

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Vorentwurf -

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Bebauungsplan „Bürgersolarpark Bantikow“ im Ortsteil Bantikow

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) "Solar/Photovoltaik"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, § 11 BauNVO)

In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Solar/Photovoltaik" sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, einschließlich der Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

1.2. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 / § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,65 in den Baufeldern 1 und 2 gelten ausschließlich für die Flächen, die von den Photovoltaikmodulen maximal überdacht werden dürfen, sowie für die technischen Nebenanlagen. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der durch die GRZ bestimmten Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen mit bis zu 50 v.H. ist unzulässig.

Innerhalb der SO-Gebiete dürfen maximal 2 v.H. der Fläche durch die Befestigungen der Modultische sowie technische Nebenanlagen vollversiegelt werden.

Mit Ausnahme der ständerartigen Befestigungen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modultischen liegenden Flächen unzulässig.

1.3. Grundflächenfestsetzungen für Nebenanlagen und Wege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Teilversiegelung durch Zufahrten und Wartungswege mit maximal xxx qm zulässig. Darüber hinaus ist eine Fläche von maximal xxx qm als vollversiegelte Fläche für Trafoanlagen, Batteriestandorte und sonstige technische Anlagen zulässig.

1.4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauNVO)

Die Oberkanten der PV-Module in dem SO „Solar/Photovoltaik“ dürfen die Höhe von 4,00 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Unterkanten der PV-Module müssen eine Höhe von mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante aufweisen. Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 4,00 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Die Höhe von Einfriedungen darf 2,5 m nicht überschreiten. Als Ausnahme ist bei der Anlage von Masten für Kameras und Beleuchtung eine Höhe von maximal 5,0 m zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB, § 87 Abs. 9 BbgBO

1. Herstellung von Wegen

1.1. Versiegelung von Wegen

Die Zuwegungen zu den Sondergebieten sowie die Wege innerhalb der SO-Gebiete, die der Unterhaltung und Versorgung der PV-Freiflächenanlage dienen, sind teilversiegelt als Schotterwege herzustellen. Die Zuwegungen sowie die Versorgungswege innerhalb der SO-Gebiete dürfen die Breite von 5,0 m nicht überschreiten.

1.2. Wartungswege durch die Wildschneise

Zur Erschließung des Sondergebietes „PV-Freiflächenanlage“ im Baufeld 1 ist es zulässig vom Baufeld 2 an 2 Standorten Wartungswege durch die Wildschneise zwischen den Baufeldern 1 und 2 herzustellen.

2. Abstände zwischen den Modulreihen

Der Abstand zwischen den Modulreihen, das heißt der Bereich, der nicht durch Module überdacht ist, muss mindestens 3,00 m betragen.

3. Einfriedungen

3.1 Zulässigkeit von Einfriedungen

Einfriedungen sind nur am Rand der SO "Solar/Photovoltaik" zulässig. Als Ausnahme in den SPE-Flächen ist die Einfriedung der Anpflanzungen mit einem Wildzaun für die Dauer der Anwachspflege zulässig. Dauer und Abbau der Wildzäune sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Sofern eine Schafbeweidung innerhalb der Fläche der PVA vorgesehen ist, dürfen um die zu beweidende Fläche für die Dauer der Beweidung geschlossene Weidezäune errichtet werden.

3.2 Gestaltung der Einfriedungen

(§ 81 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO/ § 9 Abs. 2 BauGB)

Die gemäß der Festsetzung I/1.4 zulässigen Einfriedungen sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Die Einfriedungen sind so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,15 m als Kleintierdurchschlupf gewährleistet ist.

Sofern eine Schafbeweidung innerhalb der Fläche der Photovoltaikanlage vorgesehen ist, kann die Anlage als Ausnahme mittels geschlossenem, wolfs-sichern Zaun eingefriedet werden. Hier kann anstelle der durchgehenden Bodenfreiheit von 0,15 m ein in den Boden verankerter Zaun verwendet werden, der im unteren Zaunbereich eine größere Maschenbreite aufweist, die ebenfalls eine Kleintierdurchlässigkeit gewährleistet.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden. Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Hierzu werden noch Festsetzungen getroffen zur Ausgestaltung und Pflege der verschiedenen Grünflächen und SPE-Flächen.

- Die Grünfläche GF1 bleibt als Wiesenfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche im Osten und dreireihiger Gehölzpflanzung im Westen erhalten.
- Die Grünfläche GF2 ist eine 25,0 m breite Wildschneise, wo im südlichen Teil die dort vorhandenen Bäume stehen bleiben. Ansonsten werden in der Wildschneise kleinere Gehölzgruppen gepflanzt, die dem querenden Wild Schutz bieten.

SPE-Flächen 1.1 bis 5.2

- Die SPE 1.1 Fläche ist auf einer Breite von 5,00 m eine dreireihige Gehölzhecke vor dem Zaun am Rand des SO-Gebietes zu pflanzen.
- Die SPE 1.2 Fläche liegt nördlich des Baufeldes 2 (Kein Schattenwurf) und dort soll auf einer 8,0 m breiten Fläche eine Gehölzstruktur von Sträuchern und Bäumen entstehen.
- Die SPE 1.3 Fläche enthält eine dreireihige Gehölzpflanzung vor dem Zaun, wo die vorhandene Gehölzgruppe (Breite 6,0 m) integriert wird.
- Die SPE 1.4 Fläche erhält eine Breite von 8,0 m mit lückigen Gehölzinseln und mit Lesesteinhaufen und Totholzhaufen, da dieses einen potentiellen Wanderkorridor für die Zauneidechsen darstellt. Eine durchgehende Hecke würde dort eine Abriegelung für die Zauneidechsen bedeuten.
- Die SPE Flächen 2.1, 2.2 und 2.3 sind Flächen für Ersatzhabitate für Feldlerchen.
- Die SPE 3 Fläche soll als feuchte Wiese mit dem vorhandenen Wasserbestand so bestehen bleiben.
- Die SPE Flächen 4.1 und 4.2 sollen mit ihren grabbegleitendem Großbaumbestand so erhalten bleiben.

- Die SPE 5.1 Fläche ist eine 15,0 m breite Abstandsfläche zwischen grabenbegleitenden Bäumen und dem Solarpark. Sie soll als Wiesenfläche erhalten bleiben. Außerdem befahrbar für die Feuerwehr.
- Die SPE 5.2 Fläche bildet den Zwischenraum zwischen dem im Süden befindlichen Wald. Die Fläche ist 20,0 m breit, damit direkt am Waldrand ein Waldsaum entwickelt werden kann und dann noch eine ca. 15,0 m breite Wiesenfläche bis zum Sondergebiet verbleibt. Dort können einzelne Vögel brüten, die Fläche ist aber auch für die Feuerwehr befahrbar.

Die Ausformulierung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt durch pfau-Landschaftsplanung.

Stand 09.09.2024

Plankontor Stadt und Land GmbH