



STADT BIESENTHAL

Landkreis Barnim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Danewitz“ mit integrierter Grünordnung

Ortsteil Danewitz

Teil I von III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 19.12.2024

STADT/ AMT

Stadt Biesenthal
vertreten durch das
Amt Biesenthal-Barnim
Berliner Str. 1
16359 Biesenthal
info@amt-biesenthal-barnim.de
www.amt-biesenthal-barnim.de

VORHABENTRÄGERIN

Viridi RE GmbH
Werner-von-Siemens-Allee 1
74172 Neckarsulm
info@viridire.com
www.viridire.com

PLANUNGSBÜRO

klip & klaR | Stadt- und Umweltplanung
Inh. Marlene Theiner, Stadtplanerin (ByAK)
Rosenweg 3
86420 Diedorf
theiner@klimagerecht-planen.de
www.klimagerecht-planen.de
Projektnummer: 24006_BLP



INHALTSVERZEICHNIS

I.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Zulässigkeit von Vorhaben -----	4
§ 2	Art der baulichen Nutzung -----	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung -----	4
§ 4	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen -----	5
§ 5	Abweichende Abstandsflächen, Abstände -----	6
§ 6	Boden- und Grundwasserschutz mit Vermeidungsmaßnahmen -----	6
§ 7	Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen -----	8
§ 8	Ausgleichsmaßnahmen -----	11
§ 9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen -----	11
§ 10	Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -----	12
§ 11	Örtliche Bauvorschriften -----	12
§ 12	Inkrafttreten -----	13
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1.	Denkmalschutz -----	14
2.	Brandschutz -----	14
3.	Wasserwirtschaft -----	15
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz -----	16
5.	Landwirtschaft -----	17
6.	Forstwirtschaftliche Belange -----	17
7.	Bestehende Leitungen -----	18
8.	Kampfmittel -----	19
9.	Überwachung -----	19
10.	Bußgeldvorschrift -----	19
	AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	20



PRÄAMBEL

Die Stadt Biesenthal erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]), der §§ 2 und 3 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10, 38), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Solarpark Danewitz“

als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Teil I. Textliche Festsetzungen mit

- textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Teil II. Planzeichnung bestehend aus

- Blatt 1 (M 1: 2000) mit
 - teilräumlichem Geltungsbereich 1 (TG1 Nord)
 - teilräumlichem Geltungsbereich 2 (TG2 Mitte)
- Blatt 2 (Maßstab 1 : 1.000) mit
 - teilräumlichem Geltungsbereich 3 (TG3 Süd)
- mit zeichnerischen Festsetzungen,
- mit zeichnerischen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen,
- mit Verfahrensvermerken.

Teil III. Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1 : 1.000)

Gemäß § 2a BauGB sind beigefügt:

A) Begründung mit

B) Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte Gutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom; Verfasser: **** (wird im Laufe des Verfahrens ergänzt)



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Zulässigkeit von Vorhaben

gem. § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB

Sonstiges Sondergebiet SO „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

(1) Die in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Solarpark“ gekennzeichneten Bereiche, werden im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt (SO1, SO2, SO3). Diese Flächen sind zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bestimmt.

(2) Zulässig sind:

1. die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung,
2. die Errichtung und der Betrieb technischer Betriebs- und Versorgungsanlagen die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (wie beispielsweise Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, Stromspeicheranlagen, Ladestationen, etc.),
3. Betriebsgebäude, die der Wartung und dem Betrieb der Anlage dienen.

(3) Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.

(4) Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Zulässige Grundfläche

gem. § 16 und § 19 BauNVO

1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,8 betragen.



2. Die Grundfläche (GR) der Nebenanlagen gemäß § 2 (2) Nrn. 2 und 3 dieser Satzung darf im SO1 und SO3 jeweils maximal 100 m² und im SO2 maximal 300 m² betragen.

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Modulhöhe (MH)

Solarmodule dürfen eine maximale Höhe von 4,30 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Modulaußenkante.

2. Modulunterkante (MUK)

Der Abstand zwischen Modulunterkante (MUK) und Geländeoberkante (GOK) muss mindestens 0,80 m betragen.

3. Gebäudehöhe (GH)

Die gemäß § 2 (2) Nrn. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des Gebäudes mit der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

1. Temporäre Schutzzäune im Bereich von Ausgleichsflächen zum Schutz der Pflanzungen vor Wildverbiss. Die Schutzzäune sind bei erfolgreichem Bewuchs nach spätestens 10 Jahren rückzubauen.

2. Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungswege. Diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden oder als befahrbare Vegetationsflächen angelegt sind.

(2) Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Photovoltaikmodule sind in aufgeständerter Bauweise zu errichten.

2. Die Aufstellung der Solarmodule erfolgt in Reihenbauweise, entweder südausgerichtet oder in Ost-West-Ausrichtung mit einem Dachfirst.

3. Der Abstand der Modulreihen (Reihenabstand) muss mindestens 3,0 m betragen. Bei Süd-Ausrichtung wird an der Oberkante des Modulrandes eines Modultisches bis zur Unterkante des nächsten Modulrandes eines Modultisches gemessen. Bei Ost-West-Ausrichtung wird der Abstand am Modulrand der Unterkanten der aufeinanderfolgenden Modultische gemessen.



4. Bei südausgerichteten Modulreihen kann der Abstand der Modulreihen alternativ so gewählt werden, dass in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte September ab ca. 9:00 Uhr morgens bis ca. 17:00 Uhr ein besonnener Streifen von mindestens 2,5 m Breite entsteht.
5. Zwischen den einzelnen Modulflächen einer Modulzeile ist ein Mindestabstand von 2,0 cm vorzusehen.

§ 5

Abweichende Abstandsflächen, Abstände

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- (1) Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 BbgBO. Abweichend hiervon darf Abstand der gemäß § 2 (2) Nrn. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude zu den Modulreihen, und untereinander, weniger als 3,0 m betragen.
- (2) Einfriedungen von über 2,0 m Höhe dürfen ohne Abstand an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, sofern sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

§ 6

Boden- und Grundwasserschutz mit Vermeidungsmaßnahmen

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung
 1. Zur Gründung der Module sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen. (Vermeidungsmaßnahme **M-B1**)
 2. Erforderliche neu zu errichtende Verkehrsflächen, wie interne Erschließungswege, Zufahrten, Stellflächen oder Stellplätze, sind versickerungsfähig in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke) oder als befahrbare Vegetationsflächen zu belassen. Eine dauerhafte Neuversiegelung von Verkehrsflächen, z. B. durch Asphalt, ist unzulässig. (Vermeidungsmaßnahme **M-B2**)
 3. Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung an den Tropfkanten der Module ist zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme **M-B3**)
- (2) Abgrabungen und Aufschüttungen
 1. Der natürliche Geländeverlauf ist beizubehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von $\pm 0,30$ m zulässig, soweit sie zur Herstellung der baulichen Anlagen aus technischen Gründen zwingend erforderlich sind. (Vermeidungsmaßnahme **M-B4**)



2. Der Übergang zwischen Auffüllungen bzw. Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.

(3) Oberboden, Bodenverdichtungen

1. Oberboden ist sorgfältig abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder aufzubringen. Im Setzbereich ist später ggf. Oberboden nachzufüllen und ggf. mit dem ursprünglich verwendeten Saatgut einzusäen. Gleiches gilt auch für den Rückbau der PV-Anlage. (Vermeidungsmaßnahme **M-B5**)

2. Bodenverdichtungen, die während der Bauphase entstehen können, sind durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu vermeiden. Demnach ist ein Befahren des belebten Oberbodens auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen nur bei trockenen oder gefrorenen Bodenverhältnissen zulässig. Andernfalls sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (z. B. Bodenschutzmatten). (Vermeidungsmaßnahme **M-B6**)

(4) Schadstoffeinträge

1. Der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln zur Pflege der Module ist nicht zulässig. Sofern die Reinigung der Module ohne die Verwendung von Reinigungsmitteln nicht möglich ist, so dürfen nur Reinigungsmittel verwendet werden, die biologisch abbaubar sind. (Vermeidungsmaßnahme **M-B7**)

