

**Bebauungsplan Nr. 23**  
**„Baugebiet an den Mühlen“**  
**der Stadt Schönewalde**



Stadt Schönewalde  
Landkreis Elbe - Elster  
Region Lausitz - Spreewald  
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zur Planung .....	4
1.1	Stadt Schönewalde .....	4
1.2	Lage des Plangebietes im Raum .....	4
1.3	Angaben zum Plangebiet .....	4
1.4	Anlass und Ziel der Planung .....	5
1.5	Verfahrensübersicht .....	5
2	Rechtsgrundlagen .....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.3	Klarstellungs- und Abrundungssatzung .....	7
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen .....	7
4.1	Schutzgebiete nach BNatSchG .....	7
4.2	Schutzgebiete nach WHG .....	7
4.3	Bergbau- und sonstige Abbaugelände .....	7
4.4	Bodenschutz und Altlasten .....	7
5	Denkmalschutz .....	8
5.1	Bodendenkmale .....	8
6	Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	9
6.1	Lage und Bedeutung .....	9
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	9
7	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung .....	9
7.1	Ziel und Zweck .....	9
7.2	Wesentliche Auswirkungen .....	10
8	Raum- und Nutzungskonzept .....	10
8.1	Bestandsbeschreibung .....	10
8.2	Städtebauliches Konzept .....	10
8.2.1	Solarpark .....	10
8.2.2	Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet .....	11
8.3	Verkehrsflächen .....	12
8.4	Versorgungsflächen .....	12
8.5	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft .....	12
8.6	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG .....	12
8.7	Kennzeichnung .....	12
8.8	Hinweise zum Vollzug .....	12
9	Planungsinhalte und Festsetzungen .....	13
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	13
9.1.1	Sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SO <sub>Solar</sub> ) .....	13
9.1.2	Gewerbegebiet (GE) .....	13
9.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) .....	13
9.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO) .....	14
9.3	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	14
9.3.1	Private Verkehrsfläche .....	14
9.4	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	14
9.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	14
9.5.1	private Grünflächen .....	14
9.6	Nutzungsregelungen und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	14
9.7	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	14
9.8	Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) .....	15
9.9	Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) .....	15
9.10	Hinweise zum Vollzug .....	15
9.10.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	15
9.11	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	15

10	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	16
10.1	Erschließung .....	16
10.1.1	Straßenverkehr .....	16
10.1.2	Energieversorgung .....	16
10.1.3	Erdgasversorgung .....	16
10.1.4	Trinkwasser/Abwasser .....	16
10.1.5	Telekommunikationsversorgung .....	16
10.1.6	Abfallbeseitigung .....	16
10.1.7	Niederschlagswasserentsorgung .....	16
10.1.8	Löschwasserversorgung .....	17
11	Hinweise der Behörden .....	17
11.1	Kampfmittelbelastung (Landkreis EE, SG Kreisentwicklung) .....	17
11.2	Flächen für die Feuerwehr (LK EE, Brandschutzdienststelle) .....	17
11.3	Verkehrsflächen (LK EE, Straßenverkehrsamt) .....	17
12	Flächenbilanz .....	18

