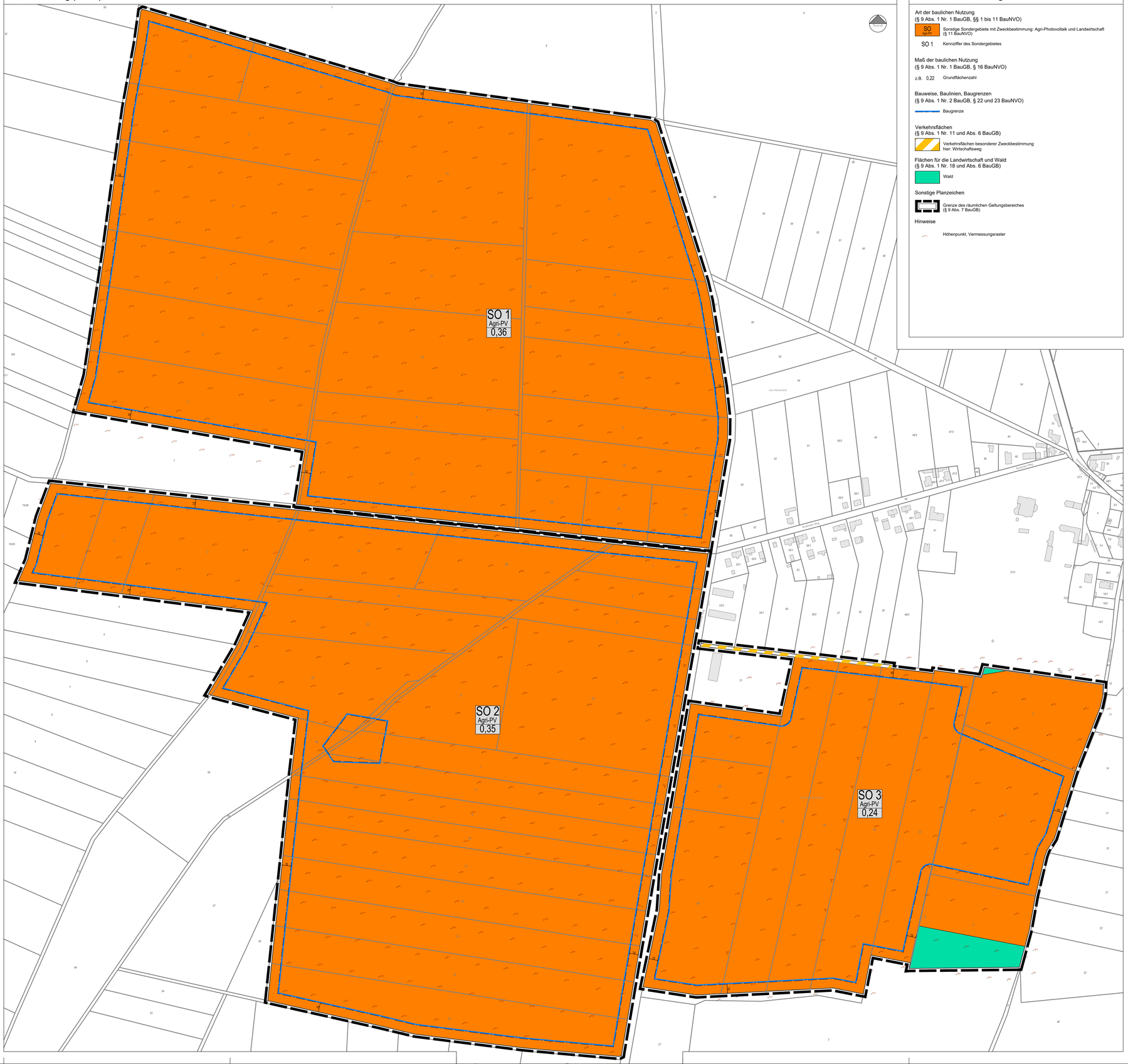
Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 2.000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Agri-PV — Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung: Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft (§ 11 BauNVO)

SO 1 — Kennziffer des Sondergebietes

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,22 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Wirtschaftsweg

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Höhenpunkt, Vermessungsraster

Textliche Festsetzungen (Teil B) (gem. § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO)

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

1.1. Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Die kombinierte Nutzung derselben Landfläche durch landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und Stromproduktion durch PV-Anlagen als Sekundärnutzung ist unter der Bezeichnung Agri-PV festgelegt.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete, SO1, SO2 und SO 3 mit Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft" sind demnach folgende Nutzungen zulässig:

a) landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dafür erforderlichen Anlagen;

b) bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie;

c) die dafür erforderlichen technischen Einrichtungen und Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Transformationsstationen, Übergabestationen, Schaltanlage, Stationsgebäude und vergleichbare Anlagen);

d) Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Agri-PV-Anlage;

e) Zufahrten, Stellplätze und betriebserforderliche Wege, Wartungsflächen;

f) technische Einrichtungen und Anlagen zur netzgebundenen oder netzunabhängigen Speicherung von elektrischer Energie;

g) unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und Kabel;

h) technische Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie Löschwasserversorgung;

i) sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz etc.);

j) Anlagen, die der Erforschung erneuerbarer Energien dienen.

