



## **Stadt Beeskow**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. G 14 „ Photovoltaikanlage Deponie Neuendorf“**

**Teil A: Begründung und Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag  
Naturschutz**

**Teil B: Textfestsetzungen**

**Teil C: Plankarte**

**Planungsstand: Entwurf**

**Datum: Juli 2016**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen**

### **Textfestsetzungen**

#### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Flächen für Nebenanlagen
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

#### **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 2.1 Einfriedungen
- 2.2 Grundstücksfreiflächen
- 2.3 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### **3 Hinweise**

- 3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen
- 3.2 Baugrunduntersuchungen
- 3.3 Schutz des Mutterbodens
- 3.4 Behandlung des Niederschlagswassers
- 3.5 Kampfmittelbelastung
- 3.6 Leitungstrassen
- 3.7 Denkmalschutz
- 3.8 Bodendenkmal

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Verbindung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert mit Art. 1 Bundeswasserstraßengesetz und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I. S. 1986).
- Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2013 (GVBl. I/13, Nr. 18)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

## Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

Gemäß § 11 BauNVO zur baulichen Nutzung von Grundstücken werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als "**Sondergebiet**" (**SO**) mit der Zweckbestimmung „**Photovoltaik**“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Trafo-Stationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen sonstige Betriebsgebäude und –anlagen, etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB

##### **Baugrenzen**

gemäß § 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

##### **Überbaubare Grundflächen**

gemäß § 16 Abs.6 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 0,8, wobei maximal 100 m<sup>2</sup> für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig sind.

##### **Höhe baulicher Anlagen**

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Für die Modultische wird eine Mindesthöhe von 0,65 m und Maximalhöhe von 3,50 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden (Süd-) Seite eines Moduls natürliche Geländeoberfläche. Die Höhe bezeichnet die Höhendifferenz dieses Geländepunktes zur Oberkante der (in Gefällerrichtung) gegenüberliegenden höher gelegenen Seite des Tisches in Metern.

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit 3,00 m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

Kleinere, eng begrenzte Mulden und Gräben unterhalb der Tische bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können ggf. unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden. Bei der Errichtung von kleineren untergeordneten Gebäuden ist die maximale Gebäudehöhe ebenfalls mit 3 m als maximale Firsthöhe festgesetzt und anzuwenden. Sie ist definiert als Höhe zwischen Geländeoberkante und Schnittlinie zwischen der Außenseite der Wand und Oberkante der Überdachung.

### **1.3 Flächen für Nebenanlagen** gemäß § 9 (1) Ziff. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie Trafos, Übergabestationen, Stellplätze und Fahrgassen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

### **1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) 20 BauGB

#### **A**

A Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bezeichnung

### **1.5 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot** (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

#### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

#### **B**

B Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kompensationsfläche PVA: Gehölzeschutzhecke für den Artenschutz)

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Einfriedungen**

gemäß § 9 (4) BauGB und § 12 (6) LBauO RLP

Zulässig sind nicht blickdichte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz.

#### **M1**

Zur Vermeidung und Reduzierung der Barrierewirkung ist der umgebende Zaun mit einer Bodenfreiheit mit mindestens 10 cm herzustellen.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung der Anlage mit einem farblich angepassten Zaun vorzunehmen.

### **2.2 Grundstücksfreiflächen**

gemäß § 9 (4) BauGB

#### **M2**

Zur Vermeidung der weiteren Verbrachung der Grünlandflächen des Standortes sind die Flächen im Bereich der Photovoltaikstandorte dauerhaft als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten.

### **2.3 Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sowie 135 a + b BauGB

Zuordnungen sind nicht erforderlich, da es sich nur um einen Anlagenbetreiber handelt.

### **3 Hinweise:**

#### **3.1 Versiegelung von Hofflächen, Wegen und Terrassen**

Befestigte Flächen sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.).

#### **3.2 Baugrunduntersuchungen**

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Grundsätzlich werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **3.3 Schutz des Mutterbodens**

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

#### **3.4 Behandlung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

#### **3.5 Kampfmittelbelastung**

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplanes ist durch die im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) registrierte Altstandort Reg.-Nr. 0523670144 und 0214670014 betroffen. Bei Waffen- bzw. Munitionsfunde im Zusammenhang mit den baulichen Eingriffen ist der Kampfmittelräumdienst, SGD Nord, Koblenz zu informieren um die Funde fachgerecht entsorgen zu lassen.

#### **3.6 Leitungstrassen**

Auf Leitungstrassen der Versorgungsträger dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Telekomunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **3.7 Denkmalschutz**

Vor Durchführung jeglicher Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu informieren. Funde sind unverzüglich zu melden.

#### **3.8 Bodendenkmale**

Archäologische Funde müssen unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Mainz gemeldet werden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Stadt Beeskow, den \_\_\_\_\_

Siegel

\_\_\_\_\_  
Frank Steffen, Ortsbürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 14  
„**Photovoltaikanlage Deponie Neuendorf**“