### **Anlage 1: Bestandsplan Strom**

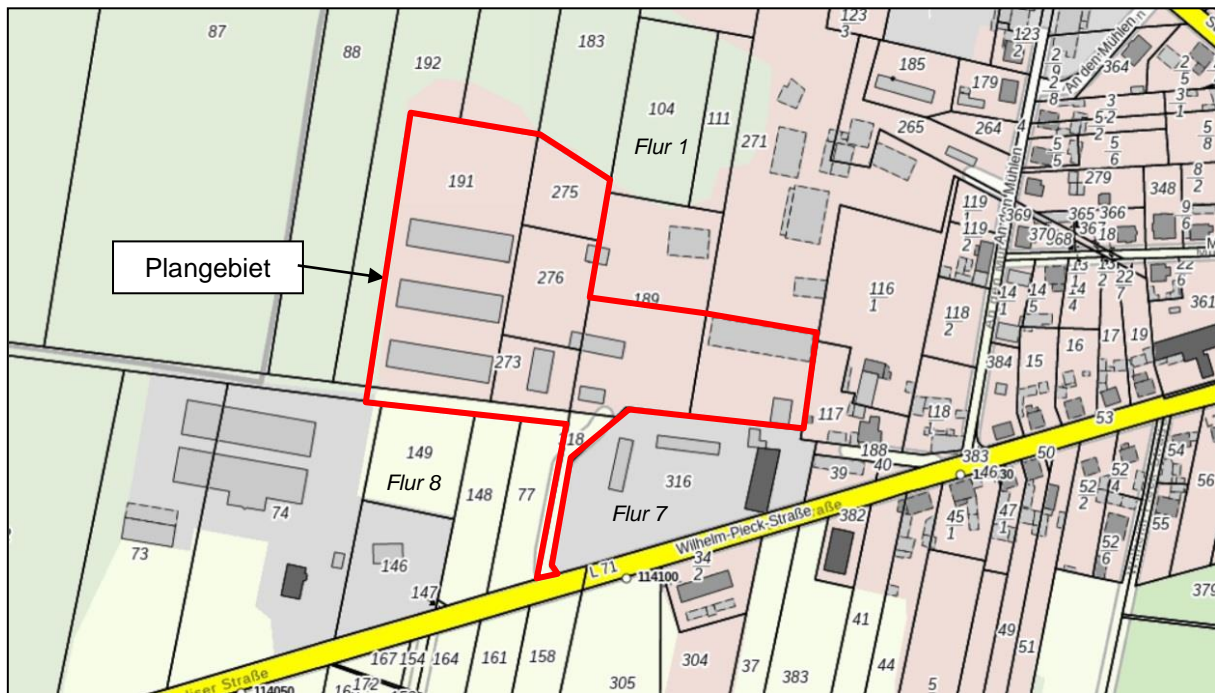
# 1 Allgemeine Angaben zur Planung

## 1.1 Stadt Schönewalde

Die Stadt Schönewalde liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald. Die Stadt Schönewalde liegt am Schweinitzer Fließ und grenzt an das Land Sachsen-Anhalt. Zum Stadtgebiet gehören die Stadtteile Ahlsdorf, Bernsdorf, Brandis, Dubro, Grassau, Jeßnigk, Knippelsdorf, Stolzenhain, Wiepersdorf und Wildenau.

Straßenverkehrllich erschlossen ist die Stadt Schönewalde über die Landesstraßen L71, L72 und die L713.

## 1.2 Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: Brandenburg Viewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

## 1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Schönewalde
Flur/Flurstück:	<u>Flur 1</u> , Flurstücke 191, 275, 276, 273, Teil aus 189, Teil aus 271 und Teil aus 187 <u>Flur 7</u> , Flurstück 318
Größe:	ca. 2,87 ha
gegenwärtige Nutzung:	Landwirtschaftsbetrieb und Dach-PV-Anlagen
geplante Nutzung:	Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien, Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet

### 1.4 Anlass und Ziel der Planung

Am Standort des Agrarbetriebes Fließgrund hat der Vorhabenträger das Flurstück 191 erworben und betreibt dort auf den Dächern der ehemaligen Schweineställe eine Dach-PV-Anlage. Diese soll mit einer PV-Freiflächenanlage ergänzt werden, um die vorhandene Einspeisemöglichkeit auszulasten. Für die PV-Freiflächenanlage hat der Vorhabenträger zusätzlich eine Teilfläche des Flurstückes 274 (neu 275) erworben. Das verbleibende Flurstück 274 (neu 276) und die süd-östlich angrenzenden Flurstücke 273, 189 (teilweise), 271 (teilweise) will der Agrarbetrieb zukünftig für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stellen.

Erschlossen ist der Planstandort über eine Privatstraße des Agrarbetriebes mit Anschluss an die L71 / Wilhelm-Pieck-Straße. Für die Schaffung der planerischen Voraussetzungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde am 23.09.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplans „Baugebiet an den Mühlen“ auf Antrag des Vorhabenträgers / Grundstückseigentümers der Flurstücke 191 und 275 im Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB eingeleitet.

Der Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurde vom Landkreis Elbe-Elster, Bauaufsichtsbehörde, nicht zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

### 1.5 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	Nr. 23 „Baugebiet an den Mühlen“
Stadt:	Schönewalde
Ortsteil:	Schönewalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Schönewalde Markt 48 04916 Schönewalde
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

### Verfahrensstand

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 23.09.2020 (angepasst am 28.09.2022)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am 23.10.2020
- Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 10.12.2020
- Mitteilung der Ziele mit Schreiben vom 17.12.2020
- Beteiligung Behörden/TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2022
- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt der Stadt Schönewalde entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB am 17.06.2022
- Frühzeitige Offenlage in der Zeit vom 27.06.22 – 27.07.22
- Beschluss der SVV zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung vom 28.09.2022
- Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Schönewalde entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB am 21.10.2022

- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2022
- Öffentliche Auslegung im Zeitraum 01.11.22 – 01.12.22
- Bekanntmachung der Offenlage des 2. Entwurfes entsprechend § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt vom 17.02.2023
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2023
- Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes im Zeitraum 27.02.23 – 17.03.23
- Bekanntmachung der Offenlage des 3. Entwurfes entsprechend § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt vom 21.04.2023
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2023
- Öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes im Zeitraum 02.05.23 – 16.05.23
- Bekanntmachung der Offenlage des 4. Entwurfes entsprechend § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt vom 15.11.2024
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2024
- Öffentliche Auslegung des 4. Entwurfes im Zeitraum 19.11.24 – 10.12.24
- Bekanntmachung der Offenlage des 5. Entwurfes entsprechend § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt vom 23.05.2025
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.05.25
- Öffentliche Auslegung des 4. Entwurfes im Zeitraum 26.05.25 – 30.06.25
- Beschluss der SVV zur Abwägung und Satzung vom .....
- Mitteilung der Abwägungsergebnisse mit Schreiben vom .....
- Einreichung zur Genehmigung mit Schreiben vom .....

