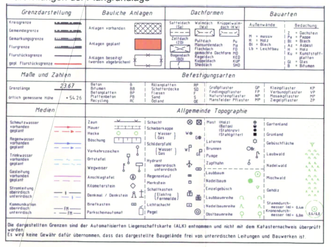
Darstellungen der Plangrundlage



Die dargestellten Grenzen und der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) entnommen und nicht mit dem Katasternachweis übereinstimmen. Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Photovoltaik
Innerhalb der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafo sowie ähnliche technische Ausrüstungen und Zuwegungen zulässig.

1.2 Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Betriebsflächen
Auf der Fläche mit der Bezeichnung SO ß (Betriebsflächen) sind bauliche Anlage wie Bürogebäude, Lagerhallen und Stellflächen zulässig, die im Zusammenhang mit der Betriebsführung und Verwaltung von Solaranlagen stehen.

1.3 Geländeregulierung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes mit Zweckbestimmung Photovoltaik sind Geländeregulierungen (Bodenauf- und abtrag) zulässig soweit sie als Voraussetzung für die Errichtung der Solaranlagen und deren Nebenanlagen und der Fahrwege notwendig sind.

1.4 Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Museumsveranstaltungen
Auf der Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung Museumsveranstaltungen sind auf der Fläche SO MV **Ausstellungen** und Veranstaltungen mit musealen-kulturellen, musikalisch-kulturellen, touristischen, bildungsfördernden und sportiven Charakter zulässig.

1.5 Einfriedungen, Leitungen
Einfriedungen zur Eingrenzung des Baugrundstückes sowie die Verlegung von Erdkabeln und Leitungen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

2.1. Überbaubare Fläche
Maßgebend für die Überbauung, ist die durch die Photovoltaikanlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche.
Die zulässige Überbauung mit baulichen Anlagen auf der Betriebsfläche SO ß ist auf 2.500 m² begrenzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Betriebsflächen SO ß ist auf 12 m, gemessen zur Geländeoberfläche begrenzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Geländehöhe 34,00 m über NHN des Höhenbezugssystems DHHN92 festgelegt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)
Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass im Abstand von 20 m, entlang der unteren Zaunkante im Boden, Schlupflöcher in der Größenordnung von 30 cm x 20 cm als Durchlass für Klein- und Mittelsäuger vorhanden sind.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Erhalt wertvoller Biotope
Die Maßnahmeflächen M1 bis M1s sind als Trockenrasen-Heideflächen zu erhalten, zu entwickeln und dürfen nicht überbaut werden. Ausnahmsweise darf die Fläche mit der Bezeichnung M1z einmalig durch die Verlegung einer horizontal (in etwa Ost-West-Richtung) angelegten Baustraße unterbrochen werden. Die maximale Breite der Unterbrechung (Schneise Baustraße) darf 6 m nicht überschreiten. Baustraßen-Befestigungen über 4 m sind nach Beendigung der Bauphase wieder zurückzubauen.

4.2 Entwicklung von Flächen zu Trockenrasen
Die Maßnahmeflächen M1s bis M1s sind zu Trockenrasenbiotopen zu entwickeln.

4.3 Abstand zur Gewässerkante
In einem Abstand von 15 m zur Gewässerkante (gleich Uferkante) ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Die Befahrung des Ufervereiches mit Fahrzeugen ist nur während der Bauphase und zu Wartungszwecken zulässig.

