

**Verfahrensvermerke**

**Beschlüsse**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juli 2023. Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptzusammenfassung der Stadt Strausberg am ..... im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... genehmigt.

Strausberg, den ..... - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeister

**Verfahren**

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat die Zeiten: ..... bis ..... bis ..... montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr  
montags bis donnerstags von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
dienstags von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekanntgemacht worden.

Strausberg, den ..... - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeister

2. Vermessungs- und katasterrichtliche Bescheinigung: Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu berechnenden Grenzen in die Öfflichkeit ist eindeutig möglich.

....., den ..... - Siegel- (Unterschrift) LeiterIn des Katasteramtes / ÖBVI

3. Ausfertigung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Es wird hiermit bestätigt, dass die Planurkunde öffentlich ausgelegt hat und von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden ist.

Strausberg, den ..... - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss und der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Auslegungsfrist jederzeit eingesehen werden kann, ist im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Begründung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfolgen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, den ..... - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken (Bauaufsichtsverordnung - BauVVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18).

## Teil B Textliche Festsetzungen

### Teil B Textliche Festsetzungen

#### 1. Städtebauliche Festsetzungen

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauVVO)

Das sonstige Sondergebiet „Solarpark“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Flächenanlage zur Erzeugung von elektrischem Strom aus erneuerbaren Energien, der Stromversorgung sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.

##### Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Unterkonstruktion sowie ihrer Bodenverankerung auf und in dem Erdbohrung,
  - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, insbesondere Leitungen/Kabel, Einrichtungen und Anlagen zur Übertragung, Umwandlung und Speicherung der Energie (z.B. Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Batteriespeicher),
  - Einrichtungen und Anlagen für die Wartung und Instandhaltung des Solarparks,
  - für die innere Erschließung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege,
  - Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks sowie
  - Einflüsse durch Zaunanlagen mit Toren.
- Zudem ist eine landwirtschaftliche Nutzung durch Beweidung zulässig, sofern sie die Nutzung der Photovoltaik-Anlage nicht beeinträchtigt.

##### 1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 12 BauGB i.V.m. § 19 BauVVO)

Abeweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVVO und § 19 Abs. 5 BauVVO ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVVO und gemäß § 19 Abs. 5 BauVVO unzulässig.

##### 1.3 Bezugshöhen für Oberkanten baulicher Anlagen und Überschreitungsmöglichkeit (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauVVO)

Als definierte Bezugshöhen für die Geländeoberkante gelten die eingemessenen Bestands-Höhenpunkte in m über NHN im DHHN2016. Die gradlinige Verbindung benachbarter Höhenpunkte bildet die definierte Geländeoberkante. Ausnahmeweise kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen um 3,5 m auf einer Fläche von insgesamt bis zu 500 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

## Teil B Textliche Festsetzungen

1.4 Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Flächen mit der Bezeichnung A sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Flächen mit der Bezeichnung B sind zu ergänzen, dass eine Pflanzliste/Pflanzenqualität von insgesamt ein Strauch pro 1 m<sup>2</sup> (Mindestqualität: verschütteter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe) sowie ein hochstammiger Laubbbaum (Mindeststammumfang: 16 cm pro 100 m<sup>2</sup>) sichergestellt wird. Es sind die Pflanzlisten „Bäume“ und „Jhöherwüchsige Sträucher“ zu verwenden.

Die Flächen mit der Bezeichnung C sind die vorhandenen Gehöfte zu erhalten. Dies gilt nicht für Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von unterirdischen Leitungen. Die Fläche ist durch die Aussaat einer artenreichen Frischwiese zu ergänzen. Diese ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Auf der Fläche mit der Bezeichnung D ist ein artenreicher Magerrasen durch Aussaat herzustellen. Dies ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen. Auf 30 % der Fläche sind standortgerechte Sträucher der Pflanzliste „Jhöherwüchsige Sträucher“ in Gruppen von 50 - 150 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen (Mindestqualität: verschütteter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe).

Die festgesetzten Bepflanzungen auf den Flächen A bis D sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der festgesetzten Leitungen unzulässig.

##### 1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung M1 ist als Lebensraum für die Reptilienart Zauderdeichsel und die Vogelarten Feldlerche, Steigstiel und Wachtel zu erhalten. Diese ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen.

