

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Bebauungsplan „Solarpark Emilienhof“

– Entwurf Stand März 2025 –

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, hier ausschließlich der solaren Strahlungsenergie, einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen. Die erforderlichen Photovoltaikmodule müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im jeweiligen Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegeflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z.B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden, jedoch müssen sie innerhalb der Sonstigen Sondergebiete errichtet werden.

1.2 Folgenutzung

(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Fall, dass in den Sonstigen Sondergebieten keine Stromerzeugung durch die Photovoltaikmodule und kein Repoweringverfahren erfolgt, wird bestimmt, dass diese Bereiche wieder als Fläche für Landwirtschaft zu nutzen sind.

Hinweis: *In der Konsequenz bedeutet dies, dass dann durch die Gemeinde ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes durchzuführen ist.*

1.3 Grundflächenfestsetzung

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der durch die GRZ bestimmte Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen mit bis zu 50 von Hundert ist unzulässig. Mit Ausnahme der ständerartigen Befestigungen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modultischen liegenden Flächen nicht zulässig.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 5.238,24 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen, Batteriespeicheranlagen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Des Weiteren ist es zulässig, teilversiegelte Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege die Länge von 5.614,7 m nicht überschreiten. Bei Ausweichstellen und Wendepunkten sowie in Kurven ist es als Ausnahme zulässig die Breite von 4,0 m zu überschreiten.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Oberkanten der Photovoltaikmodulanlagen in den Sonstigen Sondergebieten "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dürfen die Höhe von 4,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,6 m bei einer angestrebten Regelhöhe von 0,8 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Aufgrund von Geländeunebenheiten sind geringe Abweichungen zulässig. Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 3,5 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Bei dem Bau von Einfriedungen am Rande oder innerhalb der Sonstigen Sondergebiete darf eine Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden. In den sonstigen Sondergebieten kann die zulässige Bauhöhe für technische Einrichtungen (z.B. Blitzschutzanlagen, Videokameramasten zur Überwachung) ausnahmsweise bis zu 10,0 m überschritten werden.

***Hinweis:** a) Die Höhe der Geländeoberkante ist herauslesbar aus der im Frühjahr 2024 angefertigten Vermessungsunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHHN 2016-Höhensystem.*

b) Siehe hierzu auch die gestalterische Festsetzung unter II/1.

2.0 Bauweise

2.1 Abstand der Modulreihen

Der lichte Abstand der Modulreihen (Abstand zwischen der Oberkante des PV-Moduls der einen Reihe zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe) muss mindestens 3,0 m betragen.

3.0 Sonstige städtebauliche Festsetzungen

3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.

3.2 Nutzung der privaten Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen dienen der Erschließung der einzelnen Sondergebiete. Zulässig ist das Befahren durch Wartungsfahrzeuge.

3.3 Zulässige Unterbrechungen von Randeingrünungen bei Sondergebieten

Es ist bei technischer Erforderlichkeit (z. B. zusätzliche Feuerwehrezufahrt) zulässig, die festgesetzten Randeingrünungen durch Hecken (SPE-Fläche) bei notwendigen zulässigen Zufahrten zu den Sondergebieten in einer Breite von maximal 4,0 m zu unterbrechen.

3.4 Befahrbarkeit der Grünflächen GF 1.2 und 1.3

In der Grünfläche GF 1.2, die als Abstandsflächen zur Bahnstrecke fungiert, ist es zulässig, einen bis zu 4,0 m breiten Schotterweg zu erstellen, um von dort aus die gebietsinterne Erschließung für Wartungsfahrzeuge, Feuerwehr, Krankenwagen und Havariefahrzeuge herzustellen zum Erreichen des Sondergebietes 1.2. Zum Anschluss des Sondergebietes an den Wartungsweg dürfen die Hecken in der SPE-Fläche 1.5 um jeweils bis zu 4,0 m Breite für die jeweilige Zuwegung unterbrochen werden.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Gestaltung der Einfriedung

Die zulässige Einfriedung am Rande der Sonstigen Sondergebiete ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Bei dem Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in den Sonstigen Sondergebieten ist der Zaun so herzustellen, dass im ausreichenden Maße eine Bodenfreiheit von 0,20 m gewährleistet ist, um die Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäuger und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

Einzäunungen sind nur an den Rändern der Sondergebiete zulässig, soweit von den Behörden im Baugenehmigungsverfahren nicht anderweitig gefordert.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Im weiteren Verfahren erfolgen differenzierte grünordnerische Festsetzungen zu jeder SPE-Fläche und zu jeder Grünfläche innerhalb des Plangebietes.

Es wird Festsetzungen geben mit folgenden Inhalten:

- Im Westen sind auf den SPE-Flächen Nr. 1.1, Nr. 1.2, Nr. 1.3, Nr. 1.5 und Nr. 1.6 und im Osten auf den SPE-Flächen Nr. 2.1, Nr. 2.3, Nr. 2.4 und Nr. 2.5 dreireihige

Hecken anzupflanzen, die bei einer Wuchshöhe von 4,00 m zu halten sind. Diese Hecken stehen jeweils außerhalb der Einzäunungen.

- In den folgenden SPE-Flächen sind die dort vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten: Im Westen SPE Nr. 1.4 und Nr. 1.7 und im Osten beidseitig der wasserführenden Gräben in den dortigen Grünflächen.
- Die SPE-Fläche Nr. 1.8 liegt unter den Baumkronen des angrenzenden Waldes (durch Sturmschäden ein sehr lichter Wald). Die dort jeweils 12,0 bzw. 15,0 m breiten Flächen sind als Blühwiesen herzustellen. Aufwuchs ist zu unterbinden, damit im Waldbrandfall die Flächen von der Feuerwehr befahren werden können.

Die differenzierten Festsetzungen sowie weitere, auch artenschutzfachliche Festsetzungen erfolgen in Umweltbericht.

Stand März 2025

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

In Zusammenarbeit für den Umweltbericht mit:

HiBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15

15831 Blankenfelde-Mahlow

Tel./ E-Mail: 033708/902470 • info@hibuplan.de