

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„SOLARPARK NEUHOLLAND EHEMALIGES  
RINDERKOMBINAT I“**

**Stadt Liebenwalde**

**Textliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften und Hinweise**

**- VORENTWURF -**

Vorhabensträger: PEN Photovoltaik Neuholland GmbH  
Liebenberger Damm 1  
16559 Liebenwalde OT Neuholland

Entwurfsverfasser: Architekten Wäßerling + Lüdke  
Cyriakstraße 11  
99094 Erfurt

Stand 28.02.2019

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, dem V+E-Plan sowie den Textlichen Festsetzungen und deren Begründung. Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung begrenzt.

**Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. 1, S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1990 (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. 1, S. 1548)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 1, S. 1509)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14/2016)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl I/14 [Nr. 32]

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

## **1. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)**

Sonstiges Sondergebiet (SO) für Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO).  
Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Ürgabestationen sowie Kabelinstallationen).  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 – 21 BauGB)**

#### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB sowie §§ 16 (2) und 18 BauNVO)**

Für Gebäude und bauliche Anlagen wird eine maximale Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante festgesetzt.

#### **1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB und § 17 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

#### **1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Gebäude und bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise. Abweichend hiervon dürfen die Modultische die maximale Länge von 50 m überschreiten.

### **1.4 Oberflächenbefestigung**

Soweit Verkehrsflächen, die für Errichtung und Betrieb erforderlich sind, dauerhaft befestigt werden, ist diese Befestigung wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflastersteine, Schotterrasen, wassergebunde Decke).

### **1.5 Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser muß an den Modulen abtropfen können, um breitflächig im Untergrund zu versickern. Dort, wo die Modultische auf den vor Ort verbleibenden Befestigungen bzw. Bodenplatten der abzubrechenden Gebäude aufgestellt werden, läuft das Niederschlagswasser in deren Fugen bzw. seitlich ab. Eine Fassung und Sammlung ist nicht zulässig.

## 1.6 Festsetzungen der Grünordnung

### 1.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

#### **V<sub>AFB</sub> 4 – Erhalt einer vegetationsarmen Fläche**

Der Bereich mit schütterer Vegetation ist zu erhalten.

#### **K 3 – Erhalt und Pflege von Ruderalflächen**

Die vorhandene Ruderalflur ist zu erhalten und jährlich außerhalb der Brutzeit zu mähen. Das Mähgut ist zu beräumen. Vorhandene Gehölze sind bei der Mahd auszusparen.

### 1.6.2 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

#### **V<sub>AFB</sub> 3 – Erhalt von Bäumen**

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

#### **K 1a – Heckenpflanzung mit Überhältern**

Herstellung einer dreireihigen Heckenpflanzung mit einer Breite von 5,00 Meter. Verwendung heimischer standortgerechter Arten. Die Hecken sind alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Als behälter werden Bäume gem. Pflanzliste verwendet (Abstand ca. 10 Meter). Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Umweltbericht.

#### Pflanzliste Bäume

Feldahorn	Acer campestre	8 – 10 StU
Vogelkirsche	Prunus vium	8 – 10 StU
Stieleiche	Quercus robur	12 – 14 StU
Eberesche	Sorbus aucuparia	10 – 12 StU
Gemeine Traubenkirsche	(Prunus pdus)	10 – 12 StU

#### **K 1b – Heckenpflanzung**

Herstellung einer dreireihigen Heckenpflanzung mit einer Breite von 5,00 Meter. Verwendung heimischer standortgerechter Arten. Die Hecken sind alle 5 – 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Umweltbericht.

#### **K 2 – Gebüschpflanzung**

Herstellung von Gebüschpflanzungen mit heimischen standortgerechten Arten (ohne Pollenproduzenten). Pro Standort werden auf einer Fläche von 5,00 x 5,00 m truppweise jeweils 5 Sträucher gepflanzt. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß Umweltbericht.

### 1.6.3 Sonstige Maßnahmen

#### **V<sub>AFB</sub> 1 – Bauzeitenregelung zum Schutz der Fledermäuse**

Der Abbruch von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermäusen nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02 zulässig. Bei Überschreiten dieser Bauzeitenregelung ist eine fachliche Maßnahmenbegleitung gemäß Umweltbericht durchzuführen.

#### **V<sub>AFB</sub> 2 – Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln**

Entfernung und Abbruch von Gebäuden, Gehölzen und bodennahen Strukturen sind nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02 zulässig. Bei Überschreiten dieser Bauzeitenregelung ist eine fachliche Maßnahmenbegleitung gemäß Umweltbericht durchzuführen.

#### **V<sub>AFB</sub> 5 – Ökologische Baubegleitung**

Eine ökologische Baubegleitung der Baumaßnahme ist durchzuführen.

