

Anlage 2 Detail Lageplan

- Legende**
- Grundstücksgrenze
 - Sicherheitszaun
 - unterirdische Gas- und Hauptversorgungsleitung
 - oberirdische Gas- und Hauptversorgungsleitung
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
 - Schwerlast-Zugangsstraße Umspannwerk
 - Teilversiegelte Wartungsstraßen
 - Betriebsgebäude, wie Mittelspannungsanlage, Wechselrichter, Batteriespeicher, etc.
 - Landwirtschaftliches Gebäude
 - Grundwasser Pumpstation
 - Photovoltaik-Modultische (Tracker)
 - Umspannwerk
 - Tor
 - Abnehmbares Zaun-Segment
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
 - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzung Nr. 1**
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- Textliche Festsetzung Nr. 2**
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft“ dient der Errichtung und des Betriebs einer Agri-Photovoltaikanlage der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbarer Energie aus Sonnenkraft dienen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung. Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer punktuellen Verankerung im Erdboden durch offene Stahlprofile,
 - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen (z.B. Trafostation, Stromspeicher und Wechselrichter),
 - die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Umspannwerk,
 - die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Straßen und Wege,
 - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
 - Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlagen,
 - Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren,
 - technische Anlagen für die Wasserförderung, Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung,
 - unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - landwirtschaftliche Nutzungen und die erforderlichen Nebenanlagen und Betriebsstätten.
 - Anlagen, die der Erforschung erneuerbarer Energie dienen
- Textliche Festsetzung Nr. 3**
Die festgesetzte Oberkante von 54,0 m üNHN darf ausnahmsweise durch technische Betriebsteile um 4,0 m überschritten werden.
- Textliche Festsetzung Nr. 4**
Innerhalb des Bereichs zwischen den Punkten abc09 ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante von 54,0 m üNHN für die Errichtung eines Kabelmastes um 19,5 m zulässig.
- Textliche Festsetzung Nr. 5**
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Agri-Photovoltaik und Landwirtschaft“ darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl auch durch untergeordnete Funktionsgebäude sowie Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNutzungsverordnung nicht überschritten werden.
- Textliche Festsetzung Nr. 6**
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage und Landwirtschaft“ sind unter den Modalitäten auf mindestens 4,65 ha Krautsäume anzulegen und jährlich durch ein- bis zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu erhalten. Dazu ist auf mindestens 40 % der Fläche eine Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung vorzunehmen, der verbleibende Anteil ist der Selbstbegrünung zu überlassen.

