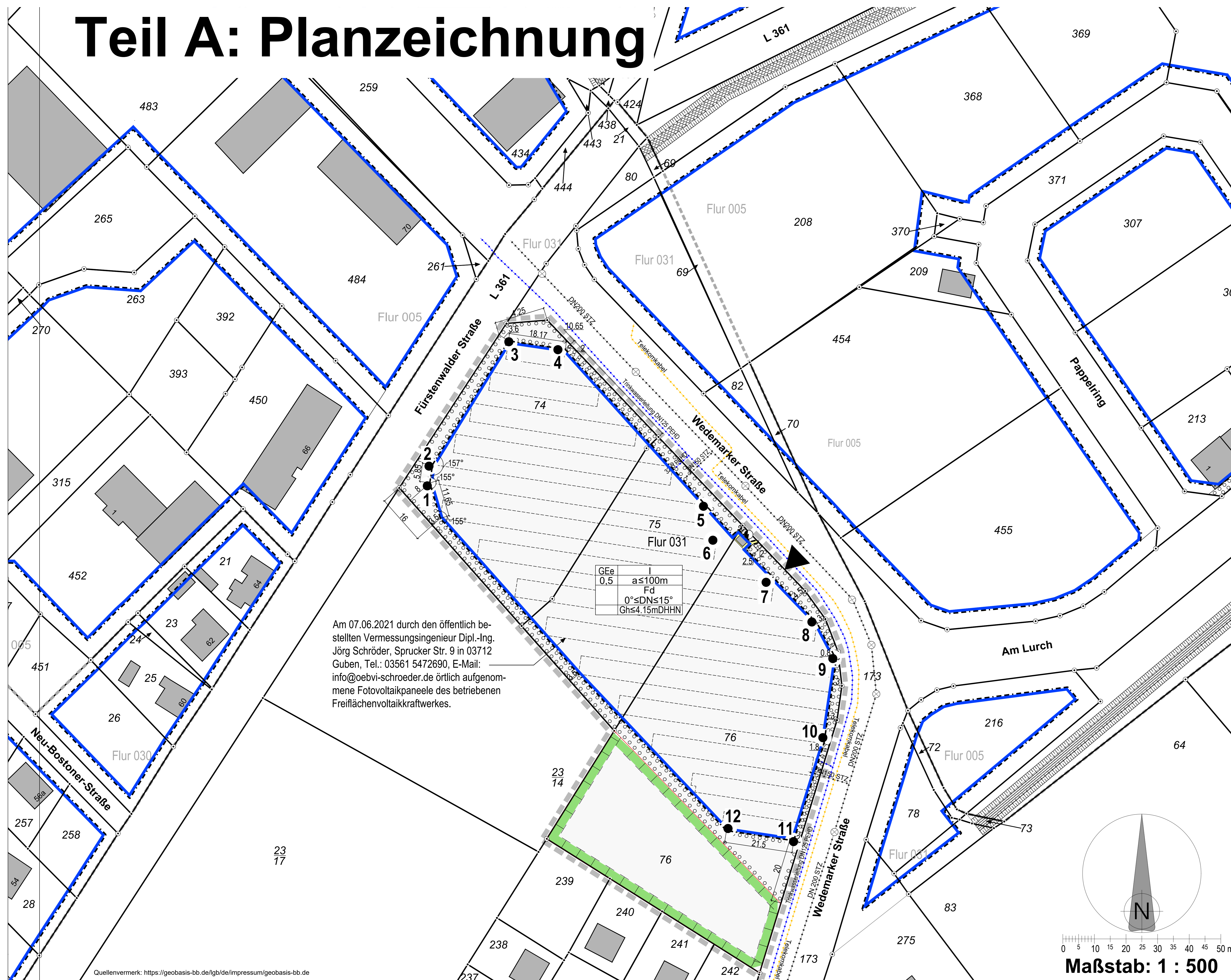
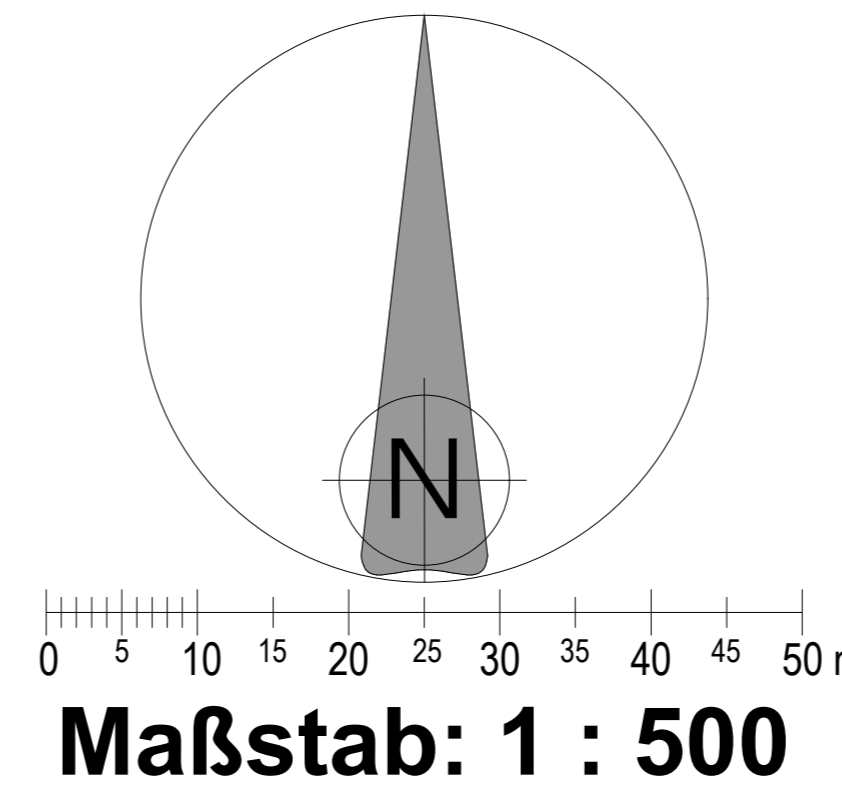


