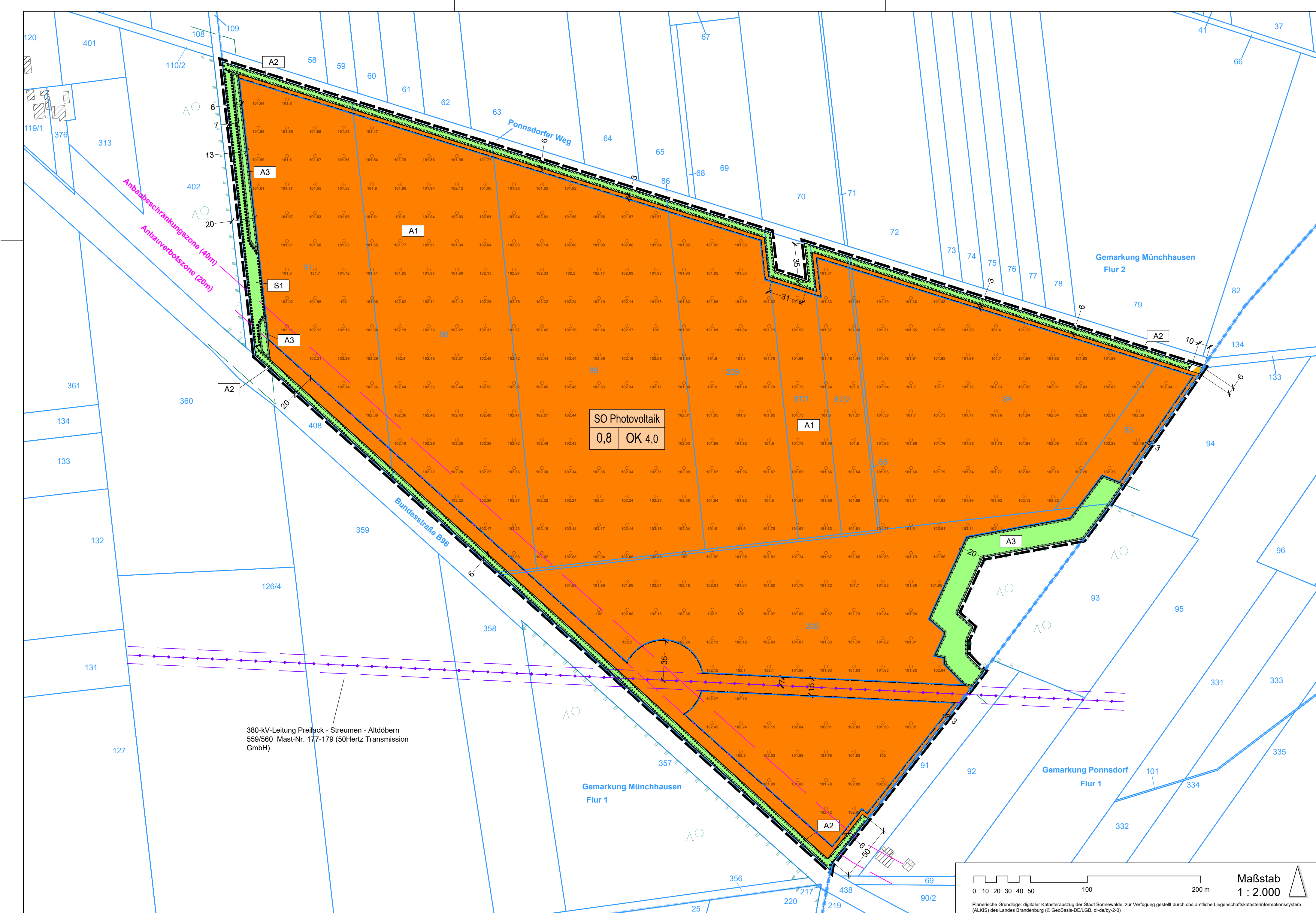




Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)

