



# STADT BIESENTHAL

Landkreis Barnim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Agri-Photovoltaikanlage Danewitz“ mit integrierter Grünordnung

Ortsteil Danewitz

### Teil I von III

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

für die frühzeitige 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

<b>I.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1	Zulässigkeit von Vorhaben -----	4
§ 2	Art der baulichen Nutzung -----	4
§ 3	Maß der baulichen Nutzung -----	5
§ 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 -----	9
§ 9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen -----	10
§ 10	Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -----	11
§ 11	Örtliche Bauvorschriften -----	11
§ 12	Inkrafttreten -----	12
	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1.	Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (DIN SPEC 91434) -----	13
2.	Denkmalschutz -----	14
3.	Brandschutz -----	14
4.	Wasserwirtschaft -----	15
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz -----	16
6.	Landwirtschaft -----	17
7.	Forstwirtschaftliche Belange -----	17
8.	Kreisstraße K6005 -----	17
9.	Bestehende Leitungen -----	18
10.	Kampfmittel -----	19
11.	Überwachung -----	19
12.	Bußgeldvorschrift -----	19
	<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>20</b>



## 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 „Agri-Photovoltaikanlage Danewitz“**

als

**SATZUNG.**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

**Teil I.** Textliche Festsetzungen mit

- textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

**Teil II.** Planzeichnung (Maßstab 1 : 1.000) mit

- räumlichem Geltungsbereich der Satzung,
- zeichnerischen Festsetzungen,
- zeichnerischen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen,
- Verfahrensvermerken.

**Teil III.** Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab 1 : 1.000); Verfasser: Viridi Re GmbH, kliP & klaR | Stadt- und Umweltplanung

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 „Agri-Photovoltaikanlage“

(1) Die in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Agri-PV“ gekennzeichneten Bereiche, werden im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaikanlage“ festgesetzt. Diese Flächen sind zur gleichzeitigen Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke und zur Errichtung und zum Betrieb einer Agri-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.), sowie untergeordnete Nebenanlagen, die der Landwirtschaft dienen (wie beispielsweise Tierunterstände, Tränken, etc.).
3. Betriebsgebäude, die der Wartung und dem Betrieb der Anlage dienen,
4. die gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, insbesondere durch Anbau von Nutzpflanzen oder Sonderkulturen oder durch Weidewirtschaft.

*Hinweis: die Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (gem. DIN SPEC 91434) sind zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 1 der Textlichen Hinweise).*

(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 maximal 200 m<sup>2</sup> betragen.

##### (2) Anlagen- und Gebäudehöhe

gem. § 16 und § 18 BauNVO

###### 1. Modulhöhe (MH)

Solarmodule dürfen eine maximale Höhe von 4,50 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Modulaußenkante.

###### 2. Abstand Unterkante (UK) zur Geländeoberkante (GOK)

Der Abstand zwischen der Unterkante Trägerkonstruktion (UK-TK) und Geländeoberkante muss mindestens 3,00 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.
3. Der Abstand von aneinander gesetzten Modulzeilen (gemessen am Modulrand der Ober- und Unterkante) muss mindestens 10 cm betragen.

## § 5

### Abweichende Abstandsflächen, Abstände

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB*

(1) Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 BbgBO. Abweichend hiervon darf der Mindestabstand der Modulreihen sowie der 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 oder als Bewässerung für die landwirtschaftliche Nutzung (z. B. bei Sonderkulturen) zu verwenden. 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 unbebauten und nicht für die Landwirtschaft genutzten Flächen innerhalb des Sondergebiets sind als Vegetationsflächen zu belassen. (Vermeidungsmaßnahme **M-GO1**)

2. **Herstellung:**

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. Blümmischung Brandenburg mehrjährig; Saatgutmischung von Saaten Zeller „Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen“). Statt dieses Saatguts ist eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.

3. **Pflege:**

Die Pflege soll bedarfsgerecht unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung des Sondergebiets erfolgen.

#### (2) Flächen zur Anpflanzung sonstiger Bepflanzung (Vermeidungsmaßnahme **M-GO2**)

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) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Vermeidungsmaßnahme **M-GO3**)

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.*

(4) Trittsteinbiotope (TSB) (**M-GO4**)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 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.

(5) 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 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der Ausgleichsbedarf erfolgt durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche von XXXXX m<sup>2</sup>.