Teil A: Planzeichnung



Am 07.06.2021 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Jörg Schröder, Sprucker Str. 9 in 03712 Guben, Tel.: 03561 5472690, E-Mail: info@oebvi-schroeder.de örtlich aufgenommene Fotovoltaikpaneele des betriebenen Freiflächenvoltaikraftwerkes.

GF_{Fe} 0,5
a ≤ 100m
Fd
0° ≤ DN ≤ 15°
Gh ≤ 4,15m DHHN



Teil B: Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 2/91, 5. Änderung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung GEE mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaikanlage“ ist die Errichtung und Betreibung einer Anlage zur Erzeugung von Elektroenergie allgemein zulässig. Im GEE-Gebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind auch die für die Wartung und Betreibung des Solarparkwerkes erforderlichen Anlagen, wie
 - Zu- und Abfahrten,
 - Kfz-Stellplätze,
 - Trafostation und Wechselrichter
 zulässig. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach Betriebsende der Fotovoltaikanlage ist diese zurückzubauen und das außerhalb ausgewiesener Bodennutzungsflächen befindliche Grundstück ohne Tiefgräben oder sonstige intensive Bodeneingriffe zu reaktivieren.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung sind festgesetzt:
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
 - Anlagenhöhe der Fotovoltaikpaneele des Solarparkwerkes: OK 42,0 m DHHN' 2016.
 - Trafo-/Wechselrichterstation: OK 42,45 m DHHN 2016
 - Einzäunung: OK 41,8 m DHHN 2016
 - Bezugshöhe: 39,6 m DHHN 2016
 Abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausgeschlossen.
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO)
Im Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung ist abweichende Bauweise ≤ 100 m festgesetzt. Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten Baugrenzen.
- Flächen und Maßnahmen zur Minderung der mit der entstandenen Fotovoltaikanlage verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Der Bestand der ausgeprägten und sukzessiv entwickelten Ruderalflur trockenwarmer Standorte unterhalb der Module der Fotovoltaikanlage ist dauerhaft zu erhalten und durch gelegentliches Einbringen sowie jährlicher einschüriger Mahd einzelner Ruderalbereiche zu pflegen. Damit wird auch Lebensraum für autochthone Gräser und Kräuter ermöglicht. Auf dieser Vegetationsfläche hat der Einsatz von mineralischen, synthetischen und organischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln zu unterbleiben. Das Reinigen der Fotovoltaikmodule muss ohne Chemikalien zu erfolgen.