OK 4,0 Maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter

GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen; Zweckbestimmung; Zufahrt

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bezeichnung der Maßnahmen

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung in Meter

Geländehöhe in Meter über NHN im DHN2016

Art der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen | Grundflächenzahl (GRZ)

Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Festgestellte Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 2 BbgWaldG

Abstandsfläche von der festgestellten Waldfläche (20 Meter) gemäß § 2 BbgWaldG

Freileitungsschutzstreifen der 380-kV-Hochspannungsleitung Preilack - Streumen - Altdöbern 559/560 Mast-Nr. 177-179 (50Hertz Transmission GmbH, beidseitig 7.5m von Trassenachse)

Straßenanbauverbotszonen gemäß § 9 FStrG

Vorhandene Gebäude

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik - Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren/Netzspeiseleistungen und Anlagen zur Speicherung.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche innerhalb des SO Photovoltaik maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planschrieb. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten ist bis zu einer Gesamthöhe von maximal 8 Metern zulässig. Im genannten Freileitungsschutzstreifen sind keine hohen punktförmigen Objekte (z.B. Kamera- und Beleuchtungsmaße, Antennen o.ä.) oder feuergefährdete Einrichtungen (z.B. Batteriespeicher) anzubringen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der Hochspannungsleitung und innerhalb der Abstandsflächen zu den festgestellten Waldflächen gemäß § 2 BbgWaldG sind Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen unzulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4.2 S1: Schutz von Bestandsgehölzen
Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit S1 festgesetzten Flächen sind vor Beeinträchtigungen zu erhalten schützen und bei Verlust innerhalb der festgesetzten Flächen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Für die eventuell notwendig werdenden Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

4.3 A1: Entwicklung, Pflege und Erhalt eines Extensivgrünlands
Innerhalb der Sondergebietsflächen sind die nichtbebaubaren Flächen durch Ansaat als extensive Wiese zu entwickeln. Als Ansaat ist autochthones (gebietsheimisches) Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland) als kräuterreiche Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der Photovoltaik-Freiflächenanlage entstanden sind, zu beheben. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

4.4 A2: Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebiets
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A2) ist auf einer Länge von insgesamt etwa 1,5 km und einer Breite von 6 m eine dreireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2,25 m² ist dabei ein Strauch zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Wildverbiss zu schützen (bspw. durch Zaun). Während der Entwicklungszeit sind ausfallende Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

4.5 A3: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Blühwiese
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (A3) ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Wiese (Blühwiese) zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist autochthones (gebietsheimisches) Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 4 (Ostdeutsches Tiefland) als artenreiche Blühwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

5. Einfriedigungen

5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedigung der Photovoltaikanlage zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Photovoltaik ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz:

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

2. Schutz vorhandener Leitungsbestände - Hochspannungsleitungen:

Im Plangebiet befindet sich die 380-kV-Hochspannungsleitung Preilack - Streumen - Altdöbern 559/560 von Mast Nummer 177-179 der 50Hertz Transmission GmbH. Die, in einer Bebauungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der 50Hertz Transmission GmbH, festgesetzten Hinweise wurden in der Planzeichnung und Begründung übernommen. Dadurch wurde sichergestellt, dass die Interessen beider Parteien unter dem Betriebsführungsaspekt für technische Anlagen in Ausguch zu bringen und Einigungen bezüglich baulicher Restriktionen innerhalb des Freileitungsschutzstreifens zu erzielen.

