

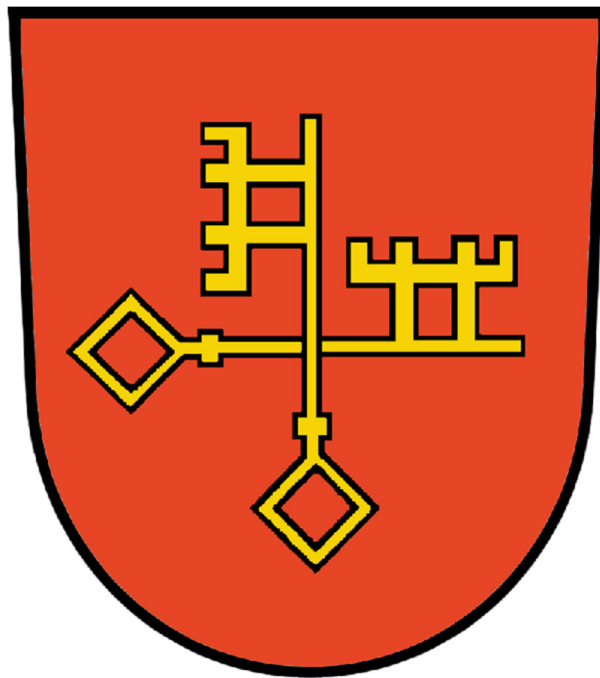
**vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**der Stadt Ziesar**

**„Sondergebiet Solarenergie westlich Köpernitz“**

## **Begründung**

**Entwurf**



## Impressum

<b>Vorhaben:</b>	Aufst. d. vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Solarenergie westlich Köpernitz“
<b>Plangeber:</b>	Stadt Ziesar Mühlentor 15 A 14793 Ziesar
<b>Plandatum:</b>	09.02.2022
<b>Stand der Begründung:</b>	09.02.2022
<b>Vorhabenträger:</b>	HDS Schilling GmbH & Co PVA 31 KG Henriettenstraße 8 09112 Chemnitz
<b>Planverfasser:</b>	Ingenieurbüro Pawlik Schloßstraße 37 04886 Arzberg
<b>Umweltbericht / Grünordnung / Artenschutzfachbeitrag</b>	Landschaftsplanung Dr. Reichhoff Zur Großen Halle 15 06844 Dessau-Roßlau

## Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG.....	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	6
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	7
2	AUSGANGSSITUATION.....	9
2.1	Stadträumliche Einbindung .....	9
2.2	Bebauung und Nutzung.....	9
2.3	Erschließung / Verkehrsflächen.....	9
2.4	Ver- und Entsorgung.....	9
2.4.1	Elektrizität.....	9
2.4.2	Telekommunikation.....	9
2.4.3	Gas.....	9
2.4.4	Löschwasser.....	10
2.4.5	Trinkwasser.....	10
2.4.6	Abwasser .....	10
2.4.7	Regenwasser.....	10
2.5	Eigentumsverhältnisse .....	10
3	PLANUNGSBINDUNGEN .....	11
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	11
3.3	Flächennutzungsplanung.....	14
4	PLANUNGSKONZEPT.....	15
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	15
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
5	UMWELTBERICHT .....	15
6	PLANINHALT .....	16
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke .....	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.2	die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	17
6.2.1	Bauweise .....	17
6.2.2	Baugrenze.....	17
6.3	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind .....	18

6.4	Verkehrsflächen.....	19
6.4.1	Innere Verkehrsflächen .....	19
6.4.2	Äußere Verkehrsflächen.....	19
6.6	Grünflächen Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	21
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	21
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	22
6.9	Grünordnerische Festsetzungen .....	23
6.9.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20) BauGB .....	23
6.9.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen.....	25
6.10	Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6)) BauGB.....	26
6.10.1	Anbauverbot / Baubeschränkungszone .....	27
6.11	Hinweise .....	28
6.11.1	Hinweise auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	28
6.11.2	Weitere Hinweise .....	28
6.11.3	Hinweise auf Schutzgebiete im Plangebiet .....	30
6.12	Hinweise für den städtebaulichen Vertrag.....	30
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	31
7.1	Kosten und Finanzierung.....	31
7.2	Städtebauliche Bilanz .....	31
8	VERFAHREN .....	32
9	RECHTSGRUNDLAGEN .....	34
10	Unterlagen:.....	34

# **1 EINFÜHRUNG**

## **Allgemeine Informationen zum Vorhaben**

Der Vorhabenträger, die HDS Schilling GmbH & Co PVA 31 KG, möchte auf einer Freifläche im Westen von Köpernitz, südlich der Bundesautobahn A2 eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage oder PVA) errichten. Das betreffende Gebiet befindet sich im Ortsteil Köpernitz der Stadt Ziesar. Im Plangebiet wird für die Errichtung der PV-Anlage ein Sondergebiet Solarenergie festgesetzt.

Eine Photovoltaikanlage ist eine einfache bauliche Anlage, die zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht dient. Die wesentlichen Anlagenbauteile sind die Module, die Wechselrichter, die aus dem von den Modulen generierten Gleichstrom Wechselstrom machen. Weitere Bauteile sind der Transformator, der die Spannung des produzierten Stroms ändert, elektrische Kabel, Generatoranschlusskästen (GAK) sowie die Übergabestation.

Die Module werden in sogenannten Strings (elektrisch in Reihe geschaltete Modulgruppen) zusammengefasst und in den GAKs gesammelt. Der produzierte Strom wird von den GAKs zu den Wechselrichtern geleitet, dort in Wechselstrom umgewandelt und ggf. hoch transformiert. Der Strom wird an einer Übergabestation in das öffentliche Elektrizitätsnetz eingespeist und gezählt.

Auf dem Markt sind 3 Gruppen von Modulen verbreitet – monokristalline Module, polykristalline Module und Dünnschichtmodule (Siliziumfrei).

Für das hier geplante Vorhaben ist es vorgesehen die Module auf einer Unterkonstruktion in flachem Winkel (15°-25°) aufzuständern. Die Verankerung erfolgt mittels Rammung im Erdreich.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Die Stadt Ziesar liegt im äußersten Westen des Landes Brandenburg und des Landkreises Potsdam-Mittelmark.