Teil B: Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 2/91, 5. Änderung - Fortsetzung

- Die Befestigung der Zufahrtswege und Zufahrten sowie Stellplätze so auszuführen, dass das auf der jeweiligen Fläche anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Fläche und an ihrem Rand versickern kann.
- Innerhalb der im Teil A Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch vorhandenen und nicht mit Fotovoltaikmodulen überdeckten Flächen im Grundstück der Fotovoltaikanlage sind Strauchhecken und Gebüsch mit Pflanzbreiten von 1,00 m bis 8,00 m im Herbst/Winterhalbjahr unter Meldung von Frostperioden zu pflanzen. Zur Pflege und zum Erhalt sind die Pflanzungen zu wässern und zu mulchen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Pflanzbeginn: Vegetationszeit nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2/91 „Gewerbegebiet Neu Boston“.
- Innerhalb der im Teil A Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen für Pflanzgebiete ist zur Wahrung der ökologischen Funktion sowie Minderung visueller Störwirkungen für die Eingrünung der Freiflächenfotovoltaikanlage eine mindestens dreieckige Feldhecke in der Vegetationszeit nach Fertigstellung der Freiflächenfotovoltaikanlage dicht zu pflanzen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Die restlichen Flächen mit Pflanzgebieten sind mit Sträuchern zu bepflanzen (1 m² pro Strauch).
- Innerhalb der im Teil A Planzeichnung des Entwurfes der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/91 noch vorhandenen und nicht mit Fotovoltaikmodulen überdeckten Flächen sind Strauchhecken und Gebüsch mit Pflanzbreiten von 1,00 m bis 8,00 m im Herbst/Winterhalbjahr unter Meldung von Frostperioden zu pflanzen. Zur Pflege und zum Erhalt sind die Pflanzungen zu wässern und zu mulchen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Pflanzbeginn: Vegetationszeit nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2/91 „Gewerbegebiet Neu Boston“.
- Innerhalb der im Teil A Planzeichnung des Entwurfes der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/91 festgesetzten Flächen für Pflanzgebiete ist zur Wahrung der ökologischen Funktion sowie Minderung visueller Störwirkungen für die Eingrünung der Freiflächenfotovoltaikanlage eine mindestens dreieckige Feldhecke in der Vegetationszeit nach Fertigstellung der Freiflächenfotovoltaikanlage dicht zu pflanzen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu leisten. Die restlichen Flächen mit Pflanzgebieten sind mit Sträuchern zu bepflanzen (1 m² pro Strauch).

Teil B: Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 2/91, 5. Änderung - Fortsetzung

- Einfriedung**
Die vorhandene Einfriedung ist dahingehend zu überprüfen und ggf. so zu ändern, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Hierzu ist zwischen Zaun und Geländeoberfläche ein Abstand von 210 cm freizuhalten oder eine ausreichende Maschengröße für das Einräumungsmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Stacheldraht im Bereich der Maßnahmen ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Höhenbezugspunkte**
Geringfügige Abweichungen der im Teil B Nr. 2: Text des Entwurfes der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/91 festgesetzten Höhen der Oberkanten der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen baulichen Anlagen können zugelassen werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO).
- Nachrichtliche Übernahme**
Die vom Fachgutachten (26.05.2025) zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) für den Solarpark Storkow, Verfasser: DGS Landesverband Berlin Brandenburg e.V., Erich-Steinfeld-Str. 8, 10243 Berlin, nachrichtlich übernommenen Koordinaten, Parameter und Höhenbezugspunkte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Punkt	Breitengrad [°]	Längengrad [°]	Geländehöhe [DHHN 2016]	Mittlere Moduldhöhe [m]	Anlagenhöhe [DHHN 2016]
1	52,2675858	13,9420757	39,6	1,6	42,0
2	52,2676416	13,9420757	39,6	1,6	42,0
3	52,2680224	13,94236	40,1	1,6	42,5
4	52,2680191	13,9425907	40,5	1,6	42,9
5	52,267635	13,9433578	40,4	1,6	42,8
6	52,2675431	13,9434222	40,1	1,6	42,5
7	52,2674446	13,943957	40,0	1,6	42,4
8	52,2673527	13,9439318	40,4	1,6	42,8
9	52,2672575	13,9440498	40,5	1,6	42,9
10	52,267031	13,9440552	40,2	1,6	42,6
11	52,2667256	13,9439854	40,1	1,6	42,5
12	52,2667388	13,9436743	40,3	1,6	42,7

Hinweise
Bodendenkmale
Im Zuge von Erdarbeiten aller Art können noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw., Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.a.) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind.

