

ZEICHENERKLÄRUNGEN:

I. Planzeichen nach Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 17 und § 19 BauNVO)

Bauweise

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hauptversorgungsleitungen

Versorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
(Leistungsbestand digitalisiert aus übergebenen Bestandsunterlagen der Leitungsträger an den Bauträger / Investor mit Stand 02/2024)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gasversorgung (PCK Raffinerie GmbH Bestand - Arbeitsstreifen 25 m)

LR1

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

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
max. Höhe der Photovoltaik (PV)-Module	
max. Höhe der Nebenanlagen	

II. Kartenzeichen

bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Flurgrenze

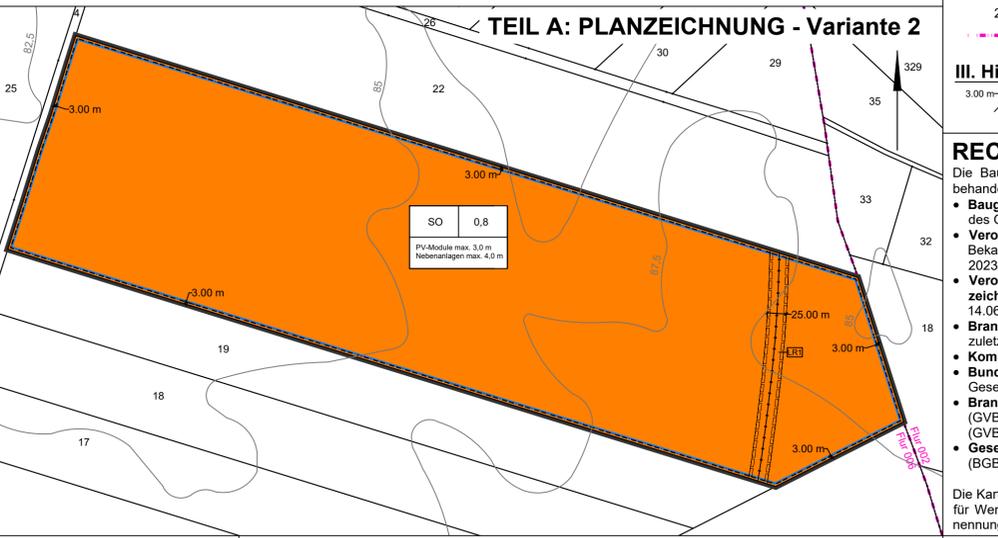
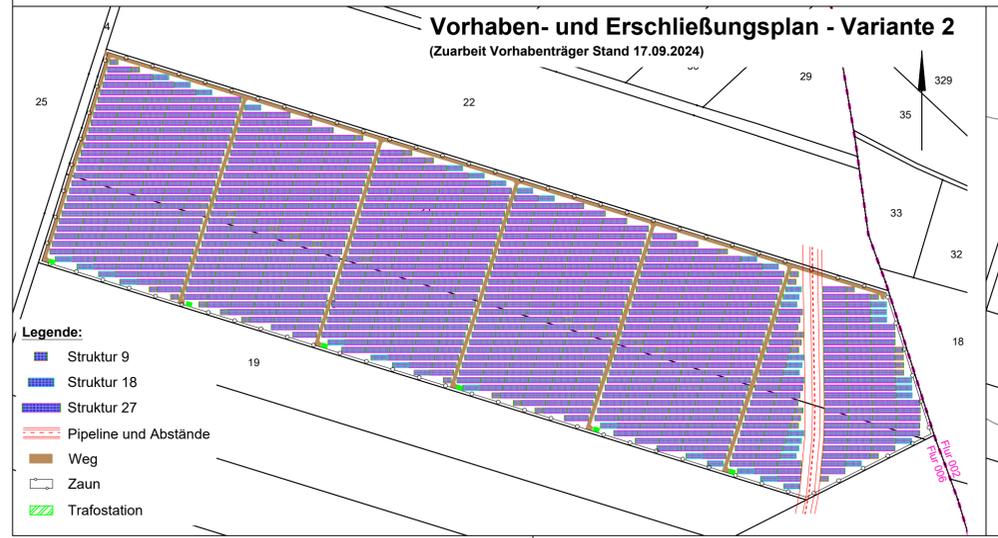
20

85 Höhenlinien mit Höhenansrieb (nachrichtliche Übernahme) (digitalisierte Höheninformationen aus Digitaler Topographische Karte 1:10 000)

III. Hinweise

3,00 m Bemaßung / Einmessung

Abstand: Geltungsbereich zur Baugrenze



RECHTSGRUNDLAGEN:

Die Bauleitplanung ist auf Basis nachfolgenden beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

- Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne u. über die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18])
- Kommunalverfass. des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl./I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl./I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl./I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes v. 05.03.2024 (GVBl./I/24, [Nr. 9], S.11)
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien - Erneuerbare-Energien-Gesetz** (EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes v. 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Die Kartengrundlage stellen die Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS-Daten) für Werneuchen mit Stand vom 05.12.2023 dar. (Quelle GeoBasis-DE/LGB, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0). Das amtliches Lage- / Höhenbezugsystem ist ETRS UTM33 / DHHN2016.

TEIL B: TEXTTEIL:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

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

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO festgesetzt.

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

2.1. Als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO) wird 0,8 festgesetzt.

2.2. Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen dem Boden und der Unterkante der Photovoltaik-Module von 0,80 m nicht unterschritten wird. Die max. Höhe der Photovoltaik-Module darf 3,0 m nicht überschreiten. Die max. Höhe der Nebenanlagen darf 4,0 m nicht überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des bestehenden Geländes am jeweiligen Standort.

2.3. Die Flächen für die Photovoltaikanlagen werden umzäunt.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB und § 23 Abs.3 BauNVO)

3.1. Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze nach § 12 Abs.1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1. Es wird eine dauerhafte extensive Bewirtschaftung auf den Flächen innerhalb des Zaunes für die Dauer des Betriebes der Anlage durchgeführt. Die Ausführung der erforderlichen Maßnahmen ist über den Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern.

II. Hinweise

1. Auf Grund der aktuellen Klimaveränderungen und der damit immer häufiger einhergehenden Starkregenereignisse kann es während der Bauphase zur oberflächigen Bodenerosion kommen. Dieser kann entgegengewirkt werden indem vor dem Bau eine Einsaat mit autochthonem Pflanzmaterial erfolgt und der Bau der Anlage erst durchgeführt wird, wenn eine geschlossene Vegetationsdecke von min. 80% vorhanden ist.

2. Die dauerhafte Bewirtschaftung erfolgt in Form einer extensiven Grünpflege in Kombination mit einer Beweidung (z.B. mit Schafen).

3. Ergebnisse der **artenschutzrechtliche Vorbetachtung** zum Gebiet (für Vögel):

- Habitat- und Lebensraumsprüche lassen keine Rückschlüsse auf keine mögliche Beeinträchtigung der streng geschützten Arten zu
- Die besonders geschützten Arten Braunkehlehen, Goldammer, Rotkehlchen und Schwarzkehlchen, welche offene und halboffene Landschaften als Nistgelegenheiten (Bodenbrüter) bevorzugen, sind aufgrund der Habitat- und Lebensraumsprüche als potenzielle Brutvögel möglich bzw. es kann derzeit nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden
- Um artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens zu vermeiden, sind die geplanten Baumaßnahmen außerhalb der genannten Brutzeit (Hauptbrutzeitraum zw. März - August) der Vogelarten zu beginnen / durchzuführen oder / und durch eine ökologische Baubegleitung die Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von Niststätten zu untersuchen. Diese Untersuchung ist zu dokumentieren und bei Feststellung eines solchen Niststätten die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Bereich Naturschutz festzulegen.

SATZUNG der Stadt Werneuchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Anlage Schönfeld"

Auf Grund des § 10 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie nach § 87 der **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl./I/23, [Nr. 18]) in Verbindung mit § 3 der **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl./I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen am die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Anlage Schönfeld" in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Werneuchen,
Frank Kulicke - Bürgermeister
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE:

1. **Aufstellungsbeschluss**
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2022 (Beschluss Nr.: Bv/552/2022) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Werneuchen (amtliches Verkündungsblatt) vom 17.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Werneuchen,
Frank Kulicke - Bürgermeister
Siegel

2. **Verfahrensschritte zum Vorentwurf**
Die Stadtverordnetenversammlung hat am (Beschluss Nr.: Bv/...../20.....) den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - Variante 1 und Variante 2), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht, wird in der Zeit vom bis einschließlich auf der **Internetseite der Stadt** (.....) veröffentlicht sowie im **Zentralen Internetportal des Landes** (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Stadt.
Die Veröffentlichung im Internet und die **öffentliche Auslegung** mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt vom sowie durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Werneuchen (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Werneuchen,
Frank Kulicke - Bürgermeister
Siegel

