

# Bebauungsplan Nr. 31 "Photovoltaik-Freiflächenanlage Guben Nord II"

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern am 07.08.2020 erfolgt.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung erfolgte mit Schreiben vom 31.09.2020.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
3. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaik - Freiflächenanlage Guben Nord II“ erfolgte in der Zeit vom 24.08.2020 bis zum 24.09.2020.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich abgegeben oder per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern am 07.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
4. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
5. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Guben Nord II“ wurde nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.11.2020 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Guben Nord II“ mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaik - Freiflächenanlage Guben Nord II“ erfolgte in der Zeit vom 30.11.2020 bis zum 08.01.2021.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich abgegeben oder per E-Mail oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
7. Die Beteiligung des Ortsbeirates des Ortsteils Bresinchen erfolgte am 29.10.2020.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Guben Nord II“ mit Schreiben vom 30.11.2020 erneut zur Stellungnahme aufgefordert worden.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Hinweise der Träger öffentlicher Belange am 24.03.2021 geprüft.  
Abwägungspflichtige Hinweise von TOB und Bürgern lagen nicht vor.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 31 „Photovoltaik - Freiflächenanlage Guben Nord II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) in der Fassung Oktober 2020, wurde am 24.03.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Guben, den 25.03.2021 Der Bürgermeister
12. Der Satzungsbeschluss zum 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 05.11.2021 im Amtsblatt für die Stadt Guben und die Gemeinde Schenkendöbern 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 15.11.2021 in Kraft getreten.  
Guben, den 15.11.2021 Der Bürgermeister  
  

*H. P. Kallenbach*  
Vorsitzende  
der Stadtverordnetenversammlung

ObVI Hans-Jürgen Kallenbach

**Katastervermerk:**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Vermessungsplanes vom März 2021, des Liegenschaftskatasters mit dem Stande vom Juli 2020. Es weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Hinsichtlich seiner planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist unverändert möglich.

## Teil II - Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzung: Art der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)  
Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen und Stromspeicher festgesetzt.  
Zulässig sind Anlagen die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen einschließlich der dazu technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter).  
Die Aufzählung der zulässigen Nutzungen ist abschließend, andere bauliche Nutzungen wie Biomasseanlagen oder auch Windenergieanlagen sind nicht Bestandteil der zulässigen Sondernutzung.

**Textliche Festsetzung: Maß der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im vorliegenden Planungsfall mit 0,6 festgesetzt. Zu berücksichtigen sind hier auch die Grundflächen von Nebenanlagen und befestigte Erschließungsflächen.  
Die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen (Modultische sowie Nebenanlagen wie Trafo-, Wechselrichterstation etc.) beträgt 4,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe. Bezugshöhe ist 60 m über NNH. Der Bezugspunkt der Höhe ist die Erschließungsstraße der Deponiefläche, wie auf der Planzeichnung dargestellt, mit einer Höhe von 60 m über NNH.  
Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Modultische wird mit mindestens 70 cm festgesetzt.  
Zum Ausgleich von Bodenebenenheiten können punktuell auch geringfügige Überschreitungen zugelassen werden.

**Textliche Festsetzung: Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)  
Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Damit wird der Struktur der geplanten Anlage entsprochen.  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Solarmodule und sonstige baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.  
Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen gilt § 6 BbgBO.  
Der Mindestabstand von 3,0 m wird festgesetzt und eingehalten.

**Textliche Festsetzung: Einfriedungen**  
(Rechtsgrundlage: § 61 Abs. 1 Nr. 7 BbgBO)  
Als Einfriedungen sind optisch durchlässige Zäune wie Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einer maximalen Höhe von 2,3 m (einschließlich Übersteigenschutz) zulässig. Aus versicherungstechnischen Gründen ist eine Einfriedung der gesamten Anlage mit Übersteigenschutz erforderlich.  
Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenstand (mindestens 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist.  
Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

**Textliche Festsetzung: Maßnahme zum Bodenschutz**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Durch das geplante Vorhaben werden bau- und anlagenbedingt Flächen versiegelt. Vollständig versiegelt werden nur die Bereiche der Fundamente von Nebenanlagen, wie Trafostation und Zaunanlage. Dabei handelt es sich um sehr kleine Bereiche. Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Die Ausführung in geschotterter Bauweise ist zulässig.  
Baubedingt sind einige Eingriffe in den Boden notwendig, insbesondere durch Baufahrzeuge (Materialtransport, Erdarbeiten) und die notwendigerweise zu erstellenden Leitungsgräben.

