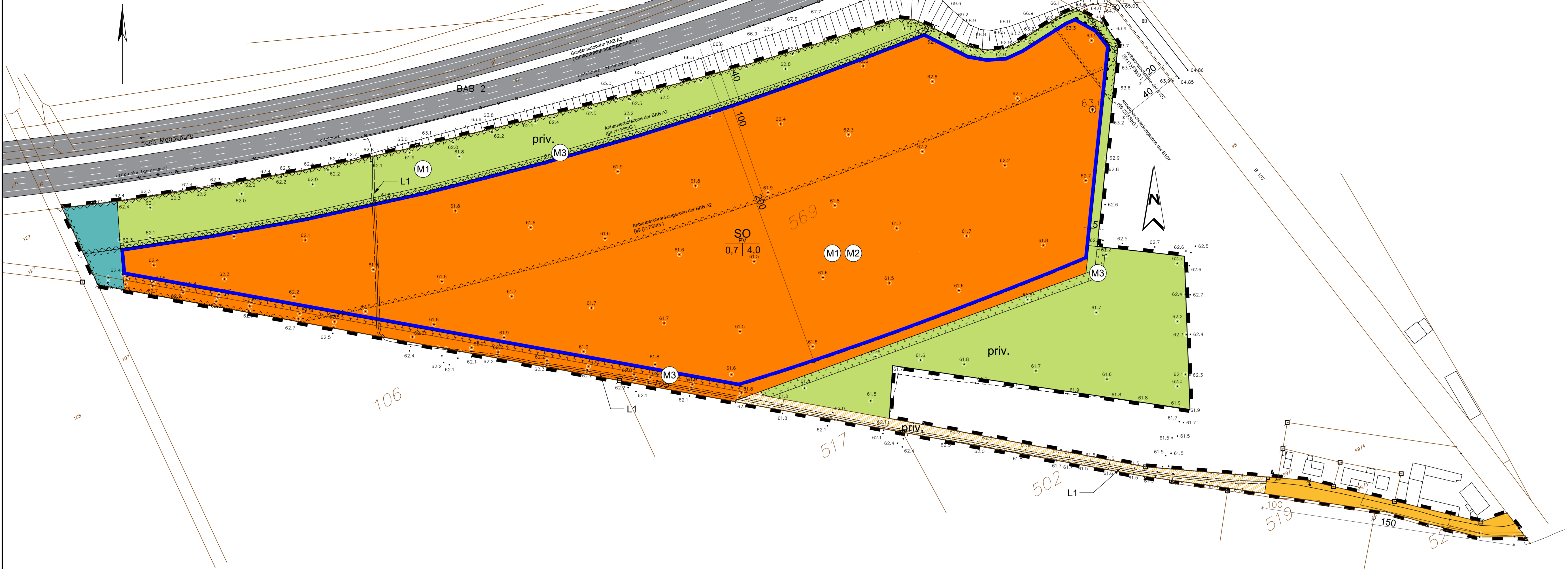


Bebauungsplan der Stadt Ziesar - "Sondergebiet Solarenergie westlich Köpernitz" - Teil A PLANTEIL



**Verfahrensvermerk**

- 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 .....  
Amtdirektor
- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... durch ..... bekannt gemacht.  
Ziesar, den .....  
Amtdirektor
- Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird hiermit ausgefertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegt hat und vom Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist.  
Ziesar, den .....  
Amtdirektor
- Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung  
Die verwendete Planurkunde 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
..... den .....  
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

**Rechtsgrundlagen:**

**Bundesrecht:**  
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Landesrecht:**  
Bauordnung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S.9)

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Stadt Ziesar

"Sondergebiet Solarenergie westlich Köpernitz"

Planstand: Entwurf  
09.02.2022



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**

SO sonstige Sondergebiete

**Maß der baulichen Nutzung**

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

**Nutzungsschablone**

Baugrenze  
Verkehrsflächen  
Verkehrsflächen, privat  
priv. Grünflächen, privat  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Schutzgebiet o. Schutzobjekt i. S. d. Naturschutzrechts, hier Naturpark

**sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Höhenbezugspunkt (m ü. NN)

Grenze d. räuml. Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes

**Darstellungen ohne Normcharakter**

422 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

M... Ausgleichsmaßnahme mit Nr. ...

