

Bebauungsplan Nr. 19 "Solarpark Dunke"

Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 BauGB



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.

Perleberg
Datum (Siegel) öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ObvV)

Grundlage Übersichtsfoto: Apple Inc. Karten Oktober 2022



Luftbild Übersicht

LEGENDE als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

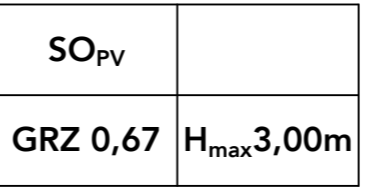
A 1. Festsetzungen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



- Art der baulichen Nutzung
Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet für Erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage festgesetzt.

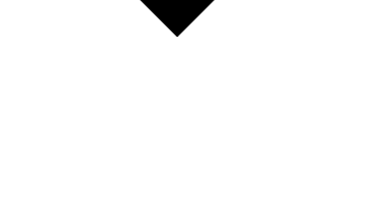
- Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
max. Höhe der baulichen Anlage
- Modulisch max. 3,00 m über OK Gelände
- Technikgebäude max. 3,00 m über OK Gelände
- Einfriedung max. 2,00 m hoch einschl. Übersteigschutz
- Kameramast H < 10,00 m



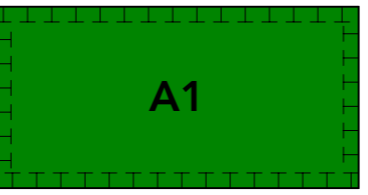
- Bauweise, Baugrenzen
Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Flächen Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen ist auch die Errichtung von Technikanlagen zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz) zulässig.



- Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Bauhöhe der Modulreihen und der Technikanlagen wird insgesamt auf maximal 3,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 10,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Die max. Zaunhöhe wird mit 2,00 m, inkl. 0,15 m Bodenfreiheit und Übersteigschutz, festgesetzt.



- Verkehrsflächen
Ein- bzw. Ausfahrt Photovoltaik-Anlage



A 2. Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurgrenze
- Grundstücksgrenzen vorhanden
- Flurstücksnummern
- Höhenangaben "Oberkante (OK) Gelände" (Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016)
- Hauptversorgungsleitungen
Stromleitungen, oberirdisch
- Darstellung vorhandene Böschungen im Gelände

B Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Planungsgebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) für Erneuerbare Energien - mit der besonderen Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage festgesetzt.
Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung Erneuerbarer Energien (hier: Sonnenenergie) dienen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgesetzt:
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf SO-Fläche, beträgt 0,57. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 16 BauNVO, anzurechnen auf die Grundflächenzahl ist die gesamte Grundfläche, die von den Solarmodulen überdeckt wird, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module. Technische Anlagen, wie z.B. Transformator- und Übergebetstationen, sind zu 100% auf die Grundfläche anzurechnen. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z.B. geschotterte Stellplätze oder Zufahrten werden zu 50% auf die Grundfläche angerechnet. Der maximale Versiegelungsgrad wird mit 7% der Grundstücksflächen festgesetzt und ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen.

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Flächen Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen ist auch die Errichtung von Technikanlagen zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz) zulässig.

- Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Bauhöhe der Modulreihen und der Technikanlagen wird insgesamt auf maximal 3,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 10,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Die max. Zaunhöhe wird mit 2,00 m, inkl. 0,15 m Bodenfreiheit und Übersteigschutz, festgesetzt.

- Äußere Gestaltung der Technikgebäude (§ 87 Abs. 1, Abs. 9 BbgBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Die Außenwände der erforderlichen Technikanlagen sind in gedeckten Farben mit einer unauffälligen, der Umgebung angelegenen, dunkelgrünen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind diaphanische Farben unzulässig.
- Einfriedung (§ 87 Abs. 1, Abs. 9 BbgBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,00 m hohen Zaun (z.B. Stabmattezaun, Maschendrahtzaun, Wildzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen, dunkelgrünen Farbton auszuführen.
Um Kleintieren/Mittelsäugetieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen, größere Öffnungen aller 30,00 m. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Kompensationsbedarf sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- A1 – Einsatz von Grünlandarten der Frischweiden zwischen Modultischen, Mager-rasen zur Etablierung von artenreichen Grünlandgesellschaften, 35-jährige Grünlandpflege (Mahd, Beräumung, Biomasse) auf ehemals intensiv ge-nutzten Sandacker zwecks Nährstoffentzug (Lagerung) auf 33% der Fläche, weitere 67% Selbstbegrünung (s.u. A2).
- A2 – Einsatzbegrünung unterhalb der Module, Etablierung von Grünlandbrachen, Staudenflure auf ehemals intensiv genutzten Sandacker auf 67% der Modul-fläche
- A3 – Neuanpflanzung von Feldgehölzen als Niederhecke zum Zwecke der Ab-schirmung von Licht-Reflexionen und Sichtverschattung
- A4 – Sichtschutz durch Anbringen von Vlies am Zaun
- E1 – Wiederherstellen der Bodenfunktionen durch U-Umwandlung von Intensiv-acker zu extensiv genutzter Frischweide durch Minderung der landschaftlichen Belastung (Düngung, Nährstoffeinträge) und Erhöhung der landschaftlichen Vielfalt in der Gemarkung Warchau
- CEF 01 – feldlerengerechte Bewirtschaftung - Für 11 betroffene Feldlerchen-brutpaare sind hinreichend Bruthabitate weiterhin und dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Dies kann auf unterschiedlichen Wegen ge-schehen, durch:
a) Erhalt bestehender Reviere durch Verringerung der zu bebauenden Flächen
b) Ausgleichsmaßnahmen vor Ort
c) Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle
- CEF F1 – Installation künstlicher Nisthilfen (5 Stück) für den Fischadler in mindestens 500 m Entfernung westlich und/oder östlich des Plan-gebietes
- CEF 1 – Artenschutzfachliches Monitoring, welches zweistufig aufzubauen ist:
1. Funktionskontrolle Lebensraum - Zeitpunkt: zu Beginn der Brut-saison im 1. Jahr nach der Fertigstellung; Dauer: einmalig bzw. bis zum Funktionsnachweis
2. Bestandskontrolle der betroffenen Arten - Zeitpunkt: ab der Brut-saison nach Fertigstellung der Anlage; Dauer: 5 Jahre; Inhalt: Bestandserfassung nach Methodenstandard mittels 5 bis 7-facher Begehung (Südbeck et al. 2005)
- CEF 2 – Ökologische Baubegleitung - Die Umsetzung der artenschutzrecht-lichen notwendigen Maßnahmen sind von einem Fachgutachter für Artenschutz anzuleiten bzw. zu begleiten. Die ökologische Baube-gleitung muss rechtzeitig beauftragt und über die Bauschritte informiert bzw. daran beteiligt werden.

- 2 Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die geplanten Neupflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen von 2,00 m ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen/Rückschnitt zu sichern.

Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

- Sträucherauswahl
Hartriegel, Haselnuss, Gemeine Heckenkirsche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Acker-Rose, Holunder, Hainbuche, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Linden, Eichen

- 3 Vollzugsfristen/Grunddienstbarkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die geplanten Neupflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen von 2,00 m ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen/Rückschnitt zu sichern.

- 4 Materialfestlegung Solarmodule
Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d.h. ohne gefährliche Schwer-metalle verwendet werden.

8. Rückbaupflichtung (§ 9 Abs. 2 (1) BauGB)
Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaikanlage sind die entsprechen-den Anlagenteile und Stationen vollständig zu beseitigen.

9. Sonstige Festsetzung

- Bodendenkmale
Bisher sind keine Bodendenkmale bekannt.
Bei Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale bestehen folgende Verpflichtungen:
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen b.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauschließenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

C Hinweise zum Vollzug

1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.1 Vermeidungs- und Monitoringmaßnahmen

- V1 – Bauzeitenregelung
- V2 – Baufeldbegrenzung / Grünlanderhalt
- V 01 – Verringerung der Anlagengröße
- V 02 – feldlerengerechte Ausgestaltung des Solarfeldes
- V F1 – Ausprägung der Masten der Freileitungstrasse von Eingriffen
- V H01 – Erhalt der Hochstaudenbrüche zwischen Grünland und Acker
- V H02 – Etablierung trockener Hochstauden- und Ruderalbereiche
- V S1 – Freihalten der Gräben von Längs- und Querverbauungen und Beleuchtung

D Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bensdorf hat in der öffentlichen Sitzung vom 31.08.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BP 19 "Solarpark Dunke" beschlossen.

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bensdorf hat mit Beschluss der Gemein-devertretung vom 13.01.2025 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellung-nahmen behandelt und hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.12.2024 als Satzung beschlossen.

- Ausgefertigt:

Wustenwitz, den

Amtsleiter

- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am im Amtsblatt Nr. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB orts-üblich bekannt gemacht.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bauzonierungsverordnung (BauZVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. 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/18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, (Nr. 3), S. 1, ber. GVBl. I/13, (Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, (Nr. 9), S. 11)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 BauGB ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Es werden keine Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Solarpark Dunke" der Gemeinde Bensdorf

Vorhabenträger: LAURAG SO6 GmbH & Co. KG
Ella-Barowsky-Straße 44
10829 Berlin

Bauort: Bensdorf
Gemeinde Bensdorf

Planbezeichnung:

Lageplan Entwurf

Maßstab: 1 : 1000 Entwurf
Datum: 12.05.2025 Plan-Nr.: 01

CAD-Planung Kunze GmbH
Gf: Dipl.-Ing. Jörg Kunze

Sitz: Bärenstraße 4, 01968 Senftenberg
NL 09569 Oederan Tel.: 037292 - 23940
Freiberger Straße 5 Fax: 037292 - 23941