

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (SO PV) dient der Errichtung und Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie, von baulichen Anlagen zur Transformierung und zum Transport des gewonnenen elektrischen Stromes sowie zur netzdienlichen Stromspeicherung durch Großspeicher.
Zulässig sind Solarmodultische, Trafostationen und Energiespeicher sowie Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.

1.2 Die landwirtschaftliche Nutzung der unversiegelten Fläche (auch unter den Modultischen), die der Nutzung als Photovoltaikanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 nicht widerspricht, ist zulässig, sofern sie mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 vereinbar ist (d.h. extensive Grünlandbewirtschaftung, z.B. als Weidewiese).

2. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

2.1 Als Nebenanlagen sind im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage nur die für den Betrieb, Wartung, Instandhaltung, Sicherung und Überwachung einer Freiflächen- Photovoltaikanlage erforderlichen untergeordneten baulichen Anlagen wie z.B. Leitungen / Verkabelungen, Zufahrten und Wartungsflächen, technische Anlagen für die Löschwasser- und -entsorgung sowie Einfriedungen mit Toren und Kameras mit ihren Pfählen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 17, 18 BauNVO)

3.1 Die maximale Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet Photovoltaikanlage gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist auf eine GRZ von insgesamt 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

3.2 Die Modultischreihen sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zueinander zu errichten.

3.3 Die maximal zulässige Höhe der Trafos und Energiespeicher im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 3,2 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3.4 Die maximal zulässige Höhe der Modultische im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3.5 Die maximal zulässige Höhe von Anlagen zur Überwachung (Kameras mit Pfählen) im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage wird auf 5,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3.6 Die Unterkante der Modultische im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage muss eine Höhe von mindestens 0,80 m über Geländeoberkante haben.

3.7 Im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage sind Zaunanlagen bis zu einer max. Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz zulässig.
Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel zu errichten. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfähle zulässig. Der Abstand des Zauns zum Boden bzw. anderweitige Zäunungen muss mindestens 15 cm über Geländeoberkante betragen, damit die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger etc. gewährleistet werden kann.

3.8 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und Zäune im sonstigen Sondergebiet Photovoltaikanlage gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3.3 bis 3.7 ist die natürliche Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugsystems DHHN 2016. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenunebenheiten sind zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Die Modultische dürfen nur auf Pfählen, die durch Rammen in den Boden eingebracht werden, errichtet werden; die Verwendung von Betonpunktfundamenten ist nur in Bereichen zulässig, welche einen für Pfähle ungeeigneten (d.h. harten oder felsigen) Baugrund aufweisen.

4.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt und umgrenzt die Fläche, auf der die Aufstellung der Modultische, Trafostationen und Energiespeicher zulässig ist.

4.3 Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Grünfestsetzungen sowie Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

5.1 Das Baugebiet ist außerhalb der versiegelten Fläche der Trafostationen, Energiespeicher und Nebenanlagen sowie unterhalb der Modultische als extensives Grünland zu nutzen und zu erhalten. Das Grünland ist maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mittig eine durchgehende freiwachsende Hecke zu pflanzen. Dabei ist eine dichte Strauchpflanzung zweireihig mit einer Pflanzdichte von einem Strauch pro Quadratmeter mit einer Mindestgröße von 150 cm anzulegen. Die Sträucher der beiden Strauchreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

5.3 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturbelassene Grünfläche" ist eine sukzessive Vegetationsentwicklung zuzulassen. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Ansaat mit heimischen Gras- und Kräutern. Zur Etablierung der Vegetation dürfen die Flächen in den ersten 2 Jahren nicht bearbeitet werden. Anschließend ist eine Streifenpflege in Rotation durchzuführen. D.h. pro Jahr ist ein Drittel der Streifen zu mähen, so dass jedes Drittel mindestens alle drei Jahre bearbeitet wird (Mosaikmahd / Wanderbrache). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

5.4 Bei Zaunanlagen und deren Übersteigschutz ist zum Schutz von Wildtieren (z.B. Greifvögel) die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig.

6. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Ein zu beiden Seiten jeweils 10 Meter breiter Schutzstreifen entlang der im Plangebiet liegenden unterirdischen Wasserleitung (verrohrter Bestandteil des Karpenteichgrabens als Gewässer II. Ordnung) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsbetreiber zu belasten.

II. Hinweise

Durch das Plangebiet verläuft nördlich der Kellersche Straße eine unterirdische Ferngasleitung.

Durch das Plangebiet verläuft vom Jordanpfuhl in Richtung Sonnenberg der verrohrte Bestandteil des Karpenteichgrabens (Gewässer II. Ordnung).

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich eine Bodendenkmal-Vermutungsfläche. Die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) sind zu berücksichtigen.

Entlang der Kellerschen Straße und entlang des Weges nach Sonnenberg befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs nach § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Allee). Die Kronen- und Wurzelbereiche der Bäume sind im Rahmen der Bautätigkeiten zu schützen.

