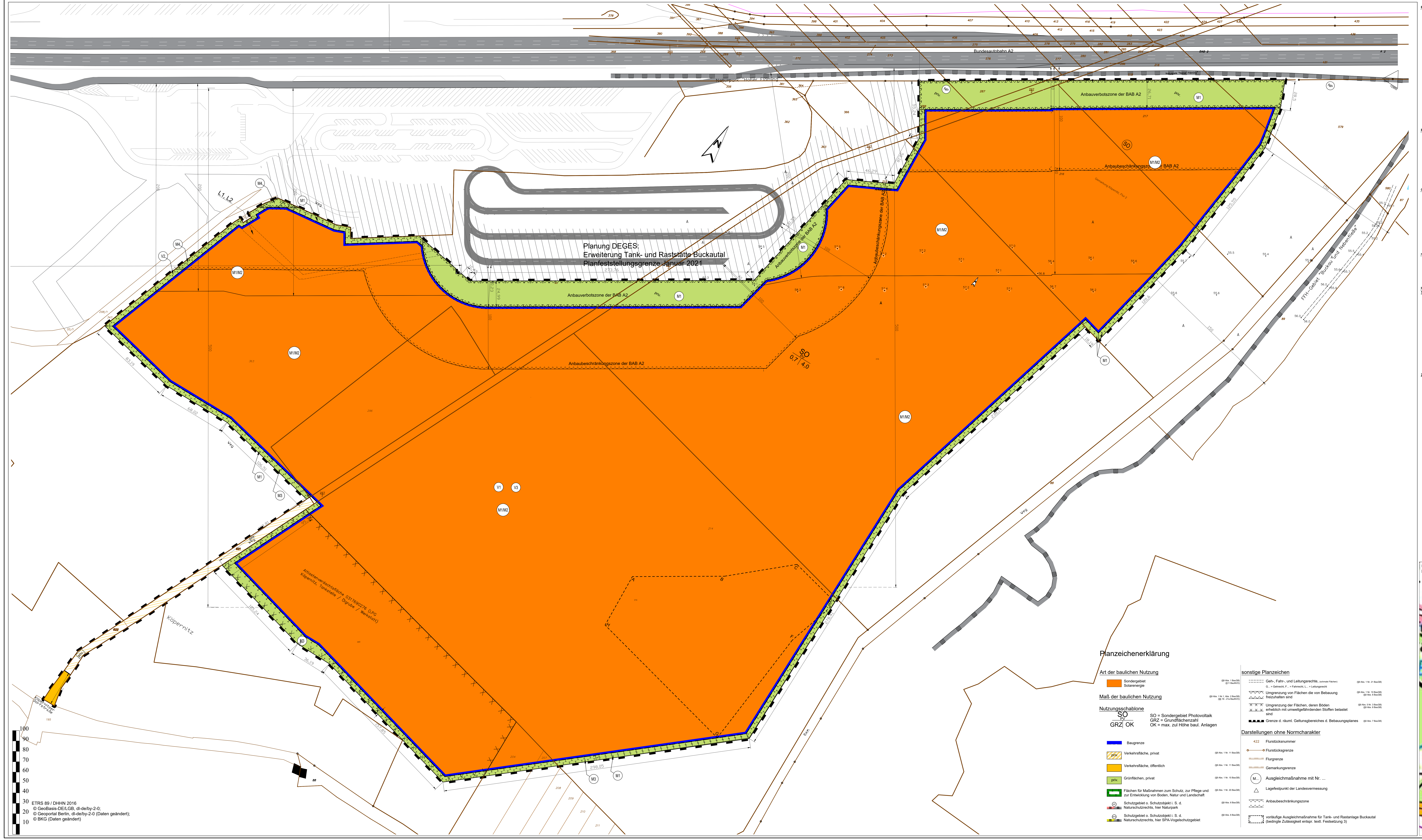
Bebauungsplan der Stadt Ziesar - Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaikanlage Köpernitz" - Teil A PLANTEIL