2. Bei dem Einsatz von boden- oder wassergefährdenden Stoffen (wie z. B. Betriebsstoffe von Maschinen) ist darauf zu achten, dass diese nicht in den Boden eingetragen werden. Im Falle von Öl- oder Kraftstoffaustritten sind sofort geeignete Maßnahmen zur Eindämmung und Entfernung zu ergreifen. (Vermeidungsmaßnahme **M-B8**)

3. Beschädigte Module (z. B. durch Hagel oder Brand) sind zeitnah von der Anlagenfläche zu entfernen. (Vermeidungsmaßnahme **M-B9**)

4. Sofern verzinkte Rammprofile für die Modultische verwendet werden, muss sichergestellt sein, dass diese nicht in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden. Kann das nicht sichergestellt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Freisetzung von Zink vermieden wird und die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens gem. § 8 BBodSchV i. V. m. § 5 BBodSchV, Anlage 1 Tabelle 1 und 3, nicht überschritten wird (z. B. durch die Verwendung anderer Materialien, eine Beschichtung der Verzinkung oder durch die maßvolle Zugabe von Kalk, um einen PH-Wert von 5,5 bis 6 nicht zu unterschreiten). Die Maßnahmen sind in diesem Fall mit dem LfU Brandenburg Abteilung Wasserwirtschaft (W1) abzustimmen. (Vermeidungsmaßnahme **M-B10**)

Hinweis: Die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 BBodSchV finden für Böden und Materialien mit einem nach Anlage 3 Tabelle 1 BBodSchV bestimmten Gehalt anorganischen Kohlenstoff (TOC-Gehalt) von mehr als 9 Masseprozent keine Anwendung. Für diese Böden und Materialien müssen die maßgeblichen Werte im Einzelfall in Anlehnung an regional vergleichbare Bodenverhältnisse abgeleitet werden.



5. Transformatoren

Öltransformatoren sind mit besonderen Sicherheitseinrichtungen (Auffangraum, Doppelwandigkeit) zulässig und dürfen nur unter Berücksichtigung des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) errichtet werden. (Vermeidungsmaßnahme **M-B11**)

Hinweis: Trockentransformatoren bzw. estergefüllte Transformatoren enthalten keine bzw. nicht wassergefährdenden Öle und sind auch hinsichtlich der Brandgefahr und der Brandfolgen wesentlich risikoärmer einzuschätzen. Ggf. sind zusätzliche Auflagen zum Brandschutz notwendig.

§ 7

Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Flächen innerhalb des Sondergebiets (SO)

1. *Entwicklungsziel:* Die als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind als extensives artenreiches Grünland zu entwickeln und über die Dauer der Photovoltaiknutzung zu erhalten (Vermeidungsmaßnahme **M-GO1**).

2. *Herstellung:*

a) Begrünung durch Selbstbegrünung oder durch Ansaat mit der Verwendung von autochthonem Saatgut der Herkunftsregionen Norddeutsches Tiefland, Ostdeutsches Tiefland oder Uckermark mit Odertal bzw. Produktionsraum Nordostdeutschland, Mischungsverhältnis mind. 30-40 % Kräuter und max. 70 % Gräser (Saatgutmischung z. B. Blühmischung Brandenburg mehrjährig; Saatgutmischung von Saaten Zeller „Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen“). Statt dieses Saatguts ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

b) Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind punktuelle Rohbodenstandorte von mindestens 20 m² Größe herzustellen, die nicht eingesät und jährlich einmal von aufkommender Vegetation zu befreien sind. Die Mindestanzahl entspricht 4 dieser Flächen je teilräumlichen Geltungsbereich.

3. *Pflege:*

a) Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch Beweidung (z. B. Schafe) oder Mahd, oder als Kombination aus beidem.

b) Soweit keine Beweidung durchgeführt wird, ist eine ein- bis zweimalige Mahd unter vollständigem Abtransport des Mahdgutes durchzuführen. In Ausnahmefällen (z. B. bei Jahren mit hohem Aufwuchs oder zur Vermeidung der Ausbreitung ungewünschter Pflanzenarten) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine dritte Mahd erfolgen. Die Mahd darf nicht vor dem 15.07. eines Jahres erfolgen.



- c) Mulchung ist unzulässig.
- d) Es ist auf den Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten. (Vermeidungsmaßnahme **M-B12/ M-GO2**)
- e) Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.
- (2) Flächen zur Anpflanzung sonstiger Bepflanzung (Vermeidungsmaßnahme **M-GO3**)
1. Entwicklungsziel: Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen sonstiger Bepflanzung festgesetzten Flächen sind als extensives artenreiches Grünland zu entwickeln.
 2. Herstellung: wie § 7 (1) 2.
 3. Pflege:
 - a) Die Pflege der Flächen erfolgt extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd unter vollständigem Abtransport des Mähguts. Die Mahd darf nicht vor dem 15.07. eines Jahres erfolgen.
 - b) Mulchung ist unzulässig.
 - c) Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle zu verzichten.
 - d) Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls mechanisch oder thermisch durchgeführt werden.
 4. Innerhalb dieser Flächen ist innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereichs eine Zufahrt zum Solarpark mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig. Diese ist in wasser-durchlässiger Bauweise zu errichten.
- (3) Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern (Vermeidungsmaßnahme **M-GO4**)
1. Entwicklungsziel: Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen festgesetzten Flächen sind mit einer mind. 2-reihigen Hecke zu bepflanzen.
 2. Herstellung:
 - a) Für Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten mit folgender Pflanzqualität zulässig:
 - Sträucher: 2 x verpflanzt; Höhe mind. 60 - 150 cm. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf max. 1,5 m x 1,5 m betragen.
 - b) Es sind vorzugsweise Gehölze der Artenlisten unter § 7 (4) und mind. 6 unterschiedliche Arten zu verwenden.



- c) Auf den nicht von Hecken bewachsenen Flächen ist ein extensiver Wiesensaum gemäß § 7 (2) herzustellen.

3. Pflege:

Heckenpflege: Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Das Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz ist jedoch in der Hecke zu belassen.

(4) Artenliste Sträucher

(Pflanzennamen dt. / bot.)

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier rotundifolia</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>		

(5) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Vermeidungsmaßnahme **M-GO5**)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind mit standortgerechten Arten zu ersetzen.

Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Dieses gilt auch für direkt an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestände.

(6) Trittsteinbiotope (Vermeidungsmaßnahme **M-GO6**)

Innerhalb der teilräumlichen Geltungsbereiche sind jeweils mindestens 10 Trittsteinbiotope zu schaffen. Die Trittsteinbiotope sind als Totholz (TSB1), Lesesteinhaufen (TSB2) und/ oder Feuchtmulden (TSB3) anzulegen. Standorte können abweichen, die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl gilt als Mindestanzahl. Die Lage ist frei wählbar.



(7) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Behebung bzw. die Verbesserung unzureichend wirksamer Eingrünungsmaßnahmen während der Dauer der Nutzung ist durch den Vorhabenträger bzw. Anlagenbetreiber vorzunehmen.

§ 8

Ausgleichsmaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von xxxx m² bereitzustellen.

Der Ausgleichsbedarf erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von XXXXX m².

[Hinweis: Die Festlegung des Ausgleichsbedarfs und der -maßnahmen erfolgt im Zuge der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren.]

(2) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 9

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG i. V. m. § 15 BNatSchG

[Hinweis: Derzeit erfolgt die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.]

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Baufeldfreimachung/ Pflegearbeiten:

a) Die Bauarbeiten dürfen nicht zwischen dem 01.03. und dem 15.07. eines Jahres durchgeführt werden. Wenn ein Brutvorkommen zu einem anderen Zeitpunkt durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden kann, ist die Baufeldräumung auch außerhalb dieses Zeitfensters möglich.

b) Pflegearbeiten an den Gehölzen sind zwischen 01.03. und 30.09. des Jahres nicht zulässig.

2. Insektenfreundliche Beleuchtung

a) Für die nach § 10 (3) dieser Satzung zulässigen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem



geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

- b) Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht).
 - c) Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.
 - d) Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.
- (2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
[wird ggf. entsprechend der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt]
- (3) Maßnahmen zur Kompensation
[wird ggf. entsprechend der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt]

§ 10

Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Blendwirkungen durch die Solarmodule sind durch geeignete Maßnahmen, wie die Anordnung der Module oder den Einsatz spezieller Beschichtungen, zu vermeiden.
- (2) Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.
- (3) Außenbeleuchtung an Gebäuden
 - 1. Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Außenbeleuchtung zulässig.
 - 2. Die Anforderungen gem. § 9 (1) 2 dieser Satzung sind dabei zu erfüllen (insektenfreundliche Beleuchtung).

§ 11

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 BbgBO

- (1) Gestaltung der gemäß § 2 (2) Nrn. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude
 - 1. Grell leuchtende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind weder für die Dach- noch für die Fassadengestaltung zulässig.
 - 2. Dach- und Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich zulässig.



(2) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind in offener Gestaltung (z. B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) und ohne Stacheldraht auszuführen.
2. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigschutz max. 2,40 m betragen, bezogen auf die Geländeoberkante.
3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig. Zudem sind ab einer Zaunlänge von 200 m Rehdurchschlupfe zu integrieren (*die genaue Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren ergänzt*). (Vermeidungsmaßnahme **M-GO7**)

(3) Werbeanlagen/ Informationstafeln

1. Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal zwei freistehende Informationstafeln mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² zulässig. Eine Gesamthöhe von 2,5 m darf dabei nicht überschritten werden.
2. Eine Beleuchtung ist unzulässig.
3. Zu temporären Informationstafeln (z. B. Bautafeln) werden keine Vorgaben getroffen. Diese sind spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung zu entfernen.

§ 12

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Danewitz“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalschutz

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg befindet sich im unmittelbaren Umfeld südlich des teilräumlichen Geltungsbereichs TG1 Nord das Bodendenkmal "Siedlung Urgeschichte" mit der Aktennummer 40578.

Es wird auf die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben des Landes Brandenburgs insbesondere der § 7 Abs. 3, § 9 und § 11 Abs. 3 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) verwiesen. Demnach dürfen Bodendenkmale bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bzw. bauordnungsrechtliche Genehmigung und – im Fall einer erteilten Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden.

2. Brandschutz

2.1 Löschwasserversorgung

Aufgrund stromführender Bauteile ist der Einsatz von Löschwasser im Brandfall in der Regel nicht möglich. Für den Nachweis der Löschwasserversorgung ist es in der Regel ausreichend, wenn die örtlich zuständige Feuerwehr über Tanklöschfahrzeuge verfügt. Die Nachweisführung für ggf. erforderliche Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Zisternen, Brunnen, offene Gewässer etc.) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

2.2 Nachfolgende Hinweise zum Brandschutz sind durch die Betreiberfirma zu berücksichtigen:

- 1) Je nach Lage und Ausdehnung können Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich sein. Die entsprechenden technischen Baubestimmungen sind zu beachten.
- 2) Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen und der örtlichen Feuerwehr mitzuteilen (erfolgt im Rahmen des Feuerwehrplans).
- 3) Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. In der Regel sind hier die allgemeinen Objektinformationen und ein Übersichtsplan ausreichend. In den Plänen sollte die Leitungsführung bis zu den Wechselrichtern und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein.



- 4) Hinsichtlich einer eventuellen Objektplanung (Alarmplanung) sollte eine eindeutige Alaradresse von der Gemeinde zugeordnet werden.
- 5) Auf das Betriebsgelände ist für die Feuerwehr eine gewaltlose Zugänglichkeit in Absprache mit der Brandschutzdienststelle zu gewährleisten (z. B. Feuerwehrschrüsseldepot Typ 1–FSD1).
- 6) Je nach Lage und örtlichen Bedingungen ist die Gefahr von Vegetationsbränden einzudämmen. Hierzu gehören z. B. Festlegungen zur Pflege der Grünflächen (regelmäßiges Mähen, Anlage von Pflegestreifen entlang der Anlage usw.).
- 7) Der Bereich um die Trafostationen ist ggf. so zu gestalten, dass in der Brandentstehungsphase eine Brandausbreitung wirksam verhindert wird (z. B. entsprechender Abstand zu anderen Anlagen, die Anlage von Kiesstreifen um die Trafostationen usw.). Elektrische Leitungen, welche in die Trafostationen führen sind brandschutztechnisch wirksam zu schotten.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Oberflächengewässer

Grenzgraben Danewitz

An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft der Grenzgraben Danewitz (Gewässer II. Ordnung). Der tatsächliche Grabenverlauf entspricht nicht den Flurstücksgrenzen und den Topographischen Eintragungen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Vermessung, um den tatsächlichen Grabenverlauf mit Böschungskante ortsgetreu in der Planung berücksichtigen zu können. Anforderungen bzgl. der Gewässernähe werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.