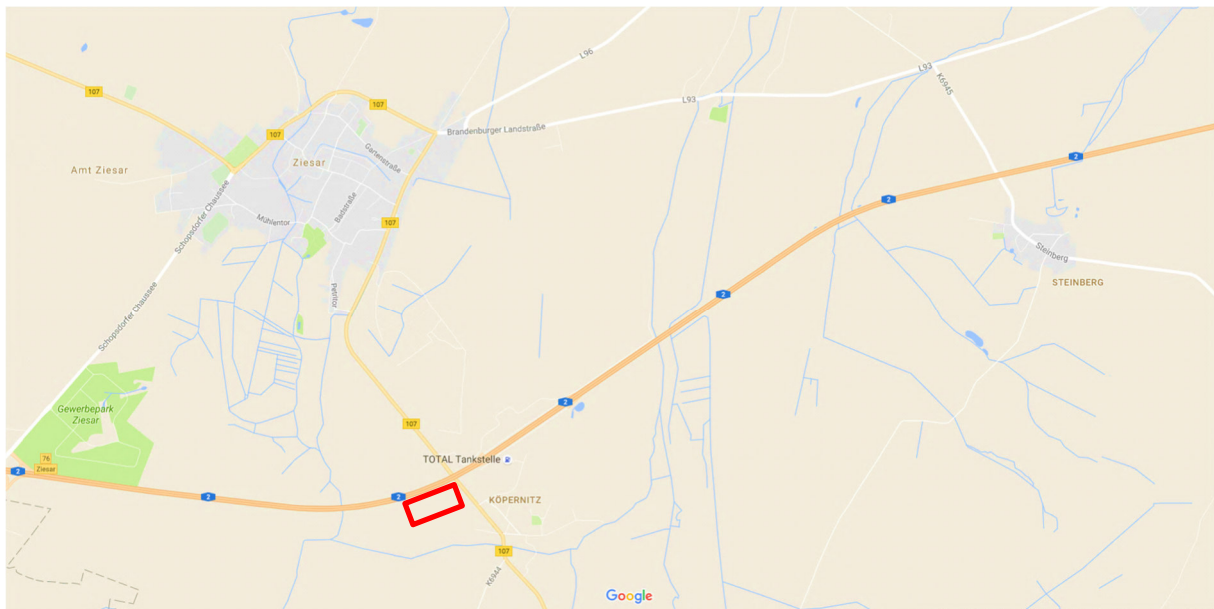
Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Ziesar, im Ortsteil Köpernitz, südlich der BAB A2. Das Gebiet schließt sich westlich an die Ortschaft Köpernitz an.

Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich Köpernitz zu einem Wald-, Wiesen- und Ackerdorf. Die landwirtschaftliche Nutzfläche der Gemeinde beträgt ca. 550 ha, die jetzt zum Teil privat bzw. genossenschaftlich bewirtschaftet werden. Köpernitz hat 175 Einwohner.

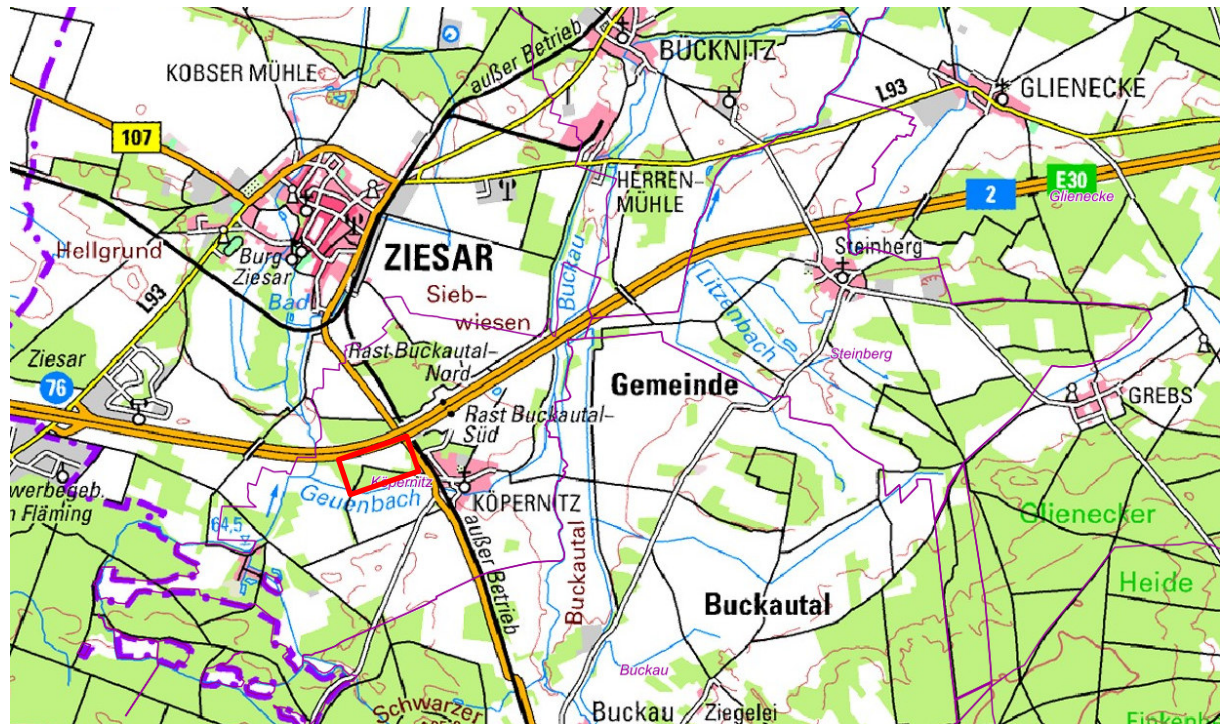
Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Geltungsbereich ist ca. 99.181 m<sup>2</sup> groß. Er setzt sich aus Teilen folgender Flurstücke zusammen:

Gemarkung:	Köpernitz;
Flur:	1;
Flurstücke:	100, 105, 569



Quelle: Google Maps



Quelle: Brandenburg Viewer

Es werden rund 69.679 m<sup>2</sup> Sondergebiet Solarenergie ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich abseits bewohnter Bereiche. Flächen entlang von Autobahnen gelten gemäß EEG als benachteiligte Gebiete und sind daher vergütungsfähig. Das Sondergebiet ist flach und bisher mit wechselnden Feldkulturen bestellt.