Bundesautobahn A2
BAB 2
A 2
Naturpark "Hoher Fläming"
NP
N
Planung DEGES:
Erweiterung Tank- und Raststätte Buckautal
Planfeststellungsgrenze Januar 2021
Anbauverbotszone der BAB A2
Anbaubeschränkungszone der BAB A2
SO
PV
0,7
4,0
M1/M2
M1
M3
M4
V1
V2
V3
L1, L2
priv.
Weg
Gemarkung Köpernitz, Flur 2
FFH-Gebiet "Buckau und Nebenfließe"
Altlastenverdachtsfläche 0317690276 (LPG Köpernitz, Tankstelle / Ölgrube / Werkstatt)
Köpernitz
Köpernitzer Dorfstraße
A
B
C
F
G
H
200
500
100
150
273,76
46,29
55,24
50,18
31,55
10,49
24,99
26,71
28,5
125,55
120,6
18,19
238,14
278,41
298,05
157,85
36,19
105,24
95,34
106,51
68,02
83,19
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
ETRS 89 / DHHN 2016
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0;
© Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert);
© BKG (Daten geändert)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

🟧	Sondergebiet Solarenergie	(§9 Abs. 1 BauGB) (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1, Abs. 2 BauGB)
(§§ 16 - 21a BauNVO)

Nutzungsschablone

SO
PV
GRZ | OK

SO = Sondergebiet Photovoltaik
GRZ = Grundflächenzahl
OK = max. zul Höhe baul. Anlagen

🟦	Baugrenze	
priv.	Verkehrsfläche, privat	(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
🟨	Verkehrsfläche, öffentlich	(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
priv.	Grünflächen, privat	(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
🟩	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
NP	Schutzgebiet o. Schutzobjekt i. S. d. Naturschutzrechts, hier Naturpark	(§9 Abs. 6 BauGB)
SPA	Schutzgebiet o. Schutzobjekt i. S. d. Naturschutzrechts, hier SPA-Vogelschutzgebiet	(§9 Abs. 6 BauGB)

sonstige Planzeichen

------	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, (schmale Flächen) G... = Gehrecht, F... = Fahrrecht, L... = Leitungsrecht	(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
⩔⩔⩔	Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (§9 Abs. 6 BauGB)
X X X	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) (§9 Abs. 6 BauGB)
■■■■	Grenze d. räuml. Geltunsgbereiches d. Bebauungsplanes	(§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

422	Flurstücksnummer
o——o	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Gemarkungsrenze
M...	Ausgleichmaßnahme mit Nr. ...
△	Lagefestpunkt der Landesvermessung
⩔⩔⩔	Anbaubeschränkungszone
┌┄┐	vorläufige Ausgleichmaßnahme für Tank- und Rastanlage Buckautal (bedingte Zulässigkeit entspr. textl. Festsetzung 3)

Teil B - Textteil

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Das sonstige Sondergebiet Solarenergie dient der großflächigen Errichtung von Solaranlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung. — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen zulässig, die der Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom dienen, sowie deren Nebenanlagen.
Dies sind insbesondere Solaranlagen, Betriebs- und Transformatorengebäude, Zäune und Wege sowie sonstige notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen. Die Wege sind als Schotter oder Schotterrasenflächen herzustellen. Soweit sie von der Feuerwehr befahren werden sollen, müssen sie die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" erfüllen.

2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist am Ort der jeweiligen baulichen Anlage vorhandene Geländeoberfläche vor baulichem Eingriff. — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

3. In der Fläche ABCDEFGH sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes solange ohne Gültigkeit, wie auf ihr die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen "ACEF20" zur Erweiterung der Tank- und Rastanlage Buckautal vorgesehen ist. — § 9 (2) BauGB

4. Es sind Löschwasserentnahmestellen mit einer gesamten Löschwasserkapazität von 800 l/min zu schaffen. Ein Großteil ist im Bereich der technischen Anlagen der PVA zu schaffen. Die Löschwassermenge muss über mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. — § 9 (1) Nr. 12 BauGB

5. Leitungsrechte — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Auf den mit L1 gekennzeichneten Flächen besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgers.
- Auf den mit L2 gekennzeichneten Flächen besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten des Trinkwasserversorgers zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten.
Die Flächen dürfen außer durch Wege und Zäune nicht überbaut werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2 m über dem Erdboden zulässig, zzgl. 50 cm für einen Übersteigschutz. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und neu zu errichtenden Einfriedungen muss mind. 0,20 m betragen. Es sind keine optische geschlossenen Einfriedungen zulässig. An der Einfriedung ist die Montage von Blendschutzvorrichtungen zulässig. Soweit für die Installation eines Blendschutzes eine größere Höhe der Einfriedung erforderlich ist, ist für diese bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Außer für den Übersteigschutz ist die Verwendung von Stacheldraht unzulässig. Die Einfriedung soll die Maßnahme M3 nicht einfassen. — § 87 BbgBO

7. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn deren Inhalt mit der Photovoltaikanlage in unmittelbarem Zusammenhang steht. Sie dürfen 2,5 m² nicht überschreiten. Sie dürfen von der Autobahn nicht lesbar sein. — § 87 BbgBO

Grünordnerische Festsetzungen

8. M1 - Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 sind die nicht überbauten Flächen zu extensivem Grünland zu entwickeln und zu erhalten — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9. M2 - Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2 sind die überbauten Flächen zu Ruderalflur zu entwickeln und zu erhalten. — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

10. M3 - Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M3 ist eine dreireihige Hecke mittelhoch aufwachsender (5 bis 6 m) Straucharten anzupflanzen und zu erhalten. — § 9 (1) Nr. 25a BauGB

11. M4 - Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M4 sind die vorhandenen Staudenfluren zu erhalten. Gehölzsukzession ist zuzulassen. — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6. BauGB)

1. Anbauverbote (§9 Abs. 1 FStrG)
Bis zu einem Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A2 dürfen keine Hochbauten errichtet werden.
2. Anbaubeschränkungen (§9 Abs. 2 FStrG)
Für Baugenehmigungen für Vorhaben ist bis zu einem Abstand von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A2 eine straßenrechtliche Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes erforderlich.

Hinweise

1. VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMAßNAHMEN

V1 - Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Störungstatbeständen sollen die Bauzeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (21.02. bis 31.08) gewählt werden.
Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (angepasste Bauablaufplanung mit ökologischer Baubegleitung etc.), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Eine mögliche Unterbrechung sollte nicht länger als eine Woche betragen.

V 2 – Installation eines Reptilienschutzzaunes

Im Bereich der Ruderalflur im Westen des Geltungsbereiches soll während der Bau- und/oder Aktivitätsphase der Zauneidechsen ein Schutzzaun etabliert werden, der ein Einwandern von möglichen Reptilien (speziell Zauneidechsen) auf die Eingriffsfläche verhindert.

V3 – Auflockern von Bodenverdichtungen

Insofern baubedingte Bodenverdichtungen z. B. durch Baustelleneinrichtung, Lagerflächen entstanden sind, ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder zu lockern.

2. HERSTELUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN M1 bis M3

- Das extensive Grünland der Maßnahme M1 ist durch Ansaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Regio-Saatgut herzustellen.
- Die Ruderalflur der Maßnahme M2 ist durch Ansaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Regio-Saatgut herzustellen.
- Für die Pflanzung der Hecke zur Maßnahme M3 sind gebietsheimische Arten zu verwenden (vgl. Erlass über die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019). Es empfehlen sich folgende Arten:

- Roter Hartriegel	Cornus Sanguinea
- Haselnuss	Corylus avellana
- Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Vogelkirsche	Prunus avium
- Schlehe	Prunus spinosa
- Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
- Hundsrose	Rosa Canina

Auf die Pflanzung von nicht heimischen Baumarten, Robinien und Koniferen ist zu verzichten.

Hinweise

3. PFLEGE DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN M1 bis M3

- Das extensive Grünland der Maßnahmenfläche M1 ist dauerhaft durch Mahd nicht vor dem 16.06. zu pflegen, soweit erforderlich ist eine zweite Mahd ab dem 16.08. zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.
- Die Ruderalflur der Maßnahmenfläche M2 ist dauerhaft durch ein- oder zweischürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.
- Die Hecke der Maßnahmenfläche M3 ist die ersten 6-8 Jahre vor Wildverbiss zu schützen. Es soll eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege inkl. Wässern vorgesehen werden. Die Pflanzung soll abschnittsweise "auf Stock" gesetzt werden.

