

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

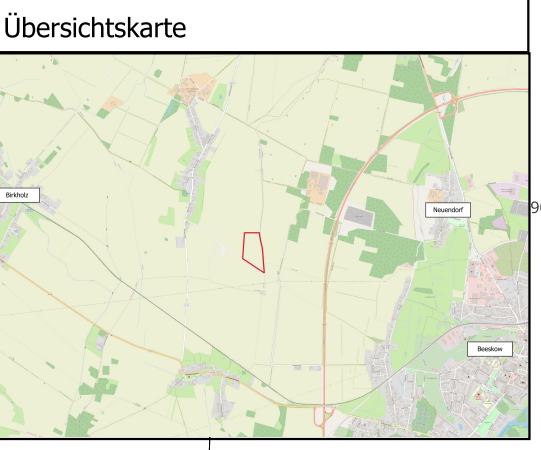
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" gemäß §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist die Bebauung ausschließlich mit baulichen Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig (z.B. Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzeinspeisungen, Speicheranlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter).
  - 1.2 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule als auch von Nebenanlagen, wird auf 4 m begrenzt. Gleichzeitig muss die Unterkante der Modulflächen einen Mindestabstand von 0,6 m zum darunter befindlichen Gelände aufweisen. Ausnahmsweise darf die Höhe auf maximal 10 m überschritten werden, wenn dies zur Sicherung der Anlage und des Geländes durch den Bau von Kameramasten oder die Installation von technischen Blitzschutzeinrichtungen erforderlich ist. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird der zu der entsprechenden baulichen Anlage am nächsten liegenden Höhenbezugspunkt (DHHN2016) herangezogen.
  - 1.3 Der Reihenabstand zwischen den Modultischen (Modultischende bis Modultischanfang) hat mindestens 2,8 m zu betragen.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die durch die Baugrenze zur Abgrenzung des Sondergebietes zur Geltungsbereichsgrenze definierte überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Photovoltaikmodule sowie die Trafo- bzw. Wechselrichterstationen und Batteriespeichereinheiten. Die Umzäunung und die notwendigen Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 3.1 Auf dem Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Schotter) zulässig. Um Trafostationen ist eine Befestigung auch mit Pflastersteinen zulässig.
  - 3.2 Zur Sicherung des Bodenschutzes gemäß § 4 BBodSchV ist während der Bauausführung eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch eine fachkundige Person durchzuführen. Grundlage ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639, das der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn vorzulegen ist. Die BBB hat die Umsetzung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu überwachen und zu dokumentieren. Ein Abschlussbericht ist der Behörde nach Abschluss der Baumaßnahme vorzulegen.
  - 3.3 Zweimalig ist ein Modulreihenabstand zwischen den Modultischen (Modultischende bis Modultischanfang) von 10 m vorzusehen.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen
  - 1.1 Zur Abgrenzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz, bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m vorzusehen. Dabei ist, um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen, ein Abstand zwischen 0,1 m und 0,2 m zwischen unterer Zaunkante und dem anstehenden Boden einzuhalten.

### Hinweise

1. Die Maße der Modultische können sich in Abhängigkeit der zum späteren Zeitpunkt der Modulbestellung am Markt verfügbaren Module aufgrund unterschiedlicher Modulmaße geringfügig ändern. Daraus ergeben sich ggf. geringfügige Änderungen der Positionierung der Modultische sowie in sehr geringfügigem Umfang Änderungen der Anzahl der Modulreihen.
2. Die Anzahl der notwendigen Speichereinheiten kann sich z.B. durch eine Steigerung der Kapazität und Leistung verfügbarer Batteriemodule verringern.
3. In Abhängigkeit des finalen Layouts der Modultische werden die Kabelgräben innerhalb der Anlage geplant. Aufgrund dessen kann es notwendig sein, die Transformatorstation zu einem späteren Planungszeitpunkt zu drehen.
4. Bodendenkmalschutz  
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des Bebauungsplanes "Solarpark Birkholz" der Gemeinde Rietz-Neuendorf keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt. Unabhängig davon können jederzeit bei mit Eingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).
5. Lichtemission  
Es wird festgesetzt, dass – abgesehen von technisch notwendiger und/oder vorgeschriebener Beleuchtung – auf jegliche Lichtemission verzichtet wird.
6. Flächen für die Feuerwehr  
Auf der Planfläche sind Bewegungsflächen bzw. Wendeanlagen für die Feuerwehr vorzusehen.
7. Naturschutzrechtliche Maßnahmen
  - 7.1. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind potenzielle Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.
  - 7.2. Um einen Konflikt mit Zauneidechsen zu vermeiden, ist, wie in Abbildung 9 dargestellt, ein Zauneidechsenzaun während der gesamten Bauzeit aufzustellen.
  - 7.3. Während der gesamten Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist unter anderem durchzuführen, um die Zauneidechsenzaune regelmäßig hinsichtlich der Funktionalität zu überprüfen und das Baufeld nach Individuen abzusuchen und ggf. hinter den Schutzzaun zu bringen.
  - 7.4. Sollten die Baumaßnahmen in der Brutzeit fortgesetzt werden, müssen auf dem unbebauten Fläche Flatterbänder aufgestellt werden und der Bewuchs muss sehr niedrig gehalten werden. Dies muss getan werden, um das Ansiedeln von Bodenbrütern während der Bauphase zu verhindern.
  - 7.5. Durch die Extensivierung der Fläche unter bzw. zwischen den Modulen, den Randstreifen sowie dem extraweiten Modulreihenabstand von 10 m bei 2 Modulreihen wird den Feldlerchen-Brutpaaren nach der Fertigstellung der Anlage ein geeignetes Habitat von 0,8 – 1,0 ha zur Verfügung gestellt. Dazu soll gebietseigenes dem Standort entsprechendes Saatgut in den Boden eingebracht werden. Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt durch 1 - 3 Mahden pro Jahr. Oder durch eine zeitweilige Beweidung. Der Mahdzeitpunkt soll dem vorhandenen Vogelspektrum angepasst sein. Bei der Planung der Mahd ist zu beachten, dass sie außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen erfolgt. Nach Fertigstellung des Solarparks erfolgt ein fünfjähriges Monitoring (im 1., 3. und 5. Betriebsjahr) zur Überprüfung ob die Fläche von den Feldlerchen angenommen wird.



Legende			
	Geltungsbereich		Schotterfläche für Ersatzteilcontainer (vorläufig)
	Zentralwechselrichter für Speicher (vorläufig)		Pflastersteine für Trafostation (vorläufig)
	Zaunverlauf		Fläche für Zuwegung
	Trafostation (vorläufig)		Fläche für die Feuerwehr
	Batteriespeichereinheit (vorläufig)		Ersatzteilcontainer (vorläufig)
			Baugrenze
			Flurstücksgrenzen
			Schotterfläche für Brandschutz
			Modultische (vorläufig)

<b>Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Birkholz“</b>	<b>Gemeinde Rietz-Neuendorf</b> Ortsteil Birkholz
<b>Maßstab: 1:2500</b> (bei Originaldruck in DIN A3)	Entwurf Stand 01.09.2025
Planung HibU Plan - Groß Kienitzer Dorfstr. 15 15831 Blankenfelde-Mahlow Tel: 03370 / 8902470 Email: info@hibuplan.de	
Planungsgrundlagen: Auszug aus dem ALKIS Stand: 30.07.2025	