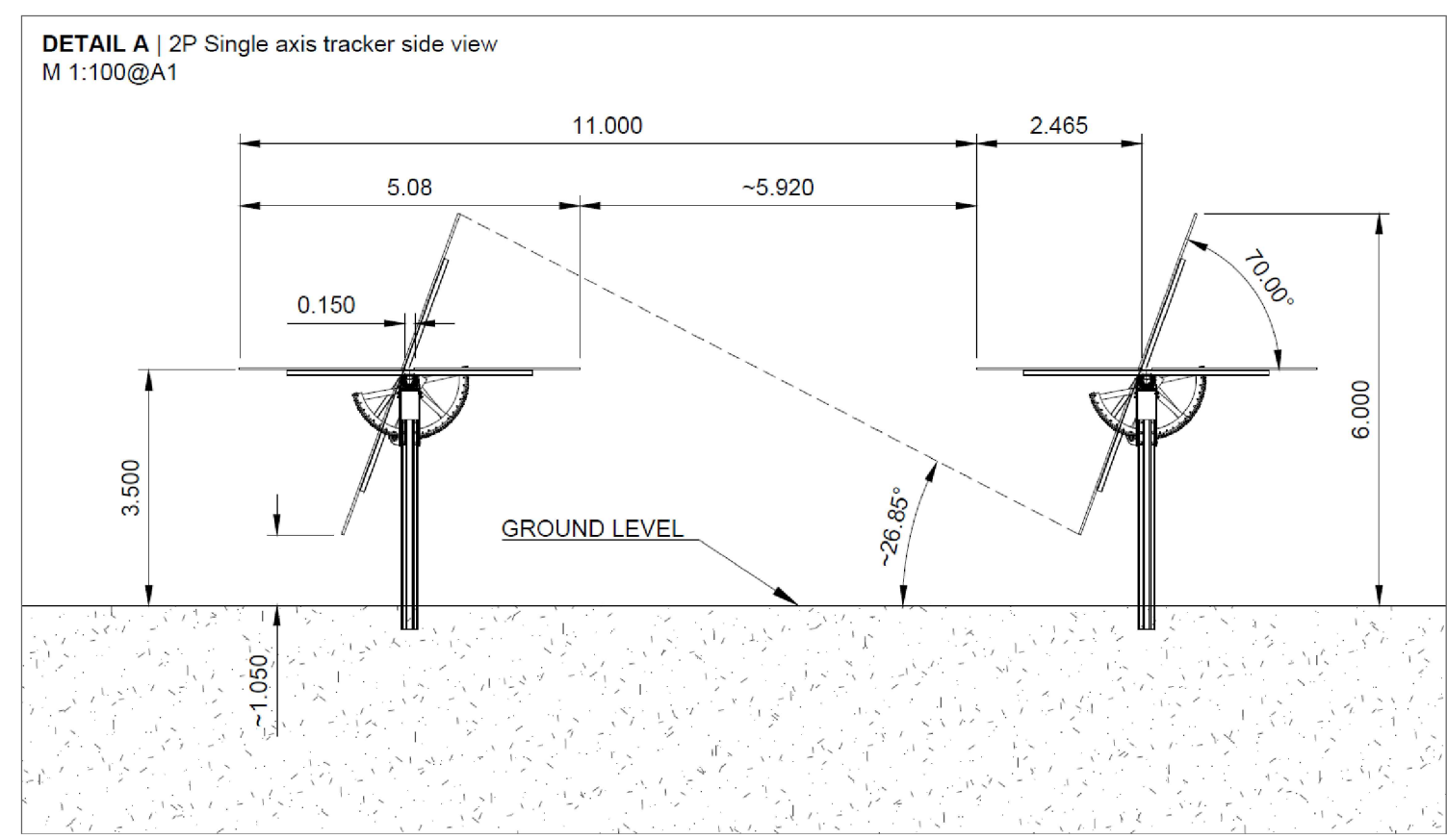
- Textliche Festsetzung Nr. 7**
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist auf 5,391 m² ein Krautsaum anzulegen und jährlich durch ein- bis zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu erhalten. Dazu ist auf mindestens 40% der Fläche eine Einsaat mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung vorzunehmen, der verbleibende Anteil ist der Selbstbegrünung zu überlassen.
- Textliche Festsetzungen Nr. 8**
Die Befeuchtung von Wegen und Zufahrten innerhalb des Geltungsbereichs ist in luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig. Davon ausgenommen ist eine Zuwegung mit einer Breite von 4,0 m innerhalb der Fläche e.
- Textliche Festsetzung Nr. 9**
Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte obere Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder zu speichern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.
- Textliche Festsetzung Nr. 10**
Als Einfriedung des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage und Landwirtschaft“ sind nur durchsehbare Zäune mit einer maximalen Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 0,2 m betragen.
- Hinweise**
Hinweis 1: Artenschutz
Die Befeuchtungen und der Beginn von Bauarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollten bauvorbereitende Maßnahmen und grundlegende, flächeneingreifende Bauaktivitäten innerhalb dieser Zeit beginnen bzw. sich bis in die Brutzeit hineinziehen, wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen, um bei spontanen Ansiedlungen von Brutvögeln rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten ergreifen zu können. Anstelle der Bauzeitenregelung ist es auch zulässig, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung (mit guter fachlicher Praxis) vor Beginn der Errichtung der PV-Freiflächenanlage aufgenommen wird.
Bau der Zaun- und Straßenbeleuchtung sind zur Minimierung der Fallenwirkung für Insekten und deren potenzielle Prädatoren geschlossene, staubdichte Lampen mit niederfrequentem Licht einzusetzen. Generell sind dauerhafte Beleuchtungen so zu gestalten, dass der Lichtkegel (steuern) nur den Zaun, die Fahrbahnen, Wege, Plätze in sich ausleuchtet. Ein dauerhaftes Ausstrahlen in das umgebende Gebiet ist zu verhindern. Erforderlichenfalls sind die Lampen dazu seitlich abzublenden. Soweit es die Beachtung der DIN 18044 zulässt, sind bei dauerhaften Beleuchtungen Nachtsteuerungen zur Absenkung der Lichtintensität einzusetzen. Grundsätzlich sind keine dauerhaft betriebenen Strahler einzusetzen, da diese als erhebliche Störquelle für Fledermäuse gelten.

- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Brutvogelvorkommen bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).
- Als externe Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz werden im Flächenpool Ragow-Deutsch Wusterhausen auf den Flächen Gemarkung Deutsch Wusterhausen, Flur 3, Flurstücke 1 tw. und Flur 1, Flurstücke 104, tw. 893 tw. sowie Gemarkung Ragow, Flur 2, Flurstück 32 tw., 17,01 ha als Aufwertungsfläche für Wiesenrütler hergestell.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sowie den externen Ausgleichsflächen wird ein Brutvogel-Monitoring durchgeführt.
- Hinweis 2: Biotopschutz nach Bundes- und Landesrecht**
Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Auf die unmittelbar nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der jeweils geltenden Fassung geltenden Vorschriften wird hingewiesen.
- Hinweis 3: Denkmalschutz, Bodendenkmale**
Der Planbereich berührt zwei Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 BbgDSchG i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
- Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbauarbeiten) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
- Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten Befunde, wie z.B. Mauerwerk, Holzkonstruktionen, markante Steinsetzungen, auffällige Bodenverfärbungen oder Funde wie z.B. Tonscherben-/gefäße, Knochen, Münzen, Metallgegenstände entdeckt werden, sind diese der Denkmalfachbehörde des Landes Brandenburg und der unteren Denkmalschutzbehörde des LAnkreises Dahme-Spreewald unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Bs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind als aliefahrungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).
- Hinweis 4: Kampfmittelverdracht**
Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

- Hinweis 5: Altlasten**
Im Plangebiet befindet sich eine sanierte Altablagerung gemäß § 2 Abs. 7 BbodSchG mit der Bezeichnung „Deponie am Hütenberg, Selchow“ (Reg.-Nr. 0329610421). Die Altablagerung ist auf dem Flurstück 2 und einem Teil des Flurstücks 78 der Flur 4 in der Gemarkung Selchow vermerkt.
- Hinweis 6: Blendreduzierende Maßnahmen**
Nachteilig Auswirkungen auf den Flugverkehr durch Blendungen sind durchblendreduzierende Maßnahmen zu vermeiden. Hier ist folgende entsprechende Ausrichtung der PV-Tracker in kritischen Zeiträumen vorzunehmen:
- keine Ost-Stellung der Tracker in der Zeit von 10:11 bis 12:11 Uhr
 - keine West-Stellung der Tracker in der Zeit von 11:49 bis 13:22 Uhr