4. Monitoring

Monitoring Vermeidungsmaßnahmen
Die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 ist zu kontrollieren. Des Weiteren ist der Erhalt der Staudenfluren (M4) zu kontrollieren.
Monitoring Biotopentwicklung
Die Entwicklung der Vegetationsbestände der Maßnahmen M1 bis M3 ist nach einem und nach 3 Jahren auf die Erreichung der Zielbiotope zu kontrollieren.

5. AUSSCHLUSS VON BLENDUNGEN

AUTOBAHN
Mit dem Bauantrag ist ein Fachgutachten vorzulegen, dass eine Blendung durch das konkrete Vorhaben gegenüber dem Autobahnverkehr ausschließt. Für das Gutachten sind konkrete Untersuchungen in Abhängigkeit der lokalen Extremwerte von Topografie und Meteorologie vorzunehmen sowie deren Ergebnisse plausibel darzustellen. Entsprechend dem Ergebnis des Gutachtens sind Blendschutzmaßnahmen vorzusehen. Sollten nicht vorhergesehene erhebliche Blendungen auftreten, sind geeignete Blendschutzmaßnahmen vorzunehmen.

ORTSCHAFT KÖPERNITZ
Soweit Blendungen gegenüber schutzbedürftiger Immissionsorte auftreten können / auftreten, ist - solange die Hecke ihre Schutzfunktion noch nicht erfüllen kann - am Zaun eine Blendschutzmatte zu installieren und zu unterhalten.

6. VERSICKERUNG

Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

7. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

8. ALTLASTEN

Das Flurstück 203 ist beim Landkreis Potsdam-Mittelmark als Altlastenverdachtsfläche (ALKAT-Reg.-Nr.: 0317690376 / „LPG Köpernitz") registriert. Durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung der Fläche und den damit verbundenen Umgang mit boden- und grundwassergefährdenden Betriebs- und Schadstoffen auf dem ehem. Betriebsgelände der LPG in Köpernitz sind schädliche Bodenverunreinigungen im Bereich nicht vollständig auszuschließen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme ein Bodenaushub erforderlich sein, so wären im Zusammenhang mit dem Bodenaushub des Flurstücks 203 folgende Auflagen zu erfüllen:
1. Der Baubeginn sowie die Baufirma sind der UAWB vorab schriftlich mitzuteilen.
2. Für anfallenden Bodenaushub sind die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen inkl. Probenahmeprotokollen vorzulegen.
Die Probenahme (je max. 500 m³) und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.
3. Entsorgungsbelege (Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc.), den Bodenaushub betreffend, sind aufzubewahren und bei der UAWB binnen 4 Wochen nach Fertigstellung in Kopie zusammen mit einer tabellarischen Aufstellung aller tatsächlich von der Baustelle entsorgten Abfallmengen und -arten einzureichen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:
Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

9. SCHUTZGEBIETE IM PLANGEBIET

- Der Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegt im Naturpark „Hoher Fläming".

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat mit Beschluss vom ………………………… den Bebauungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage Köpernitz" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …………….................. als Satzung beschlossen.

Ziesar, den …………………………… ……………………………………………….
Amtsdirektor

2. Der Satzungsbeschluss wurde am ……………. durch .... bekannt gemacht.

Ziesar, den …………………………… ……………………………………………….
Amtsdirektor

3. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegen hat und vom Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist.

Ziesar, den …………………………… ……………………………………………….
Amtsdirektor

4. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters 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 die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

................................., den ………………… …………………………………………………..........
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