**Textliche Festsetzung: Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20

**M1 Mindestabstand der Module**  
Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,70 m ab Oberkante Gelände betragen.  
Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tieferliegenden Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

**M2 Entwicklung und dauerhafte Unterhaltung von Grünflächen**  
Die nicht überbauten Flächen des Sondergebietes sowie die Flächen unter den aufgeständerten Photovoltaikmodulen, sofern sie nicht versiegelt sind, sind als geschlossene Vegetationsdecke unter Nutzung des standorteigenen Samenpotenzials anzulegen und zu entwickeln. Die Ansaat mit einer naturnahen, autochthonen Gras- / Wildkräutermischung ist vorzunehmen. Der Erhalt offener, vegetationsloser Bereiche, die nicht infolge natürlicher Sukzession bestocken, ist zulässig.  
Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die dauerhafte Unterhaltung ist durch Mahd zu sichern. Bei einer Mahd ist das Mahgut abzufahren. Die Pflege der Flächen hat in zeitlich und räumlich versetzten Abschnitten zu erfolgen. Eine Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**M3 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser**  
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

**M4 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen**  
Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet.  
Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 15 cm von Boden anzuordnen. Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

**M5 Beschränkung aller Holzungs- und Rodungsarbeiten**  
Die Beschränkung aller Holzungs- und Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) - (entsprechend der Maßnahmen-Nr.: M1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) und zeitliche Beschränkung des Baugeschehens  
Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Ende September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.  
Baufeldfreimachung in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

**M6 Erhalt des Brutplatzes der Feldlerche**  
(entsprechend der Maßnahmen-Nr.: M2 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages)  
Die Versiegelung der Solaranlage ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (max. 5 % Gesamtversiegelungsgrad).  
Zur Offenhaltung der Modulstellflächen sind extensive Nutzungskonzepte zu wählen: eine ein- bis zweimalige Schnittnutzung unter Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel.

## Teil I - Planzeichnung



## Planzeichenverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Sondergebiet Photovoltaik und Stromspeicher, § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ)
  - Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textliche Festsetzung 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Einfahrtbereich
  - private Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Maßzahlen in Meter
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Bezeichnung Maßnahmen nach Grünordnerischer Festsetzung
  - vorhandener Zaun
  - Weg (informell)
- Nutzungsschablone**
- |   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| 1 | 2 | 1 Art der baulichen Nutzung |
| 2 |   | 2 Grundflächenzahl          |
| 3 |   | 3 Höhe                      |

**Hinweise:**

**Bauzeitenbeschränkung**  
Es gilt eine Bauzeitenbeschränkung von 1. März bis 31. August.  
Vermeidungsmaßnahmen, die nachhaltige Störung von streng geschützten Arten gem. § 44 Abs. 1 und 2 ausschließen, werden im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen festgesetzt.

**Monitoring**  
Nach Fertigstellung des Solarparks, ist ein Monitoring zu den Brutvegen im ersten, dritten und fünften Jahr durchzuführen. Zu überprüfen ist dabei der Brutbestand auf der Vorhabensfläche und den Randbereichen.

**Einsichtnahemöglichkeit**

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Stadt Guben, Gasstraße 4, 03172 Guben.

**Rechtsgrundlagen**

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
4. Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)

**Kartogrundlage:**

Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Brandenburg	
Gemarkung	: Bresinchen
Flur	: 1
Flurstück	: 196/1, 196/4, 194/1, 194/7, 314 und 316 teilweise
Gesamtfläche	: ca. 7,00 ha

Stand der Planunterlage: 07/2020  
Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE LIG (2020), B-GeoB-3-0, Daten gelistet



November 2021

Maßstab: 1 : 1000

Maßstab 1 : 1000