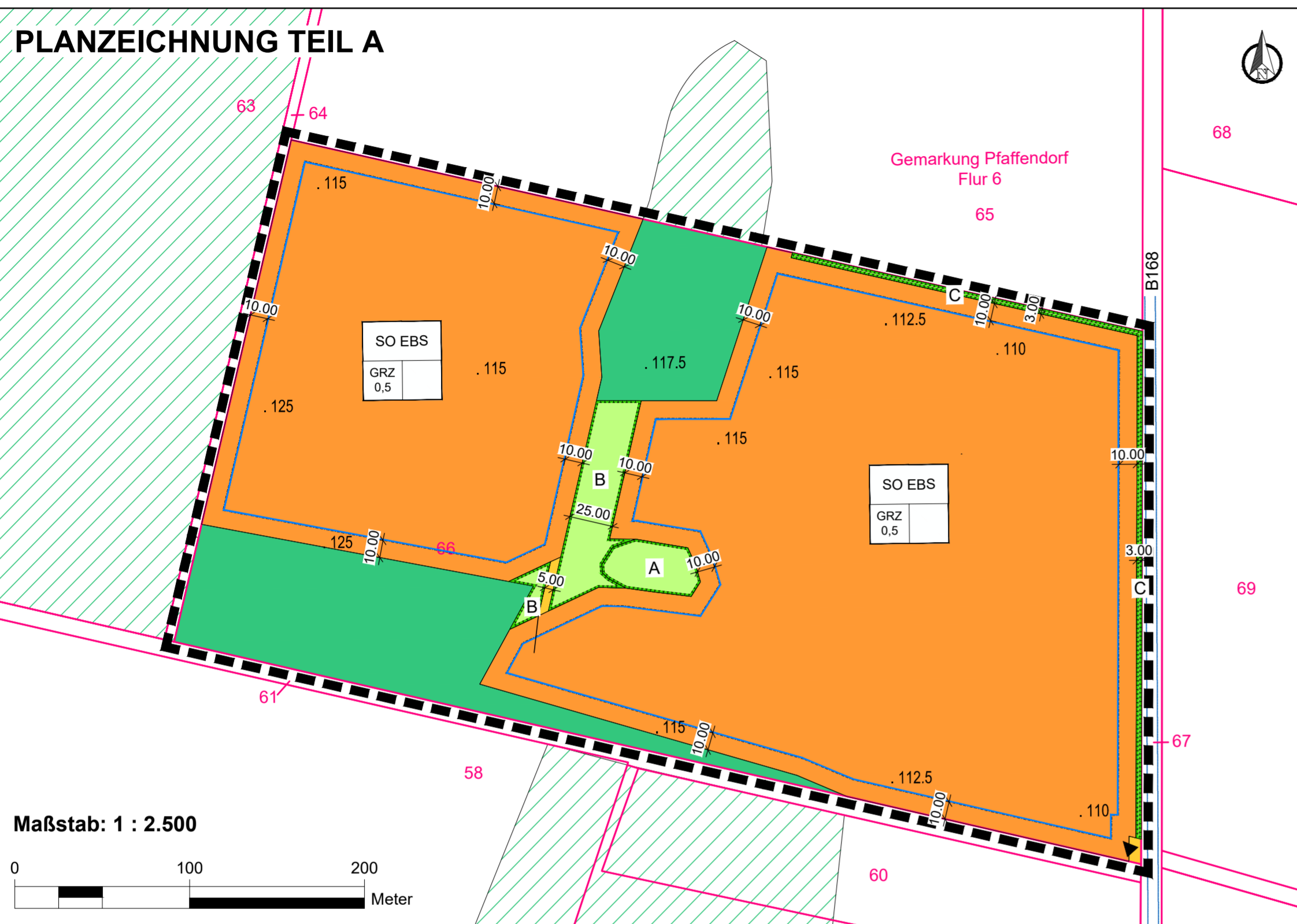


# SATZUNG DER GEMEINDE RIETZ-NEUENDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET PV-FREIFLÄCHENANLAGE PFAFFENDORF SÜD"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Pfaffendorf Süd" der Gemeinde Rietz-Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen:



## Planzeichenerklärung

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057))**

- |  |   |
|--|---|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>           |
| Sonstiges Sondergebiet<br>Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie  | § 11 Abs. 2 BauNVO                      |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>           |
| .110 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhen Bezugssystem DHHN 2016 als Höhenbezugspunkt   |   |
| GRZ 0,50 Grundflächenzahl  |   |
| <b>3. Baugrenzen</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>           |
| Baugrenze  |   |
| <b>4. Verkehrsflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>          |
| private Straßenverkehrsflächen   |   |
| Ein- und Ausfahrt  |   |
| <b>5. Grünflächen</b>  | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>          |
| private Grünflächen  |   |
| <b>6. Flächen für Wald</b>   | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB</b>          |
| Flächen für Wald   |   |
| <b>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> | <b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>          |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft   |   |
| A / B / C  | Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2 |

## 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

## II. Darstellung ohne Normcharakter

- |                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Bemaßung in Meter                     | 10,00 |
| Kataster                              | 60    |
| Wald (außerhalb des Geltungsbereichs) |       |
| Nutzungsschablone                     |       |
| SO EBS                                |       |
| GRZ 0,5                               |       |

## Plangrundlage

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom August 2024  
Lagebezug: ETRS89\_33EPSG 25833  
Höhenbezugssystem: DHHN2016

## Hinweis

Bodendenkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

....., den ..... Siegel .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Prötzel im "Amtsblatt für das Amt Barnim - Oderbruch" Nr. .... am .....

