

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Die sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) "solare Energieerzeugung" dienen der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind allgemein zulässig:
- Solarmodule für Photovoltaik
 - Einrichtungen und Anlagen die Sicherheitsüberwachung der Anlage
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
 - die für die Erschließung der Anlage erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Zuwegungen und innere Erschließungen
 - Einfriedungen durch Zäune sowie Toranlagen
 - Sichtschutzanlagen

2. Zulässige Grundfläche

- (1) In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 wird eine baugebietsübergreifende Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 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.

3. Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- (1) Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 wird eine maximale Höhe der Oberkante von Modultischen sowie für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Schwerpunkstationen, Verkabelungen, Trafostationen) und Zaananlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m über dem in der folgenden Tabelle zugeordneten und in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt festgesetzt:

Nummer des Sondergebietes	Höhenbezugspunkt in m über NHN
SO 1	98,2
SO 2	96,9
SO 3	95,6

- (2) Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind Anlagen für Überwachungstechnik und Blitzschutz bis zu einer Höhe von 8,0 m über dem in der Tabelle zugeordneten Höhenbezugspunkt unter Punkt 3 (1) festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- (1) In den sonstigen Sondergebieten (SO 1 bis SO 3) "solare Energieerzeugung" sind Zufahrten, Wege sowie Wartungs- und Feuerwehrflächen wasser- und luftdurchlässig herzustellen.
- (2) Die Unterkanten der Zäune müssen einen Mindestabstand von 0,15 m zum anstehenden Gelände aufweisen.

- (3) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Hecke aus überwiegend niedrigwüchsigen heimischen Straucharten anzulegen. Es sind das Pflanzschema und die Pflanzliste aus der Eingriffs-Ausgleichsplanung zu berücksichtigen.

- (4) Die Freiflächen innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als Extensivgrünland durch Brachliegenlassen bzw. Grünlandensaat und Pflege und Entwicklung anzulegen. Zur Pflege erfolgen, je nach Aufwuchsentensität, zwei bis drei Schnitte pro Jahr. Die Schnitthausführungen sind am Erdormis zu orientieren, sodass den Wirkungsgrad nicht mindende Vegetationsbestände gegebenenfalls erst im Herbst abgemäht werden. Zumindest in den Anfangsjahren ist das Mahdgut zu entfernen, bis eine ausreichende Aushagerung erzielt ist.

- (5) Innerhalb der Flächen der Gemarkung Pfaffendorf, Flur 7, Flurstück 103 ist die Kompensation des Lebensraums der Feldlerche i.S.e. Fortpflanzungs- und Ruhestätte erfolgt i.S.e. CEF-Maßnahme durch Herauslösen und Extensivieren eines 1 ha großen Teilstücks im Norden des Flurstücks 103. Dazu erfolgt dort die Anlage einer Ackerbrache oder die Nutzung als Extensivwiese bzw. -weide.

Hinweise

Hinweise aus der Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

- H (1) Bauzeitlich beanspruchte Böden sind nach Beendigung der Bauarbeiten in ihren ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, d. h. Fahrspuren, Verschmutzungen sind zu beseitigen und der Boden ist zu lockern.

Artenschutzrechtliche Hinweise (gemäß Maßnahmenblätter)

- H (2) Schutzmaßnahmen Bauzeit für Brutvögel
Als Vermeidungsmaßnahme für die erwartungsgemäß durch Bautätigkeit betroffene Agrarbrutvogelfauna ist somit ein Tabu-Zeitraum vorzusehen, der von Anfang März bis Anfang Oktober reicht.
Alternativ können Kontrollen im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zumindest bereichsweise eine Brutzeitliche Bautätigkeit freilegen.
Als Alternative dazu ist eine Vergrämung möglich. Diese erfolgt ab Anfang März durch ein tägliches Befahren des Geltungsbereichs oder das Aufstellen von Stangen mit Flatterband im 20 m-Transect.
Gemäß o.g. Niststättenerlass (MUGV 2018) beginnt die Brutzeit der Agrarbrutvogelfauna Anfang März mit den ersten entsprechenden Aktivitäten der Feldlerche und endet Anfang Oktober mit den letzten solchen der Wachtel.

- H (3) Schutzmaßnahmen Betriebsphase für Brutvögel
Als Maßnahme für die in der Fläche brütenden Feldvögel ist die schonende Grünlandpflege mit Balkenmäähwerken bei Einhaltung einer Schnitthöhe von mind. 15 cm vorzusehen. Zumindest in den Anfangsjahren ist das Mahdgut zu entfernen, bis eine ausreichende Aushagerung erzielt ist, sodass keine Nester mehr so verschüttet werden können, dass diese mit Brut verlorengehen.
Die Schnitthausführungen sind am Erdormis zu orientieren, sodass den Wirkungsgrad der PV-FFA nicht mindende Vegetationsbestände gegebenenfalls erst im Herbst abgemäht werden. Alternativ zur Mahd ist auch eine Extensivbeweidung möglich. Diese sollte in Hinblick auf Bodenbrüter als Standweide mit geringer Besatzdichte (bis 2 GVE) und herbstlicher Nachmahd erfolgen.