Bautätigkeiten dürfen nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (d.h. außerhalb der Brutzeit) durchgeführt werden.

III. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Schönermark hat am 18.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung, im Internet in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2026. Ergänzend lagen die Planunterlagen innerhalb dieses Zeitraums öffentlich aus. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße" bis zum zu übersenden.

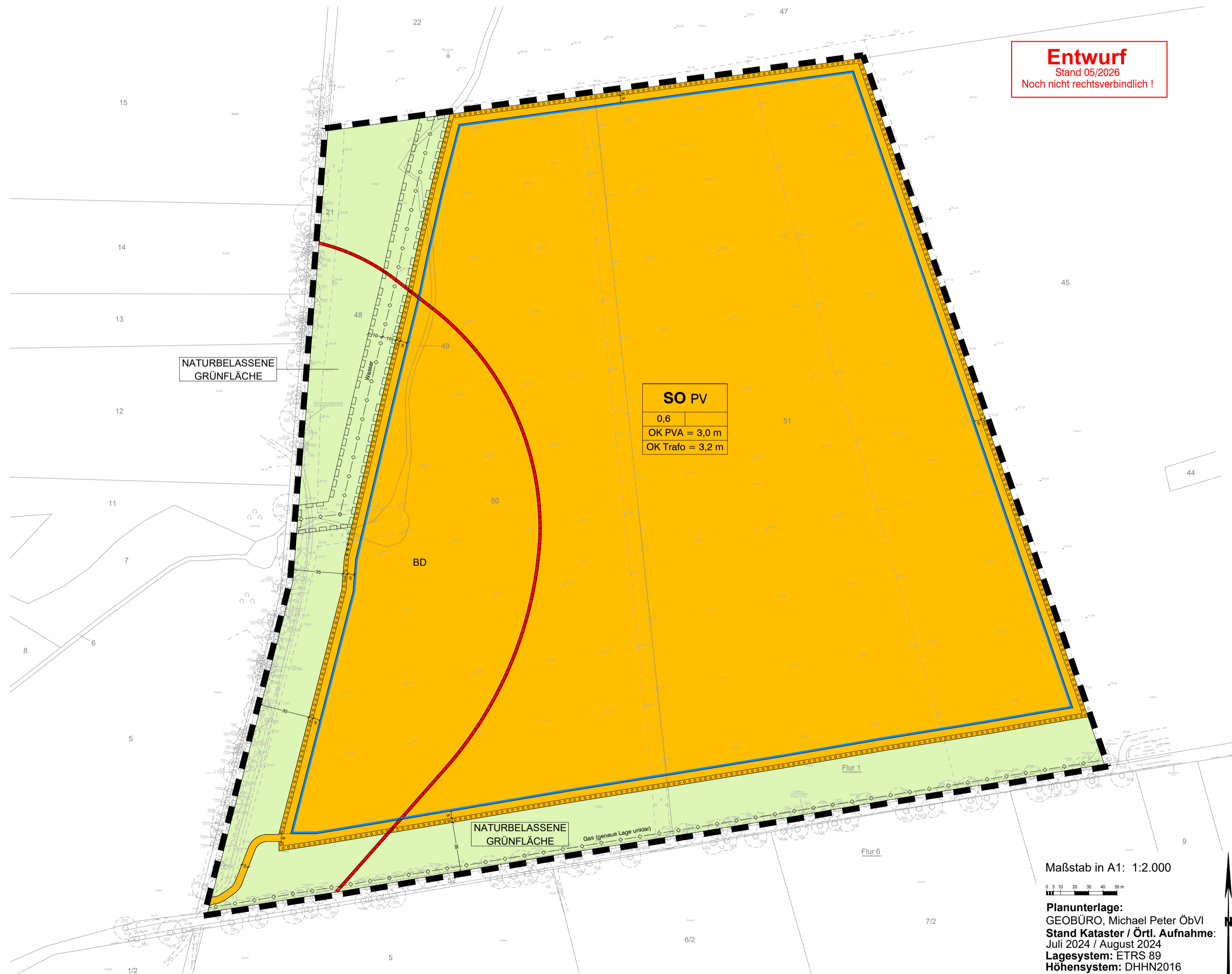
6. Die Gemeindevertretung Stechlin hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Kellersche Straße" als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

7. Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke 1 bis 6

Granse, den

Zehmke
Amtsdirektor

Siegel



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

, den

Zehmke
Amtsdirektor

Siegel

8. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Granse, den

Zehmke
Amtsdirektor

Siegel

9. Der Beschluss der Satzung wurde am im Amtsblatt für das Amt Granse und Gemeinden ortsüblich bekannt gemacht; ebenso wurde die Stelle genannt, bei der die Satzung einschließlich Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Granse, den

Zehmke
Amtsdirektor

Siegel

10. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Gemeinde Schönermark

Bebauungsplan Nr. 2

"Solarpark Kellersche Straße"

