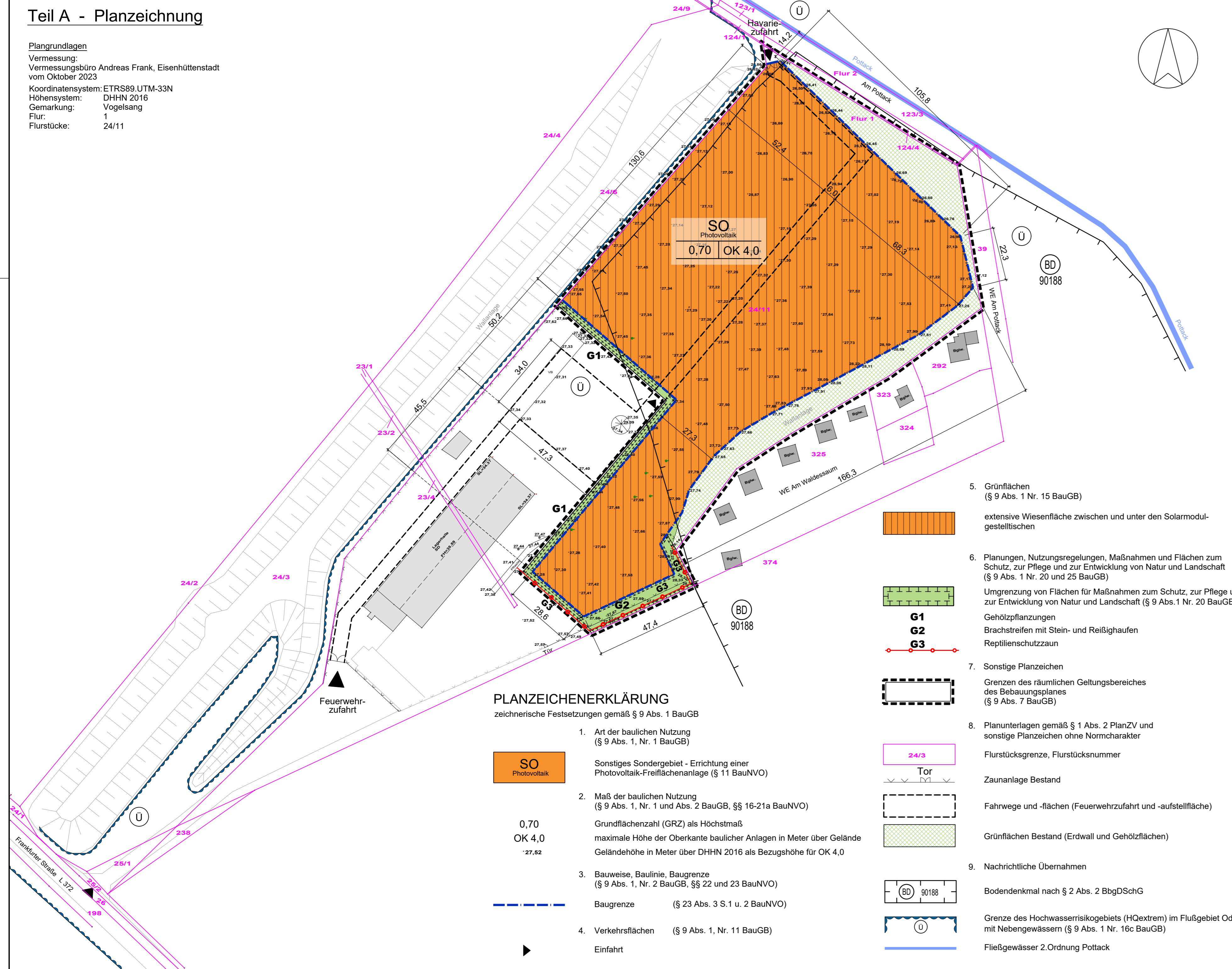


# Teil A - Planzeichnung

**Plangrundlagen**  
 Vermessung:  
 Vermessungsbüro Andreas Frank, Eisenhüttenstadt  
 vom Oktober 2023  
 Koordinatensystem: ETRS89 UTM-33N  
 Höhensystem: DHHN 2016  
 Gemarkung: Vogelsang  
 Flur: 1  
 Flurstücke: 24/11



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)  
 Sonstiges Sondergebiet - Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)  
**SO Photovoltaik**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)  
 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Gelände Geländehöhe in Meter über DHHN 2016 als Bezugshöhe für OK 4,0  
**0,70 OK 4,0**  
 -27,62
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 u. 2 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)  
 Einfahrt

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 extensive Wiesenfläche zwischen und unter den Solarmodul-gestellischen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**G1**  
**G2**  
**G3**  
 Gehölzpflanzungen  
 Brachstreifen mit Stein- und Reißighaufen  
 Reptilienschutzzaun
- Sonstige Planzeichen  
 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer  
 Tor  
 Zaunanlage Bestand  
 Fahrwege und -flächen (Feuerwehruzufahrt und -aufstellfläche)  
 Grünflächen Bestand (Erdwall und Gehölzflächen)
- Nachrichtliche Übernahmen  
 Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 BbgDSchG  
 Grenze des Hochwasserrisikogebiets (HQextrem) im Flußgebiet Oder mit Nebengewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)  
 Fließgewässer 2.Ordnung Pottack