Anbaubeschränkungszone

**Teil B - Textteil**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Das sonstige Sondergebiet Solarenergie dient der großflächigen Errichtung von Solaranlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung. 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 Transformatorgebäude, 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. § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m festgesetzt. Bezugsfläche ist 60,00 m über NN. § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
- Es sind Löschwasserentnahmestellen mit einer gesamten Löschwasserkapazität von 800 l/m je Sondergebiet zu schaffen. Ein Großteil ist im Bereich der technischen Anlagen der PVK zu schaffen. Die Löschwasserentnahme muss über mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 4 m über dem festgesetzten Höhenpunkt zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und neu zu errichtenden Einfriedungen muss mind. 0,10 m bis max. 0,20 m betragen. An der Einfriedung ist die Montage von Blendenschutzvorrichtungen zulässig. § 87 BbgBO
- Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn deren Inhalt mit der Photovoltaikanlage in unmittelbarem Zusammenhang steht. Sie dürfen 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen von der Autobahn nicht lesbar sein. § 87 BbgBO

**Gründungsrechtliche Festsetzungen**

- M1 - In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 sind die nicht überbauten Flächen durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesensmischung zu extensivem Grünland zu entwickeln.  
Pflege: Die Flächen sind dauerhaft durch zwischjährige Mahd nicht vor dem 01.07. zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Die Verwendung von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.
- M2 - In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2 sind die überbauten Flächen durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesensmischung zu extensivem Grünland zu entwickeln.  
Pflege: Die Flächen sind dauerhaft durch zwischjährige Mahd nicht vor dem 01.07. zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen möglich. Die Verwendung von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.
- M3 - In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M3 ist eine Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Umsetzung der Maßnahme sind die Arten nach Pflanzliste 1 zu verwenden.

**nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6, BauGB)**

- Anbaubeschränkungen (§9 Abs. 1 FStzG)**  
Autobahn A2:  
Bis zu einem Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnd der Bundesautobahn A2 dürfen keine Hochbauten errichtet werden.  
Bundesstraße B 107:  
Bis zu einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnd der Bundesstraße B 107 dürfen keine Hochbauten errichtet werden.
- Anbaubeschränkungen (§9 Abs. 2 FStzG)**  
Autobahn A2:  
Für Baugenehmigungen für Vorhaben ist bis zu einem Abstand von 100 m zum befestigten Fahrbahnd der Bundesautobahn A2 eine straßenrechtliche Zustimmung des Fernstraßenbauamtes erforderlich.  
Bundesstraße B 107:  
Für Baugenehmigungen für Vorhaben ist bis zu einem Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnd der Bundesstraße B 107 eine straßenrechtliche Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich.

**Pflanzliste 1**

STRAUCHER	Coma sanguinea	Blutroter Hirtengül
	Crataegus monogyna	eingriffler Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus cathartica	Purpur-Kreuzdorn
	Rosa canina agg.	Hundsrose

**Hinweise**

- 1. VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMAßNAHMEN**  
V1 - Baureitenregelung  
Verlegung der Baulinien (Errichtung von Fundamenten, Trassenführung für Leitungen und Zufahrtswege) außerhalb der Brutzonen von Vögeln (21.02. – 31.08.)  
V2 - Installation eines Reptilienschutzzäunes  
Im Bereich um die Forstflächen ist durch die Installation eines Schutzzaunes ein Einwandern von möglichen Reptilien (speziell Zauneidechsen) auf die Eingriffflächen zu verhindern.  
V3 - Fortpflanzungs- und Ruhestättenerrichtung / Ökologische Baubegleitung  
Vor Beginn der Bauarbeiten, nach Abstecken der Eingriffflächen, ist durch einen Fachgutachter die tatsächliche artenschutzrechtliche Situation rechtzeitig zu überprüfen (oBB). Da bei sind folgende Inhalte und Zellen zu beachten:  
• Brutvögel (siehe V1)  
• Zauneidechse (siehe V2)
- 2. MONITORING**  
Ökologische Baubegleitung (OBB) zur Überwachung der Schutzmaßnahmen von Tieren sowie der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.
- 3. BLENDGUTACHTEN**  
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 Gutachters sind Blendungsmaßnahmen vorzusehen.
- 4. VERSICKERUNG**  
Sollten 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.
- 5. 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 Entdeckungsorte 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).
- 6. Schutzgebiete im Plangebiet**  
- Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Hoher Fläming“.

Plansteller: Stadt Ziesar  
Mühlener 15 a  
14793 Ziesar

Vorbauvertr.: HDS Schilling GmbH & Co PVA 31 KG  
Herrenstraße 8  
09112 Chemnitz

Geltungsbereich: Gemarkung Köpernitz  
Flur: 1  
Flurstücke: 100, 105, 500

Planverfasser: PAWLK  
Schloss 37  
04880 Arzberg  
T: 034222 40454 - e: mail@pawlck.de

Maßstab: 1:1000  
Form: DIN A3  
Datei: ...30613.kwp-08-0261-0100paw-2022-02-09.pdf  
T: 034222 40454 - e: mail@pawlck.de