Nachrichtliche Übernahmen

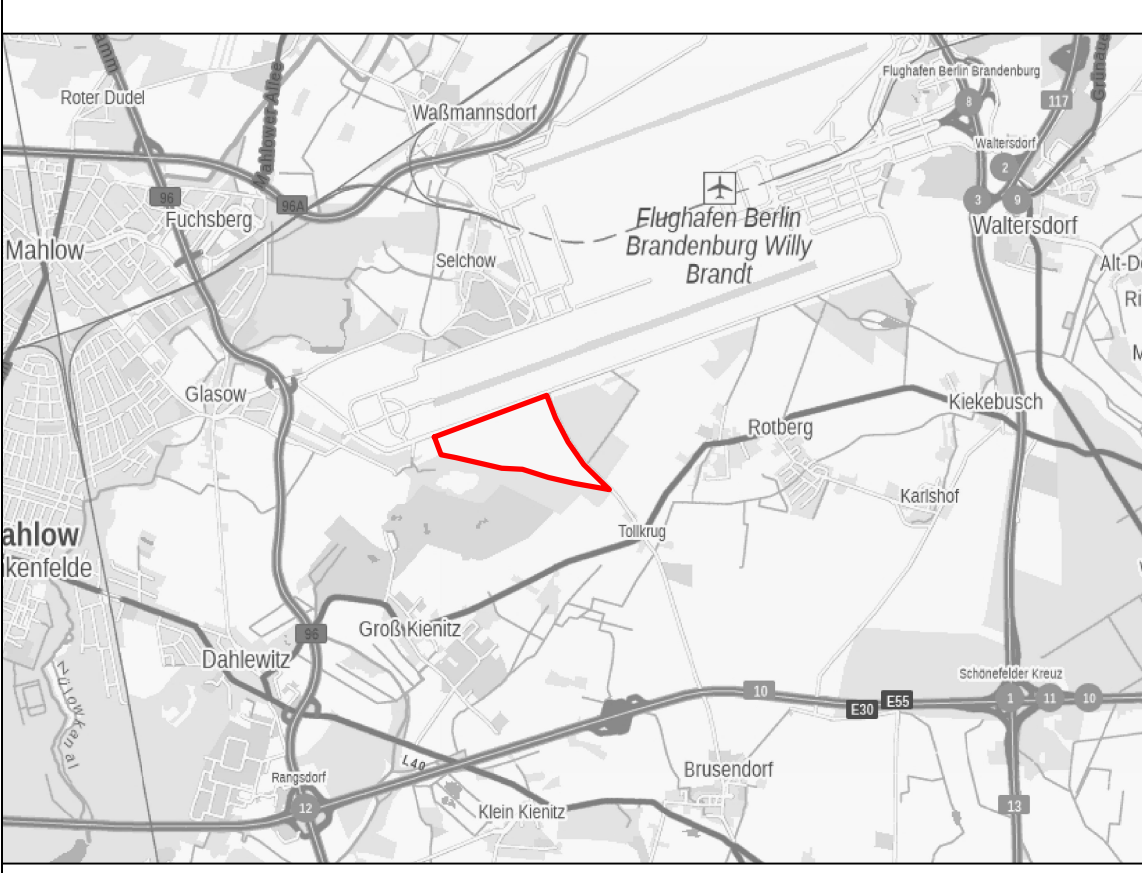
- Im Plangebiet befinden sich mehrere nachrichtlich übernommene planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmenflächen des Flughafens BER. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Sicherung der überplanten planfestgestellten Maßnahmenflächen.
- Das Plangebiet liegt im bestehenden Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg (BER) und im Umkreis von 1,5 km Halbmesser sowie 1,5 km bis 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (Berlin Brandenburg Willy Brand [BER]) sowie gemäß LEP FS in den Planungszonen Siedlungsbeschränkung und Bauhöhenbeschränkung. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf die Errichtung von Bauwerken bzw. anderen Luftfahrtindemissen im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde genehmigen (§ 12 Abs. 2 und § 15 LuftVG). Bauung und Nutzung des Plangebietes sind mit der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg und der Flughafen-Gesellschaft abzustimmen und müssen dem unmittelbar angrenzenden Flughafenbetrieb und den daraus resultierenden Sicherheitsanforderungen gerecht werden.
- Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Referat Luftfahrt, ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für alle Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 18a LuftVG zu beteiligen.
- Alle Bauvorhaben, einschließlich der Errichtung von Antennen, Schornsteinen, der Anlegung von Straßenanbindungen und Stellplätzen, der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg zwecks Abstimmung bzw. Genehmigung aus luftverkehrssicherheitsrechtlicher Sicht vorzulegen. Das gilt auch für Bauvorhaben, für die nach der n Brandenburgischen Bauordnung keine Baugenehmigung einzuholen ist, sowie für temporäre Hindernisse wie Kräne oder andere Baugeräte.



Prinzipzeichnung Anlagenplanung (ohne Maßstab)

Vorhabenträger:
Elysium Solar Schönefeld GmbH
Mollstr. 32
10249 Berlin

vertreten durch _____
Berlin, den _____



Gemeinde Schönefeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/21
„Agri-Photovoltaik Selchow (Elysium Solar)“
Vorhaben- und Erschließungsplan

für das Gemeindegebiet in der Gemarkung Selchow, betreffend die Flurstücke 48, 51, 52/2, 78 und 82, Flur 4

Satzungsfassung Planstand 19.09.2023

Planverfasser:
Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Str. 74, 10829 Berlin

Vorhabenträger:
Elysium Solar Schönefeld GmbH
Mollstr. 32
10249 Berlin