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

#### Rechtliche Grundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die Planung bezogene Grundsätze der Raumordnung sind:

- G 2.2 LEP HR: Gewerbeflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.  
     ⇒ Die mit dem Bebauungsplan geplante Nachnutzung eines Landwirtschaftsbetriebes als Gewerbegebiet wird dem Grundsatz 2.2 gerecht.

Denn nicht mehr ausgenutzte Flächenpotentiale sollen hier genutzt werden. Die Nutzungsänderung des Standortes ist zudem an die Rahmenbedingungen der Eigentumsverhältnisse gekoppelt. Der Standort ist an die Verkehrsinfrastruktur der Stadt angeschlossen. Es wird also kein Standort „auf der grünen Wiese“ geplant, sondern der Bestand an Infrastrukturen in Anspruch genommen. Es handelt sich hier nicht um eine isolierte Lage, sondern um eine konsequente, mögliche Nutzungskonflikte weitgehend vermeidbare, Weiterentwicklung der Siedlung. Anlagen für die Gewinnung von Solarenergien sind keine Siedlungsflächen i. S. Z 5.2 LEP HR.

- G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung. Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
  - ⇒ Der Bebauungsplan befindet sich auf erschlossenen Flächen innerhalb einer Siedlung
- G 8.1 LEP HR: Klimaschutz, Erneuerbare Energien. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
  - ⇒ Für den Bebauungsplan sind keine neuen Verkehrsflächenentwicklungen erforderlich. Dem Grundsatz 8.1 wird vollumfänglich entsprochen.

**Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Die Stadt Schönewalde verfügt für den Stadtteil Schönewalde über keinen Flächennutzungsplan.

### **3.3 Klarstellungs- und Abrundungssatzung**

Die Stadt Schönewalde verfügt für den Ortsteil Schönewalde über eine gültige Klarstellungs- und Abrundungssatzung (in Kraft seit dem 13.05.1993) und über eine 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung (in Kraft seit dem 12.09.1995). Das Plangebiet ist dort dem Außenbereich zugeordnet.

## **4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen**

### **4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG**

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) befinden sich nicht im Plangebiet.

### **4.2 Schutzgebiete nach WHG**

Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster noch im Hochwasserrisikogebiet und nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

### **4.3 Bergbau- und sonstige Abbaugelände**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse sind gemäß Lagerstättengesetz vom 04.12.1934, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I.S 2992) anzeige- und dokumentationspflichtig.

### **4.4 Bodenschutz und Altlasten**

*Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde*

Im Plangebiet sind Teile der Flurstücke 191 und 275 (alt 274) der Flur 1 als sanierte Altablagerung gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 i. V. m. § 2 Abs. 7 Nr. 2 BBodSchG als „Bei Sauenanlage Schönewalde“ mit der Reg.-Nr. 0127620017 im Altlastenkataster erfasst.

Die ehemalige Hausmülldeponie wurde im Zeitraum von 1965 bis 1990 betrieben, wobei hauptsächlich hausmüllähnliche Abfälle verbracht wurden. Die Sicherung der Deponie erfolgte nach



der Wende durch einfache Sicherungs- und Rekultivierungsarbeiten (Jahr unbekannt). Eine Gefahr geht von der ehemaligen Hausmülldeponie nicht aus. Die Gesamtfläche der ehemaligen Deponie beträgt laut Unterlagen ca. 14.500m<sup>2</sup> mit einer mittleren Mächtigkeit von 3m.

Bei den Flurstücken 191 und alt 274 sind hauptsächlich die nördlichen Flurstücksabschnitte betroffen (siehe ehemaliger Kippenrand - Kartenausschnitt).



Rammarbeiten beim Aufbau der PV-Anlage sind auch im Bereich der sanierten Altablagerung seitens der unteren Bodenschutzbehörde unproblematisch. Auf Tiefbauarbeiten sollte in diesen Bereichen aber verzichtet werden, da anfallende Abfälle und möglicherweise belasteter Boden zu entsorgen sind und die einfachen Sicherungsmaßnahmen wieder herzustellen sind.

Werden im Rahmen der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z. B. Verfärbungen oder Gerüche festgestellt, die auf Schadstoffeinträge in den Boden hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich und vor Weiterführung der Baumaßnahme zu informieren.

## 5 Denkmalschutz

*Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum*

### 5.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale und Bodendenkmalbereiche sind nicht bekannt. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe BbgDSchG zu beachten.