Auf 30 % der Fläche sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste „Jhöherwüchsige Sträucher“ in Gruppen von 50 - 150 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen (Mindestqualität: verschütteter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe). Verteilt auf der Fläche sind vegetationslose Sandinseln mit einer Größe von jeweils 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Innerhalb dieser Sandinseln sind auf einer Fläche von 2 - 3 m Breite und 5 m Länge Haufen aus Wurzelstüben, Holz und Stein anzulegen. Die so geschaffenen Strukturen sind anschließend mit humusfreiem bis -armen Sand (Humusanteil 8 - 10 %) abzudecken. Die Sandinseln sind dauerhaft von Vegetation freizuhalten.

Die festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung M2 ist als Soll (keine, mit Wasser gefüllter) Bodenraum mit einer Bindung an den Biotopverbund zu entwickeln. Dafür ist auf der Fläche den natürlichen Horizonten folgend ein Bereich von 500 m<sup>2</sup> Größe um weitere 50 cm zu verlaufen. Die Sohle der Fläche ist zu verdichten. Durch die Herstellung soll ein Tritteinsatzbott für Amphibien (hier insbesondere Röthchenfrösche) entstehen. Auf der Fläche ist eine artenreiche Frischwiese durch Aussaat herzustellen. Diese ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen.

Auf 30 % der Fläche sind standortgerechte Gehölze in Gruppen von 50 - 150 m<sup>2</sup> der Pflanzliste „Jhöherwüchsige Sträucher“ zu pflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m<sup>2</sup> zu setzen (Mindestqualität: verschütteter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe).

Die festgesetzten Bepflanzungen auf den Flächen M1 und M2 sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme einer Einfließung zwischen den Punkten X und Y unzulässig.

##### 1.6 Durchlässigkeit von Einfließungen (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Einfließungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

##### 1.7 Befestigung von Flächen (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Sondergebiets ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Befestigungen sind unzulässig.

##### 1.8 Schutz der Bodenfunktionen (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

Der Abstand zwischen der niedrigsten Modulunterkante und der Geländeoberkante (Bodenabstand) muss 4,0 m nicht unterschreiten. Der Abstand von Modulrinnen untereinander muss mindestens 4,0 m betragen.

Auf den nicht überbauten Flächen des Sondergebiets sowie auf den Flächen unterhalb der Solaromade ist ein artenreicher Magerrasen durch Aussaat herzustellen. Dies ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen und zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für die Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen nach der textlichen Festsetzung 4.

##### 1.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche, die sich aus den Abstandsflächen von je 4,0 m beidseitig der festgesetzten Erdgasleitung EG ergibt, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.

Die Fläche, die sich aus den Abstandsflächen von je 2,0 m beidseitig der festgesetzten Mittelspannungsleitung MS ergibt, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers zu belasten.

##### 1.10 Planidentität Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 1 und 3 BauGB)

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit denen des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

##### 1.11 Zulässigkeit von Vorhaben/Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### Flächenliste

Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Crataegus I.s. (Weißdorn / Rotdorn), Malus syriaca (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Auen-/Traubenkirsche), Pyrus pyraster (Wildbirne)

Höherwüchsige Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Elaeagnus europaea (Gemeiner Sträucherel), Ligustrum vulgare (Gemeiner Heckenstrauch), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundros), Rosa canina (Hundros), Rosa corymbifera (Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Mespilus germanica (Echte Mispel), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Niedrigwüchsige Sträucher: Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Cornus alba (Weißer Hartriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Lonicera periclymenum (Vall-Gleißblatt), Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundros), Rosa corymbifera (Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Mespilus germanica (Echte Mispel), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

##### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 Bbg BO)

