

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemeinde Plattenburg

Bebauungsplan „Solarpark Burghagen“

– Entwurf Stand Juni 2025 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Solar / Photovoltaik“

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO

In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Solar / Photovoltaik" sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, hier ausschließlich der solaren Strahlungsenergie, einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen.

In den Sonstigen Sondergebieten sind insbesondere folgende weitere technische Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung, Umwandlung, Verarbeitung, Nutzung, Rückverstromung und/oder Speicherung von regenerativen Energien dienen, zulässig. Diese müssen der Nutzung von Solar- und Strahlungsenergie untergeordnet sein:

- Anlagen und Einrichtungen für innovative Technologien wie, z.B. Wasserstoffproduktion und -nutzung, Batteriespeicher o.ä.
- Anlagen und Einrichtungen für Forschungs- und Entwicklungsprojekte in Zusammenarbeit mit Universitäten und Instituten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenfestsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 / § 19 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der durch die GRZ bestimmten Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen mit bis zu 50 von Hundert ist unzulässig. Mit Ausnahme der ständerartigen Befestigungen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modultischen liegenden Flächen nicht zulässig.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 800 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen, Batteriespeicheranlagen), die für den Betrieb der

Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Darüber ist es zulässig, teilversiegelte Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege die Länge von 3.000 m nicht überschreitet.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauNVO

Die Oberkanten der Photovoltaikmodulanlagen in den Sonstigen Sondergebieten "Solar /Photovoltaik" dürfen die Höhe von 3,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,8 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 4,0 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Bei dem Bau von Einfriedungen am Rande oder innerhalb der Sonstigen Sondergebiete darf eine Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden.

***Hinweis:** Die Höhe der Geländeoberkante ist herauslesbar aus der im Februar 2023 angefertigten Vermesserunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHHN 2016-Höhensystem.*

2.3 Abstand der Modulreihen

Der Abstand der Modulreihen (Abstand zwischen der Oberkante des PV-Modul der einen Reihe zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe) muss mindestens 2,5 m betragen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Photovoltaikmodule müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im jeweiligen Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegeflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z.B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden, jedoch müssen sie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete errichtet werden.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Gestaltung der Einfriedung

Die zulässigen Einfriedungen am Rande der Sonstigen Sondergebiete sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Bei dem Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in den Sonstigen Sondergebieten ist der Zaun so herzustellen, dass im ausreichenden Maße eine Bodenfreiheit (Abstand zwischen Geländeniveau und Unterkante des Zaunes) von 0,15 m gewährleistet ist, um die

Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäugern und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Burghagen“ werden insgesamt 9 SPE-Flächen festgesetzt. In den 20,0 m breiten SPE-Flächen 1.1 und 1.2 sowie den 10 m breiten SPE-Flächen 5 und 6 werden dreireihig Baum- und Gehölzpflanzung als Sichtschutz vorgenommen. Die 10,0 m breiten SPE-Flächen 2 und 3 sowie die 20,0 m breite SPE-Fläche 4 werden als Abstandfläche zu den angrenzenden Baum- und Gehölzreihen festgesetzt. Die SPE-Flächen 7 und 8 werden aus Artenschutzgründen festgesetzt.

Die SPE-Flächen dürfen nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächen einbezogen werden. An den Standorten, wo es notwendig ist die PV-Freiflächenanlage durch Wartungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr zu erreichen, darf die Anpflanzfläche in einer Breite von bis zu 8,0 m unterbrochen werden.

2. Anpflanzgebote von Bäumen und Gehölzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SPE-Flächen 1.1, 1.2, 5 und 6

In den 20,0 m breiten SPE-Flächen 1.1 und 1.2 sowie den 10,0 m breiten SPE-Flächen 5 und 6 sind standortgerechte, heimische kleinkronige Laubbäume der Artenlisten 1 in der Pflanzqualität leichte Heister (lHei.), mind. 1x verpflanzt (1xv), Qualität 100/150, wurzelnackt (wn.) bzw. ohne Ballen (oB.) sowie Laubgehölze der Artenliste 2 in der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher (vStr.), 2-8 Triebe (Tr.), 1x verpflanzt (1xv), Qualität 60/100, wurzelnackt bzw. ohne Ballen (oB.) oder Sträucher (Str.), 3-8 Triebe (Tr.), 2x verpflanzt (2xv), Qualität 60/100, wurzelnackt bzw. ohne Ballen (oB.) gem. der technischen Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Gütebestimmungen) der FLL e.V. (2020) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für den Feldhorn sind gesondert die Qualitäten als verpflanzte Heister (vHei) in Form von 80/100, 100/125, 125/150, 150/175, 175/200, 200/225 zu berücksichtigen.