*[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. (Vermeidungsmaßnahme **M-G05**)
- (3) Werbeanlagen/ Informationstafeln
  1. Innerhalb des Geltungsbereichs sind maximal zwei freistehende Informationstafeln mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m<sup>2</sup> 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 „Agri-Photovoltaikanlage Danewitz“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Agri-Photovoltaik-Anlagen – Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung (DIN SPEC 91434)

Vom Vorhabenträger ist vorgesehen die Normen der DIN SPEC 91434:2021-05 für die Planung und den Betrieb von Agri-PV-Anlagen heranzuziehen. Bei hoch aufgeständerten Anlagen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen (Aufzählung nicht abschließend):

- Die Größe und Höhe der Anlagen der Kategorie I sollte an die Art der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche angepasst sein.
- Über der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss eine lichte Höhe von mindestens 2,10 m sichergestellt sein, sodass die bisherige Nutzung der Fläche unbeeinträchtigt bleibt.
- Bei beweglichen Konstruktionselementen ist die niedrigste Unterkante im Zustand mit maximaler lichter Höhe zu messen.
- Bei der Anlagenplanung muss das Lichtraumprofil beachtet werden, sodass die Bewirtschaftung durch Arbeitskräfte oder Maschinen gefahrenlos möglich ist.
- Die Ausrichtung und Abstände zwischen den Modulreihen sind nicht festgelegt. Diese müssen allerdings entsprechend der Lichtverfügbarkeit und -homogenität geplant und ausgerichtet werden.
- Die Abstände der Modulreihen sollten so gewählt werden, dass der techno-ökologische Synergieeffekt durch Beschattung und die Lichthomogenität möglichst hoch ist und negative Auswirkungen auf das Pflanzenwachstum vermieden werden.
- Einer mechanischen Beschädigung der Hauptertragsstruktur der Agri-PV-Anlage durch Landmaschinen sollte vorgebeugt werden. Dazu kann zum Beispiel ein Rammschutz um die Pfosten angebracht werden. Dieser sollte jedoch unabhängig von den Pfosten im Boden befestigt werden.
- Niederschlagswasser / Wasserverfügbarkeit:
  - Eine homogene Niederschlagswasserverteilung muss sichergestellt sein.
  - Bodenerosion: Um eine Erosion oder Verschlammung auf Grund von Wasserabtropfkanten durch die Anlagenkonstruktion zu minimieren, sind geeignete Auffangeinrichtungen, Regenwasserverteiler oder ähnliche Konstruktionen zu verwenden.
- Bodenschutz bei Agri-PV-Anlagen (Agri-PV spezifische Anforderungen bei der Installation):



- Die Erdverlegung von Kabeln muss mit einer Mindestdtiefe nach DIN VDE 0100-520 (VDE 0100-520) erfolgen, sodass diese sicher vor dem Pflug und anderen Landmaschinen sind.
- Beim Auf- und Rückbau der Anlage sollte es nicht zu einer Verschlechterung des Bodens durch Verdichtung kommen. Es darf nicht zu einer Einschränkung der Nutzung durch Rückstände des Agri-PV-Systems kommen.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist besonders auf den Schutz vor auslaufenden Betriebsstoffen zu achten.
- Es wird empfohlen, bei Auf- und Rückbau der Anlage spezielle Reifen oder Maschinen und/oder mobile Fahrstraßen zu verwenden, welche die Bodenverdichtung vermindern.

## 2. Denkmalschutz

Gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg befindet sich im unmittelbaren Umfeld südlich des Plangebiets 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.

## 3. Brandschutz

### 3.1 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.



### **3.2 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.

## **4. Wasserwirtschaft**

### **4.1 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 ortstreu in der Planung berücksichtigen zu können. Anforderungen bzgl. der Gewässernähe werden im weiteren Verfahren ergänzt.



## 4.2 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.

## 5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

### 5.1 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.

### 5.2 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.

### 5.3 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.

## 6. Landwirtschaft

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).

## 7. 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.

## 8. Kreisstraße K6005

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße K6005. Es wird auf die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 1 und Abs. 2 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) hingewiesen.

### 8.1 Bauverbotszone (20 m)

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer **Entfernung bis zu 20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, [...]
2. bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,



nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. [...]

## 8.2 Baubeschränkungszone (40 m)

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer **Entfernung bis zu 40 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen [...].

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die bauanzeigepflichtig sind.

## 9. 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.

## 10. 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.

## 11. 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.

## 12. 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

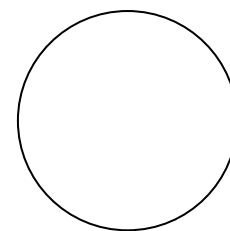
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Agri-Photovoltaikanlage Danewitz“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil I), der Planzeichnung (Teil II) und des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teil III) mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom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

Stadt Biesenthal, vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim

Biesenthal, den .....

.....

André Nedlin, Amtsdirektor



(Siegel)

### In Kraft getreten

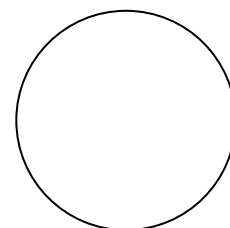
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Agri-Photovoltaikanlage Danewitz“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Biesenthal, vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim

Biesenthal, den .....

.....

André Nedlin, Amtsdirektor



(Siegel)