## 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

### Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger, die HDS Schilling GmbH & Co PVA 31 KG, beabsichtigt auf der Fläche eine Photovoltaikanlage zu errichten. Die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist Teil der Energie- und Klimapolitik der Bundesrepublik Deutschland. Erklärtes Ziel ist der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien am Energiemix der Bundesrepublik Deutschland bis 2030 auf 65 % des Strombedarfs in der Bundesrepublik. Um den der Photovoltaik zugewiesenen Beitrag zu diesem Ziel von 100 GW zu leisten, müssen jährlich 1,6 bis 1,9 GW zu Photovoltaikflächen zugebaut werden.

Bis 2050 soll der gesamte auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland produzierte oder verbrauchte Strom treibhausgasneutral erzeugt werden.

Gleichzeitig steuert der Gesetzgeber den Landschaftsverbrauch durch die Festlegungen im EEG (Erneuerbare Energiengesetz), in dem er die Flächen, die vergütungsfähig sind auf bereits beeinträchtigte Landschaftsteile (Konversionsflächen,

bereits versiegelte Flächen, Flächen entlang von Autobahnen und Bahnstrecken) lenkt.

Seitens des Vorhabenträgers wurde an die Stadt Ziesar herangetreten und um Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf diesem Gelände gebeten. Die Stadt ist diesem Ersuchen nachgekommen und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

### Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im bauordnungsrechtlichen Sinne ist die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage genehmigungspflichtig. Da sich das Plangebiet derzeit im Außenbereich befindet ist eine Photovoltaikanlage jedoch nicht genehmigungsfähig. Somit ist eine qualifizierte Beplanung des Vorhabengebietes nach Baurecht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets entsprechend §1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht werden. Der Geltungsbereich ist entsprechend seiner Struktur und Einbindung dem Außenbereich zugeordnet.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die großflächige Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung geschaffen werden. Im EEG (Erneuerbare Energiengesetz) ist festgelegt, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes einen Anspruch auf Vergütung gemäß EEG haben. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplanverfahren der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nachgekommen.

## **2 AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Köpernitz etwa 300m nach der letzten Bebauung. Es ist nicht in den Ort eingebunden.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist nicht bebaut, es unterliegt weitgehend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerflächen). Diese Flächen des auszuweisenden Sondergebiets werden jährlich umgebrochen und wechselnd bestellt. Das Plangebiet ist von 3 Seiten durch Wald begrenzt, nach Norden schließt sich die Autobahn an.

Die Fläche soll zukünftig mit einer GRZ von 0,7 als PV-Kraftwerk genutzt werden.

### **2.3 Erschließung / Verkehrsflächen**

Das Sondergebiet kann von der Köperner Dorfstraße über einen Waldweg erreicht werden. Die Zufahrt ist Teil des Geltungsbereichs. Sie ist teilweise öffentlich gewidmet.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

#### **2.4.1 Elektrizität**

Stromleitungen sind im Sondergebiet nicht bekannt.

Im Bereich der Wohnbebauung an der Zufahrt zum Sondergebiet liegen Stromleitungen vor.

Die Leitungen werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Für die Einspeisung des produzierten Stromes in das öffentliche Netz wird vom Investor eine Trasse zu einem geeigneten Einspeisepunkt hergestellt. Dies erfolgt separat und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

#### **2.4.2 Telekommunikation**

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.

Zur Datenübermittlung ist ein Telefonanschluss sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich. Dies kann auch per Mobilfunk geschehen.

Das Plangebiet wird durch eine Datenleitung für ein an der Autobahn montiertes Mauterfassungsgerät gequert. Das Leitungsrecht ist im Plan zu einzutragen.

#### **2.4.3 Gas**

Gasleitungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ein Gasanschluss wird für das Vorhaben nicht benötigt.

#### 2.4.4 Löschwasser

Löschwasserentnahmestellen sind im Bereich der Planung nicht bekannt.

#### 2.4.5 Trinkwasser

Trinkwasserleitungen befinden sich im öffentlich gewidmeten Teil der Zufahrt zum Sondergebiet. In der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Leitungsrechte erforderlich. Die Leitungen werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### 2.4.6 Abwasser

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist für das Vorhaben nicht erforderlich.

#### 2.4.7 Regenwasser

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.

Ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird breitflächig versickert. Die Errichtung der Photovoltaikanlage auf einer Ständerkonstruktion führt nur zu einer sehr geringen Versiegelung, die das Versickerungsverhalten der überbauten Fläche nicht nennenswert verändert. Besondere Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung / Versickerung müssen nicht getroffen werden, da selbst wenn es zu Wasserstauungen an der Oberfläche kommt, dies für die aufgeständerten PV-Module unschädlich ist.

Es wird folgender Hinweis auf die Planzeichnung übernommen:

---

Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, stellt dies eine Grundwassernutzung dar (§54 (2) WHG). In diesem Fall ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen

---

### 2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Sondergebiets ist in privatem Besitz. Es wird durch den Investor vom Eigentümer angepachtet.

Die Zufahrt ist im Eigentum der Stadt Ziesar. Für die nicht öffentlich gewidmeten Teile der Zufahrt wird ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Ziesar geschlossen.

### **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich. Da eine Photovoltaikanlage dort nicht genehmigungsfähig ist, macht sich ein neues Bauleitverfahren erforderlich.

Somit ergibt sich wie in 1.2 beschrieben das Erfordernis der Planaufstellung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§1 (1) BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 (4) BauGB).

#### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

##### Ziele der Raumordnung

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Ziesar ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