3. Anbauverbotszone Bundesfernstraße

Längs der B 96 gilt das Anbauverbot nach § 9 Absatz 1 Nr. 1. Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Die Errichtung von Hochbauten, einschließlich Werbeanlagen in einem Abstand von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn längs der Bundesstraße, ist unzulässig. Weiterhin bedürfen bauliche Anlagen gemessen vom äußeren Rand der Bundesstraße in einer Entfernung von bis 40 m entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

4. Hinweise zu den Maßnahmen A1, A2, A3 und E1 sowie zur Maßnahme M1

A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt eines Extensivgrünlands

Nach Inbetriebnahme der PV-Anlage ist eine Mahd von Teilen der Vegetationsbestände frühestens dann zulässig, wenn deren Höhe die Höhe der unteren Kanten der Module erreicht hat. Die Mahd ist dann auf die schmale Fläche an den Modulunterkanten zu begrenzen. Dies erfolgt aus Gründen des Brandschutzes. Die Wiederholung dieser Mahd ist jeweils dann zulässig, wenn die Vegetation erneut die Höhe der Module erreicht. Die Mahd oder Beweidung der übrigen Vegetationsbestände innerhalb der Sondergebietsflächen ist ein- bis zweimal jährlich bis Mitte März und ab Ende Oktober zulässig.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:

- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig
- der Mindestabstand von 10 - 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten,
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten,
- das Mähgut ist generell von der Fläche zu büräumen und schadlos entsprechend der geltenden Richtlinien zu entsorgen.

Mit der Umsetzung des Pflegekonzeptes ist die Entwicklung einer Frischwiese möglich. Damit können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum insbesondere für die Avifauna aufwerten. Für die vorhandenen Bodenrüter bleibt das Plangebiet so weiterhin in (weiten) Teilen als Lebensraum erhalten.

Alternativ ist die Möglichkeit der Beweidung (z.B. mit Schafen) anstelle der Mahd zu prüfen.

A2 Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebiets

Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Wildverbiss zu schützen (bspw. durch Zaun). Während der Entwicklungszeit sind ausfallende Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

A3 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Blühwiese

Das Pflegekonzept für die zu entwickelnde Blühwiese im Bereich der Waldabstandsflächen sieht eine Mahd oder Beweidung ein- bis zweimal im Jahr vor. Hierbei ist darauf zu achten, dass nicht die gesamten Flächen zur gleichen Zeit gemäht/beweidet werden. Unterschiedliche Schnittpunkte, die mit dem Standort und umliegenden Wiesen abgestimmt werden, ermöglichen eine ganzjährige Nahrungsbereitstellung und Deckung für Insekten, Amphibien und Säugetiere.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd/Beweidung

- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig,
- die Schnitthöhe beträgt etwa 15 cm, damit Pflanzen nicht toegeschritten werden und Kleinlebewesen geschützt sind und
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

