



### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1, 11 und 16 bis 19 BauNVO)

###### 1.1 Sonstiges Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 "Photovoltaikanlagen" sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:

- Photovoltaikmodule in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlage
- Zuwegung und innere Erschließung in wasserdurchlässiger Ausführung
- Einzäunung

##### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14, 16, 18 und 23 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Sondergebiets SO 1 muss die Unterkante der Modulfläche mindestens 1,50 m über der Geländehöhe liegen.

##### 3. Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

3.1 Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird in gesamter Länge und Breite ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Fahrzeugen der Feuerwehr festgesetzt.

##### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die zusätzliche Befestigung von Fahrgassen und Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.).

4.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15 bis 20 cm über dem Boden offengehalten werden. Das gilt nicht für die die Pflanzungen umgebenden temporären Wildschutzzäune.

4.3 Vor Baufeldfreimachung sind 10 Nisthilfen für Brutvögel im funktionalen Umfeld zu installieren. Diese entfallen auf

- 6 Halbhöhlen mit einem Brutraum von 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von 11 x 8 cm;
- 2 Höhlen mit einem Brutraum von 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von Ø 32 mm;
- 2 Höhlen mit einem Brutraum von 12 x 12 x 16 cm und einer Flugöffnung von Ø 45 cm.

4.4 Vor Baufeldfreimachung sind 6 Fledermauskästen als Sommerquartier im funktionalen Umfeld zu installieren. Eine schattige oder halbschattige Ausrichtung ist zu wählen.

4.5 Innerhalb des SO 1 ist im Norden an sonnenexponierter Stelle ein Zaunedeckchen-Habitat als Haufen mit mindestens 4 m Länge, 2 m Breite und 1 m Höhe aus Totholz, Wurzelstöcken und Steinen in einer vorher anzulegenden ca. 0,5 m tiefen Mulde aufzuschichten. Süd-exponiert sind flache Steine aufzulegen. Der Haufen ist von einem ca. 1 m breiten sandigen Rohbodensaum zu umgeben.

4.6 Innerhalb des SO 1 sind sämtliche unversiegelte Flächen einer extensiven Nutzung zu unterziehen. Hierzu sind die Flächen zwischen und unter den Photovoltaik-Modulen zu beweidern oder alternativ 1 - 2 mal jährlich zu mähen. Vegetationslose Standorte sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Auf Ansaaten ist zu verzichten. Innerhalb des SO 2 sind die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen sowie die gehölzfreien Flächen außerhalb der Baugrenzen als extensive Grünfläche zu pflegen und 1 - 2 mal im Jahr zu mähen.

##### 5. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Maßnahmefläche 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.055 m<sup>2</sup> ist als ruderaler Stauenflur mit Strauchgruppen zu entwickeln. Innerhalb der Maßnahmefläche 1 ist eine anteilige Fläche von ca. 840 m<sup>2</sup> zu entsiegeln. Vegetationslose Standorte sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Auf Ansaaten ist zu verzichten. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Rund 20 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Vorhandene Gehölze sind zu integrieren.

5.2 Innerhalb der Maßnahmefläche 2 ist auf einer Fläche von ca. 1.130 m<sup>2</sup> ein artenreicher Blühstreifen anzulegen. Zu verwenden ist heimisches standortangepasstes Saatgut oder alternativ Heumuttsaat. Die Fläche ist extensiv zu pflegen und 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Der Blühstreifen ist vor Beeinträchtigung durch die an den Geltungsbereich angrenzende Nutzung zu schützen (z.B. Einzäunung, Pfosten etc.)

#### II Hinweise

##### Luftverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes (SLP) Segeletz und damit im Zuständigkeitsbereich der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin - Brandenburg.

##### Altlasten

Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche / Bodenverunreinigungen angeschnitten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

##### Rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind grundbuchrechtlich oder durch Eintragung einer Baulast zu sichern.

##### Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fällungen / Rodungen, Gebäudesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gehölze und Gebäude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensstätten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Im Falle des Auffindens von Nist- und Lebensstätten ist die weitere Vorgehensweise abzustimmen und entsprechender Ersatz zu leisten.

##### Gehölzschutz

Die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin - BaumSchVO (rechtskräftig seit 01.01.2021) ist anzuwenden.

##### Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- (§ 11 BbgDSchG) und Erhaltungspflicht (§ 7 BbDSchG) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung:  
SO "Photovoltaikanlagen"

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
§ 11 Abs. 2 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung § 9 (1) BauGB und § 11 BauNVO	
Grundflächenzahl GRZ § 17, 19 BauNVO	Höhe baulicher Anlagen OK in m über 40,7 m DHHN § 18 BauNVO

**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

#### Verkehrsflächen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Strassenverkehrsflächen  
p - privat  
ö - öffentlich

#### Grünflächen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Grünfläche  
p - privat  
ö - öffentlich

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB**

Erhaltung Baum **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Umgrenzung von Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **§ 9 Abs. 7 BauGB**

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets **§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO**

#### Darstellungen der Plangrundlage

189 Flurstücksnummer Flurgrenze

Flurstücksgrnze

#### Legende:

× Geländepunkt	⌄ Denkmal	△ Leinpfosten
↑ Zufahrt, Tor	⊠ Schacht eckig, runder Deckel	⊕ Baumstübben
↑ Zugang	⊠ Schacht rund	⊕ Laubbäum
⊠ Parkschleimsautomat	⊠ Schacht eckig	⊕ Einzelalgebösch
⊠ Parkbank	⊠ Schieber Gas	⊕ Laubwald
⊠ Papierkorb	⊠ Asphalt	⊕ Nadelwald
⊠ Hinweiszeichen	⊠ Beton	⊕ Mischwald
⊠ Warn- u. Gefahrenzeichen	⊠ Gehwegplatten	⊕ Gehölz
⊠ Vorschriftszeichen	⊠ Fahrbahnplatten	⊕ Schieberkappe
⊠ Wegweiser	⊠ Großpflaster	⊕ HK-Schieberkappe
⊠ Haltestelle	⊠ Kleinpflaster	⊕ Unterflurhydrant
⊠ Ampel	⊠ Mosaik	⊕ Oberflurhydrant
⊠ Fahnenmast	⊠ Feldsteinpflaster	⊕ Laterne
⊠ Stationszeichen	⊠ Schotterdecke	⊕ Holzmast
⊠ OD-Streifen	⊠ Betonsteg	⊕ A-Holzast
⊠ Schlagbaum	⊠ Betonpflaster	⊕ Markzeichen/Trinkwasser
⊠ Markzeichen Düker	⊠ Schlackepflaster	⊕ Markzeichen Brauchwasser
⊠ Markzeichen Abwasser	⊠ Markzeichen Mischwasser	⊕ Markzeichen Löschwasser
⊠ Markzeichen Gas	⊠ Markzeichen Post	⊕ Markzeichen Elektro

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 25.02.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans "Freiflächen-PVA Segeletz" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und die Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.

Gemeinde Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen / Dosse hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gemeinde Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

4. Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.01.2021 und weist die planungsrechtlichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Gemeinde Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

ÖbVI

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplans "Freiflächen-PVA Segeletz" in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgetrigert.

Ausgefertigt:  
Gemeinde Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

6. Die Satzung des Bebauungsplans, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB hingewiesen worden.

Gemeinde Wusterhausen / Dosse, den .....

Siegel

Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802).

### Einhbarkeit der Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Wusterhausen / Dosse, Am Markt 1 in 16868 Wusterhausen / Dosse eingesehen werden.

## Gemeinde Wusterhausen / Dosse

# Bebauungsplan "Freiflächen-PVA Segeletz"

**Satzung** März 2022

Steinbrecher u. Partner  
Ingenieurgesellschaft mbH  
www.isp-net.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner