

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der vhb. Bebauungsplan „Werchau West“ in der Fassung vom _____ wurde am _____ der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlieben von _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Cottbus, den Siegel
Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vhb. Bebauungsplans „Werchau West“ in der Fassung vom _____ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlieben vom _____ übereinstimmt.

Schlieben, den Siegel
Unterschrift

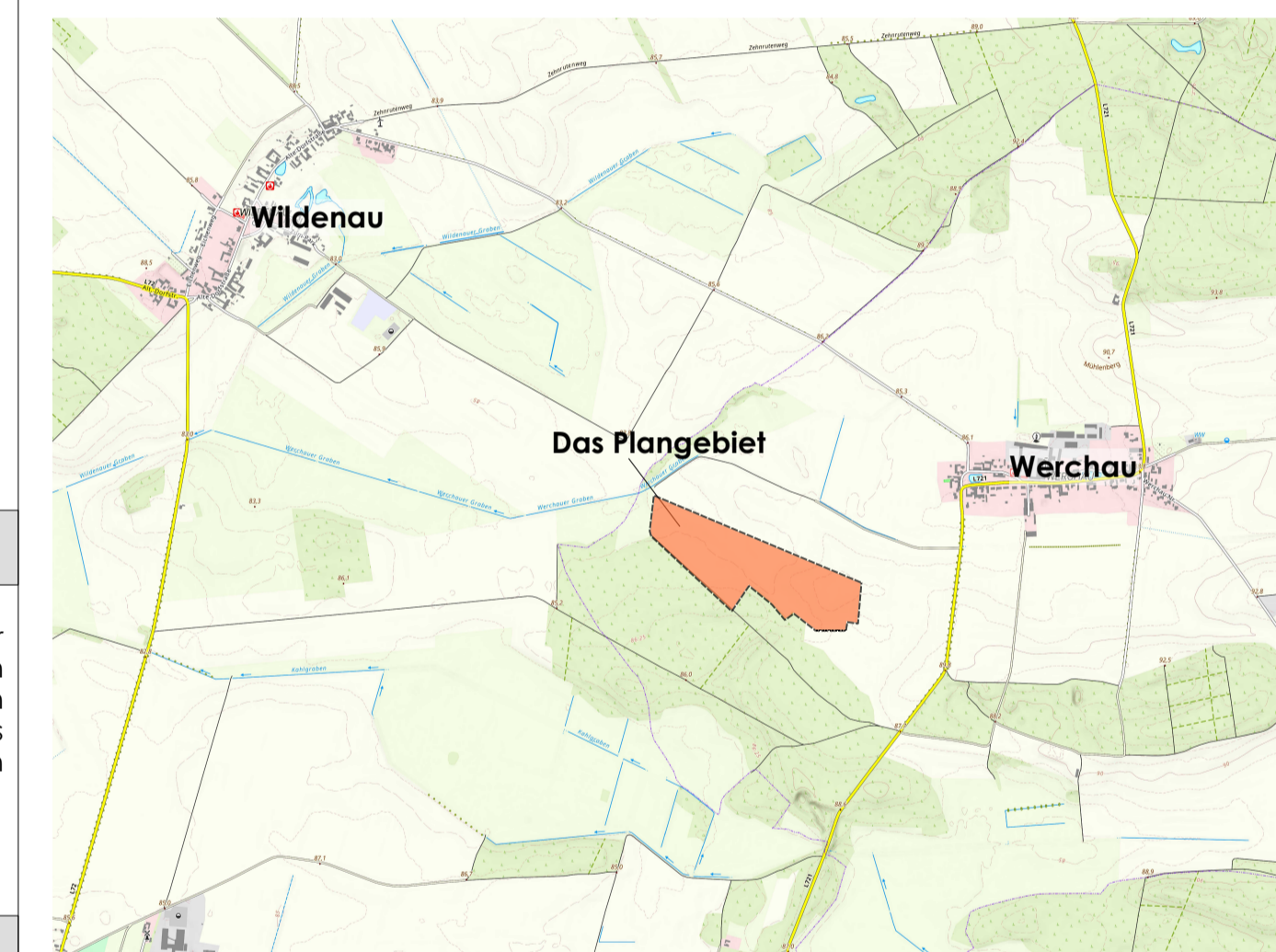
Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss zum vhb. Bebauungsplan „Werchau West“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Schlieben am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß §§ 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Schlieben, den Siegel
Unterschrift

