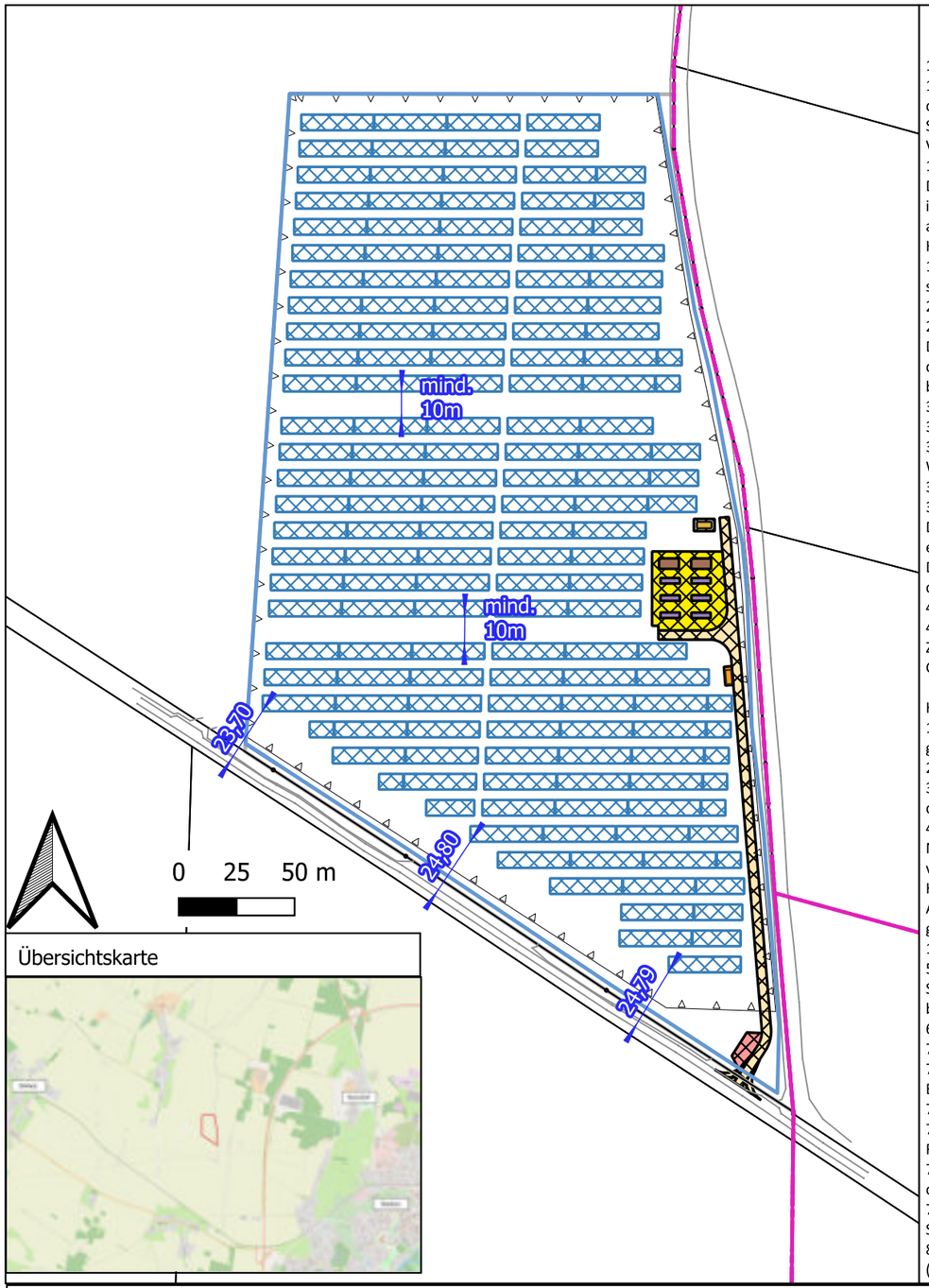

Übersichtskarte

Textliche 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, insbesondere: Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzeinspeisungen, Speicheranlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter. Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets „Photovoltaik“ ist ein stationärer Batteriespeicher mit einer elektrischen Leistung von bis zu 7 MW und einer Speicherkapazität von bis zu 20 MWh zulässig. Die konkrete Ausführung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan; geringfügige technische Abweichungen sind zulässig, soweit sie die Grundzüge der Planung nicht berühren.
1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,65 festgesetzt.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen, einschließlich Solarmodule, Nebenanlagen, Blitzschutz- und Kameramasten, beträgt 4 m über Geländeoberkante. Eine Überschreitung auf maximal 10 m über Geländeoberkante ist nur zulässig, soweit dies für Blitzschutz- oder Sicherheitsanlagen zwingend erforderlich ist. Die Unterkante der Modulflächen ist auf allen Parzellen des Sondergebiets mindestens 0,6 m über der Geländeoberkante anzuordnen. Der Abstand ist verbindlich einzuhalten und gilt für Errichtung, Montage und Betrieb der Photovoltaikanlagen. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig, wenn die Habitatfunktion für Bodenbrüter weiterhin gesichert bleibt.Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (DHHN2016).
1.3 Der Reihenabstand zwischen den Modultischen (Modultischende bis Modultischanfang) beträgt mindestens 2,8 m. Für zwei Modulreihen mit 10 m Abstand ist ein artenschutzfachlich geeignetes Feldlerchen-Habitat sicherzustellen (siehe Ziffer 3.4).
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)
2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgelegt.
Die Errichtung von Umzäunungen und notwendigen Erschließungswegen ist grundsätzlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen. Eine Errichtung außerhalb der Baugrenzen ist nur in dem Umfang zulässig, der für die Sicherung, den Betrieb und die Wartung der Photovoltaikanlage erforderlich ist. Dabei sind die artenschutzfachlichen Anforderungen nach Ziffer 3 einzuhalten und die Abstandsflächen nach § 6 BbgBO zu beachten.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Auf dem Plangebiet sind Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung, insbesondere Schotter, zulässig. Um Trafostationen ist auch eine Befestigung durch Pflaster zulässig.
3.2 Zum Schutz des Bodens während der Bauausführung ist eine fachkundige Begleitung der Bodenarbeiten erforderlich. Ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 ist der unteren Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Baubeginn vorzulegen. Die Umsetzung ist zu überwachen und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.
3.3 Zweimal im Plangebiet ist ein Modulreihenabstand von jeweils 10 m zwischen den Modultischen (Modultischende bis Modultischanfang) vorzusehen.
3.4. Ausgleichmaßnahmen
Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen sowie die Randstreifen sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist gebietseigenes, standortgerechtes Saatgut einzubringen. Durch die extensiven Grünlandflächen und den Modulreihenabstand gemäß Ziffer 3.3 ist ein geeignetes Feldlerchen-Habitat von mindestens 0,8 ha – 1,0 ha bereitzustellen.
Die Bewirtschaftung erfolgt durch drei Mahden pro Jahr oder alternativ durch zeitweilige Beweidung. Die Mahdzeitpunkte sind an das vorhandene Vogelspektrum anzupassen und so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung der Brutzeit der Feldlerche eintritt. Ein Monitoring wird in den Betriebsjahren 1, 3 und 5 durchgeführt.
4. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
4.1 Einfriedung
Zur Abgrenzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist ein Maschendraht- oder Stahlgitterzaun mit Übersteigschutz zulässig. Die maximalen Höhe des Zauns beträgt 2,20 m. Zwischen der unteren Zaunkante und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 0,1m und höchstens 0,2 m einzuhalten, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.

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 Erdeingriffen 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. Lichtemmission
Soweit nicht für den Betrieb oder die Sicherheit erforderlich, sind Beleuchtungen so auszurichten, dass Lichtemissionen auf angrenzende Flächen minimiert werden. Besonders sind Brut- und Rastbereiche von Vögeln zu berücksichtigen.
6. Flächen für die Feuerwehr: Auf der Planfläche sind ausreichend befestigte Bewegungsflächen und Wendeanlagen nach den Anforderungen der Feuerwehrbehörde vorzuhalten.
7. Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
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 ein Zauneidechsenschutzzaun 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 Zauneidechsenschutzzäune 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 der 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. Um den Verlust von Habitaten von Brutvögel und Zauneidechsen zu vermeiden sind Rodungen in den Biotopstrukturen Allee und Windschutzstreifenstruktur zu vermeiden. Im Bereich der Allee dürfen nur leichte Schnittmaßnahmen, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, durchgeführt werden.
8. Anzeigepflicht Bohrungen: Bei etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR).

Legende

- Geltungsbereich
- Zentralwechselrichter für Speicher (vorläufig)
- Zaunverlauf
- Trafostation (vorläufig)
- Batteriespeichereinheit (vorläufig)
- Schotterfläche für Ersatzteilcontainer (vorläufig)
- Pflastersteine für Trafostation (vorläufig)
- Fläche für Zuwegung
- Fläche für die Feuerwehr mit Löschwasseraufnahme
- Ersatzteilcontainer (vorläufig)
- Baugrenze
- Flurstücksgrenzen
- Schotterfläche für Brandschutz
- Modultische (vorläufig)
- 23,70 Bemaßung

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Birkholz“

Gemeinde Rietz-Neuendorf
Ortsteil Birkholz

Maßstab: 1:2500

2. Entwurf
Stand 20.02.2026

Planung
HibU Plan - Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel: 03370 / 8902470
Email: info@hibuplan.de

Planungsgrundlagen:
Vermessungsdaten vom Vermessungsbüro Dierung, Lindenstraße 28, 15230 Frankfurt (Oder)