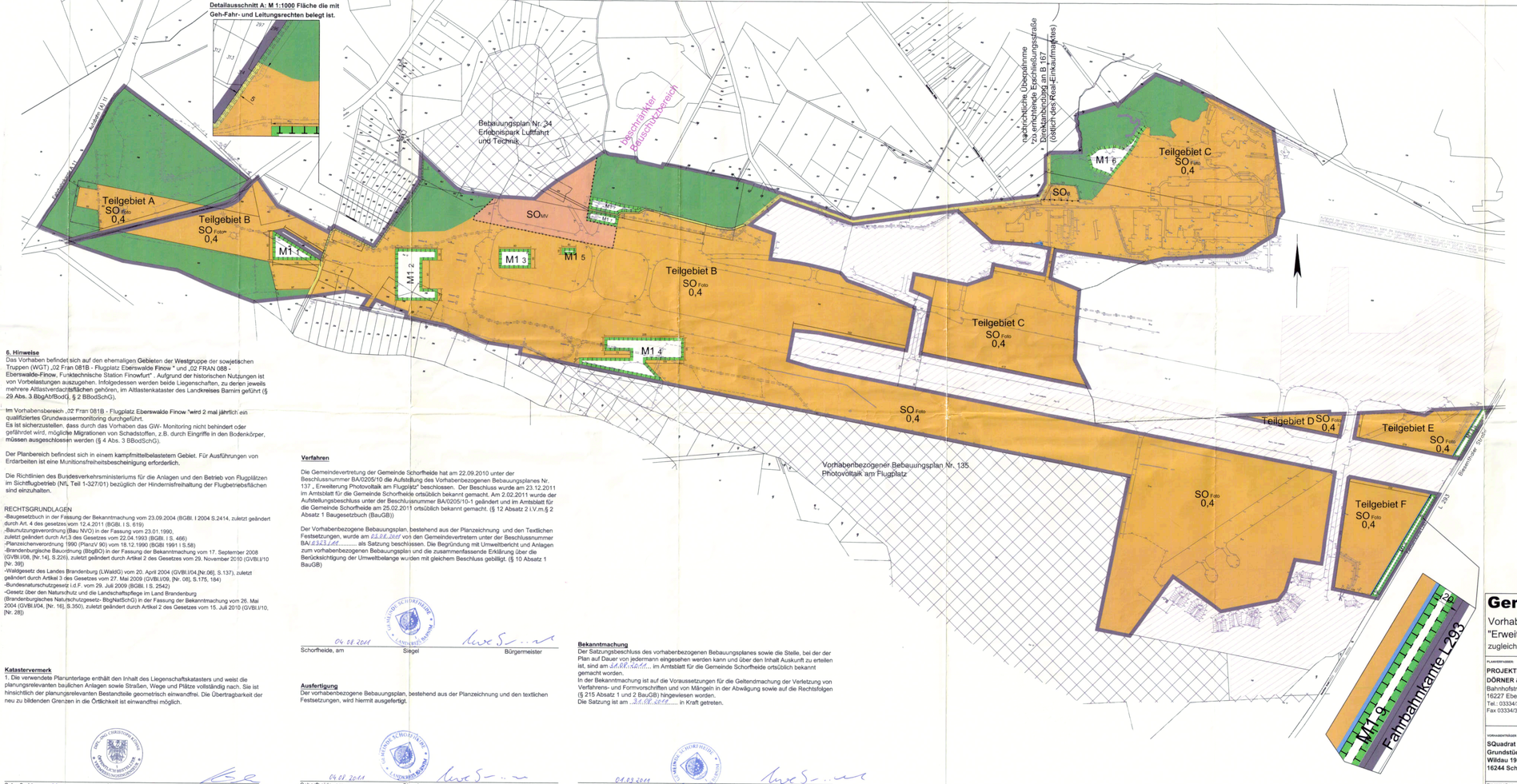
4.4 Habitatverbessernde Maßnahmen
Im gesamten Plangebiet verteilt sind in den unverschatteten Bereichen zwischen den Reihen der Modultische und an den Rändern der Anlage insgesamt 170 Habitatkomplexe (je Hektar 1 Komplex) aus Stein- und Reisighaufen (Größe jeweils 2 m²) und einer Sandfläche von 10 m2 einzurichten.

4.5 Befestigungen
Die neu zu errichtenden Verkehrsflächen und Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Zuwegungen und Anschlusswege zwischen den Modulreihen sind unbefestigt zu halten.

5. Nachrichtliche Übernahmen

- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Trinkwasserschutzbereich III des Wasserwerk Eberswalde-Finow

Detailausschnitt A: M 1:1000 Fläche die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belegt ist.



6. Hinweise
Das Vorhaben befindet sich auf den ehemaligen Gebieten der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) „02 Fran 081B - Flugplatz Eberswalde Finow " und „02 FRAN 088 - Eberswalde-Finow, Funktechnische Station Finowfurt" - Aufgrund der historischen Nutzungen ist von Vorbelastungen auszugehen. Infolgedessen werden beide Liegenschaften, zu denen jeweils mehrere Altastverdachtsflächen gehören, im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG).