# Teil B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
    - 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 jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzzeispisestationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäude.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
      - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
      - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt des Geländes gemäß Planeinschrieb.
    - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
      - Hochwasserrangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB, i.V.m § 78 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 WHG)
      - Bauliche Anlagen sind im hochwasserrangepassten und erosions sicherer Bauweise zu errichten. Technische Anlagen (Trafos, Wechselrichter, Speicher, Wartungsgebäude) sind außerhalb der von Hochwasser betroffenen Bereiche zu errichten. Wassergefährdende Stoffe sind grundsätzlich außerhalb des Hochwasserrisikogebiets zu lagern. Sollte aus technischen Gründen eine Errichtung technischer Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebiets erforderlich sein, sind diese so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch eindringendes Wasser ausgeschlossen ist.
    - Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)
      - keine textliche Festsetzung
    - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
      - 5.1-V3 Bodenversiegelungen sind weitgehend zu vermeiden. Die für Zuwegungen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bereits durch Verdichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Einrichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen. Entstandene Bodenverdichtungen, sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.
      - 5.2-V4 Zusätzliche Erschließungswege sind in geschotterter Bauweise herzustellen.
      - 5.3-V5 Der Oberbodenabtrag ist auf ein Minimum zu reduzieren. Der Aushub von anfallendem Oberboden z.B. bei Kabelgräben ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.
      - 5.4-V8 Der Abstand der Module vom Boden muss zur Gewährleistung einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke mindestens 0,80 m betragen. Der Abstand zwischen den Modulreihen hat der 1,5-fachen Maximalhöhe der PV-Module zu entsprechen.
      - 5.5-V10 Die im Geltungsbereich bestehenden Biotopstrukturen außerhalb der Baugrenze bleiben erhalten und werden während der Bauarbeiten entsprechend vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt. Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
      - 5.6-V11 Nach dem Ende der Betriebszeit sind die Flächen wieder so herzustellen, dass sie dem Zustand vor der Bebauung entsprechen.
      - 5.7-V12 Erforderliche Zuwegungen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und sollen als Schotterrasen angelegt werden. Maßnahmenflächen dürfen dabei durch Zuwegungen nicht überlagert werden.
  - örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
    - Einfriedigungen
      - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufriedigen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen.
    - Wasserrechtliche Festsetzungen
      - Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächlich auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Denkmalschutz  
 Der Planbereich berührt das durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90188 - Siedlung Urgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit, Graberfeld römische Kaiserzeit“ (in Bearbeitung). 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). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen. (siehe auch Maßnahme V6)
  - Hochwasserschutz  
 Das Sondergebiet befindet sich teilweise im Hochwasserrisikogebiet für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem). Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen absoluten Schutz bei einem Hochwasserereignis geben kann. Es wird immer ein Restrisiko bleiben, auch wenn alle vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen umgesetzt wurden.

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Teil 1)**
  - Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den entsprechenden DIN-Vorschriften durchzuführen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind ausschließlich reflexions- bzw. blendarme Solarmodule zulässig, die zum Zeitpunkt der Errichtung der PVA den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
  - Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale bzw. Kulturfunde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Für die Erdarbeiten im Bereich des geschützten Bodendenkmals in Bearbeitung „90188 - Siedlung Urgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit, Graberfeld römische Kaiserzeit“ ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

# Verfahrensvermerke (Teil 2):

- 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.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung festgestellt. Die Begründung wurde begilligt.

- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB/der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 20.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung einer PV-Freiflächenanlage“ in der Gemeinde Vogelsang. Der Einleitungsbeschluss wurde am im Januar 2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2023 hat in der Zeit vom 01.02.2024 bis 04.03.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.10.2023 hat in der Zeit vom 08.12.2023 bis 19.01.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

- Die Aufstellung des Reptilienzaunes, um eine Einwanderung der Zauneidechsen in den Geltungsbereich zu verhindern, wird notwendig, wenn die Baumaßnahmen in die Aktivitätsphase (März bis Mitte Oktober) der Art fällt. Der Zaun ist dann an der kompletten südlich/südöstlichen (ca. 100 m) Grenze des Geltungsbereiches aufzustellen. Es ist ein Zaun mit glatter Folie (kein Polyesterwebbe) zu verwenden. Der Zaun ist dabei wahlweise 10-15 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, unten umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig anzudecken. Oberirdig ist eine Zaunhöhe von mindestens 50 cm sicherzustellen. Der Zaun ist für die Dauer der Arbeiten funktionsfähig zu halten und wird durch die UBB regelmäßig kontrolliert.


- Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB/der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. I Nr. 176).
- Planzielenverordnung (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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./I/21, Nr. 5).

Arbeitsstand Entwurf: 25.04.2025

|   |  |               |            |
|---|--|---------------|------------|
| <b>VBP "PV-Freiflächenanlage Am Waldessaum"</b><br>Gemeinde Vogelsang   |  | Anlage :      | 1          |
| <b>Planverfasser</b><br><br>Ingenieurbüro Vogelsang<br>Frankfurt (Oder) mbH<br>Siedlichstraße 48<br>15236 Frankfurt (Oder)<br>Telefon (0335) 683 57-0<br>Telefax (0335) 683 5767<br>E-Mail: buero@igf-ro.de<br>Internet: www.igf-ro.de | <b>Vorhabenträger</b><br>Herr Runnebaum<br>Bergsteiger Produkte GmbH<br>Kiesweg 78<br>49356 Diepholz | Maßstab :     | 1 : 1.000  |
|   |  | Datum/Stand : | April 2025 |