#### **V 1 – Flächenschonung**

Baustelleneinrichtung und Baustraßen sind so flächensparend wie möglich anzulegen.

#### **V 2 – Einzäunung**

Einzäunungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen.

#### **V 3 – Verbot von Pestiziden und chemischen Substanzen**

Der Einsatz von Pestiziden und chemischen Reinigungsmitteln für die Module ist nicht zulässig.

#### **V 4 – Künstliche Beleuchtung**

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage mit künstlichen Lichtquellen ist unzulässig.

#### **V 5 – Abfälle sowie wasser- und bodengefährdende Stoffe**

Sämtliche anfallenden Bauabfälle, Verpackungsmaterialien sowie Bauchemikalien sind getrennt zu erfassen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauchemikalien gleich welcher Art hat mit angemessener Sorgfalt zu erfolgen. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, damit sie nicht in den Boden gelangen können.

#### **V 6 – Einbau von Fremdsubstraten**

Der Einbau von Fremdsubstraten soll so weit möglich vermieden werden. Die Vorsorgewerte gem. Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV beim Einbau standortfremden Materials sind einzuhalten. Baubedingte Verdichtungen des Bodens sind zu minimieren und nach Abschluß der Bauarbeiten nach Möglichkeit zu beseitigen

#### **V 7 – Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser muß im Plangebiet versickern.

#### **CEF 1 – Nistkästen**

Aufhängen von jeweils zwei Nistkästen für die folgenden Arten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Kohlmeise, Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling. Ausführung und Lokalisierung gem. Umweltbericht und in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

#### **CEF 2 – Habitat für Rauchschwalben**

Zur Schaffung neuer Ersatz-Niststätten ist ein Rauchschwalbenhaus gem. Umweltbericht zu errichten und zu unterhalten.

#### **CEF 3 – Lehmpfütze**

Im Nahbereich des Rauchschwalbenhauses ist eine Lehmpfütze von ca. 5 qm anzulegen und zu unterhalten.

#### **FCS 1 – Fledermauskästen**

Am Rauchschwalbenhaus sind Fledermauskästen anzubringen (2 Flachkästen und 1 Höhlenkasten).

#### **K 4 – Strukturhaufen**

In den Hecken (K1a und K 1b) werden jeweils zwei Teilbereiche von ca. 3,00 m Länge ausgespart und dort jeweils ein Reisighaufen (K 4a) und ein Steinhaufen (K 4b) aufgeschüttet.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Fassaden (§ 87 (1) 1 BbgBO)**

Glänzende Fassaden an Bauwerken sind nicht zulässig.

### **2.2 Solarmodule (§ 87 (1) 1 BbgBO)**

Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule, von denen keine Blendwirkung ausgeht.

### **2.3 Erdaushub (§ 87 (1) 1 BbgBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Erdarbeiten (z.B. für Kabelgräben) sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

### **2.4 Einfriedungen (§ 87 (1) 1 BbgBO)**

Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Übersteigschutz und einer Bodenfreiheit von 15 cm zulässig. Sie müssen von land- und forstwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

### **2.5 Pflegewege (§ 87 (6) 1 BbgBO)**

Erforderliche Pflegewege zwischen den Modultischen sind unbefestigt als Grasflächen auszubilden.

### **2.6 Werbeanlagen (§ 87 (1) 2 BbgBO)**

Werbeanlagen sind unzulässig.

### **2.7 Ordnungswidrigkeiten (§ 85 (1) 1 BbgBO)**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die vorgenannten Örtlichen Bauvorschriften verstößt.

### **3 Hinweise**

#### **3.1 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

Ablagerungen von Baustoffen und Aufschüttungen sowie die Inanspruchnahme von Gelände für die Aufstellung von Baumaschinen und -fahrzeugen sollen so flächensparend wie möglich erfolgen.

Eine unnötige Verdichtung des Untergrundes ist zu vermeiden.

Der Oberboden soll nach Möglichkeit in seiner Mächtigkeit nicht vermindert werden.

#### **3.2 Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Photovoltaikanlage, die durch reguläre land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit entstehen können, sind vom Anlagenbetreiber zu dulden.

#### **3.3 Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### **3.4 Archäologie**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen OT Wünsdorf, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 11 BbgDSchG wird verwiesen.

Die Fundstelle ist zur sachgerechten Begutachtung unangetastet im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

#### **3.5 Abfallbeseitigung**

Sämtliche anfallenden Bauabfälle, Verpackungsmaterialien sowie Bauchemikalien sind getrennt zu erfassen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauchemikalien gleich welcher Art hat mit angemessener Sorgfalt zu erfolgen. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, damit sie nicht in den Boden gelangen können.