

# Bebauungsplan „Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ der Stadt Hohen Neuendorf

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Zeichnerisch werden in der Planzeichnung festgesetzt:

- Sondergebiet (SO) „Photovoltaikfreiflächenanlagen“
- Baugrenzen
- Bezeichnung der Baufelder A bis P (ohne I)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bezeichnung der Maßnahmen a-z (ohne I)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Darüber hinaus enthält die Planzeichnung folgende nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

- Hauptversorgungsleitung Ferngas, unterirdisch

## TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaikfreiflächenanlagen“

- (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. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, z.B. Batteriespeicher, Wechselrichter, Übergabestationen;
  - c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
  - d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;

- e. die für die Erschließung und Wartung des Solarparks erforderlichen befahrbaren Wege;
- f. Wege für die öffentliche Durchwegung;
- g. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
- h. Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren gemäß TF 2.

(3) Eine Weidenutzung ist zulässig, sofern sie die Nutzung des Solarparks nicht beeinträchtigt.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO*

#### TF 2 Einfriedungen des Sondergebiets

- (1) Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 90 v. H. herzustellen; zulässig sind z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen nach Absatz 1 darf 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 BbgBO nicht überschreiten.
- (3) Es ist ein Mindestabstand der unteren Kante der Einfriedung vom gewachsenen Erdboden von 10 cm einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.
- (4) Abweichungen von den Bestimmungen nach Absatz 3 sind zulässig, sofern eine Weidenutzung stattfindet.

*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*

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

#### TF 3 Zulässige Grundfläche

- (1) In den Teilen des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ innerhalb der Baugrenzen mit der Bezeichnung „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „J“, „L“, „M“, „O“ und „P“ ist eine maximale Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,6 zulässig.
- (2) In den Teilen des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ innerhalb der Baugrenzen mit der Bezeichnung „G“, „H“, „K“ und „N“ ist eine maximale Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,7 zulässig.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen gemäß § 23 BauNVO ist eine maximale Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,05 zulässig.
- (4) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist unzulässig.
- (5) Die Bestimmungen des § 19 Abs. 5 BauNVO bleiben unberührt.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO*

#### TF 4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) begrenzt. Masten für Videoüberwachung dürfen eine Höhe von bis zu 5,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 BbgBO aufweisen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

### **III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### TF 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- (1) Die für die Photovoltaikfreiflächenanlagen notwendigen Betriebseinrichtungen, wie Einfriedungen und Kameramasten, sowie notwendige Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafostationen und Batteriespeicher, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; gleiches gilt für Stellplätze.
- (2) Für die Photovoltaikfreiflächenanlagen notwendige Betriebseinrichtungen, wie Leitungen und Zuwegungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gilt auch für zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Wege und anzulegende öffentliche Wege.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO*

### **IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

#### TF 6 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

- (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.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

#### TF 7 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen

Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu vollziehen:

- a. Die mit den Buchstaben „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ oder „r“ gekennzeichneten Flächen sind als bepflanzte Gewässerrandstreifen zu erhalten und sind zu diesem Zweck mit dichten Blühstreifen und Hochstaudenfluren zu entwickeln.

- b. Auf den mit den Buchstaben „c“, „i“ und „l“ gekennzeichneten Flächen sind wegbegleitend vorhandene Deckungsstrukturen (Hochstauden) für die Zauneidechse zu erhalten und zu entwickeln.
- c. Auf den mit dem Buchstaben „g“ gekennzeichneten Flächen sind artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln und Blühstreifen anzulegen.
- d. Die mit dem Buchstaben „k“ gekennzeichneten Flächen sind als begrünte Abstandsflächen zur Bundeswasserstraße zu erhalten und zu entwickeln.
- e. Auf den mit dem Buchstaben „o“ gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Trockenrasen zu erhalten und zu entwickeln. Es sind [ANZAHL] Habitatstrukturen für die Zauneidechse, jeweils in einer Größe von mindestens [X] m<sup>2</sup>, anzulegen. Die Habitate müssen die folgenden Eigenschaften für die Arten aufweisen: [...]
- f. Auf den mit den Buchstaben „t“, „u“ und „v“ gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen mit einer Mindestbreite von [X] m<sup>2</sup> anzulegen.
- g. Die mit „x“ und „y“ gekennzeichneten Flächen dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
- h. Die Baufelder, innerhalb der Baugrenzen mit der Bezeichnung A bis P (ohne I), sind zur Förderung teilweise gefährdeter Ackerwildkräutern und Insekten (z.B. Schmetterlinge und Bienen) mit blütenreichen Saatgutmischungen einzusäen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

#### TF 8 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Innerhalb des SO „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“, „h“, „m“, „q“ und „s“ gekennzeichneten Flächen sind die im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Bäume, Gebüsche und Sträucher zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

*Die textlichen Festsetzungen TF 7 und 8 werden nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags insbesondere hinsichtlich der Quantität und Qualität der vorzunehmenden Maßnahmen fortgeschrieben.*

## **IV. Sonstige Festsetzungen**

#### TF 9 Geh- und Fahrrechte

- (1) Die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 15.5. der PlanZV festgesetzten Flächen sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
- (2) Bei der Begründung der Rechte nach Absatz 1 können lagemäßige Abweichungen von den mit dem Planzeichen 15.5. der PlanZV festgesetzten Flächen zur Anpassung an das bauliche Konzept der Photovoltaikfreiflächenanlagen zugelassen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

## **Hinweise ohne Normcharakter**

### 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.

### Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB.