



Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 /1808) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Art der baulichen Nutzung
SO_TF Photovoltaik-freiflächenanlage
 Sonstige Sondergebiete, TF1 = Teilfläche 1, TF2 = Teilfläche 2
 Zweckbestimmung: Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 GH_{max} 3,50 m maximale Höhe von baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule als auch der von Nebenanlagen und Betriebsanlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 80,0 m über NNH

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 Gemarkungsgrenze
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 vorhandene Gebäude

Textliche Festsetzungen (TF)

1. Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- **Sonstiges Sondergebiet (SO)** gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage
 - Photovoltaik-Freiflächenanlage
 - Trafostation
 - Wechselrichter
 - Einfriedung

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage

Innerhalb des SO ist die Errichtung und der Betrieb reiner angeordnete Solarmodule auf in den Boden gerammten Unterstellen aus Stahl bzw. Aluminium sowie dazugehörige Nebenanlagen und notwendige Betriebsanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen zulässig.

Die **Grundflächenzahl** (insgesamt überdeckte und versiegelte Fläche) wird mit **0,6** festgesetzt.

Zwischen den Modulreihen ist ein **Abstand von 3,0 m** einzuhalten.

Der Abstand der unteren Kante der PV-Module muss mindestens 0,8 m zum Boden betragen, um eine durchgehende Vegetation zu ermöglichen. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen (Oberkante), sowohl der Solarmodule als auch der von Nebenanlagen und Betriebsanlagen wird auf **3,5 m** begrenzt. Die umliegenden Höhenangaben in NNH innerhalb des Planbleis gelten als Bezugspunkte.

Für technische Anlagen zur Überwachung (Kameramasten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8,0 m zulässig.

Die Gemeinde Neißemünde kann im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde für einzelne, funktionsbedingte Anlagen eines Betriebes (z.B. Verbindungsleitungen, Klimatechnik o.ä.) gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Überschreitungen der maximalen Höhe zulassen, um auf diese Weise einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen bei gleichzeitig minimalem Einfluss auf das Landschaftsbild zu erreichen.

3. Bauweise, Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt (siehe Planzeichnung). Die Baugrenzen sind die äußere Abgrenzung für die Aufstellung der Photovoltaikmodule und weitere zulässige Nebenanlagen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur für Zufahrten und die Einfriedung zulässig.

Zwischen und unter den Modulreihen werden die noch vorhandenen Ackerflächen durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind, soweit keine Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt oder vorhanden sind, grünordnerisch zu gestalten (vgl. Kapitel 6.2.4).

Nebengebäude und Nebenanlagen, mit Ausnahme der Erschließung und der Einfriedung, sowie notwendige Löschwasseranlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Zur Eingrünung und Einbindung der Freiflächen-PV-Anlage sowie dazugehörigen Nebenanlagen in das Landschaftsbild sowie zur Kompensation des Eingriffs werden die vorgesehenen Pflanzflächen mit einer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und/oder Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen und als geschlossene Sichtschutzpflanzung dauerhaft zu erhalten.

- *Acer campestre* Feld-Ahorn Heister, 80 - 100 cm
- *Carpinus betulus* Hainbuche Heister, 80 - 100 cm
- *Prunus padus* Traubenkirsche Heister, 80 - 100 cm
- *Sorbus aria* Mehlebeere Heister, 80 - 100 cm
- *Sorbus torminalis* Elsbeere Heister, 80 - 100 cm
- *Sorbus aucuparia* Eberesche Heister, 80 - 100 cm
- *Amelanchier rotundifolia* Echte Felsenbirne 60 - 80 cm
- *Berberis vulgaris* Berberitze 60 - 80 cm
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel 60 - 80 cm
- *Cornus mas* Kornelkirsche 60 - 80 cm
- *Corylus avellana* Haselnuss 60 - 80 cm
- *Crataegus laevigata* Zweigiffliger Weißdorn 60 - 80 cm
- *Crataegus monogyna* Eingriffliger Weißdorn 60 - 80 cm
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen 60 - 80 cm
- *Frangula alnus* Faulbaum 60 - 80 cm
- *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche 60 - 80 cm
- *Prunus spinosa* Schwarzdorn 60 - 80 cm
- *Rhamnus cathartica* Kreuzdorn 60 - 80 cm
- *Rosa spec.* Wildrosen 60 - 80 cm
- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder 60 - 80 cm
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball 60 - 80 cm
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball 60 - 80 cm

Pflanzmaterial: 2 x verschult, Größe (Höhe) 80- 120 cm

Pflanzdurchführung: Gruppenpflanzung von jeweils 3- 10 Stück. Pflanzverband 1 x 1 m, reihenversetzt (mindestens 3-reihig)

Pflege: Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze von mehr als 10 % sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Pflanzungen sind in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf den speziellen Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen
 Vermeidungsmaßnahmen setzen sich aus Konflikt mindernenden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammen. Zu den Konflikt mindernenden Maßnahmen gehören die klassischen Vermeidungsmaßnahmen wie Querungshilfen oder Bauzeitenbeschränkung. Funktionserhaltende Maßnahmen umfassen z. B. die Verbesserung oder Vergrößerung der Lebensstätte oder die Anlage einer neuen Lebensstätte in direkter funktionaler Verbindung zum Aufgang potenzieller Funktionsverluste.

Folgende Vorkahrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-R und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkahrungen:

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschleiben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- **Vermeidungsmaßnahme V2:** Extensive Pflege der Freiflächen-Photovoltaikanlage durch Beweidung oder Mahd. Im Falle der Mahd erfolgt der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni. Werden die Module vor dem Mähtermin durch Aufwuchs beschattet, so können die direkt betroffenen Bereiche vor den Modulreihen (ca. 1 m) gemäht werden (sog. „Brandschutzmahd“).