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich aller Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Wriezen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs auf der Homepage des Amtes Barnim - Oderbruch sowie unter <https://planungsportal.brandenburg.de/> eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für das Amt Barnim - Oderbruch Nr. ...., ... Jahrgang vom ..... bekannt gemacht worden.

Der Amtsdirektor

Rietz-Neuendorf, den ..... Siegel .....

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Der Amtsdirektor

Rietz-Neuendorf, den ..... Siegel .....

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Amtsdirektor

Rietz-Neuendorf, den ..... Siegel .....

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im "Amtsblatt für das Amt Barnim - Oderbruch" Nr. .... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Amtsdirektor

Rietz-Neuendorf, den ..... Siegel .....

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 15,8 ha. Er umfasst das Flurstück 66 der Flur 6 in der Gemarkung Pfaffendorf.

## TEXT - TEIL B

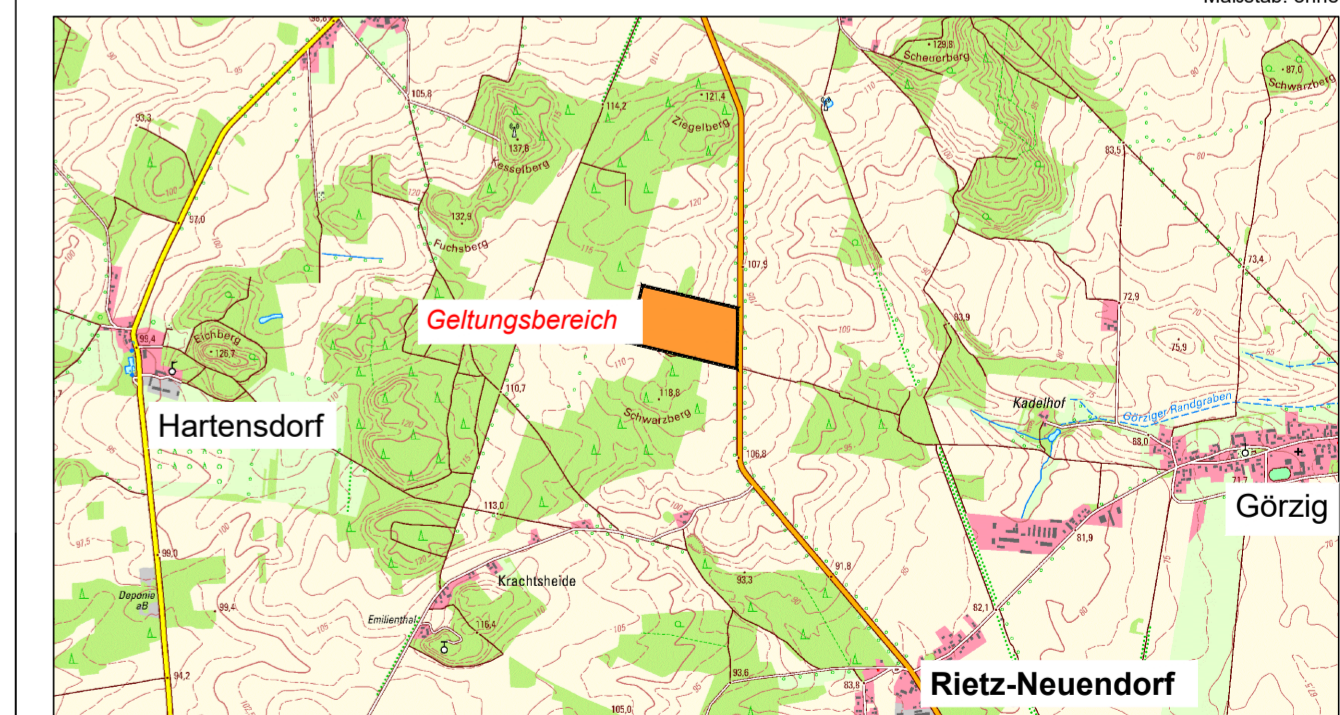
### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 BauGB**
  - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Einfriedungen und Zaunanlagen.
  - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) auf 0,50 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
  - Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 4,00 zulässig. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhen Bezugssystems DHHN 2016.
  - Modultische mit Solarmodulen sind mit einem Abstand von mindestens 0,8 m zum anstehenden Gelände zu errichten. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind unversiegelte Flächen durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als Extensivgrünland zu entwickeln.
  - Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als temporäres Kleingewässer zu erhalten.
  - Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Wildkorridore zu entwickeln.
  - Die mit „C“ gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Sichtschutzhecke zu entwickeln.
- Örtliche Bauvorschriften** **§ 87 Abs. 1 BbgBO**
  - Einfriedungen sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. In Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 20 cm zu der Geländeoberkante zu errichten.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Hauptsatzung** der Gemeinde Rietz-Neuendorf in der aktuellen Fassung

## Übersichtskarte



## Gemeinde Rietz-Neuendorf

### vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Sondergebiet PV-Freiflächenanlage Pfaffendorf Süd"

Vorentwurf - Stand August 2024



MİKAVI Planung GmbH  
Mühlenstraße 28  
17349 Schönbeck  
info@mikavi-planung.de