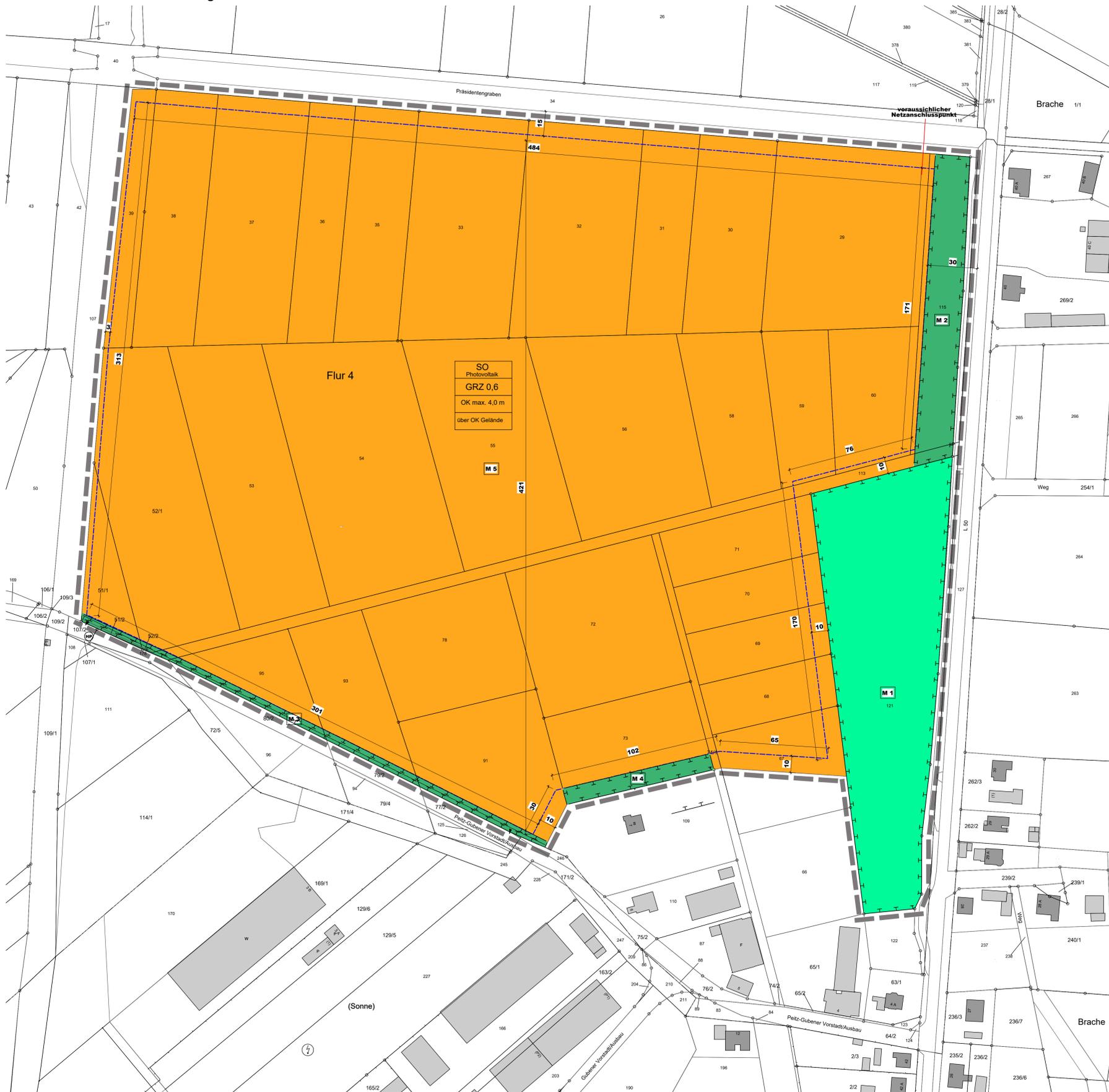


Teil A: Planzeichnung



Katastralische Bescheinigung  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.11.2023 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Teil B: Textliche Festsetzungen

