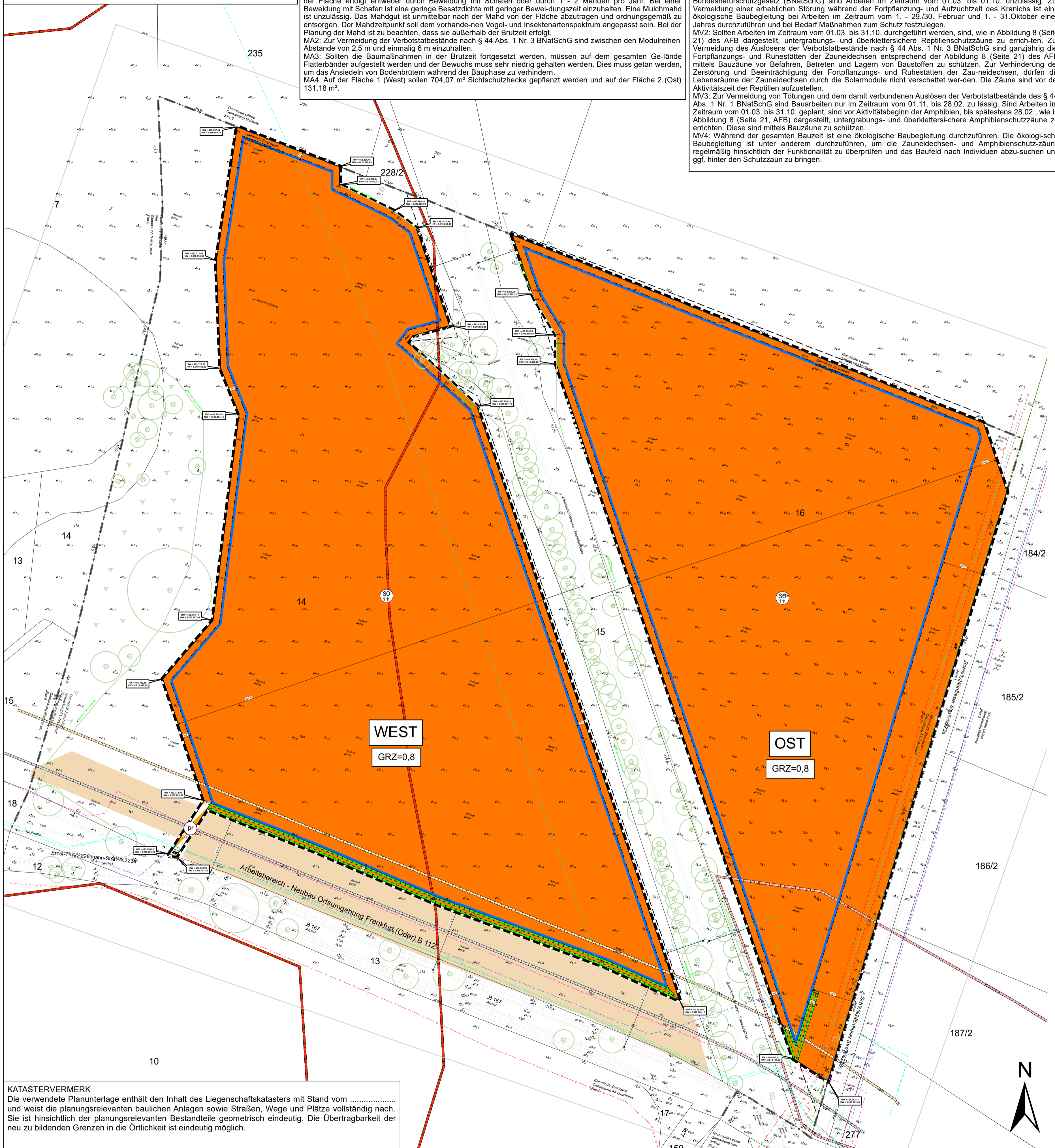
Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

Ausgleichsmaßnahmen:

MA1: Im Plangebiet soll eine Extensivierung der zuvor intensiv genutzten Fläche durchgeführt werden. Dazu soll gebietstypisches dem Standort entsprechendes Saatgut in den Boden eingebracht werden. Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt entweder durch Beweidung mit Schafen oder durch 1 - 2 Mahden pro Jahr. Bei einer Beweidung mit Schafen ist eine geringe Besatzdichte mit geringer Beweidungszeit einzuhalten. Eine Mulchmahd ist unzulässig. Das Mahgut ist unmittelbar nach der Mahd von der Fläche abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Mahdzeitpunkt soll dem vorhandene-n Vogel- und Insektenartenspektrum angepasst sein. Bei der Planung der Mahd ist zu beachten, dass sie außerhalb der Brutzeit erfolgt.
MA2: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind zwischen den Modulreihen Abstände von 2,5 m und einmalig 6 m einzuhalten.
MA3: Sollten die Baumaßnahmen in der Brutzeit fortgesetzt werden, müssen auf dem gesamten Gelände Flatterbänder aufgestellt werden und der Bewuchs muss sehr niedrig gehalten werden. Dies muss getan werden, um das Ansiedeln von Bodenbrütern während der Bauphase zu verhindern.
MA4: Auf der Fläche 1 (West) sollen 704,07 m² Sichtschutzhecke gepflanzt werden und auf der Fläche 2 (Ost) 131,18 m².