##### - Landesentwicklungsprogramm 2007

vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

##### - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

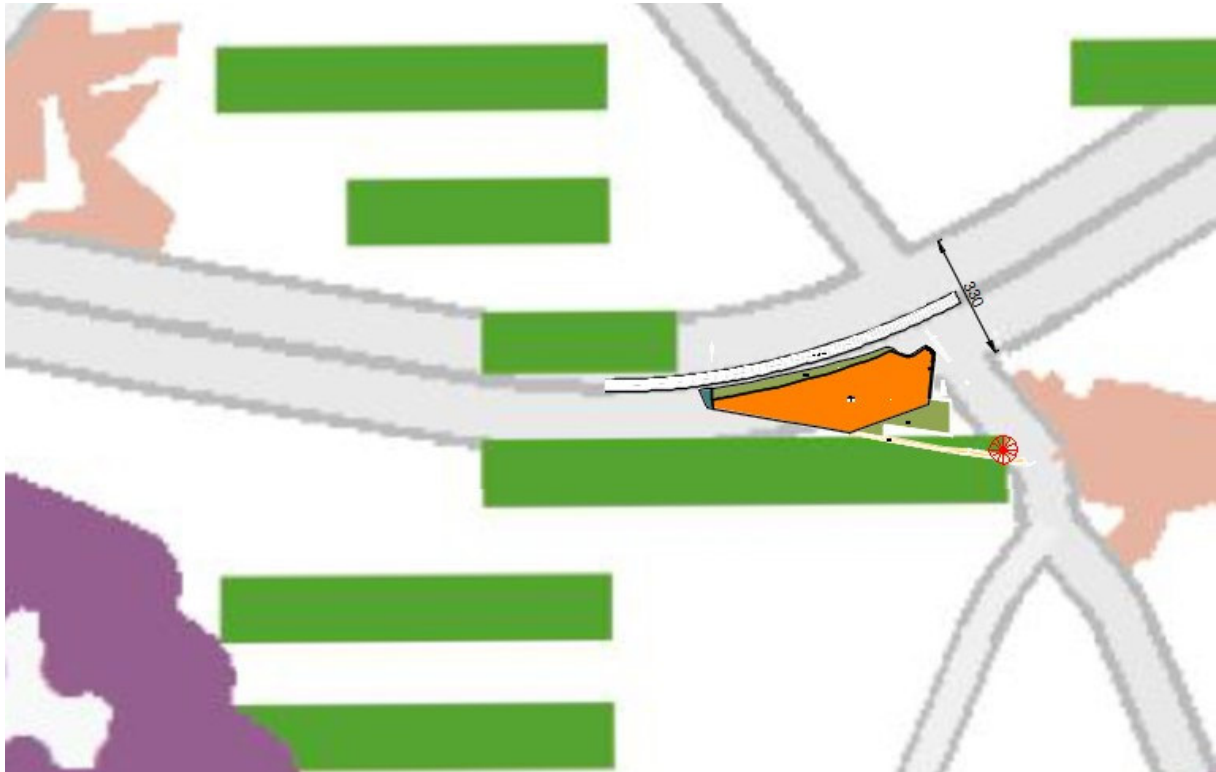
vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

##### - Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

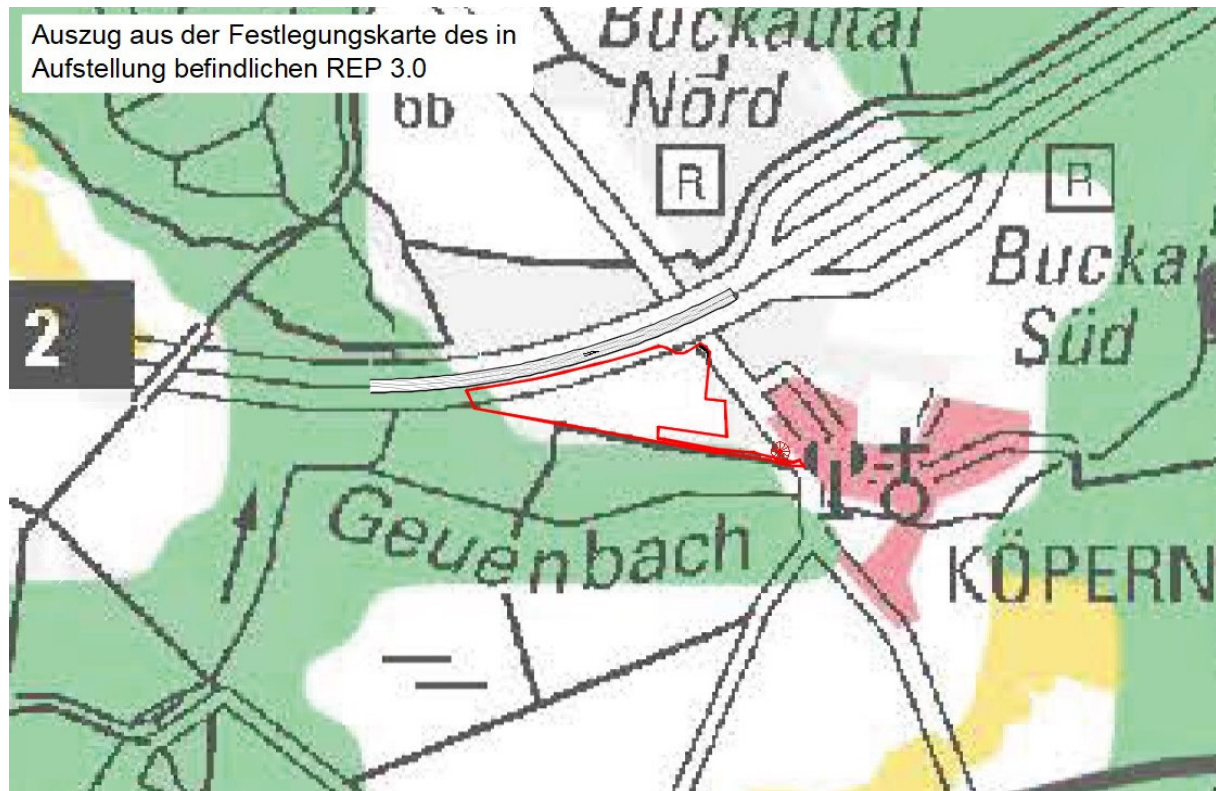
Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

(Urteil OVG Berlin-Brandenburg 2 A 2.16)



Die Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) weist das Plangebiet als Autobahn aus. Dies ist dem großen Maßstab geschuldet. Für das Plangebiet gibt es keine Festlegungen. Dies ergibt sich ebenfalls, wenn man hilfsweise die Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming zugrunde legt.





Aus LEP-HR, REP Havelland-Fläming sowie REP 3.0 ergeben sich keine zeichnerischen Festlegungen für das Plangebiet.

Es werden folgende Grundsätze für das Vorhaben bzw. die Gemeinde getroffen:

- Grundsatz G4.3 Ländliche Räume

*Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kultur-landschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.*

*Die ländlichen Räume sollen in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen. Unter den Bedingungen des demografischen Wandels und der zunehmend enger werdenden finanziellen Spielräume kommt es darauf an, die endogenen Entwicklungspotenziale der ländlichen Räume zu stärken. Dazu sind lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken und nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen dort, wo die wirtschaftlichen Verhältnisse absehbar schwieriger werden, regionale Wertschöpfung generiert werden kann. Neben der Sicherung von traditionellen Erwerbsquellen (Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft, Handwerk, etc.) ist deren Ergänzung durch nachhaltige,*

neue Entwicklungsoptionen erforderlich. Dabei kommt dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu. Die in Deutschland eingeleitete Energiewende bietet die Chance, auch dort, wo es ansonsten nur geringe wirtschaftliche Entwicklungspotenziale gibt, am Wirtschaftskreislauf teilzunehmen.