Die Heister sind mit Schrägpfählen zu fixieren. Die Pflanzungen sind dreireihig mit einem Pflanzreihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand in den einzelnen Reihen von 1,5 m durchzuführen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres nach Abgang der gleichen Art oder einer anderen Art der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Plattenburg schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen.

Um den Sichtschutz auf die maximal 3,0 m hohen Photovoltaikmodule zu ermöglichen muss nach Ablauf der Entwicklungspflege die Höhe für sämtliche Gehölze in den SPE-Flächen 1.1, und 1.2 sowie 5 und 6 mindestens 4,0 m, gemessen von der Geländeoberkante, betragen.

Um die Energiegewinnung der maximal 3,0 m hohen Solarmodule der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht einzuschränken, müssen sämtliche Gehölze in den SPE-Flächen 1.1 und 1.2 sowie 5 und 6 durch Pflegemaßnahmen auf eine maximale Wuchshöhe von 5,0 m, gemessen von der Geländeoberkante, begrenzt werden. Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

An dem Rand der SPE-Flächen 1.1 und 1.2 sowie 5 und 6 ist ein Wildschutzzaun für eine maximale Dauer von 5 Jahren zulässig, sobald auf den SPE-Flächen 1.1 und 1.2 sowie 5 und 6 Baum- und Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. Wenn für die jeweilige SPE-Fläche alle Gehölze nach Ablauf der Entwicklungspflege angewachsen sind, muss der Rückbau des Wildschutzzauns erfolgen.

3. Anlage einer Blühwiese

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SPE-Flächen 2, 3, 4, 7 und 8

Die SPE-Flächen 2, 3, 4, 7 und 8 sind als Abstandsfläche zur angrenzenden Gehölz- und Baumreihe sowie aus Artenschutzgründen als Blühwiese anzulegen. Für die Bepflanzung ist eine Saatstärke von 1 g / qm des Typs Feldrain und Saum oder ein vergleichbarer Typ in entsprechender Saatstärke zu verwenden (<https://www.saatenzeller.de/regiosaatgut/ug-4>).

Innerhalb der Blühwiese ist der Einsatz von Stickstoff-Dünger und Pflanzenschutzmitteln zu unterlassen, damit sich Ackerwildkräuter und insektenreiche Habitats entwickeln können. Jede Bewirtschaftung/Mahd ist in der Zeit zwischen dem 01.03 und dem 31.08 auszuschließen, um Vogelbruten nicht zu stören.

4. Anlage von Extensivgrünland

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Sondergebiete

Die Flächen der Sonstigen Sondergebiete sind anzusäen und als extensives Grünland zu pflegen und zu bewirtschaften. Dazu sind die Flächen mit einer mehrjährigen Gräser- und Kräuter-Saatgutmischung (gebietsheimisches Saatgut) anzusäen. Die Einsaat ist mindestens für die Dauer des Anlagenbetriebs zu pflegen und zu erhalten. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Bewirtschaftung erfolgt außerhalb der Hauptbrutzeit der Halb-/ Offenlandbrüter (erste Mahd mit Schnittgutberäumung ab 15. August, Mahdhöhe mindestens 10 cm, kein Walzen, kein Schleppen, kein Grünlandumbruch). Bei erforderlicher früherer Mahd zwischen den Solarmodulen ist vorher durch eine vorzunehmende Brutvogelkontrolle sicherzustellen,

dass zum Zeitpunkt der Mahd keine Brutvogelaktivitäten mehr stattfinden. Bei Nachweis fehlender Brutaktivitäten der Bodenbrüter ist nach Abstimmung mit der UNB eine teilweise erste Mahd schon ab 15. Juni möglich.