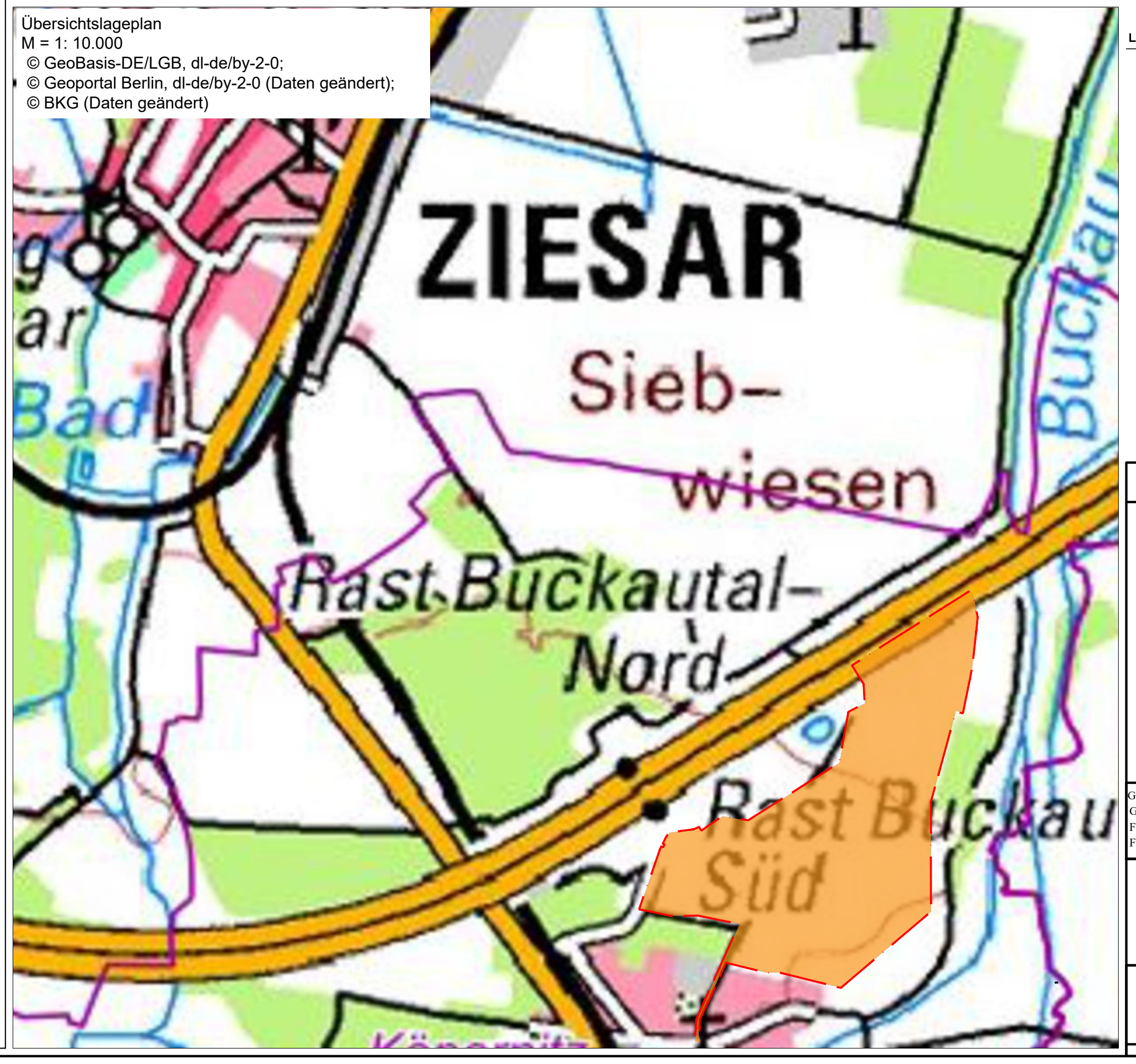
Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **BauGB**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- **BauNVO**
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
- **PlanZV**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesrecht

- **BbgBO**
Bauordnung des Landes Brandenburg
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])



Übersichtslageplan
M = 1: 10.000
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0;
© Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert);
© BKG (Daten geändert)

Bebauungsplan

Stadt Ziesar

Sondergebiet
"Freiflächenphotovoltaikanlage Köpernitz"

Geltungsbereich Süd:
Gemarkung : Köpernitz
Flur : 2
Flurstück : 203, 204, 207, 213, 214, 215, 216, 217, 287, 288, 296, 297/2, 363, 579, 621, 622

Plangeber :
Stadt Ziesar
Mühlentor 15 a
14793 Ziesar

Vorhabenträger :
HDS Schilling
Hohestraße 31
09112 Chemnitz

Planungsbüro:
Ingenieurbüro Pawlik
Schlossstr 37
04886 Arzberg

Planstand:
Entwurf 3

Datum:	17.11.2025
Plan-Nr.:	E3
Maßstab:	1: 1000 bei u.a. Format!
	Format: 1853 x 841

Datei: ...\16018-Köp1-BP-05E3---0111-BP-Plan---2025-11-17.pdf