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als zwei Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Die hier aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind nur vorläufig und werden mit Vorliegen des Artenschutzbeitrages entsprechend angepasst.

6. Behandlung von Oberflächenwasser

Im gesamten Planungsbereich dieses vhb. Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser wie bisher über den belebten Oberboden innerhalb des Geltungsbereiches zu verrieseln.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Einfriedungen
 Einfriedungen sind als Zäune mit einer max. Höhe von 2,2 m (gemessen ab Geländeoberkante, inkl. Übersteigerschutz) zulässig.

Die Zaununterkante darf einen Abstand von max. 10 cm über dem Gelände aufweisen. Die Umzäunung muss für Kleinsluger durchlässig und landschaftsanpassend eingefragt sein. Die Einfriedung ist so auszugestalten, dass sie keine Gefahrenquelle für Wildtiere darstellt.

Ausgeschlossen sind Einfriedigungen in Form von Erdwällen sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen. Um das Landschaftsbild nicht zu stören, ist eine Einzäunung mit Blendwirkung ausgeschlossen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
 Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der geänderten Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

2. Bodendenkmalpflege
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, müssen diese gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde gemeldet werden.

Anzeigepflichtig sind der/die Entdecker*in, der/die Verfügungsberechtigten des Grundstücks sowie der/die Leiter*in der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen. (§ 11 Abs. 2 BbgDSchG)

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes erforderlich ist. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. § 7 Abs. 3 bleibt unberührt. Innerhalb der in Satz 2 genannten Frist hat die Denkmalschutzbehörde dem Veranstalter die mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Kosten mitzuteilen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)

3. Versorgungsleitungen
 Bei Tiefbauarbeiten ist auf eventuell vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der auszulegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.

4. Altlasten
 Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Oder-Spree) unverzüglich zu informieren.

5. Kampfmittel
 Kampfmittel sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt beim Landkreis Oder-Spree oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

6. Brandschutz
 Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung der Plangebiete in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bis zur Genehmigung bereitgestellt. Dies soll in Form von Löschwasserkrissen erfolgen. Die finale Versorgung mit Löschwasser wird durch den Vorhabenträger mit den entsprechenden Akteuren und zuständigen Behörden abgestimmt und bis zum Genehmigungsverfahren final vorgelegt.

7. Ordnungswidrigkeiten
 Verstöße gegen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Neißemünde hat am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Sonstiges Sondergebiet - Solarpark Streichwitz Ost“ beschlossen (Beschluss _____). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____ in den Bekanntmachungskästen aller 4 Ortsteile der Gemeinde Neißemünde.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung des Vorentwurfs vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten im Amt Neuzelle sowie der Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden. Ergänzend sind die Unterlagen zusätzlich im gleichen Zeitraum im Internet unter <https://www.geoportal-neuzelle.de/auslegungen.php> im Geoportals des Amtes Neuzelle einsehbar. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____ in den Bekanntmachungskästen aller 4 Ortsteile der Gemeinde Neißemünde.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme vom _____ bis _____ aufgefordert.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

4. Die Gemeindevertretung Neißemünde hat am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung inkl. Umweltbericht zur Auslegung bestimmt.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Entwurfes aus Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten im Amt Neuzelle.

Ergänzend waren die Unterlagen zusätzlich im gleichen Zeitraum im Internet unter <https://www.geoportal-neuzelle.de/auslegungen.php> im Geoportals des Amtes Neuzelle einsehbar.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können, am _____ in den Bekanntmachungskästen aller 4 Ortsteile der Gemeinde Neißemünde ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme vom _____ aufgefordert.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

7. 7. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB (Vertrag vom _____) zwischen der Gemeinde Neuzelle und dem Vorhabenträger geschlossen.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung Neißemünde hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Der Abwägungsbeschluss wurde gefasst. Das Ergebnis ist mit Schreiben _____ mitgeteilt worden.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde am _____ von der Gemeindevertretung Neißemünde als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Planfassung vom _____ mit redaktionellen Änderungen vom _____ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

10. 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.

Beeskow, _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Unterschrift

11. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Sonstiges Sondergebiet - Solarpark Streichwitz Ost“ in der Gemeinde Neißemünde bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

12. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Sonstiges Sondergebiet - Solarpark Streichwitz“ 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 _____ in den Bekanntmachungskästen aller 4 Ortsteile der Gemeinde Neißemünde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44) hingewiesen worden.

Neißemünde, _____ Bürgermeisterin
 Unterschrift

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem:



Freren, den _____ Planverfasser
 Unterschrift

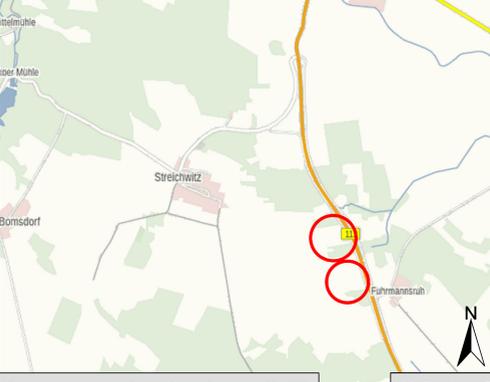
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Sonstiges Sondergebiet - Solarpark Streichwitz Ost“

Gemeinde Neißemünde, OT Wellmitz Landkreis Oder-Spree

(mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 87 Abs. 1 BbgBO)

-Vorentwurf-

Datum: 23.05.2025



Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) ©2025