4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

4.2 Bodenbelastungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.



5. Landwirtschaft

5.1 Emissionen

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen Staubemissionen verursachen kann, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden (z. B. für die ggf. erforderliche Reinigung der Solarmodule).

5.2 Grenzabstände von Bepflanzungen (Abstände gemäß § 37 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG))

1) Mit Bäumen außerhalb des Waldes, Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) von über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ist ein solcher Abstand zum Nachbargrundstück einzuhalten, dass

1. bei Obstbäumen ein Abstand von 2 m,

2. bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m und

3. im Übrigen für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner

Höhe über dem Erdboden beträgt. Der Abstand wird waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen. Bei Bäumen wird der Abstand von der Mitte des Stammes an der Stelle gemessen, an der dieser aus dem Boden tritt. Im Übrigen wird der Abstand von der äußersten Stelle der Anpflanzung gemessen, die der Grenze am nächsten ist.

2) Der doppelte Abstand ist gegenüber Grundstücken einzuhalten, die landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzt oder zu diesem Zweck vorübergehend nicht genutzt werden.

6. Forstwirtschaftliche Belange

Baumfallzone/ Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen

Im Bereich der Gehölzbestände ist im Abstand von 25-30 m insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste zu rechnen.

Sollten den Grundstückseigentümern der angrenzenden Waldflächen und Biotopstrukturen (Gehölze) bei der Bewirtschaftung der Flächen Erschwernisse entstehen, sind die entsprechenden Maßnahmen (z. B. seilunterstützte Baumfällungen) mit der Betreibergesellschaft des Solarparks abzustimmen.



7. Bestehende Leitungen

EWE NETZ GmbH

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Erdgastransport- und Gasverteilungsleitungen sowie Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.

Die Erdgashochdruckleitungen sind zur Sicherung Ihres Bestandes in einem Schutzstreifen (in der Regel 4 m links und 4 m rechts der Rohrachse) verlegt und durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dinglich gesichert. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und betrieben werden sowie Bepflanzungen vorgenommen werden. Die Lagerung von Material ist unzulässig. Vor dem Befahren mit Arbeitsgeräten bzw. Fahrzeugen und bei Rammarbeiten muss eine Prüfung und Freigabe durch EWE NETZ erfolgen.

Bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens und Kreuzung der Leitungen hat eine örtliche Einweisung durch EWE NETZ zu erfolgen. EWE NETZ stellt während der Arbeiten im Schutzstreifen eine Bauaufsicht. Den Anweisungen der Bauaufsicht zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen ist Folge zu leisten.

Bitte beachten Sie die Hinweise des beigefügten „Merkheft für Arbeiten in der Nähe von Hochdruckleitungen“ und des „Merkheft für Baufachleute“.

Zusätzlich ist bei Kreuzungen und Parallelverlegungen innerhalb des Schutzstreifens der Erdgashochdruckleitungen ein Interessenabgrenzungsvertrag mit EWE NETZ vor Baubeginn abzuschließen.

Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G / W" Verbindung.



8. Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

9. Überwachung

Die Stadt Biesenthal überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

10. Bußgeldvorschrift

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 85 BbgBO).



AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausfertigungsvermerk

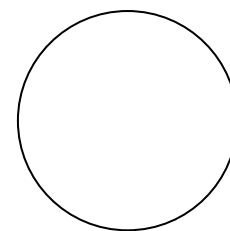
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Danewitz“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil I), der Planzeichnung (Teil II) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil III) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Stadt Biesenthal, vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim

Biesenthal, den

.....

André Nedlin, Amtsdirektor



(Siegel)

In Kraft getreten

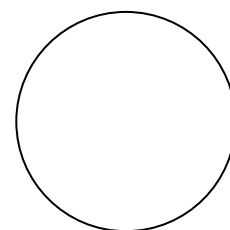
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Danewitz“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Biesenthal, vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim

Biesenthal, den

.....

André Nedlin, Amtsdirektor



(Siegel)