Bewertung:

Das Vorhaben entspricht und unterstützt den Grundsatz der Entwicklung des ländlichen Raums. Mit dem Projekt der Energieerzeugung wird der Standort wirtschaftlich gestärkt.

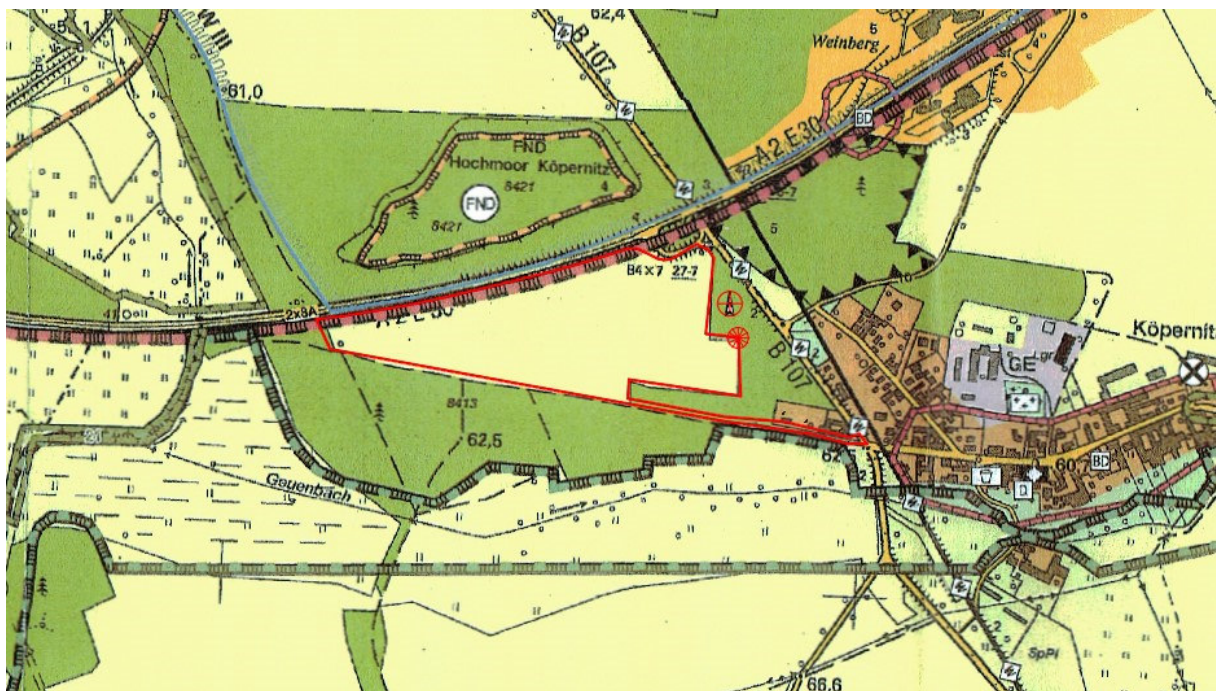
- **G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien**  
 (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen  
 – eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Bewertung:

Das Vorhaben folgt dem Grundsatz G8.1 durch die Errichtung einer Anlage zur klimaneutralen Energieerzeugung.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Ein Flächennutzungsplan liegt vor. Dieser weist die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft aus. Dies macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



## **4 PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Flächen im Westen von Köpernitz

Da sich die Flächen im Außenbereich befinden, ist zur Schaffung von Baurecht für eine Photovoltaikanlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung sind insbesondere:

- Förderung erneuerbarer Energien an der Gesamtenergieproduktion und somit Reduzierung des Anteils fossiler Energiegewinnung
- Gewinnung von Solarenergie und damit verbundene Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß zur Energiegewinnung
- Regelung der Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung
- Schaffung der Grundlage für die Vergütungsfähigkeit

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Vorhaben lässt sich zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes ableiten. Der FNP wird daher im Parallelverfahren geändert.

## **5 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wurde separat erarbeitet. Er ist Teil dieser Begründung.

## 6 PLANINHALT

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2-21aBauNVO

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 6.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Definition der zulässigen Vorhaben und der notwendigen Infrastruktur sowie dem Ausschluss nicht gewollter Planungen. Sie soll die Errichtung einer aufgeständerten Photovoltaikanlage ermöglichen, inkl. aller erforderlichen Nebenanlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

---

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 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.

---

Das Sondergebiet wird zeichnerisch festgesetzt. Seine Grenzen ergeben sich zum einen nach Norden aus dem Anbauverbot des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (vgl.6.3), zum anderen nach Süden aus den Bestimmungen des EEG, welche die Vergütung des produzierten Stromes nur innerhalb einer Fläche bis zu einem Abstand von 200 m von der Autobahn regelt. An einer darüber hinaus gehenden Schaffung von Baurecht besteht auf dieser Fläche kein Interesse. Des Weiteren wird das Sondergebiet nach Osten und Westen durch den vorhandenen Wald begrenzt.

## 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen §18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient der Beschränkung der Auswirkung auf das Landschaftsbild. Mit der Begrenzung auf 4 m wird eine Wahrnehmbarkeit auf das Nahfeld beschränkt, gleichzeitig wird aber die Errichtung einer wirtschaftlichen PV-Anlage ermöglicht. Es ist von keiner Raumwirkung auszugehen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

---

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,0 m festgesetzt.  
Bezugshöhe ist 63,00 m über NHN.

---

### 6.1.2.2 GRZ (Grundflächenzahl) §19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl dient der Steuerung der Flächenüberbauung und der Gewährleistung einer angemessenen Bebauungsdichte bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die die Überdeckung durch die Module mitberücksichtigt. Damit ist die Errichtung einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage möglich. Die GRZ wird als Planzeichen festgesetzt.

## 6.2 die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 - 23 BauNVO

### 6.2.1 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da diese nur für Gebäude festgesetzt werden kann.

### 6.2.2 Baugrenze

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der örtlichen Konkretisierung der zulässigen Bebauung. Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden (§23 (3) S.1 BauNVO).