## **6 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

### **6.1 Lage und Bedeutung**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Schönewalde im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Standort gehörte zu DDR-Zeiten zu einem LPG-Betrieb mit Schweinemastanlage, Technikstützpunkt, Lagerung von Futter, Dünger, Kohlebunker usw. Nach der politischen Wende wurde das Areal durch die Fließgrund Agrar GmbH erworben. Zwischenzeitlich wurde das Flurstück 191 und 275 (alt Flurstück 274 teilweise) an eine Privatperson verkauft, welche die Grundstücksfläche über Dienstbarkeit an die Smart Solar Verwaltungs GmbH zur Verfügung stellt. Die Privatperson ist Gesellschafter und Geschäftsführer der Smart Solar Verwaltungs GmbH. Die Smart Solar Verwaltungs GmbH betreibt auf den Gebäuden der 3 ehemaligen Schweineställe eine Dach-PV-Anlage mit einer Leistung von 750KW.

Auf den Flurstücken befinden sich noch freie Flächen, auf denen eine PV-Freiflächenanlage geplant ist. Damit kann die noch vorhandene Einspeisekapazität ausgelastet werden.

Das Flurstück 273 wurde an eine Privatperson verkauft. Auf dem Flurstück befindet sich ein Gebäude, welches als Werkstatt genutzt wird.

Die Grundstücksteile der Flurstücke 276 (alt 274), 189 und 271 gehören der Fließgrund Agrar GmbH. Auf den Flurstücken 189 und alt 274 befinden sich ungenutzte ehemalige Lagerhallen, Garagen sowie ein Teil des betrieblichen Wasserversorgungsgebäudes.

Auf dem Flurstück 271 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Unterstellhallen für Maschinen und Fahrzeuge, Werkstatt und Waschplatz.

Das Plangebiet ist eingezäunt und mit Tor verschlossen. Die verkehrliche Zuwegung erfolgt über eine private Zufahrt der Fließgrund Agrar GmbH mit Anbindung an die Landesstraße L71 / Wilhelm-Pieck-Straße.

### **6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstücke 191, 275, 276, 273, Teil aus 189, Teil aus 187 und Teil aus 271 sowie Flur 7, Flurstück 318. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,87 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von Wald und Agrarflächen (Flst. 192, 170 und 183)
- im Osten vom Mischgebiet (Wohngrundstücke) (Flst. 117 und 116/1)
- im Süden von Eurovia Verkehrsbau GmbH, Wiese und Wilhelm-Pieck-Straße (Flst. 316)
- im Westen von Wald (Flst. 192)

## **7 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Ziel und Zweck**

Nach dem Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nachnutzung eines Geländes eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes für eine PV-Freiflächenanlage in Ergänzung einer vorhandenen Dach-PV-Anlage planungsrechtlich gesichert werden.

Neben der Erweiterung der Nutzbarkeit von regenerativen Energien beabsichtigt die Fließgrund Agrar GmbH für die Zukunft eine gewerbliche Entwicklung auf derzeit noch durch den Landwirtschaftsbetrieb genutzten Flächen, herbeizuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für Solarpark gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgenommen.

Da mit dem Bebauungsplan bisherige Außenbereichsflächen i. S. § 35 BauGB überplant werden, besteht ein Planungserfordernis. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB mit formaler Umweltprüfung aufgestellt. Über einen Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Schönewalde nicht.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen zum Immissionsschutz bezüglich des geplanten Solarparks zu dem geplanten Gewerbegebiet untersucht und berücksichtigt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht.

Des Weiteren werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen im Biotop- und Artenschutz sowie der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild untersucht und berücksichtigt.

## **7.2 Wesentliche Auswirkungen**

Die Planung entspricht den Zielen der Landespolitik und der Gemeinde, den Anteil an regenerativen Energien zu erhöhen. Die Planung betrifft einen vorhandenen Standort eines privilegierten Landwirtschaftsbetriebes im Außenbereich, welcher bereits über bestehende Infrastruktur erschlossen ist. Die geplante Nutzung ist bedarfsgerecht und nachhaltig, sodass Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden können. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (vgl. Kap. 3.1). Einen Flächennutzungsplan hat die Stadt Schönewalde nicht. Planungen der Nachbargemeinden werden nicht berührt.

## **8 Raum- und Nutzungskonzept**

### **8.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schönewalde, Flur 1 auf den Flurstücken 191, 273, 275, 276, 189, 187, 271 und der Flur 7 auf dem Flurstück 318. Die Flächen des Plangebietes gehören 3 verschiedenen Grundstückseigentümern. Die Grundstücke 191 und 275 der Flur 1 gehören einer Privatperson, welche diese der Fa. Smart Solar Verwaltungs GmbH durch eine Dienstbarkeit zur Nutzung als Solarpark zur Verfügung stellt. Auf dem Grundstück 191 befinden sich drei sanierte ehemalige Schweineställe, die als Ständer für eine Dach-PV-Anlage dienen sowie eine sanierte ehemalige Mülldeponie (Altlast). Die Grundstücke 271, 276 und 189 (teilweise) der Flur 1 gehören der Fließgrund Agrar GmbH.

Das Grundstück 273 gehört einer Privatperson. Auf dem Grundstück befinden sich Garagen / Werkstattgebäude.

Das Grundstück 187, Flur 1 ist ein städtisches Wegegrundstück.

Das Grundstück 318, Flur 7 ist ein Wegegrundstück der Fließgrund Agrar GmbH.

### **8.2 Städtebauliches Konzept**

Nach dem Planungsziel soll im westlichen Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien und östlich davon ein Gewerbegebiet entstehen. Die Erschließung der Gebiete soll über die Wilhelm-Pieck-Straße / L71, über eine vorhandene Zufahrt der Fließgrund Agrar GmbH, sichergestellt werden.

#### **8.2.1 Solarpark**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf dem Flurstück 191 und 275 auf einer Fläche von ca. 1,38 ha eine PV-Freiflächenanlage errichtet und betrieben werden. Dafür wird ein sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Solarparks sind die Errichtung sowie der Betrieb von Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie, einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen (wie Anlagen und Einrichtungen zur Speicherung und Wandlung des produzierten Stromes, für Einspeise-, Überwachungs-, und Instandhaltungszwecke, wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen sowie Wege) vorgesehen.

Die Parameter der elektrotechnischen Anlagen, die zum Einsatz kommen, richten sich nach dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Realisierung.

Die Module werden mittels eines Montagesystems für die reihenförmige Anordnung fest aufgeständert. Die Pfosten für die Unterkonstruktion werden in den Boden gerammt. Zusätzliche Fundamente sind für die Modultische nicht notwendig.

Der Rückbau von vorhandenen Flächenbefestigungen ist nicht geplant.

Für die notwendigen Nebenanlagen sind jeweils nur kleine Flächenfundamente erforderlich. Im Verhältnis zur Gesamtfläche ist, unabhängig von der Wahl der technischen Lösung, die Überbauung durch derartige technische Anlagen äußerst gering.

Die Solar-Modultische werden in Nord-Süd-Ausrichtung mit einem Abstand von 5 m errichtet. Die Bauhöhe der Module wird auf das erforderliche Maß von 3,0 m über Gelände begrenzt.

Die PV-Anlage ist eine elektrische Betriebsanlage und muss daher aus Sicherheitsgründen vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie u. U. aus Gründen des Versicherungsschutzes eingefriedet werden.

Für Wartungszwecke und aus Sicherheitsgründen ist ein Tor / Zugang erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Anforderungen des Brandschutzes sind im Rahmen der Vorhabenplanung nachzuweisen (Feuerwehrschließeanlage).

Für das Maß der baulichen Nutzung ist in Anlehnung des § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen. Die Höhe der PV-Freiflächenanlage ist mit 3,0 m über Gelände und die Höhe der Dach-PV-Anlage entsprechend der Bestandsverhältnisse vorgesehen.

Das Baufeld wird entsprechend der vorab errichteten Ständeranlage mit einer Baugrenze abgegrenzt. Dabei werden die vorhandenen Ständer gesamthaft einbezogen und die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass die bauliche Anlage ohne Einhaltung des 3,0 m Grenzabstandes zum nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 192 und 170 errichtet werden kann.

Vorgesehen ist, sämtliche nicht durch bauliche Anlagen überstandene Grundstücksflächen grünordnerisch anzulegen. Damit soll dem Ort- und Landschaftsbild sowie dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Zusätzlich handelt es sich um Kompensationsmaßnahmen.

Die verkehrliche Erschließung des Solarparks erfolgt mit Zufahrt zu der südlich angrenzenden städtischen Wegeliegenschaft und unter Benutzung der Privatstraße der Fließgrund Agrar GmbH.

Für den Betrieb der Solaranlagen und aus Sicherheitsgründen sind allgemein Fahrgassen innerhalb der Einfriedung des Solarparks notwendig. Durch den Reihenabstand und die Abstände zu den Grundstücksgrenzen entstehen diese im Prinzip von allein.

Eine Befestigung der Wege bzw. Fahrgassen ist nicht erforderlich, da der gewachsene Boden tragfähig genug ist.

Anlagen zur stadtechnischen Ver- und Entsorgung des Solarparks sind allgemein nicht erforderlich. Lediglich die (in der Regel) unterirdische Verlegung von Stromkabeln für die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist notwendig.

### **8.2.2 Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf den Flurstücken 189 (teilweise), 276 und 273 ein Gewerbegebiet und auf dem Flurstück 271 (teilweise) ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Außer Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, sollen alle Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Die Stadt möchte damit den Entwicklungsspielraum innerhalb des Nutzungskataloges für Gewerbebetriebe ausschöpfen, um nachhaltig die Auslastung des Gebietes zu sichern. Die nicht zugelassenen Nutzungen entsprechen nicht dem Bedarf an dieser Stelle. U. a. befindet sich direkt angrenzend eine Tankstelle.