5. Besonderer Nutzungszweck der Photovoltaik-Freiflächenanlage § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Um die Wuchshöhe der Gräser und anderen Pflanzen zu begrenzen bzw. so dass es durch die Wuchshöhe zur Verschattung von Solarmodulen kommt, muss einmal jährlich außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar eines jeden Jahres, eine Mahd durchgeführt und das Mähgut von der Fläche entfernt werden.

Artenliste 1

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Artenliste 2

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

IV. Hinweise

1. Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrerschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die ZTV-Baumpflege 2017 und der R SBB zu beachten.

1.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.

1.3 Schutzgut Tiere

Bauzeitenregelung / Ökologische Baubegleitung

Die Baufeldfreimachung und die Einrichtung der Baustelle darf nur außerhalb der Kernbrutzeit (vgl. Südbeck et al. 2005) vom **1. März bis 31. August** erfolgen.

Änderungen dieses vorgegebenen Zeitraumes benötigen die schriftliche Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

Sofern der Baubeginn innerhalb der Brutzeit ab dem 1. März liegen soll, ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBb) hinzuzuziehen. Bei Feststellung durch fachkundiges Personal im Rahmen der ÖBb, dass keine Vogelarten im Umfeld des Eingriffs brüten, ihre Brut bereits abgeschlossen haben bzw. wenn sich die entsprechenden Brutpaare aus anderen Gründen nicht mehr im Revier aufhalten sollten, kann in Absprache und mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Anpassung des Bauzeitenfensters erfolgen. In Abstimmung mit der UNB können z. B. die Bautätigkeiten zur Errichtung der PV-Anlage, Nebenanlagen und Zuwegungen außerhalb der Brutzeit begonnen und ohne Unterbrechung in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden.

Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ab dem 1. März oder im Fall einer technologisch bedingten Bauunterbrechung ab einer Dauer von 7 Tagen werden nach Abstimmung mit der UNB Vergrämungsmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffsfläche ist durch Abspannungen mit Absperrband rot / weiß (Flutterband) in einem Minimalabstand von 10 m zwischen den Bändern zu sichern, sodass sie als potenzielles Bruthabitat unattraktiv wird. Bei Bauunterbrechung ab einer Dauer von 7 Tagen muss spätestens ab dem 8. Tag der Bauunterbrechung mit der Vergrämungsmaßnahme begonnen werden.

Das Ziel der Maßnahme Bauzeitenregelung ist die Vermeidung von Verlusten der Fortpflanzungsstätten, der Tötung von Einzelindividuen und der Störung von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten. Änderungen dieses vorgegebenen Zeitraumes benötigen die Zustimmung der zuständigen UNB.“

Umweltgutachterliche Baubegleitung

Die Bauarbeiten sind durch eine Umweltbaubegleitung (Ubb) zu überwachen. Die Ubb kontrolliert die permanenten und temporären Bauflächen auf die Einhaltung der vorgegebenen Maßnahmen sowie auf die Einhaltung der Abstände in Bezug auf Gehölze und Feuchtbiotope. Dabei werden die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung geprüft und dokumentiert. Es wird darauf geachtet, dass es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Biotopen kommt und ggf. geeignete Maßnahmen ergriffen werden um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Des Weiteren sind die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die fachliche und zeitliche Umsetzung zu kontrollieren.

1.4 Abbau defekter Module

Die Entsorgung von defekten Modulen hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

2. Maßnahmen zur Minderung

2.1 Schutzgut Tiere

2.1.1 Insekten

Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den

neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

2.2 Schutzgut Boden

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Stand Juni 2025

Bearbeitung in Abstimmung mit der Gemeinde Plattenburg durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

In Zusammenarbeit mit:

Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH

Goethestraße 10 • 18209 Bad Doberan

Tel./ E-Mail: +49 (0) 38203 429 242 • info@umweltplanung-bue.de

Web: <https://www.umweltplanung-bue.de>