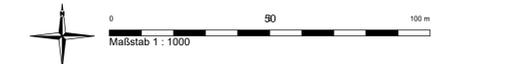
- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 (1) Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (PVA).  
 (2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO ist die Errichtung aller freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikanlagen zulässig, welche gemäÙ den Anforderungen der bestehenden elektrotechnischen Normen geplant und errichtet werden können.  
 (3) Zulässig sind außerdem alle für die Errichtung und den Betrieb der PVA erforderlichen Nebenanlagen wie u. a. Trafostation, Wechselrichter, Verkabelung, Wartungsflächen und Zäunungen.  
 (4) Zulässig sind bauliche Anlagen oder sonstige technische Maßnahmen zur Speicherung von Energie.  
 (5) Zulässig ist die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- |                              |  |
|------------------------------|--|
| Bezeichnung                  | SO Photovoltaik  |
| Flächenbezug                 | Sondergebietfläche Photovoltaik                                  |
| Grundflächenzahl             | maximal 0,6  |
| Gesamthöhe baulicher Anlagen | maximal 4,0 m Höhe (OKmax) über der vorhandenen Geländeoberkante |
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)  
 (6) Die Photovoltaikmodule sind mit einem Mindestabstand von 3,5 m zwischen den Modulreihen zu errichten.  
 (7) Der Abstand zwischen Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante beträgt mindestens 0,8 m.  
 (8) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze in der Planzeichnung definiert. Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB, § 14 BauNVO)
- (9) Die Sonderbaufläche SO ist an das öffentliche Stromnetz anzuschließen.  
 (10) Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
 (11) Die Solarmodule der Freiflächenphotovoltaikanlage sind ohne nachteilige Blendwirkung zu errichten.  
 (12) Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind im Sondergebiet SO versiegelte und befestigte Flächen auf ein Minimum zu beschränken und sofern möglich, ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (Schottertragschicht oder Rasensplittstreifen) zu errichten.  
 (13) Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Düngern, Pestiziden sowie Insektiziden prinzipiell unzulässig.
- Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)  
 (14) Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellflächen und Versorgungsbauwerke sind nur in einem Abstand von 15 m zur Baufächengrenze innerhalb der Baufläche SO zu errichten. Für Nebenanlagen, die in enger Verbindung zur Photovoltaikanlage stehen, wie z.B. Wechselrichter, sind geringere Abstände zulässig.  
 (15) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der Baufläche SO zulässig, jedoch nicht auf Grundstücksflächen, welche mit Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 festgesetzt sind.  
 (16) Der Abstand von Transformatoren beträgt mindestens 50 m zu den Baugrenzen.  
 (17) Die Zufahrt für Landfahrzeuge ist zu gewährleisten. Zu- und Durchfahrten innerhalb der Anlage müssen mind. 3,50 m betragen und die Kurvenradien der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.  
 (18) Die Zufahrt erfolgt von der Straße Peitz-Gübener Vorstadt/Ausbau. Für die Zufahrt darf die Begrünung in der Maßnahmenfläche M3 unterbrochen werden.
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Einfriednungen (§ 87 Abs. 1 BbgBO)  
 (19) Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriednungen einschließlich Überstiegschutz bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.  
 (20) Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, muss eine Bodenfreiheit von im Mittel mindestens 0,15 m gewährleistet werden.
- III. GRÜNDORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)  
 1.1 Maßnahmenflächen M 1, M 2, M 3 und M 4 (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
 Flächengröße ca. 202.050 m<sup>2</sup> (M 1: 15.912 m<sup>2</sup>; M 2: 4.151 m<sup>2</sup>; M 3: 1.524 m<sup>2</sup>; M 4: 913 m<sup>2</sup>)
- Maßnahmenfläche M 1: Waldbau (Flächengröße 15.912 m<sup>2</sup>)  
 Die Maßnahmenfläche M 1 ist eine bestehende Waldfläche. Auf dieser Fläche soll der Waldbereich von einer Kiefern-Monokultur in einen Mischwald mit gestuftem Waldrand entwickelt werden und dauerhaft (für den Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Durchführung von Gehölzfall- und Rodungsarbeiten ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Durchführung der Pflegearbeiten ist nur zwischen 1. September und 15. März zulässig. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen.
- Die Ausgleichsmaßnahme A1 des zugehörigen Umweltberichts ist umzusetzen.
- Maßnahmenfläche M 2 und M 3: Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz (Flächengröße 5.675 m<sup>2</sup>)  
 Auf den Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herzustellen und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen. Die Sichtschutzpflanzungen dürfen entlang der äußeren Erschließung durch die Anlage einer 10 m breiten Zufahrt in das Sondergebiet unterbrochen werden.
- Maßnahmenfläche M 4: Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz (Flächengröße 913 m<sup>2</sup>)  
 Auf der Maßnahmenfläche M 4 sind Anpflanzungen einer 3-reihigen Hecke herzustellen und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen A2 - A4 des zugehörigen Umweltberichts sind umzusetzen.
- 1.2 Maßnahmenflächen innerhalb der Sondergebietfläche SO - M 5: 170.908 m<sup>2</sup>  
 Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen oder zu beweidet. Die Verankerung der Solarmodule erfolgt mittels geramter Pfosten aus verzinktem Stahlblech ohne zusätzliche Fundamente.
- Die Ausgleichsmaßnahmen A5 - A7 des zugehörigen Umweltberichts sind umzusetzen.