Katastervermerk
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 neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Spremberg, den Siegel
Unterschrift

Übersichtsplan (Quelle: Brandenburgviewer)



Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung "Photovoltaik"

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Biotop-, Wildtierkorridore

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl: 0,6

OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im DHHN 2016

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

343 Flurstücksgrenze und bezeichnung

5,00 m Maß in Metern

133,5 Höhenpunkte

Höhenlinien

M1 grünordnerische Maßnahmen

Erschließung außerhalb des Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten „Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik“ (SO PV) sind ausschließlich Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen. Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen untergeordnete technische Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung des produzierten Stroms. Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlage zu den Photovoltaikmodulen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

- Die Höhe der Photovoltaikmodule im SO PV ist mit max. 3,5 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- Einfriedungen sind mit einer Bauhöhe von max. 2,5 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig.
- Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der baulichen Anlagen wird die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt, welche dem diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Lage- und Höhenplan zu entnehmen ist. Zwischenwerte sind anhand der verzeichneten Werte durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Grundflächenzahl

- Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist in dem SO PV als Obergrenze festgesetzt.
- Als überbaute Fläche wird, die durch Module überdeckte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Hinzu kommen Flächen für Nebenanlagen und verfestigte Wege.
- Nebenanlagen für sonstige Betriebseinrichtungen wie Transformatoren sind im SO PV mit max. 40 m² Grundfläche je Nebenanlage zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) nicht zulässig ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist unzulässig, dies gilt nicht für Einfriedungen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.

Verkehrsflächen

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Grünordnerische Maßnahmen

- M1 Entwicklung von extensivem, artenreichen Grünland. Die Freiflächen im Sondergebiet Photovoltaik sind in extensives Grünland umzuwandeln, sodass sich langfristig artenreiche Wiesen innerhalb des Solarparks entwickeln können. Dafür ist standortangepasstes, gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 04 - Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.
- M2 Entwicklung einer Sichtschutzhecke. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist eine standortgerechte zweireihige Hecke mit einer Mindestbreite von 3,00 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind 10% Überhälter in die Hecke zu integrieren. Zwischen der Hecke und den PV-Modulen ist ein Saum von min. 2,00 m zu belassen.

Vermeidungsmaßnahmen

- ASM1 Einzäunung der Photovoltaik-Anlage. Die Einzäunung der Anlage ist mit einem Bodenabstand des Zaunes von mindestens 15 bis 20 cm umzusetzen. Der Einsatz von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- ASM2 Migrationskorridor. Es ist ein Wildtierkorridor mit einer Mindestbreite von 20 m vorzusehen. Eine Einzäunung des Korridors ist nicht zulässig. Bestehende Wegebeziehungen sind ebenfalls von einer Einzäunung auszuspären.

Die hier aufgeführten Maßnahmen sind aufgrund fehlendem Bodenbezugs und/oder fehlender städtebaulicher Begründung in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schlieben und dem Investor aufzunehmen bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären und können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Regelung dieser Maßnahmen erfolgt daher im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Schlieben und dem Vorhabenträger bzw. ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu klären.
ASM3 Bauzeitenregelung
ASM4 Baubegleitung Artenschutz
Allgemeine Hinweise zur Pflege einzelner Maßnahmen und Flächen

Hinweise

1. Denkmalschutz

Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Elbe-Elster und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf von einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangender Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 Abs. 3). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

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

Stadt Schlieben
über das Amt Schlieben



vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Werchau-West“ VEI 2025-256

Verfahrensstand
Vorentwurf Stand 30.01.2026
Maßstab 1:2.000

Planverfasser
kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus



Vorhabenträger
MKG Projekt GmbH
Kraillshausener Straße 15
74575, Schrozberg



Plangeber
Stadt Schlieben
vertreten durch das Amt Schlieben
Bau- und Ordnungsamt
Herzbergerstraße 7
04936 Schlieben

Verteilung: Wasserabgabe an Dritte, Bekanntmachung oder andere Nutzung dieses Bebauungsplans ist ohne Genehmigung der kollektiv stadtsucht GmbH nicht gestattet. Maße und sonstige Angaben sind unverändert und vom Ausführer auf der Baustelle vor Ort zu prüfen.