3. **Verfahrensschritte zum Entwurf**
Die Stadtverordnetenversammlung hat am (Beschluss Nr.: Bv/...../20.....) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen, zur Veröffentlichung im Internet und zur Auslegung bestimmt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wird in der Zeit vom bis einschließlich auf der **Internetseite der Stadt** (.....) veröffentlicht sowie im **Zentralen Internetportal des Landes** (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) zugänglich gemacht. Weiterhin erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Zuge der vorgenannten Veröffentlichungsfrist in der Stadt.
Die Veröffentlichung im Internet und die **öffentliche Auslegung** mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, wird durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt vom sowie durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Werneuchen (amtliches Verkündungsblatt) vom ortsüblich bekannt gemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Werneuchen,
Frank Kulicke - Bürgermeister
Siegel

4. **Abwägung Entwurf und Satzungsbeschluss**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit am (Beschluss Nr.: Bv/...../.....) abgewogen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am (Beschluss Nr.: Bv/...../.....) von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom (Beschluss Nr.: Bv/...../.....) gebilligt.

Werneuchen,
Frank Kulicke - Bürgermeister
Siegel

5. 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

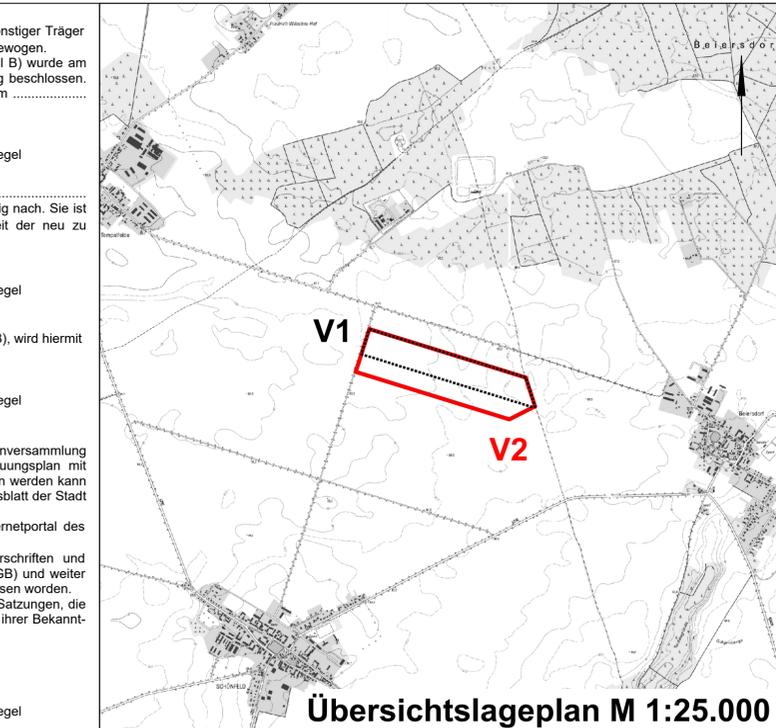
.....
ObVI
Siegel

6. **Ausfertigungsvermerk**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Werneuchen,
Frank Kulicke - Bürgermeister
Siegel

7. **Bekanntmachung Beschluss (§ 10 Abs. 3 BauGB)**
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zuerteilen ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Werneuchen (amtliches Verkündungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ebenfalls in das Zentrale Internetportal des Landes Brandenburg eingestellt und ist dort für jedermann einsehbar.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen der Verfahrensvorschriften und Formschritten und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Nach § 3 Abs. 4 Satz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, 1 Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen.
Die Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten.
Die Satzung wird dem Bauaufsichtsamt des Landkreises angezeigt.

Werneuchen,
Frank Kulicke - Bürgermeister
Siegel



Stadt Werneuchen
Landkreis: Barnim

Vorhaben:
Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "Photovoltaik-Anlage Schönfeld"

Vorentwurf
September 2024
M 1:5.000

Bestandteile:
TEIL A: Planzeichnung (Variante 1 / 2)
TEIL B: Textteil

M1 Ingenieurgesellschaft mbH
Industriestraße 1
Tel: 03771/3402048
D 08280 Aue-Bad Schlema
Fax: 03771/3402040