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Einfriednungen (§ 87 Abs. 1 BbgBO)  
 (19) Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriednungen einschließlich Überstiegschutz bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.  
 (20) Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, muss eine Bodenfreiheit von im Mittel mindestens 0,15 m gewährleistet werden.
- III. GRÜNDORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25)  
 1.1 Maßnahmenflächen M 1, M 2, M 3 und M 4 (§ 9 Abs. 1a BauGB)  
 Flächengröße ca. 202.050 m<sup>2</sup> (M 1: 15.912 m<sup>2</sup>; M 2: 4.151 m<sup>2</sup>; M 3: 1.524 m<sup>2</sup>; M 4: 913 m<sup>2</sup>)
- Maßnahmenfläche M 1: Waldbau (Flächengröße 15.912 m<sup>2</sup>)  
 Die Maßnahmenfläche M 1 ist eine bestehende Waldfläche. Auf dieser Fläche soll der Waldbereich von einer Kiefern-Monokultur in einen Mischwald mit gestuftem Waldrand entwickelt werden und dauerhaft (für den Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Durchführung von Gehölzfall- und Rodungsarbeiten ist nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Die Durchführung der Pflegearbeiten ist nur zwischen 1. September und 15. März zulässig. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen.
- Die Ausgleichsmaßnahme A1 des zugehörigen Umweltberichts ist umzusetzen.
- Maßnahmenfläche M 2 und M 3: Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz (Flächengröße 5.675 m<sup>2</sup>)  
 Auf den Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen herzustellen und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen. Die Sichtschutzpflanzungen dürfen entlang der äußeren Erschließung durch die Anlage einer 10 m breiten Zufahrt in das Sondergebiet unterbrochen werden.
- Maßnahmenfläche M 4: Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz (Flächengröße 913 m<sup>2</sup>)  
 Auf der Maßnahmenfläche M 4 sind Anpflanzungen einer 3-reihigen Hecke herzustellen und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege hat über den gesamten Betriebszeitraum der Photovoltaikanlage zu erfolgen.
- Die Ausgleichsmaßnahmen A2 - A4 des zugehörigen Umweltberichts sind umzusetzen.
- 1.2 Maßnahmenflächen innerhalb der Sondergebietfläche SO - M 5: 170.908 m<sup>2</sup>  
 Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln und dauerhaft (für den gesamten Zeitraum der Flächennutzung als PV-Anlage) zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen oder zu beweidet. Die Verankerung der Solarmodule erfolgt mittels geramter Pfosten aus verzinktem Stahlblech ohne zusätzliche Fundamente.
- Die Ausgleichsmaßnahmen A5 - A7 des zugehörigen Umweltberichts sind umzusetzen.

Teil C: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 (1) Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- |                 |   |
|-----------------|---|
| SO              | Art der baulichen Nutzung und Bauflächenbezeichnung |
| GRZ 0,6         | Grundflächenzahl GRZ Maximum                        |
| OK max. 4,0 m   | Obere Kante als Höchstmaß                           |
| über OK Gelände | Höhenbezug, Höhenbezugspunkt HP = 62,0 m            |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 - - - - - Einfahrtbereich innerhalb der Fläche M 3 entlang der südlichen Sondergebietsgrenze für die Herstellung einer dauerhaften Zufahrt mit einer Breite von maximal 10 m.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- |     |   |
|-----|---|
| M 1 | Maßnahmenfläche M 1, Waldbau<br>Waldfläche im Bestand   |
| M 2 | Maßnahmenfläche M 2 und M 3, Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung als Sichtschutz           |
| M 4 | Maßnahmenfläche M 4, innerhalb der Sondergebietfläche Flächen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln    |
| M 5 | Maßnahmenfläche M 5, Herstellung und dauerhafter Erhalt von einer Begrünung (3-reihige Hecke) als Sichtschutz |
5. Sonstige Planzeichen
- |   |   |
|---|---|
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) |
|---|---|

Rechtsgrundlagen  
 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 Planzeichenerverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)  
 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. Nr. 15)



Verfahrensvermerke

**Aufstellung**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Turnow-Preilack / Turnow-Psítuk hat in ihrer Sitzung am 13.10.2023 die Teiländerung des Bebauungsplans "Gewerbestellungsgebiet Turnow" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Peitz, den \_\_\_\_\_  
 Amtsdirektor

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
 Die Öffentlichkeit wurde am 04.07.2024 frühzeitig über die Ziele und Auswirkungen der Planung informiert. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Mai 2024 aufgefordert.

Peitz, den \_\_\_\_\_  
 Amtsdirektor

**Auslegung**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Turnow-Preilack / Turnow-Psítuk hat in ihrer Sitzung am 28.02.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Februar 2025 bestätigt und den Auslegungsbefehl gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht lagen vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im Bürgerbüro des Amtes Peitz öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Peitz, den \_\_\_\_\_  
 Amtsdirektor

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Präsidentengraben" Gemeinde Turnow-Preilack / Turnow-Psítuk vertreten durch das Amt Peitz Schulstraße 6, 03185 Peitz



Übersichtsplan Geltungsbereich

Planphase:  
**Entwurf**

Planfassung:  
**Februar 2025**