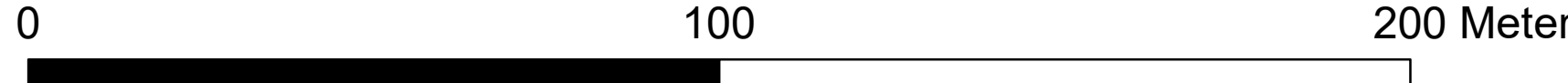
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

MV1: Zur Vermeidung der Tötung von Feldlerchen und anderen bodenbrütenden Vogelarten und deren Entwicklungsformen und dem damit verbundenen Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Arbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. unzulässig. Zur Vermeidung einer erheblichen Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit des Kranichs ist eine ökologische Baubegleitung bei Arbeiten im Zeitraum vom 1. - 29./30. Februar und 1. - 31. Oktober eines Jahres durchzuführen und bei Bedarf Maßnahmen zum Schutz festzulegen.
MV2: Sollten Arbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. durchgeführt werden, sind, wie in Abbildung 8 (Seite 21) des AFB dargestellt, untergrabungs- und überklettersichere Reptilienschutzzäune zu errichten. Zur Vermeidung des Auslösens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind ganzjährig die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen entsprechend der Abbildung 8 (Seite 21) des AFB mittels Bauzäune vor Befahren, Betreten und Lagern von Baustoffen zu schützen. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen, dürfen die Lebensräume der Zauneidechsen durch die Solarmodule nicht verschattet werden. Die Zäune sind vor der Aktivitätszeit der Reptilien aufzustellen.
MV3: Zur Vermeidung von Tötungen und dem damit verbundenen Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. zulässig. Sind Arbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. geplant, sind vor Aktivitätsbeginn der Amphibien, bis spätestens 28.02., wie in Abbildung 8 (Seite 21, AFB) dargestellt, untergrabungs- und überklettersichere Amphibienschutzzäune zu errichten. Diese sind mittels Bauzäune zu schützen.
MV4: Während der gesamten Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist unter anderem durchzuführen, um die Zauneidechsen- und Amphibienschutzzäune regelmäßig hinsichtlich der Funktionalität zu überprüfen und das Baufeld nach Individuen abzusuchen und ggf. hinter den Schutzzaun zu bringen.



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.

.....
(Datum/Siegel) Unterschrift



Planzeichenerklärung

- Zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - SO § 11 sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“
 - PR private Verkehrsfläche (§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 (§ 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
 - GRZ= 0,8 Grundflächenzahl
- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
 - Flurstückgrenze
 - Flurgrenzen
 - Höhenbezugspunkt
 - Arbeitsbereich-Neubau Ortsumgebung 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
 - Niedrigspannungsleitung
 - Telekommunikation
 - Wasserleitung

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.
 - 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).
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Pflanzung von Sichtschutzhecken vorgesehen.
- ### 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)

Verfahrensmerkmale

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf hat am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt für das Amt Lebus ortsüblich bekannt gemacht.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung und den weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung und den weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss am die Satzung des Bebauungsplans beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Die Satzung des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor
- Der Bebauungsplan ist in der Fassung der Bekanntmachung am rechtswirksam geworden.
Lebus, den Siegelabdruck Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
BauNVO - Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist
PlanZV - Planzeichenvordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18)

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Bodendenkmalrecht
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 ein Bodendenkmal-Vermutungsfälle bekannt. Bodendenkmale sind nach BbgDSchG § 1 (1), 2 (1) (1) (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 denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch planfeststellungsrechtliche Genehmigung und — im Falle erweiterter Erlaubnis — ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 (3), 9 und 11 (3)). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 (3)). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zu wiederholenden können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 28 (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 geringen Bodendenkmalsubstanz z. B. durch eine Schwellbaukonstruktion o. a. beeinflussen oder eine archäologische Prospektion vor der Errichtung der baulichen Anlagen durchgeführt wurde.
Im Bereich der Bodendenkmal-Vermutungsfälle 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 Archäologisches Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmal-Vermutungsbereich gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfahrungen, 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 Funde oder Denkmäler entdeckt, so hat die Trägerin des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 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, Erdverfahrungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, 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 nach der Anzeige unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefährdung 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 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. Fremdeinleitung
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 Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von November 2024 gemäß § 44 BNatSchG zu beachten sowie die Maßnahmen aus dem Eingriffs- und Ausgleichsplan von November 2024 im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Gemeinde Zeschdorf
Bebauungsplan
"Solarpark Zeschdorf"

HIBU Plan GmbH
Groß Klientzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

HIBU Plan

2. Entwurf
Maßstab: 1:1.000 (A1)
Stand: März 2026