- H (4) Schutzmaßnahmen Bauzeit für Reptilien
Eine baubedingte Beeinträchtigung potentieller Individuen und Gelege von Zauneidechen und Schlingnattern in den Ackerrandbereichen an nördlicher, südlicher und westlicher Grenze ist zu vermeiden.
Hierzu ist entweder
- a) eine dortige Bautätigkeit (z.B. Herrichten von Zufahrt, Kabelkanälen und Zaunfundamenten) im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende September auszuschließen oder
 - b) ein Reptilienschutzzaun aufzustellen oder
 - c) es sind die Bereiche In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde nach Abstecken des Zaunverlaufs und vor dem Setzen der Zaunpfähle i.S.e. Ökologischen Baubegleitung durch fachlich qualifiziertes Personal aufzusuchen und zu bewerten, inwieweit tatsächlich Habitatstrukturen betroffen sind.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am beschlossen, den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

2. Der Vorentwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB vom bis zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit auslegen. Ort und Dauer wurden amortsüblich bekannt gemacht.

Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

3. Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am beschlossen, den Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen vom bis einschließlic Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich im bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom am Verfahren beteiligt.

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

5. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken / Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung der Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf am wurden die Bedenken / Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

6. Die Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf hat in ihrer Sitzung am den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Wilmersdorf 2“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung Rietz-Neuendorf vom übereinstimmen.

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

7. Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

8. Der Beschluss des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Rietz-Neuendorf, den Bürgermeister Siegel

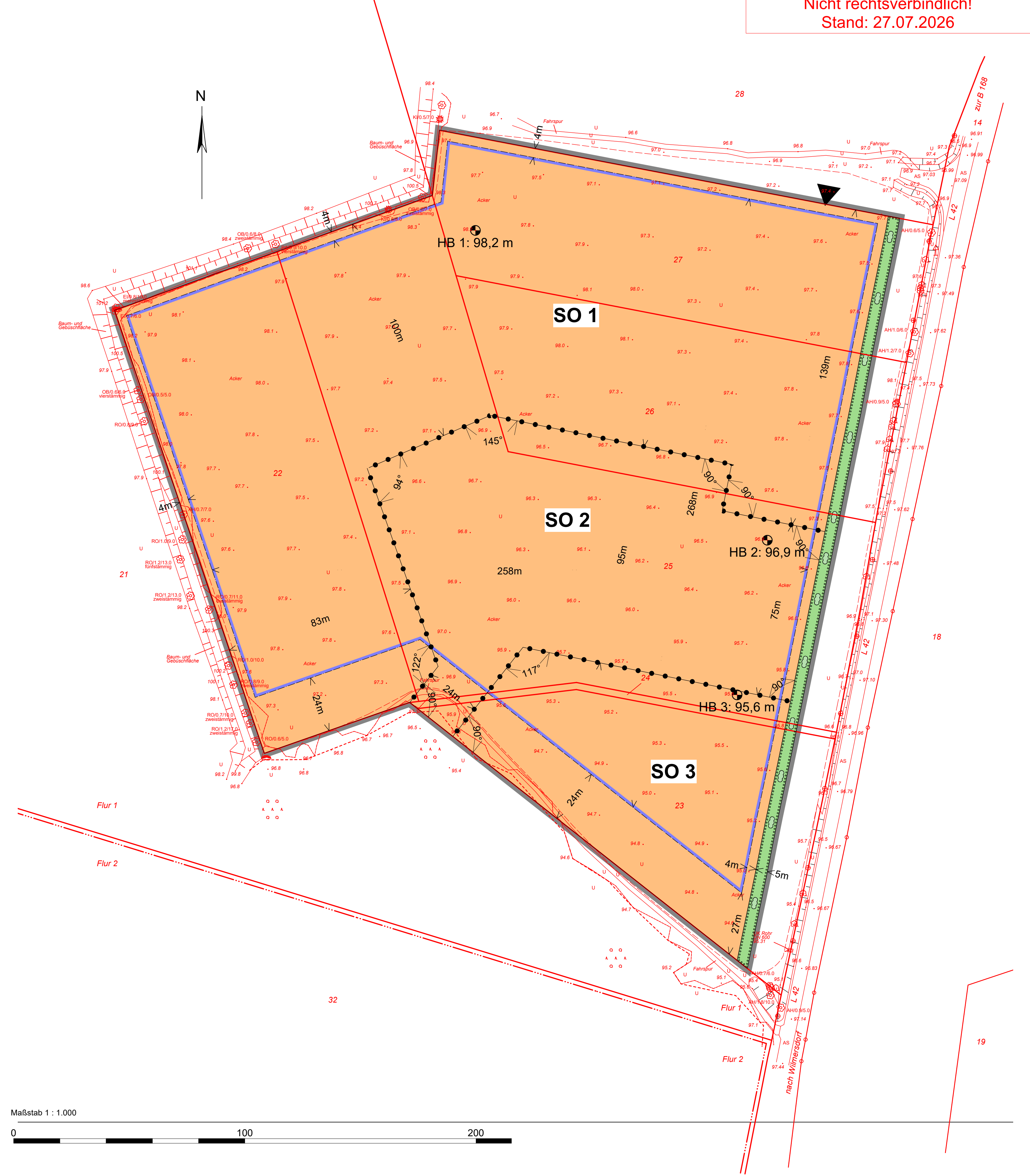
9. Die Genehmigung der Satzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt der Vermessung mit Stand Januar 2026 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... (Ort, Datum) Siegel (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet "Solare Energieerzeugung" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

