

Übersichtskarte (TK25, ohne Maßstab)

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
 - die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik),
 - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen,
 - landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.
 Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 35 Jahre ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befristet. Als Folgenutzung werden für das sonstige Sondergebiet "Solarpark" Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

2. Bauweise

2.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 2,0 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

4. Grünfestsetzungen

4.1 Innerhalb der Baugrenzen sind die Modulrand- und Zwischenflächen während der Nutzungsdauer des Solarparks extensiv zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren. Synthetische Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Zufahrt in einer Breite von maximal 4,5 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvorgang verpflichtet hat.

Rechtsgrundlage: § 12 Absatz 3a BauGB

5.2 Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Teil A: Zeichnerische Festsetzung



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schenkendöbern am 13.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Jahrgang 33 Nr. 1 am 13.01.2023 erfolgt.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind mit Schreiben vom xx.xx.2023 beteiligt worden.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom xx.xx.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert worden.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die Äußerungen der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans und zur Umweltprüfung am xx.xx.2023 geprüft und abgewogen.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und umweltbezogene Informationen haben in der Zeit vom xx.xx.2023 bis zum xx.xx.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zugleich wurden die Unterlagen im Internet eingestellt.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. XX "Freiflächenphotovoltaikanlage Sembten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanatzung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

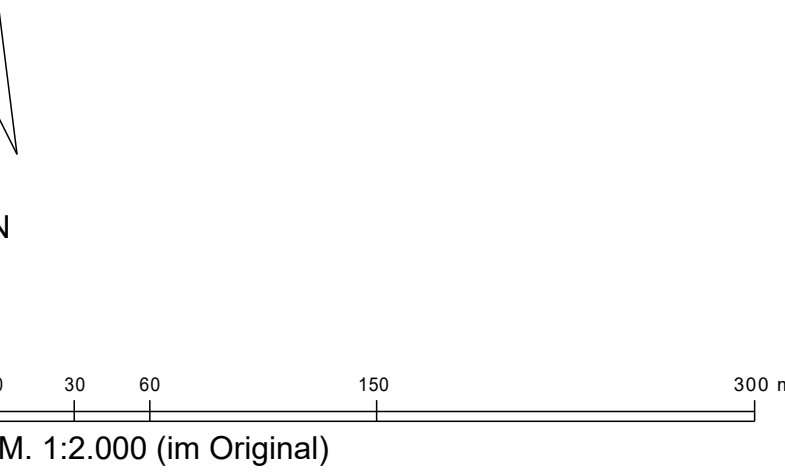
12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gallenmachung der Verkündung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Schenkendöbern, den Bürgermeister

Hinweis:
 Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde dem B-Plan die Verfahrens-Nr. 30 zugeordnet. Da diese Verfahrens-Nr. bereits vergeben ist, erfolgt im weiteren Verfahren die Umbenennung (voraussichtlich B-Plan Nr. 35).

VORENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich

Arbeitsstand: 05.05.2023



Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) **SO**

Zweckbestimmung: Solarpark

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,7

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante z.B. OK 100,5 m über NNH (im DHHN2016)

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) **a**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) **—**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **A**

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **—**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. OK über NNH) **•••••**

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen **L**

Planunterlage

Örtlichkeit oder Wohngebiet	mit Straßen und Grundstücken	Leitungsrechte (Bundesleit)	Belegungsart
Gesamtheit, Gewerbe, Industrie	mit Grundstücken	Ordnungsgrenze	Ordnungsgrenze
Lageplanbereich oder Garage	mit Grundstücken	Graue Begrenzung, Flurstücksgrenze	Graue Begrenzung, Flurstücksgrenze
Offene Garage	mit Grundstücken	Graue Begrenzung, Flurstücksgrenze	Graue Begrenzung, Flurstücksgrenze
Übersichtliches Bauland	mit Grundstücken	Wasser	Wasser
Grünfläche	mit Grundstücken	Zoon, Heide	Zoon, Heide
Gewässer	mit Grundstücken	Örtliche Versorgungsgränze	Örtliche Versorgungsgränze
Grünfläche, Grünfläche	mit Grundstücken	Baulinien, Baugrenze	Baulinien, Baugrenze
Städtebau oder geschützter Bau	mit Grundstücken	Städtebegrenzung	Städtebegrenzung
Naturschutz	mit Grundstücken		

Zugrunde gelegt die Baugrenzenbestimmung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 und die Flurstücksgrenzen (1900 FlurZV Nr.) von 18. Dezember 1980, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2021.

Gemeinde Schenkendöbern
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XX
"Freiflächenphotovoltaikanlage Sembten"
 Stand: Vorentwurf

PRÄAMBEL
 Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (S.VBl. II S. Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schenkendöbern folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX "Freiflächenphotovoltaikanlage Sembten" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Katastervermerk:
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom xx.xx.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist eindeutig möglich.

Geltungsbereich: Flurstücke 7, 8, 32 und 13 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Sembten

Planunterlage: Vermessungsbüro Minetke und Geister GbR ÖVb
 Stand: 03.12.2023
 Koordinatensystem ETRS

Vorhabenträger:
 Phase 5 GmbH & Co. PV Sembten KG
 Veltitzer Weg 12, 16835 Lindow (Mark)

Planverfasser:
 GKU Standortentwicklung GmbH
 Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
 Tel.: 030 / 9237210
 Fax: 030 / 92372111
 E-Mail: buero-berlin@ku-se.de

Umweltprüfung:
 AFRY Deutschland GmbH
 Marburger Straße 10, 10789 Berlin