

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juli 2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Strausberg am im Amtsblatt für die Stadt Strausberg erfolgt.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

Strausberg, den - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

Verfahren

- Der Entwurf des Vorhabenbezogene Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten:
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) Bürgermeisterin

- Vermessungs- und katasterrechtliche 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

den - Siegel- (Unterschrift) Leiter/in des Katasteramtes / ÖBVI

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

Strausberg, den - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und unter dem Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Strausberg ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Beschluss ist auf der Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Strausberg, den - Siegel- (Unterschrift) Bürgermeisterin

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 die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 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

1. Städtebauliche Festsetzungen

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

Das sonstige Sondergebiet „Solarpark“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freileichtanlage zur Erzeugung von elektrischem Strom aus solarer Strahlungsenergie, der Stromspeicherung sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Unterkonstruktion sowie ihrer Bodenverankerung auf und in dem Erdboden,
 - 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,
 - die für die innere Erschließung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege,
 - Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks sowie
 - Einfriedungen 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 BauNVO)

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

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

Als definierte Bezugshöhen für die Geländeoberkante gelten die eingemessenen Bestands-Höhenpunkte in m über NNH 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 m² zugelassen werden.

Teil B Textliche Festsetzungen

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

Auf der Fläche mit der Bezeichnung A sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Die Fläche ist durch Pflanzungen so zu ergänzen, dass eine Pflanzdichte/Pflanzqualität von insgesamt ein Strauch pro 1 m² (Mindestqualität: verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe) sowie ein hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang: 16 cm) pro 100 m² sichergestellt wird. Es sind die Pflanzlisten „Bäume“ und „höherwüchsige Sträucher“ zu verwenden.

Die Flächen mit der Bezeichnung B sind dicht mit standortgerechten Sträuern der Pflanzliste „niedrigwüchsige Sträucher“ zu bepflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen (Mindestqualität: verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe).

Auf den Flächen mit der Bezeichnung C sind die vorhandenen Gehölze 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 Ansaat herzustellen. Dieser ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen. Auf 30 % der Fläche sind standortgerechte Sträucher der Pflanzliste „höherwüchsige Sträucher“ in Gruppen von 50 - 150 m² Größe zu pflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen (Mindestqualität: verschulter 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 Zauneidechse und die Vogelarten Feldlerche, Stieglitz und Wachtel zu entwickeln. Auf der Fläche ist ein artenreicher Magerrasen durch Ansaat herzustellen. Diese ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen. Auf 30 % der Fläche sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste „höherwüchsige Sträucher“ in Gruppen von 50 - 150 m² Größe zu pflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen (Mindestqualität: verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe). Verteilt auf der Fläche sind fünf vegetationslose Sandlinien mit einer Größe von jeweils 10 m² herzustellen. Innerhalb dieser Sandflächen sind auf einer Fläche von 2 - 3 m Breite und 5 m Länge Haufen aus Wurzelstüben, Holz und Steine anzulegen. Die so geschaffenen Strukturen sind anschließend mit humusfreiem bis -armen Sand (Humusanteil 8 - 10 %) abzudecken. Die Sandlinien sind dauerhaft von Vegetation freizuhalten.

Die festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung M2 ist als Soll (kleine, mit Wasser gefüllte Bodensenke) mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund zu entwickeln. Dafür ist auf der Fläche den natürlichen Höhenlinien folgend ein Bereich von 500 m² Größe um weitere 50 cm zu vertiefen. Die Sohle der Fläche ist zu verdichten. Durch die Herstellung soll ein Trittsbiotop für Amphibien (hier insbesondere Rotbauchunke) entstehen. Auf der Fläche ist eine artenreiche Frischwiese durch Ansaat herzustellen. Diese ist durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen.

Auf 30 % der Fläche sind standortgerechte Gehölze in Gruppen von 50 - 150 m² der Pflanzliste „höherwüchsige Sträucher“ zu pflanzen. Es ist ein Strauch auf 1 m² zu setzen (Mindestqualität: verschulter 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 Einfriedung zwischen den Punkten X und Y unzulässig.

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

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden einhalten.

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

Innerhalb des Sondergebietes ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Erschließungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen 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) darf 0,8 m nicht unterschreiten. Der Abstand von Modulreihen untereinander muss mindestens 4,0 m betragen.

Auf den nicht überbauten Flächen des Sondergebietes sowie auf den Flächen unterhalb der Solarmodule ist ein artenreicher Magerrasen durch Ansaat herzustellen. Dieser 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 1.4.

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.

Pflanzliste

Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Crataegus i.S. (Weißdorn / Rotdorn), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Auen-Traubenkirsche), Pyrus pyrastris (Wildbirne)
Höherwüchsige Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Harttriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaea (Gemeiner Spindelstrauch), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa corymbifera (Heckenrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Niedrigwüchsige Sträucher: Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze), Cornus alba (Weißer Harttriegel), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Ribes uva-crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), 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 Einfriedungen: Einfriedungen dürfen als bauliche Anlagen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Baubeschränkungsbereich Verkehrslandeplatz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich durch die Lage im Umfeld des bestehenden Verkehrslandeplatzes Strausberg in einem Beschränkten Bauseitungsrecht gemäß § 17 LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe bedarf der vorherigen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde.

3.2 Bodendenkmale: Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Beim Auffinden von Bodendenkmalen sind die Vorschriften des brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten.

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

Teil A Planzeichnung