HB 1: 98,2 Höhenbezugspunkt in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anzupflanzen Sträucher

Sonstige Festsetzungen

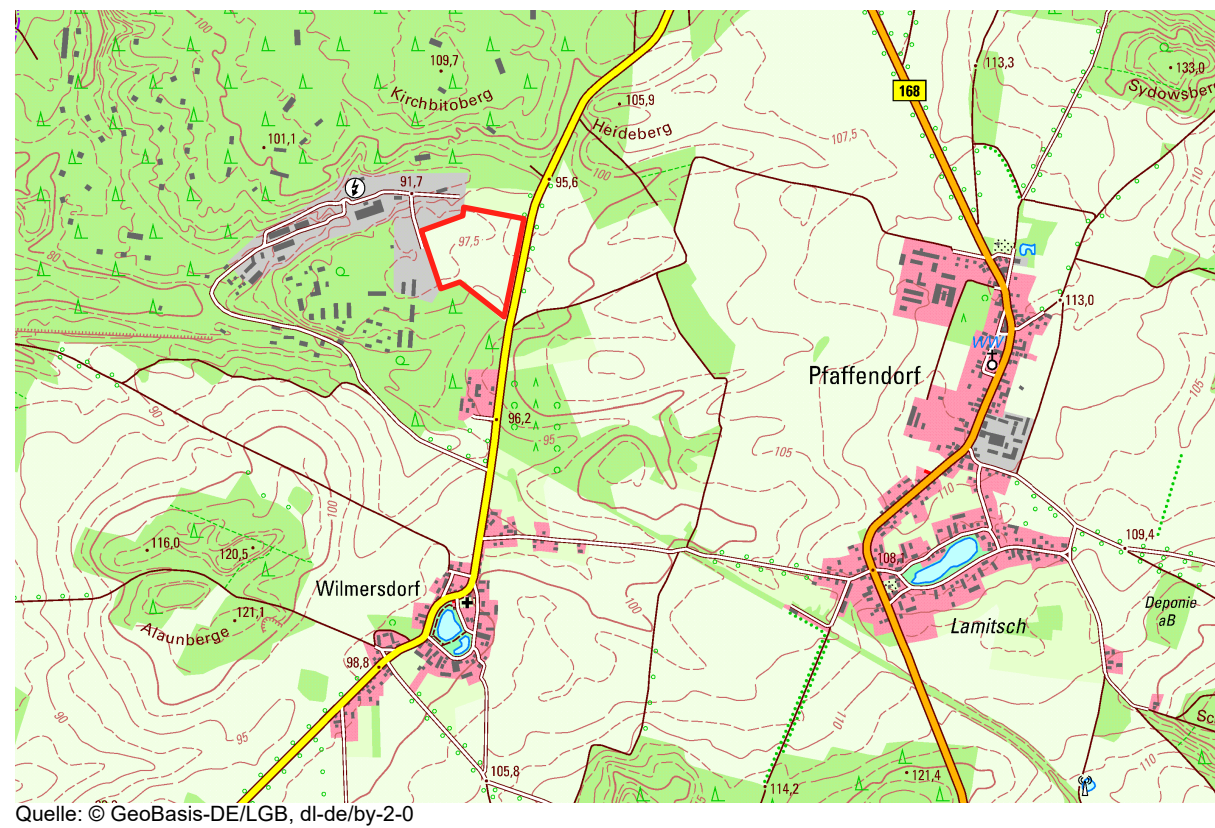
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planunterlage

Furstücksgrenzen	Böschung
Flurgrenze	Holzmast
Punkt mit Höhenangabe	Ackerkante
unbefestigt	Baumkronenüberhang
Laub-/ Nadelbaum	Waldkante
Mischwald	

Digitale Topographische Karte 1:25.000



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-deby-2-0

Gemeinde Rietz-Neuendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Photovoltaikanlage Wilmersdorf 2" Entwurf

Stand 28.07.2026

Planfassung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt

Ergänzt durch:
PFE - Büro für Stadtplanung
Oranienplatz 5
10999 Berlin