

TEIL B: Textliche Festsetzungen

- TF 1 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaikfreiflächenanlagen“**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO
- (1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
- (2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind allgemein zulässig:
- a) Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
 - b) Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
 - c) oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
 - d) die für die Erschließung und Wartung des Solarparks erforderlichen befahrbaren Wege;
 - e) Wege für die öffentliche Durchwegung;
 - f) Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
 - g) Einfriedungen durch Zaunanlagen mit und ohne Tore gemäß TF 2;
 - h) sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen.
- (3) Im Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, z.B. Batteriespeicher, Wechselrichter, Übergabestationen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „K“, „O“ und „P“ allgemein zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „H“, „J“, „L“, „M“ und „N“ können technische Einrichtungen und Anlagen gemäß Satz 1 ausnahmsweise zugelassen werden.

- TF 2 Einfriedungen des Sondergebiets**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
- (1) Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 90 vom Hundert herzustellen; zulässig sind z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen nach Absatz 1 darf 36,56 Meter über NHN im DHHN 2016 nicht überschreiten.
- (3) Einfriedungen sind kleintierdurchlässig herzustellen.

- TF 3 Zulässige Grundfläche**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
- (1) Die im Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,6.
- (2) Eine Überschreitung der in Absatz 1 festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

- TF 4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird auf 37,06 Meter über NHN im DHHN 2016 begrenzt. Masten für Videoüberwachung dürfen eine Höhe von bis zu 40,56 Meter über NHN im DHHN 2016 aufweisen.

- TF 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen unzulässig:
- 1. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks gemäß TF 1 Abs. 2, Buchstabe b);
 - 2. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks gemäß TF 1 Abs. 2, Buchstabe f);
 - 3. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit und ohne Tore gemäß TF 1 Abs. 2, Buchstabe g);
 - 4. die nach TF 1 Abs. 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen technischen Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule.

- TF 6 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- (1) Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- (2) Wartungswege sind als befestigte Wegefläche in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. In Kurven und Einmündungsbereichen sowie Kranaufstellflächen und Flächen für den Brandschutz ist eine Erweiterung der befestigten Wegefläche zulässig.

- TF 7 Festsetzung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugunsten europäischer Vogelarten**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. a und b BauGB
- (1) Die mit dem Buchstaben „g“ gekennzeichneten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.
- (2) Die mit dem Buchstaben „k“ gekennzeichneten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Mahdgutübertragung aus dem Naturschutzgebiet (NSG) „Pinnower See“ oder alternativ eine Einsaat von blütenreichem, gebiets eigenem Saatgut vorzunehmen. Innerhalb der durch Planzeichen 15.14. PlanZV zeichnerisch abgegrenzten Kernflächen ist eine Buntbrache zu entwickeln. Zudem sind innerhalb der Kernflächen insgesamt mindestens vier Lerchenfenster mit einer Flächengröße von je 20 m² anzulegen. Parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in den Abschnitten zwischen den Punkten X1 bis X2 und X3 bis X4 sind in einem Abstand von 5,0 Metern zur Geltungsbereichsgrenze die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch truppweise Strauchpflanzungen zu ergänzen. Für die Pflanzungen sind die Arten und Mindestpflanzqualitäten der unter TF 8 festgesetzten Pflanzliste 2 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 50 Trupps zu pflanzen. Je Trupp sind drei bis sieben Sträucher in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.
- (3) Die mit dem Buchstaben „x“ gekennzeichneten Flächen sind als extensivierte Freifläche für die Ansiedlung von Feldlerchen zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Buntbrache zu entwickeln. Die durch Planzeichen 15.14. PlanZV zeichnerisch abgegrenzte Kernfläche ist durch Ansaat einer blütenreichen, gebiets eigenen Saatgutmischung als Blühfläche anzulegen. Zudem sind innerhalb der Kernfläche durch Auslassen der Flächen während der Ansaat zwei jeweils 10 m breite und 100 m lange Schwarzbrachestreifen anzulegen.

- (4) Die mit dem Buchstaben „y“ gekennzeichneten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Mahdgutübertragung aus dem NSG „Pinnower See“ oder alternativ eine Einsaat von blütenreichem, gebiets eigenen Saatgut vorzunehmen. Innerhalb der durch Planzeichen 15.14. PlanZV zeichnerisch abgegrenzten Kernfläche ist eine Buntbrache zu entwickeln. Zudem ist innerhalb der Kernfläche ein 20 m² großes Lerchenfenster anzulegen.
- (5) Die nach den Absätzen (1) bis (4) zu entwickelnden Biotopstrukturen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten.

- TF 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. a BauGB
- Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu vollziehen:
- a) Die mit den Buchstaben „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“ gekennzeichneten Flächen sind als begrünte, extensive Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5,0 m zu entwickeln und zu erhalten. Zu diesem Zweck sind durch Mahdgutübertragung aus dem Naturschutzgebiet (NSG) „Pinnower See“ oder alternativ durch Einsaat von für Säume bzw. Ufer geeignetem, gebiets eigenen Saatgut Blühstreifen anzulegen und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Von der festgesetzten Mindestbreite nach Satz 1 kann im erforderlichen Umfang abgesehen werden, wenn innerhalb der mit den Buchstaben „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“ gekennzeichneten Flächen eine Teilfläche weniger als 5,0 m Breite aufweist oder im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene, befestigte Wege innerhalb des Gewässerrandstreifens verlaufen.
- b) Auf den mit den Buchstaben „c“, „i“ und „z“ gekennzeichneten Flächen sind wegbegleitend vorhandene Deckungsstrukturen (Hochstauden) für die Zauneidechse zu erhalten. Zur Aufwertung des Lebensraums der Zauneidechse ist zudem alle 80 m ein Totholzhaufen anzulegen. Die Totholzhaufen müssen jeweils mindestens 3 m³ groß und mindestens 0,50 m hoch sein.
- c) Auf der mit dem Buchstaben „o“ gekennzeichneten Fläche sind der vorhandene Trockenrasen sowie Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu erhalten und zu entwickeln. Zur Entwicklung des Trockenrasens sind auf fünf von Hundert der Fläche Blühpflanzen durch Einsaat von für Magerrasen geeignetem, gebiets eigenen Saatgut einzubringen. Zudem sollen zur Aufwertung des Lebensraumes der Zauneidechse zwei Habitate für Zauneidechsen (je ein Sommer- und ein Winterhabitat) mit einer Mindestflächengröße von jeweils 20 m² angelegt werden.
- d) Auf den mit den Buchstaben „t“, „u“ und „v“ gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine mindestens dreireihige freiwachsende Gehölzpflanzung aus Baum- und Straucharten mit einer Mindestbreite von 5,0 m anzulegen. Für die Pflanzungen sind die Arten und Mindestqualitäten der festgesetzten Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Der Anteil von Bäumen soll mindestens zehn vom Hundert betragen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe beträgt 10,0 m für Bäume und 1,0 m für Sträucher. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- i) Die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „A“ bis „H“ und „J“ bis „P“ sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die außerhalb der mit den Buchstaben „a“ bis „z“ gekennzeichneten Flächen sowie außerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen liegen, sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Zu diesem Zweck ist eine Mahdgutübertragung aus dem NSG „Pinnower See“ oder alternativ eine Einsaat mit für Photovoltaikanlagen geeignetem, gebiets eigenen Saatgut vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Bäume	
Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm gemessen in 1,0 m über dem Erdboden	
Deutscher Name:	Wissenschaftlicher Name:
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Wild-Äpfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>)

Pflanzliste 2: Sträucher	
Mindestqualität des Pflanzguts: 2x verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm bis 100 cm.	
Deutscher Name:	Wissenschaftlicher Name:
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeine Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gemeiner Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa carolina</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

- TF 9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. b BauGB
- Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu vollziehen:
- a) Auf den mit den Buchstaben „d“, „f“, „m“, „q“ und „s“ gekennzeichneten Flächen sind die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bäume, Gebüsche und Sträucher zu erhalten.
- b) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „K“, „L“, „M“ und „N“ ist zwischen den Modulreihen jeweils ein Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten.
- c) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „J“, „O“ und „P“ ist zwischen den Modulreihen jeweils ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

- TF 10 Geh- und Fahrrechte**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 15.5. der PlanZV festgesetzten Flächen sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbauberechtigung
Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Oranienburg, Lehnitzstraße“ (11-1597). Die zeitlich befristete Erlaubnis vom 24.06.2024 zur gewerblichen Aufsuchung berechtigt die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (hier: Erdwärme, Sole, Lithium).

Denkmalschutz
Am nordöstlichen und südöstlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Bodendenkmale Nr. 70153 und 70128 registriert. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich sind die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metalgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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 (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Auf die weiteren Bestimmungen des BbgDSchG wird hingewiesen.

Schutzstreifen von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Entlang der in der Nebenzeichnung 1 nachrichtlich übernommenen unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen verlaufen Schutzstreifen mit den folgenden Breiten:

Leitungsart/-bezeichnung	Breite des Schutzstreifens:
„Ferngas“	4,0 Meter (jeweils 2,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Ferngas (FGL 84.08)“	4,0 Meter (jeweils 2,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Ferngas (FGL 210)“	8,0 Meter (jeweils 4,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Ferngas (FGL 302)“	10,0 Meter (jeweils 5,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Steuerkabel“	1,0 Meter (jeweils 0,5 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Abwasser (ADL)“	8,0 Meter (jeweils 4,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)

Wasserschutzgebiete
Teile des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Schutzzone III der festgesetzten Wasserschutzgebiete Hennigsdorf/Marwitz und Stolpe Fassung Borgsdorf. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnungen über die genannten Wasserschutzgebiete sowie die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis ohne Normcharakter 1: Artenschutz nach Bundesrecht
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Hinweis ohne Normcharakter 2: Städtebaulicher Vertrag
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB.

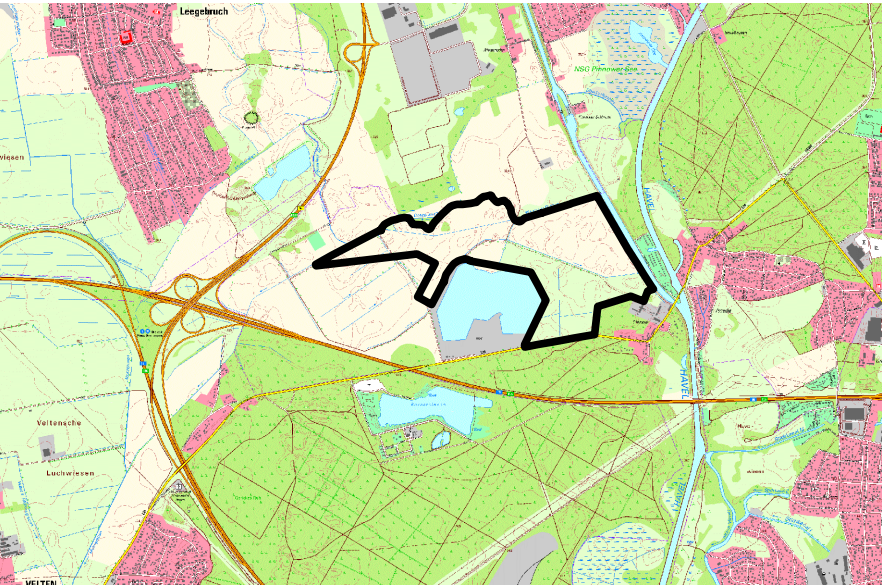
- ENTWURF -
Noch nicht
rechtsverbindlich!

Zusammen mit Teil A: Planzeichnung (Blatt 1) ausgefertigt am.....

Hohen Neuendorf, den

(Bürgermeister) (Siegel)

Übersichtskarte



DTK 10 vom 22.09.2021 ©GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, Maßstab: 1 : 50.000



Bebauungsplan Nr. 72
„Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“
der Stadt Hohen Neuendorf

Blatt 2 von 3

Stand: September 2025, Entwurf

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**
- Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung -
Oderberger Straße 40
10435 Berlin-Prenzlauer Berg
Tel.: 030 – 440 24 555