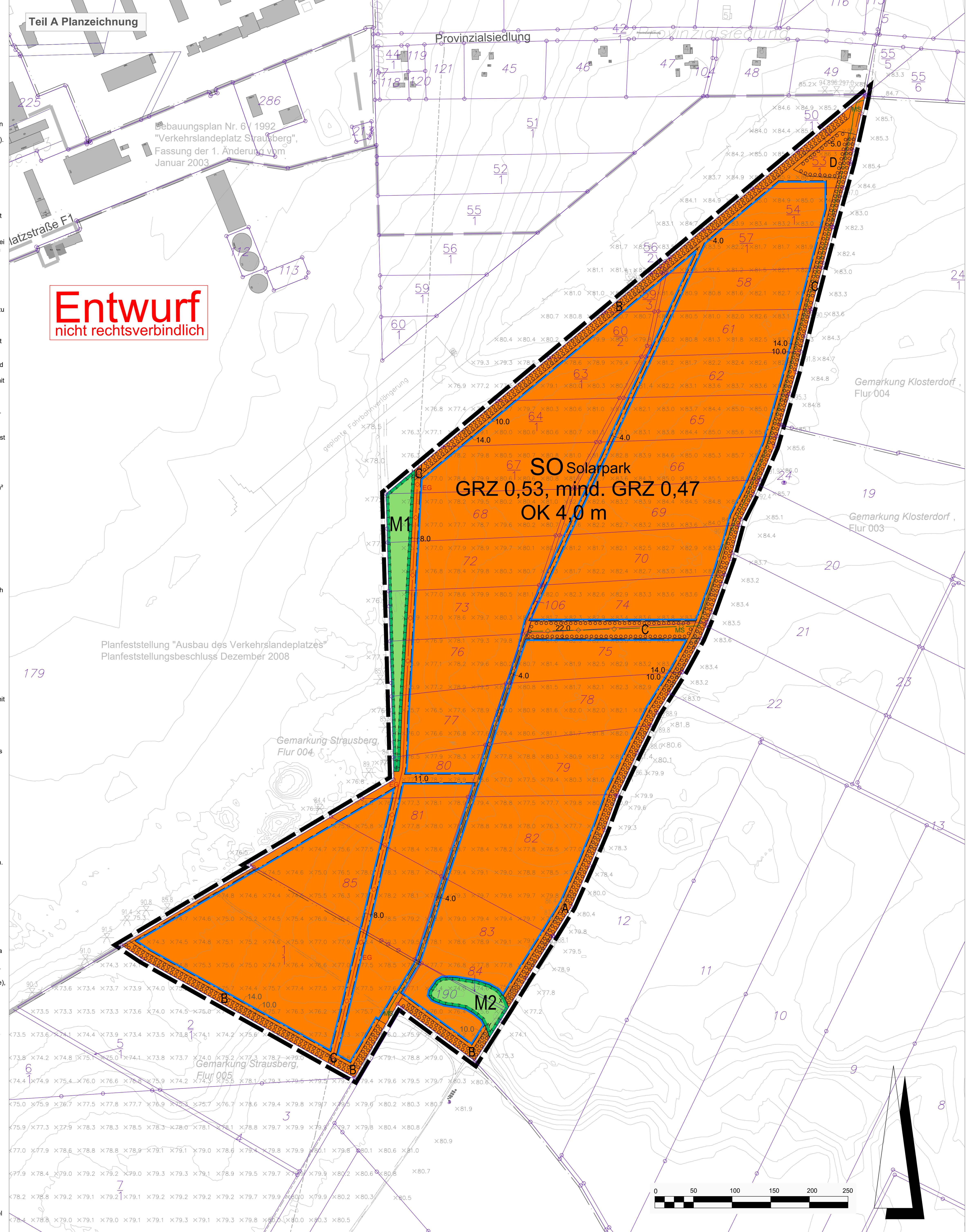
##### 2.1 Einfließungen: Einfließungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Blickdichte bauliche Einfließungen sind unzulässig.

##### 3. Hinweise

3.1 Baubeschränkungsbereich Verkehrslandplatz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandplatzes Strausberg in einem beschrankten Baustutzbereich gemäß § 17 LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

3.2 Bodenmerkmale: Im Plangebiet sind keine Bodenmerkmale bekannt. Beim Aufrufen von Bodenkennmälern sind die Vorschritte des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgSchG) zu beachten.

3.3 Artenschutz: Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen.



## Planzeichnerklärung

### Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB)

**SO Solarpark** Sondergebiet „Solarpark“ nach § 11 Abs. 2 BauVVO gemäß textlicher Festsetzung 1.1

### Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB, 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GRZ 0,53** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauVO) Höchstmaß, z.B. GRZ 0,52 i.V.m. textlicher Festsetzung 1.2

**OK 4,0 m** überbaute Grundstücksflächen (§ 12 BauGB, 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) über Bezugspunkt, z.B. 4,0 m (§ 16, § 18 BauVVO) i.V.m. textlicher Festsetzung 1.3

**X75.5 X78.1** Bezugspunkte Höhenfestsetzung (§ 18 BauVVO) in m über NHN (DHHN2016) i.V.m. textlicher Festsetzung 1.4

### Mindestgrundflächenzahl (§ 12 BauGB)

**mind. GRZ 0,47** Mindestgrundflächenzahl zur Sicherung des spezifischen Vorhabens

### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 12 BauGB i.V.m. § 23 BauVO)

**Baugrenze**

**Grünlächen, Maßnahmenflächen (§ 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB)**

**private Grünlächen mit der Zweckbestimmung Landschaftsschutz**

**M1** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Flächenbezeichnung, z.B. "M1" gemäß textlicher Festsetzung 1.5

**Flächen mit Bindungen und zum Anpflanzen (§ 12 BauGB, 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

**B** Umgrenzung