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, ist die Art der anzusiedelnden Betriebe nicht bekannt. Zu den Betrieben, die für die Umgebung erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, gehören auch Anlagen die einer Genehmigung i.S. § 4 BImSchG bedürfen.

Neben Maßnahmen zur Immissionsminderung nach Stand der Technik, kann es zu Luftverunreinigungen oder Geräuschen kommen, wenn der Abstand zwischen Emissionsquelle und schutzbedürftigen Gebieten nicht ausreicht. Wird der gemäß DIN 18005 (2023) wünschenswerte Zielwert aus Sicht des Schallschutzes unterschritten, sind erhebliche Nachteile oder Belästigungen der Nachbarschaft nicht mehr auszuschließen, es sei denn, besondere Betriebsverhältnisse würden die der Abstandsfestlegung zugrunde liegende Situation so positiv verändern, dass trotz Grenzüberschreitung nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Das trifft z.B. zu, wenn:

- a) durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen die staubförmigen Emissionen einer Anlage weit unter den in der TA Luft vorgegebenen Immissionswerten liegen,
- b) durch eine atypische Betriebsweise – z. B. Speditionsbetrieb verzichtet auf Nacharbeit – nur die Einhaltung der Geräuschimmissionswerte für den Tagzeitwert ausschlaggebend ist, oder
- c) durch einen zwischen Geräusch emittierender Anlage und schützenswertem Gebiet liegenden Damm die Geräuschemissionen zu einem wesentlichen Teil abgeschirmt werden.

Das Gewerbegebiet der vorliegenden Planung ist ca. 1,0 ha groß. Die südöstliche Nachbarschaft ist als faktisches Mischgebiet anzusprechen. Nach der DIN 18005 (2023) Pkt. 5.2.3 Tabelle 2 kann bei freier Schallausbreitung erst im Abstand von 120 m zwischen Geräusch emittierender Anlage und Mischgebiet, der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

In vorliegender Planung wird das Gewerbegebiet, welches an das bestandsgeschützte Mischgebiet angrenzt, im Abstand von 100 m zum Plangebietsrand gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe mit mischgebietstypischem Störgrad zulässig. Ausnahmsweise kann ein höherer Störgrad zugelassen werden, wenn eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Mischgebietsnutzung im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird.

Der Abstand wird um 20 m reduziert, da in diesem Abstand Nebengebäude stehen. Diese Nebengebäude beherbergen keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an § 17 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und max. Gebäudehöhe von 8,0 bzw. 12,0 m über Bezugspunkt vorgesehen. Die Höhen von neuen Gebäuden werden unterschiedlich festgesetzt, um ein konfliktfreies Nebeneinander zu den angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wird das Baufeld großzügig mit einer Baugrenze abgegrenzt. Dabei werden die vorhandenen baulichen Anlagen gesamthaft einbezogen. Vorgesehen

ist teilweise die abweichende Bauweise, sodass die Gebäude ohne Einhaltung des Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken (als Vorgriff zum späteren Bodenordnungsverfahren), sowie ohne Längenbegrenzung, errichtet werden können.

Vorgesehen ist, eine Grünfläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze für die geschützten Zauneidechsen und die vorhandenen Großgehölze zu erhalten.

### **8.3 Verkehrsflächen**

Das städtebauliche Konzept sieht zur Verkehrserschließung der Baugebiete die Ausweisung einer vorhandenen privaten Verkehrsfläche (Flurstück 318, Flur 7) i. V. m. einer kommunalen Wegelienshaft (Flurstück 187) vor, von welcher die einzelnen Bauplätze erschlossen werden.

Die private Verkehrsfläche ist ca. 6,0 m breit und bietet bei einer Straßenlänge von unter 100 m und einer Verkehrsbelastung kleiner 150 Kfz/h, den Raum für einen Straßenquerschnitt von 4,80 m (PKW/PKW) oder (LKW/Rad). Die Herstellung der Zufahrt sowie die rechtliche Sicherung zur Benutzung für die jeweiligen Anliegergrundstücke werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt geregelt. Die derzeitigen Anliegergrundstücke verfügen über eine vom Eigentümer Fließgrund Agrar GmbH genehmigte Nutzung der Zufahrt.

### **8.4 Versorgungsflächen**

Als Versorgungsfläche wird das vorhandene private Wasserwerk der Fließgrund Agrar GmbH festgesetzt.

### **8.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Umweltbericht Kap. 4.3 werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für die Erhaltung von Grünflächen und Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt.

### **8.6 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG**

Nach dem für den Bebauungsplan erstellten Blendgutachten wurde ermittelt, dass bei freier Sicht im geplanten Gewerbegebiet an der Westseite schutzbedürftiger Gewerberäume die Anforderungen der Licht-Leitlinie Brandenburg erst im Abstand von ca. 93 m gewährleistet sind.