Hinweise - Fortsetzung
Bodendenkmale
Die Erdschüttungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Nr. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3).
Grundwasserschutz
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG der zuständigen Behörde (untere Wasserbehörde) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

- Planungsklärung (PlanZV 90)**
Bebauungsplan Nr. 2/91, 5. Änderung
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 BauGB
1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
Gewerbegebiet, eingeschränkte Nutzung GEE
Zweckbestimmung: Fotovoltaikanlage § 8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,5
Grundflächenzahl
 - Bauweisen, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
a) abweichende Bauweise, hier ≤ 100 m
Baugrenze
 - Verkehrsfächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Ein- bzw. Ausfahrten u. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfächen
Zugang zum Freiflächenfotovoltaikkraftwerk
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Maßnahme:
Weitgehender Erhalt und Entwicklung der bestehenden Vegetation
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Strenge Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 § 9 Abs. 6 BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** § 9 Abs. 6 BauGB
1. **Flächen u. Anlagen zur Erzeugung u. Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energien**
Betriebene Trafo-/Wechselrichter-Station
 - Anlagen zur Medienverteilung**
Betriebene Trinkwasserleitung (weiteres siehe Planeinschrieb)
Betriebene Abwasserleitung (weiteres siehe Planeinschrieb)
Vorhandener Schacht innerhalb der Abwasserleitung
Betriebene Telekomleitung
 - Höhenbezugspunkte**
Siehe hierzu Teil B: Text Nr. 7
 - Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB
Fd
Flachdach
Dachneigung ≥ 0 Grad, aber ≤ 15 Grad
 - Darstellungen ohne Normencharakter**
Langenbemaßung in Meter
Radialbemaßung in Meter
Winkelbemaßung in Grad
 - Darstellungen der Plangrundlage**
Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
Flurstücksnummer
Zeitweise wasserführender Graben

Verfahrensmerkmale
5. Änderung Bebauungsplan Nr. 2/91
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbegebiet Neu Boston“ ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen worden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... 2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den geänderten Bebauungsplan mit Begründung für die Dauer eines Monats nach Ankundigung von einer Woche öffentlich auszulegen.
Storkow, den Bürgermeisterin

Auslage
Der geänderte Bebauungsplan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2025 bis ... 2025 öffentlich ausliegen. Zeitgleich wurde dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Storkow, den Bürgermeisterin

Planunterlagen
Die Planunterlagen weisen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach Stand vom aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
Beeskow, den Amtsleiter
Kataster-, Vermessungs- und Grundbuchamt