Im Vorhabensbereich „02 Fran 081B - Flugplatz Eberswalde Finow "wird 2 mal jährlich ein qualifiziertes Grundwassermonitoring durchgeführt.
Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben das GW- Monitoring nicht behindert oder gefährdet wird, mögliche Migrationen von Schadstoffen, z.B. durch Eingriffe in den Bodenkörper, müssen ausgeschlossen werden (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für Ausführungen von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Richtlinien des Bundesverkehrsministeriums für die Anlagen und den Betrieb von Flugplätzen im Sichtflugbetrieb (NfL Teil 1-327/01) bezüglich der Hindernisfreihaltung der Flugbetriebsflächen sind einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN
-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S.2414, zuletzt geändert durch Art. 4 des gesetzes vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619)
-Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
-Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)
-Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10 [Nr. 39])
-Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04,[Nr.06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.175, 184)
-Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
-Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])

Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorfheide hat am 22.09.2010 unter der Beschlussnummer BA/020/10 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 137 „ Erweiterung Photovoltaik am Flugplatz" beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht. Am 2.02.2011 wurde der Aufstellungsschluss unter der Beschlussnummer BA/026/10-1 geändert und im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide am 25.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 12 Absatz 2 i.V.m.§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am 22.06.2011 von den Gemeindevertretern unter der Beschlussnummer BA/ 032/11/1 ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurden mit gleichem Beschluss gebilligt. (§ 10 Absatz 1 BauGB)

04.08.2011 — Schorfheide, am — Siegel — Bürgermeister

Katastervermerk
1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

04.08.2011 — Schorfheide, am — Siegel — Vermessungsstelle

Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

04.08.2011 — Schorfheide, am — Siegel — Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 24.08.2011 im Amtsblatt für die Gemeinde Schorfheide ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 24.08.2011 in Kraft getreten.

04.08.2011 — Schorfheide, am — Siegel — Bürgermeister

Detailausschnitt B: M 1:1000
Fläche M1 s an der Biesenthaler Str. (L293)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

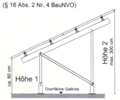
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Foto — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen (§ 11 BauNVO) (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10)
SO B — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Betriebsflächen für den Solarpark (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10)
SO MV — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Museumsveranstaltungen (§ 11 BauNVO) (§ 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 10)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,4 — Grundflächenzahl (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO Abs. 3

Höhe 1 Unterkante Photovoltaikmodul über Geländeoberfläche als Mindestmaß
Höhe 2 Oberkante Photovoltaikmodul über Geländeoberfläche als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)



Als Bezugspunkte für die Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangebiet, die sich auf das Höhensystem DHHN92 beziehen, maßgebend.

Flächen für Wald
Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1 1-9 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Erhalt und Entwicklung von Heide- und Trockenrasenflächen

Verkehrsflächen
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) (private Verkehrsfläche)

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, gleichzeitig Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Gemarkung Finowfurt Flur 10, Flurstücke 774, Flur 12, Flurstücke 108, 110 tlw., 109 tlw., 114 tlw., 3/2 tlw. sowie Flur 13, Flurstücke 326, 337, 340, 540, 542, 544, 546, 548, 350, 351, 354, 361, 367, 517, 518, 519 tlw., 520 tlw., 521 tlw, 522, 523, 524, 525, 175 und 210/1 tlw.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) (Abgrenzung Nutzung Photovoltaik/Museumsveranstaltung/Weg)
Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Zuwegung zum Flurstück 366) Private Verkehrsfläche privater Waldweg

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Pegelmessstellen Grundwasser
Flugplatzbezugspunkt (FBP) beschränkter Bauschutzbereich Radius 1500 m um FBP
Löschwasserteich Flugplatz (LWT)

Darstellungen ohne Normcharakter
33 — Bemaßung in Metern

Darstellungen von angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes
Flächen angrenzender Bebauungspläne
Flugbetriebsflächen Stand vom 27.05.2011

Gemeinde Schorfheide

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137
"Erweiterung Photovoltaik am Flugplatz"
zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

PLANVERFASSER:
PROJEKTBÜRO
DÖRNER & PARTNER GmbH
Bahnhofstrasse 7
16227 Eberswalde
Tel.: 03334/30 38 - 0,
Fax 03334/35 40 10

VORHABENTRÄGER
SQuadrat Finow Tower
Grundstücks GmbH & Co. KG
Wiklau 19
16244 Schorfheide

Vermessungsstelle:
VERMESSUNGSBÜRO
Dipl.-Ing. Christoph Kühne
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Schmiedgasse 2
16244 Schorfheide OT Finowfurt
Tel.: 033361/ 6 61 61, Fax: 033361/ 6 61 62, www.vermessung-kuehne.de
L:\aplan\vorBP\137_ZFL_vor\VORHABEN_ZFL_137e4.vor vom 8.04.2011

Zum Einblick in die Unterlagen mit den vollständigen Kartenausrügen wenden Sie sich bitte an das Sachgebiet Bauplanung und Bauordnung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Schorfheide.

Datum:	24.06.2011
Maßstab:	1:4000
Planungsphase:	Satzung