Diese Fläche wird gemäß PlanZV Nr. 15.6 als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen wird für die jeweils schutzbedürftigen Räume gemäß Licht-Leitlinie Brandenburg vom 17.09.2021 festgesetzt, dass die Fenster und Glastüren von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Nord, Ost und Süd auszurichten sind. Es werden Ausnahmen zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine geringere Lichtimmission nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. Dies kann insbesondere dann zutreffen, wenn abschirmende Bauwerke errichtet werden.

Festsetzungen für Außenarbeitsflächen können im Angebotsbebauungsplan nicht erfolgen, da er für mehrere Bauvorhaben und Bauherren gilt. Eine mögliche Blendwirkung der Solarmodule kann erst im projektbezogenen Bauvorhaben bewertet werden. Gegebenenfalls sind dann Vermeidungsmaßnahmen auf der nachgelagerten Planungsebene erforderlich.

Das auf dem Flurstück 273 stehende Bestandsgebäude ist eine Hobbywerkstatt. Das Bestandsgebäude verfügt über keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Nutzungsänderungen sowie Außenarbeitsflächen müssen im jeweils projektbezogenen Bauvorhaben bewertet werden. Gegebenenfalls sind dann Vermeidungsmaßnahmen auf der nachgelagerten Planungsebene erforderlich.

### **8.7 Kennzeichnung**

Mit Planzeichen gekennzeichnet wird die Altlastenfläche (Hausmülldeponie) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

### **8.8 Hinweise zum Vollzug**

Hingewiesen wird auf Vermeidungsmaßnahmen und auf Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, welche entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Umweltbericht Kap. 4 dargelegt werden. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 9 Planungsinhalte und Festsetzungen

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 9.1.1 Sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SO<sub>Solar</sub>)

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen und Dach-PV-Anlagen einschließlich der zugeordneten Nebenanlagen und Einzäunungen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 16 BauNVO. In der GRZ 0,8 ist die Grundfläche der Dach-PV-Anlage enthalten.
- der Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen mit Bezugspunkt nach § 18 BauNVO. Die Gesamthöhe der PV-Freiflächenanlage ist mit 3,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Gesamthöhe der Dach-PV-Anlage ist mit max. 6,1 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt ist der HP Nagel vor Gebäude 3 (BP1) = 81,32 m ü. NHN festgesetzt.

#### 9.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit den nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 16 BauNVO
- der Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen von 8,0 und 12,0 m mit Bezugspunkt nach § 18 BauNVO. Als Höhenbezugspunkt ist die OK Schacht (Flurstück 273) (BP2) = 81,00 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre.

#### 9.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Im GEe sind die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO auf Betriebsarten mit mischgebietstypischem Störgrad eingeschränkt. Ausnahmsweise können Betriebsarten mit höherem Störgrad zugelassen werden, wenn der Einzelfallnachweis erbracht wird, dass durch entsprechende Vorkehrungen, Betriebseinschränkungen usw., durch die Betriebsanlage keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete auftreten.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 16 BauNVO
- der Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen von 12,0 m mit Bezugspunkt nach § 18 BauNVO. Als Höhenbezugspunkt ist die OK Schacht (Flurstück 273) (BP2) = 81,00 m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe gilt nicht für technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne allgemein zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen oder auf den Aufnahmetatbestand beschränkt werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird davon Gebrauch gemacht.

Nach § 1 Abs. 4 BauNVO können gewerbliche Nutzungen eingeschränkt werden.

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

Festgesetzt ist die offene und die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise können die baulichen Anlagen ohne Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken und ohne Längenbegrenzung errichtet werden, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche resultieren aus dem Nutzungskonzept.

## **9.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **9.3.1 Private Verkehrsfläche**

Festgesetzt ist ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend Liegenschaft.

Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

Festgesetzt ist ein privater Ein-/Ausfahrtbereich von 5,0 m für den Anschluss an die Privatstraße.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

## **9.4 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Festgesetzt ist das vorhandene private Wasserwerk.

Die Festsetzung resultiert aus dem Nutzungskonzept.

## **9.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **9.5.1 private Grünflächen**

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Erhaltungsgrün“. In den Erhaltungsgrünflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen i. S. § 14 BauNVO und Garagen i. S. § 12 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, nicht zugelassen.

Die Festsetzung resultiert aus dem Artenschutzfachbeitrag.

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

### **Maßnahme 1 (M1) – Entwicklung Extensivgrünland zwischen und unter den Modulreihen mit Habitatementen**

Im Sondergebiet „Solar“ ist ein Mindestabstand der Unterkante der Freiflächenmodule von 0,5 m zur Geländeoberkante einzuhalten und unter und zwischen den Modulreihen der PV-Freiflächenanlage ist Extensivgrasland durch Einsaat von Wildgräsern zu entwickeln. Innerhalb des Extensivgrünlandes sind 8 Habitatemente

- 4 Totholzhaufen und 2 Steinhaufen je 1 m<sup>3</sup>
- 2 Sandflächen je 1-2 m<sup>2</sup>

im Abstand von 20 – 50 m untereinander, zu errichten.

