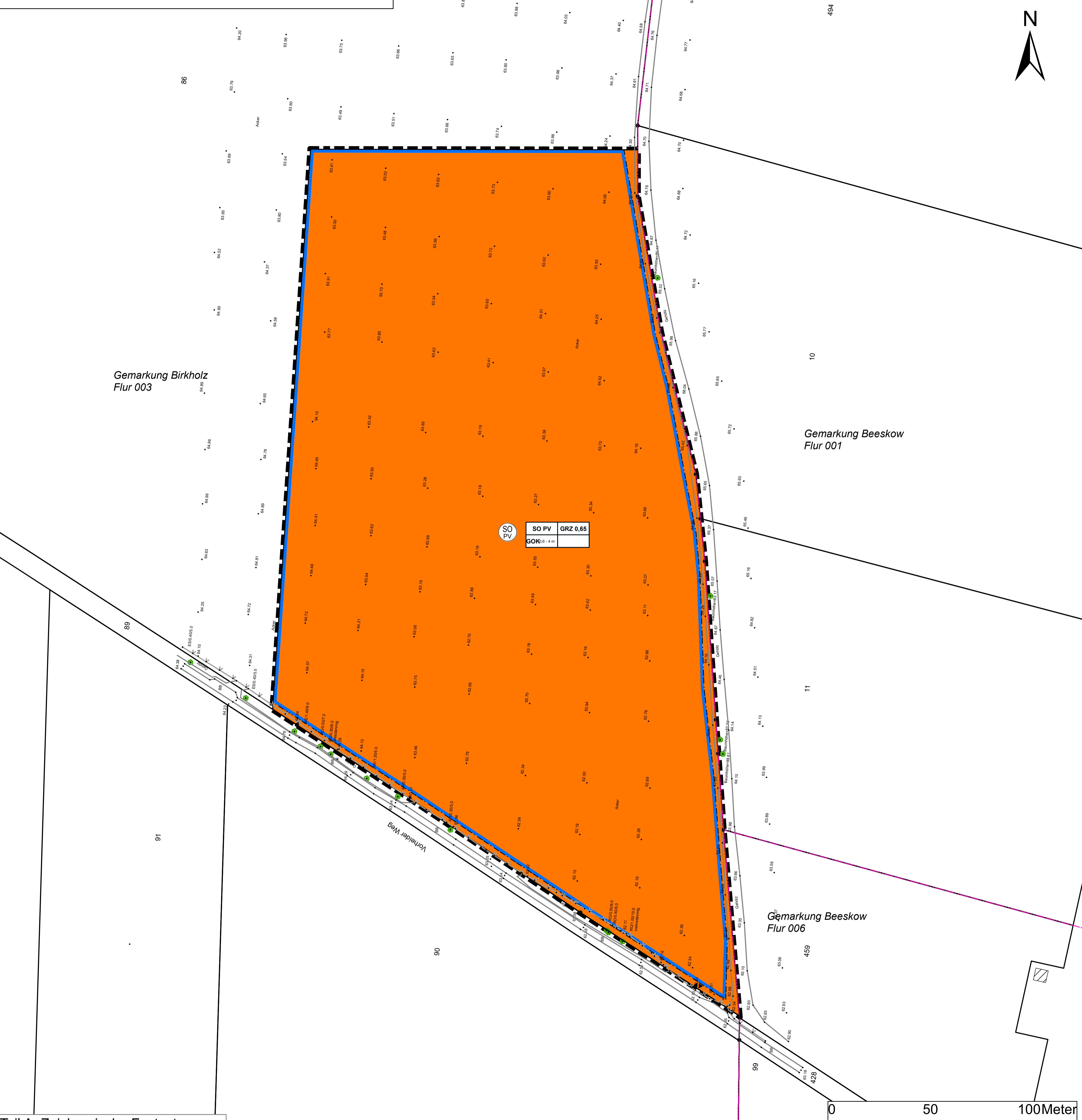


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Birkholz"



Planzeichenerklärung

- Zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - Sondergebiete mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 11 BauNVO)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Sonstige Planzeichen
 - Ein- und Ausfahrt
 - Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Hinweise:
- Flurgrenze

Teil B: Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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, Netzanschlüsse, Speicheranlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter).
 - 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 Blitzschutzanlagen erforderlich ist. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird der zu der entsprechenden baulichen Anlage am nächsten liegenden Höhenbezugspunkt (DHNW2016) herangezogen.
 - Der Reihenabstand zwischen den Modulreihen (Modultischende bis Modultischanfang) hat mindestens 2,8 m zu betragen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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 Erschließungswegen können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, solange ggf. vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 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.
 - 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.
 - Zweimalig ist ein Modulreihenabstand zwischen den Modulreihen (Modultischende bis Modultischanfang) von 10 m vorzusehen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Einfriedigungen
 - Zur Abgrenzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Übersteigenschutz, 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.
- Lichtermission