Die Baugrenzen werden entlang der Sondergebietsgrenze festgesetzt. Eine Beschränkung der Bebauung innerhalb des Sondergebiets ist nicht erforderlich. Sondergebiet und Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Baugrenzen verlaufen parallel zur Autobahn.

Die vordere Baugrenze wird aufgrund der Festlegungen im Bundesfernstraßengesetz in einem Abstand von 40 m zur Autobahn gesetzt.

Der neuen Flächenkulisse im EEG 2021 geschuldet wird die hintere Baugrenze mit einem Abstand von 200 m zur Autobahn festgesetzt.

Ansonsten werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 - 5 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

### 6.3 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang von Bundesfernstraßen im Abstand von 40 m (bei Bundesautobahnen) gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn die Errichtung von Hochbauten (z.B. Zäune, Elektrostationen, Modultische) nicht gestattet (Anbauverbotszone). Diese freizuhaltende Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt und bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wie oben beschrieben berücksichtigt.

Für Hochbauten auf den sich daran anschließenden Flächen bis 100 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ist gemäß § 9 (2) FStrG die straßenrechtliche Zustimmung der Autobahnverwaltung für das Bauvorhaben im Rahmen des **Baugenehmigungsverfahrens** für den Solarpark erforderlich.

Für die Bundesstraße B 107 gelten ähnliche anbaurechtliche Beschränkungen. Die Anbauverbotszone erstreckt sich auf 20 m ab dem Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße. Auf weiteren 20 m bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bzw. ggf der Fernstraßenbundesamt.

Die Anbauverbotszonen sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen für „Flächen die von Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet.

Die Anbaubeschränkungszonen sind in Anlehnung an dieses Planzeichen mit einer abgewandelten Signatur gekennzeichnet, da diese Flächen nicht dem Verbot unterliegen sondern einer zusätzlichen Genehmigungspflicht.

## 6.4 Verkehrsflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 6.4.1 Innere Verkehrsflächen

Die hier geplante Photovoltaikanlage ist eine Einheit, die einer Festsetzung von Verkehrsflächen nicht bedarf. Erforderliche Wege (z.B.: Wege) sind im Rahmen der Festsetzungen innerhalb des Sondergebiets frei planbar.

Soweit sich nach Landesbauordnung Wege für die Feuerwehr erforderlich machen werden diese ebenfalls frei geplant. Sie müssen die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen. Die Bearbeitung erfolgt im Bauantragsverfahren. Sie werden als Schotter- oder Schotterrasenflächen hergestellt.

### 6.4.2 Äußere Verkehrsflächen

Plangebiete müssen einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen haben. Sie müssen um qualifiziert zu sein, u.a. Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen haben.

Das Sondergebiet ist von der Köperner Dorfstraße aus über einen Waldweg zu erreichen.

Der Waldweg ist zu ertüchtigen um mindestens die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfüllen.

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch.

Ein Teil der Zufahrt ist öffentlich gewidmet. Die Festsetzung dieser Fläche erfolgt mit einer flächigen Füllung. Hierbei handelt es sich um die ersten 150 m ab der Bundesstraße.

Hieran schließt sich der nicht öffentlich gewidmete Teil der Zufahrt an. Dieser wird mit einer Schraffur gekennzeichnet.

Nach Errichtung der Photovoltaikanlage findet zu dieser kein nennenswerter Verkehr mehr statt. Lediglich für Wartungszwecke und Instandhaltung der Anlage sowie die bisherige Nutzung wird die Zuwegung im Anschluss an die Wohnbebauung künftig genutzt. Für die Errichtung und die Wartungsfahrten reicht der vorgesehene Ausbau als Schotterfläche aus.

## 6.5 Versorgungsanlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

### 6.5.1 Löschwasser

Photovoltaikanlagen sind elektrische Anlagen. Die Modultische haben in der Regel eine geringe Brandlast. Relevantere Brandlasten stellen die wenigen Trafostationen oder Wechselrichterstationen dar. Diese lässt man in der Regel kontrolliert abbrennen.

Löscharbeiten sind unter Beachtung der DIN VDE 1032 „Brandbekämpfung in elektrischen Anlagen“ und §29 Abs. 2 GUVV C53 theoretisch möglich. In erster Linie ist die durch die Löscharbeiten die Ausbreitung eines Brandes zu verhindern. Die Löscharbeiten beschränken sich somit schwerpunktmäßig auf das Löschen von Bodenbränden (das Ablöschen der Vegetation).

Im DVGW-Arbeitsblatt W405 wird der Löschwasserbedarf entsprechend der Baugebiete und der möglichen Bebauungsintensität (GRZ, Geschossigkeit, Baumasse) ermittelt. Sondergebiet für Photovoltaik sind dort nicht aufgelistet. Da Photovoltaikanlagen als eher bebauungsextensiv zu betrachten sind und im Hinblick auf die geringen Brandlasten sowie die o.g. genannten Schwerpunkte der Löscharbeiten wird das Plangebiet hilfswise als abgelegenes Einzelanwesen betrachtet. Dafür wird ein Löschwasservorrat von mind. 30 m<sup>3</sup> empfohlen.

Es wird eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden gefordert. Die Löschwasserentnahmestelle soll sich in dem Bereich befinden, in dem auch die technische Ausstattung der PVA (z.B. Trafo- oder Umformerstation) errichtet werden.

Die Löschwassermenge kann aus unterschiedlichen Quellen bezogen werden. Dies können z.B. sein:

- Trinkwasserleitung (soweit diese vom Versorger dazu zur Verfügung gestellt werden)
- Löschwasserbehälter
- Löschwasserteiche
- Löschwasserbrunnen
- frostsichere Entnahmestellen an Gewässern

Gemäß §3 (1) Nr. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) haben die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung Sorge zu gewährleisten. Für das vorliegende Vorhaben wird die Gemeinde diese Pflicht dem Vorhabenträger bzw. etwaigen Rechtsnachfolger im städtebaulichen Vertrag übertragen.

### Textliche Festsetzung Nr. 3

---

Es sind Löschwasserentnahmestellen mit einer gesamten Löschwasserkapazität von 800 l/min je Sondergebiet zu schaffen. Ein Großteil ist im Bereich der technischen Anlagen der PVA zu schaffen. Die Löschwassermenge muss über mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen.

---

## 6.6 Grünflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die nicht als Sondergebiet oder Verkehrsflächen festgesetzten Flächen des Geltungsbereichs werden als private Grünflächen festgelegt.

Sie werden ohne textliche Festsetzung durch Plandarstellung zeichnerisch festgesetzt.

In den festgesetzten Grünflächen können weitere Festsetzungen getroffen werden.

## 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine Telekommunikationsleitung bis zur Autobahn. Sie dient der elektronischen Mauterfassung an der Autobahn. Die Leitung ist durch ein Leitungsrecht dinglich gesichert. Das Leitungsrecht wird mit einer Breite von 2 m in den Plan aufgenommen. Im Bereich der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche wird diese Kennzeichnung nicht vorgenommen, da Leitungsrechte im öffentlichen Bereich nicht erforderlich sind.

Das Leitungsrecht wird wie folgt textlich festgesetzt:

### Textliche Festsetzung Nr. 4

---

L1 – Auf der Fläche „L1“ besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten des Mautstellenbetreibers. Der Mautstellenbetreiber hat das Recht die Leitung zu unterhalten und zu warten. Die Leitung ist von Bebauung freizuhalten.

---

## 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage: §87 BbgBO

### Grundstückseinfriedung:

Zur Sicherung der Anlage gegen unbefugtes Betreten ist deren Einfriedung erforderlich. Gleichzeitig muss jedoch gewährleistet sein, dass für Kleintiere keine Barrierewirkung von der Einfriedung ausgeht. Sockelmauern sind daher nicht zulässig, außerdem sollen Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm bis 20 cm bieten.

Im Fall, dass erhebliche Blendungen gegenüber relevanten Immissionsorten nicht ausgeschlossen werden können, müssen Blendschutzmaßnahmen, z.B. Blendschutzmatten an der Einfriedung des Solarparks vorgenommen werden. Hierfür muss die Einfriedung ggf. eine größere Höhe haben als nur für die Sicherung gegen unbefugtes betreten nötig wäre. Mit der folgenden textlichen Festsetzung wird sowohl die Blendschutzmaßnahme ausdrücklich zugelassen als auch eine höhere Einfriedung ermöglicht.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4

---

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 Blendschutzvorrichtungen zulässig.

---

Die Einfriedung sollte mit einer Feuerweherschließung versehen werden.

### Werbeanlagen:

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

---

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.

---

Die Begrenzung der Größe von Werbeanlagen dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Freihaltung des Straßenbildes von übermäßiger Werbung, wahrt aber gleichzeitig ein angemessenes Maß an Eigenwerbung des Investors.

## 6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Eingriffe in die Umwelt sind zu kompensieren. Dies sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe. Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Folgenden aufgeführt und im Grünordnungsplan zum Umweltbericht dargestellt.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht hergeleitet und begründet.

Auf Maßnahmen, die planungsrechtlich nicht festgesetzt werden können, wird auf dem Plandokument hingewiesen. Über deren Umsetzung ist zwischen dem Vorhabenträger, dem Plangeber (Stadt Ziesar) und ggf. beteiligten Dritten ein Durchführungsvertrag zu schließen.

### 6.9.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20) BauGB

#### 6.9.1.1 M1 & M2 - Extensivgrünland

Die jetzigen Ackerflächen werden durch die Errichtung der PV-Anlage der intensiven Bewirtschaftung entzogen und in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt. Auf den zukünftigen Flächen der PV-Anlage wird sich ein artenreiches Grünland entwickeln, das nur selten (2 x jährlich) gemäht wird. Die folgenden Festsetzungen regeln dies für die überbauten bzw. nicht überbauten Flächen des Sondergebiets.

Es wird wie folgt festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 6

---

In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 sind die nicht überbauten Flächen durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung zu extensivem Grünland zu entwickeln.

Pflege:

Die Flächen sind dauerhaft durch zweischürige 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 Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

---

#### Textliche Festsetzung Nr. 7

---

In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M2 sind die überbauten Flächen durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung zu extensivem Grünland zu entwickeln.

Pflege:

Die Flächen sind dauerhaft durch zweischürige 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 Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

---

#### 6.9.1.2 M3 - Strauchhecke

Das Sondergebiet wird am nördlichen, östlichen und südlichen Rand mit einer Hecke eingefasst. Die Maßnahme dient dem Schutz des Landschaftsbildes. Die Anlage ist durch den vorhandenen Wald aus der Ferne nicht einzusehen. Durch die Pflanzung der Hecke ist sie ebenfalls vom südlich der PV-Anlage verlaufenden Burgenwanderweg nicht mehr einsehbar.

Des Weiteren dient die Hecke ebenfalls als neue Brutmöglichkeit von Vögeln, wie z.B. den Neuntöter oder als Sitzwarte.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8

---

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.

---

## Pflanzliste zu M3

### Pflanzliste 1

---

#### STRÄUCHER

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	-	Hundsrose

### **6.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen**

Der Umweltbericht formuliert und begründet Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Eingriffen. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung. Die Maßnahmen werden daher an dieser Stelle nicht nochmals begründet. Da sie jedoch kein städtebauliches Ziel definieren, können Sie städtebaulich nicht festgesetzt werden. Ebenso können terminliche Regelungen nicht festgesetzt werden. Sie werden daher unverändert in die Hinweise aufgenommen. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung. Die Maßnahmen werden daher an dieser Stelle nicht nochmals eingehend hergeleitet.

#### *6.9.2.1 V 1 – Bauzeitenregelung*

Zur Vermeidung von Störungstatbeständen soll die Bauzeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (21.02. bis 31.08) gewählt werden.

Hinweis auf der Planzeichnung:

---

#### V 1 – Bauzeitenregelung

Verlegung der Bautätigkeit (Errichtung von Fundamenten, Trassenführung für Leitungen und Zufahrtswege) außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (21.02. – 31.08.)

---

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. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf fachgutachterliche

Aussagen, zu erbringen und dem LfU (Referat N1) zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

#### 6.9.2.2 V2 - Reptilienzaun

---

##### V 2 – Installation eines Reptilienschutzzaunes

Im Bereich um die Forstflächen ist durch die Installation eines Schutzzaunes ein Einwandern von möglichen Reptilien (speziell Zauneidechsen) auf die Eingriffsflächen zu verhindern.

---

#### 6.9.2.3 V3 – Fortpflanzungs- und Ruhestättenerfassung / Ökologische Baubegleitung

Um auszuschließen, dass es durch die Bauarbeiten zu Tötungstatbeständen kommt, sind die Eingriffsgebiete vorher durch Fachpersonal zu überprüfen.