### **Maßnahme 2 (M2) – Anpflanzen Sträucher**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, sind mindestens 250 standortheimische Sträucher, bestehend aus Weißdorn, Schlehdorn und Wildrosen, anzupflanzen.

## **9.7 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen, sind die Fenster und Glastüren von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach Nord, Ost und Süd auszurichten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren eine geringere Lichtimmission nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

## **9.8 Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Grünflächen und Gehölze sind zu erhalten.

**Pflanzbindung 1 (Pb1) – Erhalt Grünflächen**

**Pflanzbindung 2 (Pb2) – Erhalt Bäume**

## **9.9 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche befindet sich Abfall (Hausmüll) im Boden. Bei Erdbauarbeiten sind die Bestimmungen des BbgAbfG zu beachten.

## **9.10 Hinweise zum Vollzug**

### **9.10.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

#### **V1 – Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Vögel sind Holzungen und Baufeldfreimachungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

#### **V2 – Zaunanlagen**

Zur Vermeidung der anlagebedingten Beeinträchtigung der Kleintiere ist die Einzäunung in Teilen des Plangebietes mit Bodenfreihaltestreifen von mindestens 15 cm zu versehen.

## **9.11 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

### **E1 – Wiederaufforstung Waldsaum mit Errichtung Zauneidechsen-Habitat in der Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstück 192**

Größe der Maßnahmenfläche: 3.000 m<sup>2</sup>

Die Maßnahme sieht vor:

1. Anlegen 11 Habitatelemente
    - 5 Totholzhaufen und 3 Steinhaufen je 1 m<sup>3</sup>
    - und 3 Sandflächen je 1 – 2 m<sup>2</sup>
  2. Anpflanzung einheimische, standortgerechte Sträucher
    - 250 Sträucher (Weißdorn, Schlehdorn, Wildrose)
- gemäß Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenblatt E1

Die Durchführung der Maßnahme E1 wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönewalde und dem Eingriffsschuldner gesichert.

### **E2 – Errichtung Zauneidechsen-Ersatzhabitat in der Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstück 182**

Größe der Maßnahmenfläche: 2.500 m<sup>2</sup>

Die Maßnahme sieht vor:

1. Anlegen 10 Habitatelemente
    - 5 Totholzhaufen und 2 Steinhaufen je 1 m<sup>3</sup>
    - und 3 Sandflächen je 1 – 2 m<sup>2</sup>
- gemäß Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenblatt E2

### **E3 – Errichtung Zauneidechsen-Ersatzhabitat in der Gemarkung Schönewalde, Flur 1, Flurstücke 270 und 271**

Größe der Maßnahmenfläche: ca. 1.000 m<sup>2</sup>

Die Maßnahme sieht vor:

1. Anlegen 6 Habitatelemente
    - 2 Totholzhaufen und 2 Steinhaufen je 1 m<sup>3</sup>
    - und 2 Sandflächen je 1 – 2 m<sup>2</sup>
- gemäß Umweltbericht Anlage 2 Maßnahmenblatt E3

Die Durchführung der Maßnahmen E2 und E3 wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schönewalde und dem Eingriffsschuldner gesichert.



## 10 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 10.1 Erschließung

#### 10.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über eine Privatstraße an die öffentliche Straße „Wilhelm-Pieck-Straße“ / L71 erschlossen.

Baulastträger für Flurstück 318, Flur 7 ist

Fließgrund Agrar GmbH  
 An den Mühlen 3  
 04916 Schönewalde

Baulastträger für Flurstück 187, Flur 1 ist

Stadt Schönewalde  
 Markt 48  
 04916 Schönewalde

#### 10.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist MITNETZ Strom mbH  
 Servicecenter Falkenberg  
 Mühlberger Straße 2-4  
 04895 Falkenberg

Der vom Rechtsträger übergebene Bestandsplan wird als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

#### 10.1.3 Erdgasversorgung

Zuständig ist MITNETZ Gas mbH  
 Standort Markleeberg  
 06006 Halle (Saale)

Versorgungsanlagen befinden sich in der Wilhelm-Pieck-Straße (Gasleitung TN 601 DN200/DP4).  
 Zuständig ist [netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de](mailto:netzanschlussvertrieb@mitnetz-gas.de), Tel: 0341/120 7663.

#### 10.1.4 Trinkwasser/Abwasser

Zuständig ist Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband  
 Osterodaer Straße 4  
 04916 Herzberg

#### 10.1.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist Deutsche Telekom  
 Technik GmbH  
 PF 10 04 33  
 03004 Cottbus

#### 10.1.6 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallverband „Schwarze Elster“  
 Hüttenstraße 1c  
 01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

#### 10.1.7 Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.



## 12 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet Solarpark:	13.829 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	9.122 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	3.464 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche:	1.845 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	400 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>28.660 m<sup>2</sup></b>

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Mai 2025