Es wird festgesetzt, dass – abgesehen von technisch notwendiger und/oder vorgeschriebener Belichtung – auf jegliche Lichtermission verzichtet wird.
- Flächen für die Feuerwehr

Auf der Planfläche sind Bewegungsflächen bzw. Wendeanlagen für die Feuerwehr vorzusehen.
- Naturschutzrechtliche Maßnahmen
 - 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.
 - Um einen Konflikt mit Zauneidechsen zu vermeiden, ist, wie in Abbildung 9 dargestellt, ein Zauneidechsenzaun während der gesamten Bauzeit aufzustellen.
 - 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.
 - Sollten die Baumaßnahmen in der Brutzeit fortgesetzt werden, müssen auf dem unbeeaueten 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.
 - Durch die Extensivierung der Fläche unter bzw. zwischen den Modulen, den Randstreifen sowie dem erweiterten 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.

Hinweise

- Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des Bebauungsplanes "Solarpark Birkholz" der Gemeinde Rietz-Neuendorf keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz - BgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt. Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdgriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erderfahrungen, Holzflöße 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 BgDSchG). 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 BgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BgDSchG).
- Lichtermission

Es wird festgesetzt, dass – abgesehen von technisch notwendiger und/oder vorgeschriebener Belichtung – auf jegliche Lichtermission verzichtet wird.
- Flächen für die Feuerwehr

Auf der Planfläche sind Bewegungsflächen bzw. Wendeanlagen für die Feuerwehr vorzusehen.
- Naturschutzrechtliche Maßnahmen
 - 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.
 - Um einen Konflikt mit Zauneidechsen zu vermeiden, ist, wie in Abbildung 9 dargestellt, ein Zauneidechsenzaun während der gesamten Bauzeit aufzustellen.
 - 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.
 - Sollten die Baumaßnahmen in der Brutzeit fortgesetzt werden, müssen auf dem unbeeaueten 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.
 - Durch die Extensivierung der Fläche unter bzw. zwischen den Modulen, den Randstreifen sowie dem erweiterten 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.

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Rietz-Neuendorf hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Birkholz" am mit Beschluss Nr. als gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Datum/Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

(Datum/Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt

(Datum/Siegel)

Katastervermerk

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

(Datum/Siegel)

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

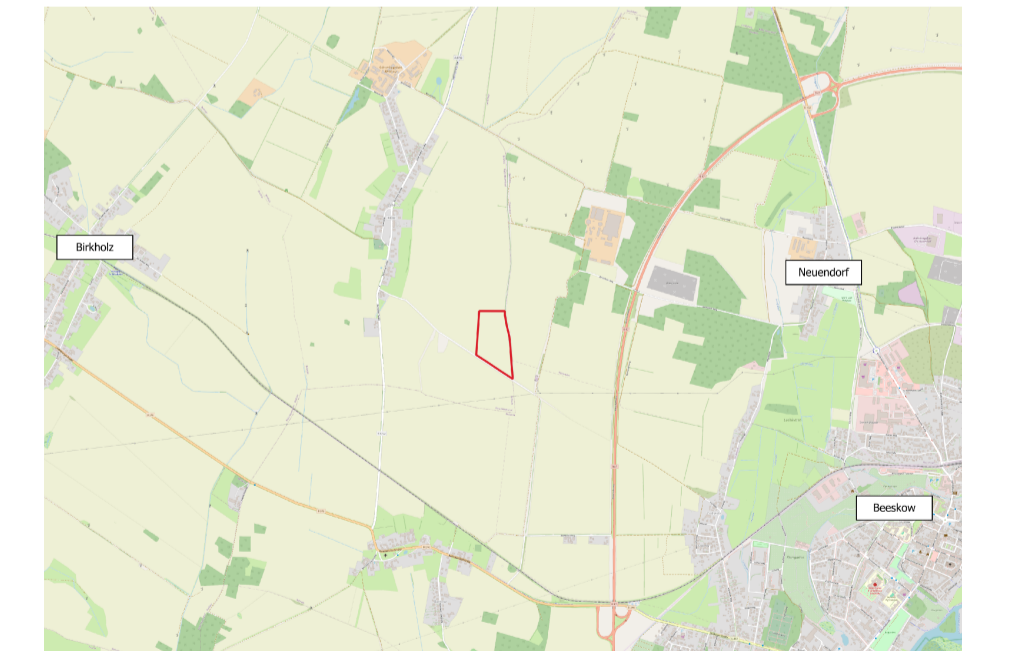
BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanZV - Planzeichenverordnung 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.

BgBO - In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Übersichtskarte



Gemeinde
Rietz-Neuendorf



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Birkholz"

Zum Bebauungsplan wird ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan angefertigt.

Planverfasser: A. Rümpel
HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow



Entwurf
Maßstab: 1:1.000
Stand:
01.09.2025
Quelle: © GeoBasis-DE/
LGB, dl-de/by-2-0

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen