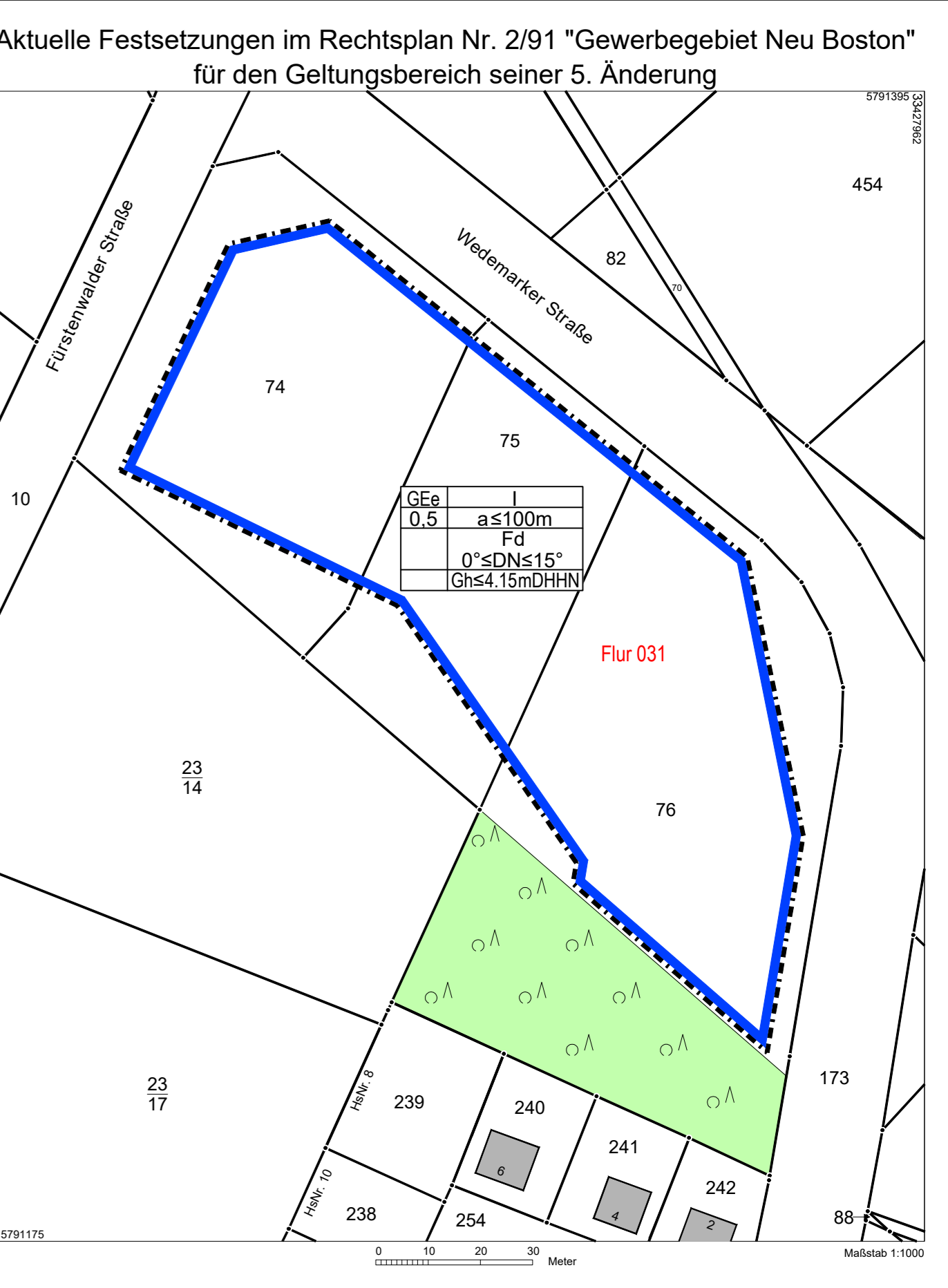
Abwägungsbeschluss über Anregungen und Bedenken
Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2025 die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.
Storkow, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat den entsprechend ihrer Beschlussfassung vom 2025 über Anregungen und Bedenken geänderten bzw. ergänzten Bebauungsplan am 2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Storkow, den Bürgermeisterin

Ausfertigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Text und Begründung) stimmt mit der Fassung des Bebauungsplanes gem. Satzungsbeschluss vom 2025 überein.
Storkow, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Die ersuchte Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Stadt Storkow Nr. ... am 2025. Mit diesem Tag ist die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbegebiet Neu Boston“ in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 15 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Löschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, hingewiesen worden.
Storkow, den Bürgermeisterin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbegebiet Neu Boston“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/91 „Gewerbegebiet Neu Boston“ nicht geltend gemacht worden. (§ 215 Abs. 1 BauGB)
Storkow, den Bürgermeisterin



Stadt Storkow (Mark) Landkreis Oder-Spree
Bebauungsplan Nr. 2/91
"Gewerbegebiet Neu Boston" 5. Änderung Entwurf
Verfahren gemäß § 2 BauGB

Übersichtskarte:
Umgebung des Bebauungsgebietes
B-Plan Nr. 2/91
Gewerbegebiet: Neu Boston

Stadt Storkow (Mark) - Bauamt
Dr. Paatz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gerhard-Eitold-Straße 24, 04240 Leitzow
Tel.: 0341 4290301; E-Mail: paatz.gmbh@gmail.com