Hinweis auf der Planzeichnung:

---

##### V3 – Fortpflanzungs- und Ruhestättenerfassung / Ökologische Baubegleitung

Vor Beginn der Bauarbeiten, nach Abstecken der Eingriffsflächen, ist durch einen Fachgutachter die tatsächliche artenschutzrechtliche Situation rechtzeitig zu überprüfen (öBB). Da-bei sind folgende Inhalte und Zeiten zu beachten:

- Brutvögel (siehe V 1)
  - Zauneidechse (siehe V 2)
- 

## **6.10 Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6)) BauGB**

Entsprechend §9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

### 6.10.1 Anbauverbot / Baubeschränkungszone

Gemäß den Festlegungen des §9 Abs. 1 und 2 FStrG sind

- Die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen (bzw. 20 m von Bundesstraßen), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) und
- Die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen (bzw. 40 m von Bundesstraßen) zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Die Anbauverbotszone ist auf der Planzeichnung als “Fläche die von Bebauung freizuhalten ist“ gekennzeichnet. Die Anbauverbots- / bzw. -beschränkungszone wird wie folgt nachrichtlich übernommen:

---

#### Anbauverbote (§9 Abs. 1 FStrG)

##### Autobahn A2:

Bis zu einem Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A2 dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

##### Bundesstraße B107:

Bis zu einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 107 dürfen keine Hochbauten errichtet werden.

---

---

#### Anbaubeschränkungen (§9 Abs. 2 FStrG)

##### Autobahn A2:

Für Baugenehmigungen für Vorhaben ist bis zu einem Abstand von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn A2 eine straßenrechtliche Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes erforderlich.

##### Bundesstraße B107:

Für Baugenehmigungen für Vorhaben ist bis zu einem Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 107 eine straßenrechtliche Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich.

---

## 6.11 Hinweise

### 6.11.1 Hinweise auf die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die im Abschnitt 6.9 genannten, aus dem Umweltbericht übernommenen Hinweise werden auf die Planzeichnung übernommen.

### 6.11.2 Weitere Hinweise

Folgende weitere Forderungen oder Hinweise aus dem Verfahren werden auf die Planzeichnung übernommen:

#### 6.11.2.1 Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf-grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen.

Durch die Umsetzung des B-Planes entstehen erhebliche bzw. nachhaltige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild. Die Stadt Ziesar realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

Hinweis auf der Planzeichnung:

---

Monitoring:

Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung der Schutzmaßnahmen von Tieren sowie der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.

---

#### 6.11.2.2 Blendgutachten

Im näheren Umfeld des Plangebiets verlaufen die Bundesautobahn BAB A2 sowie die Bundesstraße B107. Um den dort fließenden Verkehr nicht zu gefährden sind erhebliche Blendungen aus der Photovoltaikanlage gegenüber dem Verkehr auszuschließen. Hierfür ist spätestens mit dem Bauantrag ein Blendgutachten vorzulegen.

Ein Blendgutachten liegt bereits vor. Es wird jedoch trotzdem folgender Hinweis auf die Planzeichnung übernommen:

---

### 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 Gutachtens sind Blendschutzmaßnahmen vorzusehen.

---

#### 6.11.2.3 *Versickerung*

Die breitflächige Versickerung von Regenwasser ist genehmigungsfrei. Eine andere Versickerung stellt eine genehmigungspflichtige Grundwassernutzung dar. Es wird folgender Hinweis auf die Planzeichnung übernommen.

---

### 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.

---

#### 6.11.2.4 *Denkmalschutz / Archäologie*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind bisher nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

---

### 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).

---

### 6.11.3 Hinweise auf Schutzgebiete im Plangebiet

---

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Hoher Fläming“.

---

### 6.12 Hinweise für den städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag ist unter anderem zu regeln,

- dass der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger die Sicherstellung der in Kapitel 6.5.1 vorgesehenen Löschwassermenge übernimmt.
- dass die als Hinweise auf die Planzeichnung übernommenen Ausgleichmaßnahmen, Pflegemaßnahmen sowie das Monitoring etc. durch den Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger durchzuführen sind.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Kosten und Finanzierung**

Durch das Verfahren und das Vorhaben entstehen der Stadt Ziesar keine Kosten.

Die Kosten für Verfahren, Planung, Erschließung, Festsetzungen (bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische), Aufforstung usw. sind vom Vorhabenträger zu tragen.

### **7.2 Städtebauliche Bilanz**

Geltungsbereich	99.180,7 m <sup>2</sup>
davon	
- Sondergebiet	69.678,8 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	3.516,4 m <sup>2</sup>
- Grünflächen	24.813,2 m <sup>2</sup>
- Wald	1.175,2 m <sup>2</sup>

## **8 VERFAHREN**

Am 23.03.2021 wurde vom Stadtrat der Stadt Ziesar der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung und Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Köpernitz gefasst; der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 für das Amt Ziesar am 3. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 24.05.2021 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt durch Schreiben der GL vom 15.06.2021 mitgeteilt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.04.20107 sowie textliche Erläuterungen dazu wurde der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt. Die Bürgerversammlung wurde im „Amtsblatt des Amtes Ziesar“ Nr. 7 vom 03.07.2021 angekündigt.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.05.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 24.08.2021 äußerten sich 31 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Übernahme der Waldfläche innerhalb des Plangebiets in die Zeichnung
- Unterscheidung zwischen öffentlicher und nicht öffentlicher Verkehrsfläche

- Ergänzung Anbauverbotszone zur B107, Ergänzung Anbaubeschränkungszone zur BAB A2 sowie B107
- Ergänzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten“ gegenüber der B107
- Ergänzung von Hecken als Sichtschutz

### **Auslegungsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Ziesar als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ab dem ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt gemacht. Bis zum ..... gingen ..... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB bereits vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... aufgefordert.

**Bis zum ..... gingen .... Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.**

## **9 RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan wird auf folgender Rechtsgrundlage gefasst:

### **Bundesrecht**

- BauGB                    Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist"
  
- BauNVO                Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  
- PlanZV 90             Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

## **10 Unterlagen:**

Die Planunterlagen zum Verfahren umfassen folgende Unterlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - o Begründung
  - o Vorhabenerschließungsplan
- Umweltbericht
  - o Karte 1 – Biotop- und Nutzungstypen
  - o Karte 2 – Schutzgebiete
  - o Karte 3 – Konfliktplan
  - o Karte 4 – Grünordnungsplan
- Artenschutzfachbeitrag
- Blendgutachten