

# Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage – OT Wainsdorf", nördliches Teilgebiet der Gemeinde Röderland

## TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber der Fassung des ersten Entwurfs dargestellt. Es handelt sich dabei lediglich um Hinweise ohne Normcharakter – die geplanten verbindlichen Festsetzungen sind der Planurkunde des aktuellen Entwurfs zu entnehmen.

### I. Art der baulichen Nutzung

#### TF 1 – Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaik“

- (1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ – bestehend aus den Sondergebieten **SO1.1, SO1.2, SO 1.3 und SO 1.4 und SO2** – dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
- (2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:
  - a. Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
  - b. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
  - c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
  - d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
  - e. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
  - f. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
  - g. Einfriedungen.
- ~~(3) Neben den in Absatz 2 genannten Anlagen sind im Teilgebiet SO 2 des Sondergebietes zusätzlich ein Umspannwerk sowie Batteriespeicheranlagen zulässig.~~
- (3) Eine Weidenutzung oder sonstige landwirtschaftliche Nutzung ist ausnahmsweise zulässig, **sofern sie die Nutzung des Solarparks nicht beeinträchtigt.**

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

#### TF 2 – Bedingte Festsetzung

Die bauliche und sonstige Nutzung des Sondergebiets SO 1.4 ist unzulässig, bis die Fläche aus dem Planfeststellungsbeschluss „ABS Berlin-Dresden, 2. Baustufe; Strecke 6135: Berlin – Elsterwerda, Strecke 6248: Dresden – Elsterwerda; Planfeststellungsabschnitt 3.1; Str. 6135 km 122,1+49 – km 124,5+63, Str. 6248 km 50,3+60 – km 46,9+40“ entlassen ist.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB*

## II. Maß der baulichen Nutzung

### TF 3 – Zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO*

### TF 4 – Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- (2) Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höhe von bis zu 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. **Abweichend von Satz 1 dürfen Masten und Blitzschutzeinrichtungen im Sondergebiet SO 2 eine Höhe von bis zu 18,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.**

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO*

## **III. ~~Überbaubare Grundstücksfläche~~**

### **~~TF 4 TF 5 – Bauverbot für Hochbauten~~**

**~~Innerhalb der Fläche abcd sind Hochbauten jeder Art unzulässig.~~**

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

## III. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **~~TF 5 TF 6 – Wege und Zufahrten~~**

**~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege und Zufahrten in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.~~**

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

### **~~TF 6 TF 7 – Sichtschutzhecken~~**

Stand: Entwurf, 25. September 2025

- (1) In den mit den Buchstaben A, **und B und E** bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste in der Mindestpflanzqualität leichter Strauch/leichte Heister anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind reihenweise mit einem Reihenabstand von mindestens 1,0 m, einem Pflanzabstand innerhalb einer Reihe von maximal 1,5 m und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro m<sup>2</sup> vorzunehmen.
- (2) Die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke gemäß TF 6 Abs. 1 ist in der mit dem Buchstaben E bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig, bis die Fläche aus dem Planfeststellungsbeschluss „ABS Berlin-Dresden, 2. Baustufe; Strecke 6135: Berlin – Elsterwerda, Strecke 6248: Dresden – Elsterwerda; Planfeststellungsabschnitt 3.1; Str. 6135 km 122,1+49 – km 124,5+63, Str. 6248 km 50,3+60 – km 46,9+40“ entlassen ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a **sowie Abs. 2 BauGB**

#### Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
<b>Gewöhnlicher Liguster</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

#### TF 7 ~~TF 8~~ – Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung

In den **Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 sowie in der mit dem** den Buchstaben C **und D** bezeichneten **Fläche Flächen** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von

- Flächen, auf denen Wege errichtet werden oder vorhanden sind **sowie**
- Flächen, auf denen bauliche Anlagen direkt mit dem Erdboden verbunden werden **sowie**
- ~~Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind,~~
- ~~Flächen, die der Umsetzung der Maßnahme nach TF 9 dienen,~~

durch Ansaat ein Landschaftsrasen zu entwickeln.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a BauGB

#### TF 8 – Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung

Die Ansaat eines Landschaftsrasens gemäß TF 7 ist in der mit dem Buchstaben D bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig, bis die Fläche aus dem Planfeststellungsbeschluss „ABS Berlin-Dresden, 2. Baustufe; Strecke 6135: Berlin – Elsterwerda, Strecke 6248: Dresden – Elsterwerda; Planfeststellungsabschnitt 3.1; Str. 6135 km 122,1+49 – km 124,5+63, Str. 6248 km 50,3+60 – km 46,9+40“ entlassen ist.

**Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB**

**TF 9 – Sicherung der Funktion des Lebensraums von Bodenbrütern**

Im Sondergebiet SO 1.1 sind drei Flächen, im Sondergebiet SO 1.2 sind zwei Flächen und im Sondergebiet SO 1.3 ist eine Fläche mit einer Mindestgröße von 2.200 m<sup>2</sup> pro Fläche von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. In jeder Fläche nach Satz 1 sind mindestens drei sog. Feldlerchenfenster mit einer Fläche von jeweils mindestens 20 m<sup>2</sup> unterzubringen. Eine unversiegelte, von baulichen und sonstigen Anlagen freigehaltene Fläche gilt als Feldlerchenfenster, wenn auf ihr keine Ansaat gemäß Satz 4 oder TF 8 erfolgt. In den übrigen Teilflächen jeder Fläche nach Satz 1 sind ein Blühstreifen durch die Ansaat niedrigwüchsiger Arten einer artenreichen Saatgutmischung sowie ein Brachestreifen zu entwickeln, dabei sind jeweils mindestens 45% der Fläche als Blüh- bzw. Brachestreifen zu entwickeln. Die Blüh- und Brachestreifen müssen mindestens 10 m breit und mindestens 100 m lang sein.

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

**TF 9 TF 10 – Kleintiergängigkeit**

Einfriedungen müssen mit Ausnahme von zur Standsicherheit erforderlichen Pfosten eine Höhe von mindestens 10 15 cm über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. In den Einfriedungen sind wiederkehrend Kleintierdurchlässe mit einer Höhe von mindestens 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche und in einem Abstand zueinander von maximal 20 m herzustellen. Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

**Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO**

**TF 10 – Erhaltung vorhandener Biotope**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Biotopstrukturen (Hecke, überschirmt, lückig / Sandtrockenrasen / Ruderale Halbtrockenrasen) zu erhalten.

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

<b>Hinweise ohne Normcharakter</b>
------------------------------------

**Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten

Stand: Entwurf, 25. September 2025

(Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

### Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland vom 20. September 2013, deren Geltungsbereich sich gemäß § 1 der Baumschutzsatzung auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Gebiet der Gemeinde Röderland erstreckt, wird hingewiesen.

### Umweltplanerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind, soweit erforderlich und nicht bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert, umzusetzen und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern (der genaue Inhalt der Maßnahmen können dem Umweltbericht sowie dem Anhang entnommen werden):

- VA1 Artenschutzfachliche Bauüberwachung
- VA2 Bauzeitenregelung
- VA3 Bauzeitenregelung
- VA4 Artenschutzfachliche Voruntersuchung und Behandlung zu rodender Gehölze
- VA5 Vermeidung der Fallenwirkung im Baubetrieb auf Baustelleinrichtungsflächen und Bauflächen
- VA6 Vermeidung der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Bautabuzonen außerhalb des Plangebietes
- VA7 Minimierung der anlage- und baubedingten Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Anlage-/Bautabuzonen innerhalb des Plangebietes
- VA9 Artenschutzfachlich optimiertes Solarparkdesign zur dauerhaften Sicherung der Funktion des Lebensraums von Reptilien
- VA10 Artenschutzfachliche Gestaltung von Zäunungen und in den Luftraum hineinragender Anlagenteile
- VA11 Betriebszeitenregelung: Beschränkung der Arbeiten zur Dauerpflege des Grünlandes (Mahdarbeiten) im Plangebiet
- VA12 Vermeidung von Kollisionsgefahr an elektrischen Freileitungen und Isolatoren
- CEF1 Erstellung und Umsetzung eines artenschutzfachlichen Ausgleichskonzepts bezüglich des Verlustes von Lebensstätten von Vögeln
- CEF2 Erstellung und Umsetzung eines artenschutzfachlichen Ausgleichskonzepts bezüglich des Verlustes von Lebensstätten von Fledermäusen
- CEF3 Umwandlung einer Kurzumtriebsplantage (KUP) zu Blühflächen mit angrenzenden Schwarzbrachestreifen
- V1 Ökologische Bauüberwachung
- V2 Bauzeitenregelung
- V3 Bauzeitenregelung
- V4 Vermeidung der Fallenwirkung im Baubetrieb auf Baustelleinrichtungsflächen und Bauflächen
- V5 Minimierung der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Bautabuzonen außerhalb des Plangebietes und teilweise der Baugrenzen
- V6 Minimierung von Emissionen im Baubetrieb
- V7 Sachgerechter und schonender Umgang mit Boden
- V8 Schutzmaßnahmen gegenüber betriebsbedingten Gefährdungen für Boden und Grundwasser
- V9 Schallschutz zur Minderung betriebsbedingter Lärmemissionen
- V10 Schutz gegenüber der Freisetzung elektrischer und magnetischer Felder

Stand: Entwurf, 25. September 2025

- V11 Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes
- A1 Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung
- A2 Pflanzung von Strauchhecken entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze
- A3 Dauerpflege des Grünlandes im Plangebiet (Mahd-/Beweidungskonzept)