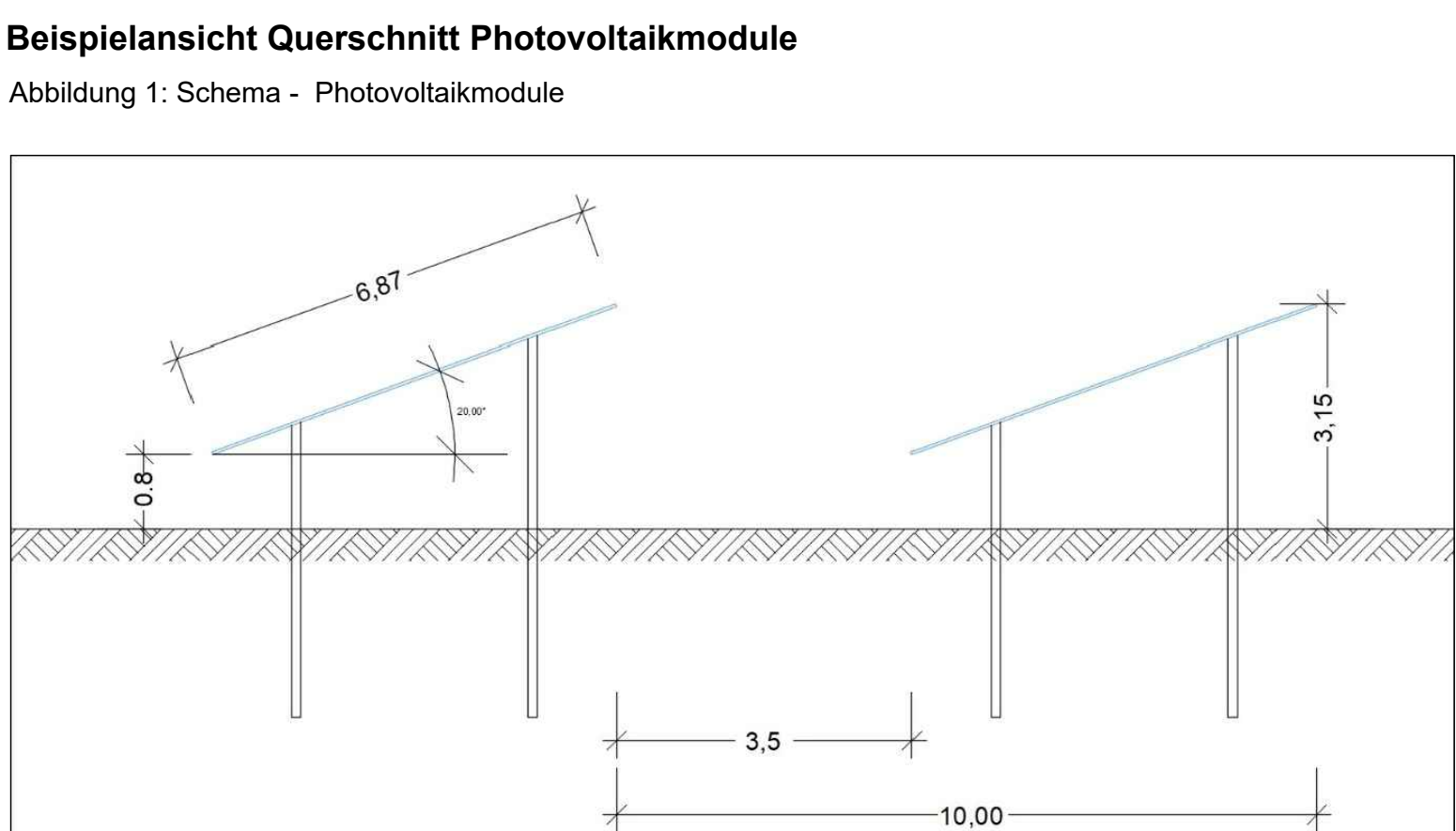
Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstansaat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen.

M1 Entwicklung, Pflege und Erhalt von Ackerbrachen oder Extensivgrünland (Feldlerche)

Für den Ausgleich des Verlusts von 3 nachgewiesenen Revieren der Feldlerche sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Insbesondere die Entwicklung, Pflege und der Erhalt von Ackerbrachen sowie die Anlage von Extensivgrünland sind geeignete Maßnahmen, um den Lebensraumverlust auszugleichen. Hierbei sind 0,5 ha pro Brutpaar (in Summe 1,5 ha) von einer intensiven ackerbaulichen Nutzung in Ackerbrachen oder extensiv genutztes Grünland zu überführen. Ein angepasstes Bewirtschaftungskonzept (u.a. späte Mahd, kein Eintrag von Pestiziden und Düngemitteln) ist im Rahmen der Konkretisierung der Maßnahme zum Entwurf nachzuzeichnen. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs konnten noch keine geeigneten Flächen festgelegt werden, auf denen die Maßnahme durchgeführt werden kann. Diese werden zum Entwurf nachgereicht.

Beispielansicht Querschnitt Photovoltaikmodule

Abbildung 1: Schema - Photovoltaikmodule



Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Sonnewalde hat in ihrer Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Sonnewalde Siegel Freitag, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt, Sonnewalde, ... Siegel Freitag, Bürgermeister

3. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Sonnewalde Siegel Freitag, Bürgermeister

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.

..... Siegel öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

..... Siegel

..... Siegel

..... Siegel

..... Siegel

..... Siegel

..... Siegel

..... Siegel

..... Siegel

..... Siegel