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

2.1 Die maximale GRZ von 0,36 (SO 1), 0,35 (SO 2) und 0,24 (SO 3) darf nicht überschritten werden.

2.2 Bezugspunkte für Höhenfestsetzung (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die jeweils anstehende gewachsene Geländehöhe.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) und Stellung von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.3.1 Für die Solarmodule wird die Gesamthöhe bis maximal 6,50 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt. Gemessen wird die lichte Höhe ausgehend vom gewachsenen Gelände bis zur Unterkante der Solarmoduls sowie die maximale Höhe bis zur Oberkante des Solarmoduls.

2.3.2 Für weitere bauliche Anlagen (z.B. Betriebs- und sonstige technische Nebengebäude, wie Trafostationen außerhalb des Umspannwerks, Schaltanlagen, Stationsgebäude, Stromspeicher und Wechselrichter) ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem gewachsenen Gelände und dem höchsten Punkt des Gebäudedaches (z.B. First bei Satteldächern oder die Attika bei Flachdächern).

2.3.3 Betriebsnotwendige Nebenanlagen wie Kameramasten, Wettermasten, Einrichtungen in der Schaltanlage und in dem Umspannwerk sind bis zu einer Höhe von 13,00 m über dem gewachsenen Gelände zulässig. Anlagen wie Blitzschutzeinrichtungen sind bis zu einer Höhe von 16,00 m über dem gewachsenen Gelände zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sonstige Nebenanlagen (z.B. Batteriespeicher, Wechselrichter, Kameramasten, Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Zufahrten und betriebserforderliche Wege etc.) ausnahmsweise zulässig.

3.2 Eine Vollversiegelung der Zuwegungen (Asphaltierung) ist bis zu einer Flächengröße von 7.500 m² zulässig, wenn dies aufgrund von technischen Rahmenbedingungen (Tragfähigkeit der Straße) zwingend notwendig ist. Alle über diese Flächengröße hinaus gehenden Zufahrten sowie Stellplätze und Wartungsflächen sind in nicht vollflächig versiegelter Art und Weise (z.B. in Form von Rasengittersteinen, Wiesenwegen, wassergebundener Wegedecke) auszuführen.

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

4.1 *Ergänzungen folgen.*

I Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen
Einfriedungen mit Umsteigeschutz sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig und als Gitterstabzäune ohne Sockel auszuführen. Eine blickdichte Ausführung der Zäune ist nicht zulässig. Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zur Durchlässigkeit für Kleintiere und Amphibien ist eine ausreichende Bodenfreiheit von mindestens 20 cm einzuhalten. Dies gilt nicht für die Einfriedung der Bereiche von Starkstromanlagen.

II. Hinweise

1. Militärische Altlasten / Kampfmittel
Der Geltungsbereich liegt nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

2. Archäologische Denkmalpflege
Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

3. Altlasten
Sollten im Zuge von Baumaßnahmen andere Ablagerungen, wie Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist gemäß § 31 BbgAbfBodG der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sofort zu benachrichtigen.

Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/ geförderte organoleptische Auffälligkeiten/ freigelegte Abfallfraktionen uAWB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamthaftlicher Erschließungsmaßnahmen.

4. Brand- und Katastrophenschutz
Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsplattes W 405.

5. Baum- und Vegetationsschutz
Während der Bauphase ist der Schutz von Bäumen und Hecken im Bereich von Bauzufahrten, von Wegen im Kronentraufbereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu gewährleisten. Das gilt auch für Gehölze außerhalb des Geltungsbereiches, deren Kronentrauf- und Wurzelbereich in das Plangebiet hineinreichen.

6. Bodenschutz
Es sind die allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz zu beachten. Die im Plangebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**)
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 (**BauNVO**) *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
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 (**PlanZV**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - **BbgKVerf**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - **BbgNatSchAG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (**BbgUVPG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - **BbgDSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretersitzung vom .....

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt für das Amt Unterspreewald ortsüblich bekannt gemacht.

Goßen, den

Amtsdirektor

2. Veröffentlichung/ Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt für das Amt Unterspreewald ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnten gem. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit der Auslegung zusätzlich auch im Internet unter https://www.unterspreewald.de eingesehen werden.

Goßen, den

Amtsdirektor

3. Satzungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom ..... gebilligt.

Goßen, den

Amtsdirektor

4. Genehmigungsvermerk
Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Die Nebenbestimmungen und Auflagen wurden erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

(Ort, Datum)

Die Genehmigungsbehörde

5. Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom ..... übereinstimmt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Goßen, den

Amtsdirektor

6. Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für das Amt Unterspreewald ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

Goßen, den

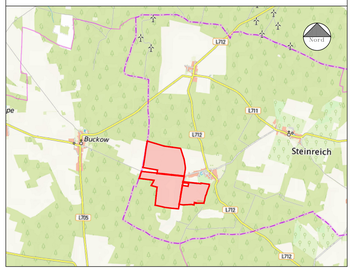
Amtsdirektor

7. 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 einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort, Datum)

Die Vermessungsstelle

Übersichtskarte 1:50.000



Gemeinde Steinreich

Ortsteil Glienig

vertreten durch das

Amt Unterspreewald

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Elysium Solar in Glienig"

VORENTWURF

Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	Projekt-Nr.:	Projekt-Datei:	Datum:	Maßstab:
A. Derksen	P. Thoss	W. Böschen	71007207	250612-Agri-PV Glienig_A0.dwg	10.06.2025	1 : 2.000

SWECO

Sweco GmbH - **Team Stadtplanung und Regionalentwicklung**
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-0