Entwurf
Mai 2026

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

PV ... mit Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

OK 3,0 m Oberkante baulicher Anlagen in m über Geländeoberkante (§ 18 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone

1	Art der Nutzung (mit Zweckbestimmung)
2	Grundflächenzahl (GRZ)
3	OK Photovoltaikanlage (Modultische)
4	OK Trafostationen und Energiespeicher

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünfestsetzungen, Naturschutz und Landschaftspflege

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

... mit Zweckbestimmung "Naturbelassene Grünfläche"

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

Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme / Hinweis

Unterirdische Leitung - Wasser / Gas (genaue Lage noch unklar)

Bodendenkmal-Vermutungsfläche

Planunterlage

Flurstücksgrenze Nutzungsgrenze

z.B. 60,9⁹ Flurstücksnummer * Baumstandort

Böschung Gehölzgruppe

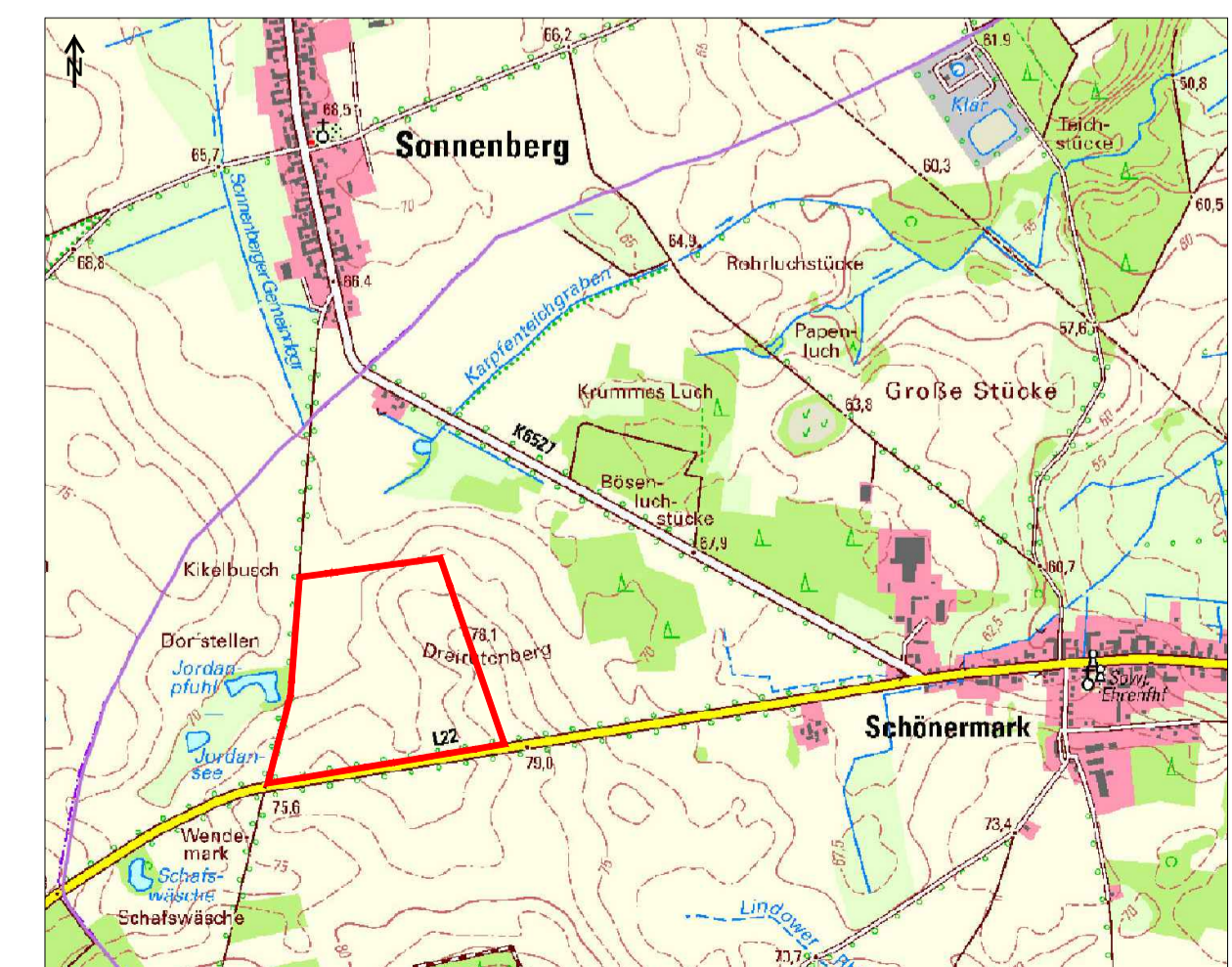
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])



Lage im Gemeindegebiet - ca. M 1:20.000

Quelle: Digital Topografische Karte Brandenburg 1:25.000, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2024