

BEBAUUNGSPLAN: "PHOTOVOLTAIKANLAGE" GEMEINDE BREYDIN, OT TRAMPE

Teil A - Planzeichnung,
M: 1:500

Gemeinde Breydin
Gemarkung Trampe
Flur 3



Planungsgrundlage:
Berechnung: 17.11.2016 und 03.01.2018
Datum der Erstellung:
Herausgeber: Vermessungsbüro Martin & Peschmann, Karl-Marx-Straße 9, 15321 Bernau bei Berlin
Kernzeichnung der vorgenommenen Änderung: 4/2018
Bezugssystem Lage: DHHN 92
Zweck der Vervielfältigung: Planungsgrundlage

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,6 OK	Maß der baulichen Nutzung max. Grundflächenzahl Höhe der OK baulicher Anlagen in Metern ü. DHHN 92	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-19 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
	Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Zuwegung	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie Zufahrt	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Elektrizität	
	Grünflächen Grünflächen privat	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, Nr. 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20
	Bezeichnung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit fgd. Nummerierung (s. TF Pkt. 5)	
	Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Anpflanzung von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der E.DIS Netz GmbH	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (3) Nr. 3 BauGB
II.	Nachrichtliche Übernahmen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (6) BauGB
	unterirdisch (20 kV-Kabel, E.DIS Netz GmbH)	
	unterirdisch (1 kV-Kabel, E.DIS Netz GmbH)	
III.	Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenzen Bestand vermarktet	
	Flurstücksgrenzen Bestand unvermarktet	
	z.B. 235	
	Nutzungspunkt	
	Höhensymbol	
	Nutzungsartengrenze (Beton)	
	SB	
	Beton	
	Gebäude und bauliche Anlagen, entfallen	
	Begrenzungspunkt mit Bezeichnung	
	Blendschutzzaun, H= 2,60 m	
NUTZUNGSSCHABLONE		
Art der baulichen Nutzung	Ende der Nutzungsdauer	
Grundflächenzahl	max. Höhe baulicher Anlagen	

Teil B - Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 14 BauNVO
 - Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
 - Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:
- Photovoltaikmodulen
- Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion)
- Wechselrichterstationen
- Transformatoren- / Netzspeiseleistungen
- Einfriedung
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen für die Solaranlage wird mit Oberkante als Höchstmaß über Gelände, OK max. 81,0 m über DHHN 92 für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsanlagen festgesetzt.
 - Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

- Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB
Die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist als Zwischenutzung für einen Zeitraum von 35 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens bis zum 31.12.2054 zulässig. Als Folgenutzung gilt folgender Status: "Grünflächen und Landwirtschaftsflächen".
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit artenschutzfachlichem Bezug gemäß Grünordnungsnutzenplan (GONP):
5.1 Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
V_{ASB}5: Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der 3 m-Abstandsfläche zum Baufenster sind alle Gehölzbestände langfristig in einer Endhöhe von 2,5 m zu erhalten. Abgängige Gehölze sind am selben Ort mit gebietsheimischen Sträuchern der Gehölzartenliste (s. GOP) zu ersetzen.
V_{ASB}7: Erhalt von Ruderalfluren (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der 3 m-Abstandsfläche zum Baufenster sind alle ruderalen Stauden- und Distelfluren langfristig zu erhalten. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist mit Ausnahme vorhandener Gehölze (V_{ASB}5) und der geplanten Strauchpflanzungen (A_{CEP}2, A_{CEP}3) zu beseitigen.
Minimierung des Versiegelungsgrades
Im B-Plangebiet ist eine Befestigung der Hauptzufahrt nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen (Beton-/unterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen) sind unzulässig. Die Errichtung zusätzlich befestigter Fahrgassen zwischen den Modulreihen ist unzulässig.
5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit artenschutzfachlichem Bezug (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
A_{CEP}1: Anpflanzung von Blumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Auf der mit A_{CEP}1 gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Schuppen zu entsiegeln und mit einem heimischen Laubbaum gemäß Gehölzartenliste (s. Umweltbericht Anhang 3, Blatt 2 GOP) zu bepflanzen.
A_{CEP}2: Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der 3 m-Abstandsfläche zum Baufenster sind insg. 560 m² gebietsheimische Sträucher in 10 lockeren Strauchgruppen à 56 m² gemäß Pflanzenschemata (s. Umweltbericht Anhang 3, Blatt 2 GOP) gleichmäßig über die Fläche verteilt zu pflanzen.
A_{CEP}3: Sonstige Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Der Blendschutzzaun entlang der westlichen B-Plangebietsgrenze ist mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen der Gehölzartenliste (s. Umweltbericht Anhang 3, Blatt 2 GOP) zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Abstand von 0,75 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzungen sind gemäß DIN 18916, 18915 und die Pflege gemäß DIN 18919 sowie der ZTVLA-StB 2005 zu realisieren. Es sind ein Jahr Fertiungspflege und mind. 2 Jahre Entwicklungspflege abzusichern.
A_{CEP}4: Aufwertung Ausweichwinterquartiere für Amphibien und Reptilien (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der 3 m-Abstandsfläche um das Baufenster sind vor Baubeginn folgende Strukturelemente einzubringen und dauerhaft vorzuhalten:
- 8 St. locker aufgeschichtete Halden aus Totholz, Wurzelstüben und Laub zur Hohlräumbildung, überdeckt mit grabfähigem unbelastetem Boden (Länge = 3 m, Breite = 1,5 m, Höhe = 1,2 m)
- Anordnung von 4 Totholzhaufen à 1,0 m³.
A5: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland im B-Plangebiet (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Flächen innerhalb des Baufensters sind dauerhaft als artenreiches Extensivgrünland ohne zusätzliche Rasensaat, Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln zu entwickeln und zweimal jährlich im Rahmen einer Mulchmahd mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm zu mähen; die 1. Mahd erfolgt ab Ende Mai, die 2. Mahd ab Ende August. Sollten die Monitoringergebnisse aufgrund der tatsächlichen Aufwuchsmenge eine Veränderung der Mahdzeitpunkte erforderlich machen, so sind diese nach Rücksprache mit der Naturschutzbehörde anzupassen.
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Die im Teil A Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen sind zugunsten der E.DIS Netz GmbH mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, den Betrieb und die dauerhafte Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.
- Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsrichtlinien nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO
Einfriedung der Grundstücke (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigerweise zu errichtenden Photovoltaikfreiflächenanlage ist die Errichtung eines maximal 2,00 m hohen Sicherheitszaunes innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Einzäunung ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor Blendungen ist auf der südwestlichen Baugrenze ein Blendschutzzaun mit einer Höhe von max. 2,60 m zu errichten.

- HINWEISE
Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches
Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichende Kompensation erfolgt durch folgende externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB).
Habitataufwertende Maßnahmen im Schlosspark Trampe
- **Maßnahmenfläche 1**
Die Maßnahmenfläche 1 ist dauerhaft als artenreiches Extensivgrünland ohne Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln zu entwickeln und zweimal jährlich mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm zu mähen; die 1. Mahd erfolgt ab Ende Mai, die 2. Mahd ab Ende August inkl. Beräumung des Schnittgutes. Darüber hinaus sind auf der Fläche Gehölze, die nicht unter der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim fallen, unter Beachtung des gesetzlich vorgeschriebenen Fallzeitraums zu entfernen.
- **Maßnahmenfläche 2**
Rotationsbrache: Die als Rotationsbrache gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft im 3-Jahres-Turnus auf jeweils 2/3 der Gesamtfläche mittels zweischüriger Streifenmahd und auf 1/3 als Brachfläche zu extensivem arten- und strukturreichem Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist unter Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zweimal jährlich mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm zu mähen; die 1. Mahd erfolgt Mitte Juli, die 2. Mahd Anfang Oktober inkl. Beräumung des Schnittgutes. Mahd und Beräumung erfolgen jeweils um 2 Wochen versetzt, aufkommender Gehölzaufwuchs ist jährlich zu entfernen.
Entlang des nördlichen und nordwestlichen Waldrandes sind im Wechsel vier Steinhaufen (Länge = 2 m, Breite = 2 m, Höhe = 1,2 m) und vier Totholzhecken (Länge = 5 m, Breite = 2 m, Höhe = 1,5 m) anzulegen.
Grünlandpflege Streubstriebe: Die als Obstwiese gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft als artenreiches Extensivgrünland ohne Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln zu entwickeln und zweimal jährlich mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm zu mähen; die 1. Mahd erfolgt Mitte Juli, die 2. Mahd Anfang Oktober inkl. Beräumung des Schnittgutes. Mahd und Beräumung erfolgen jeweils um 2 Wochen versetzt, aufkommender Gehölzaufwuchs ist jährlich zu entfernen.
- **Maßnahmenfläche 3 - Habitataufwertende Maßnahmen auf ehem. Truppenübungsplatz Trampe**
Die für die externe Kompensation vorgesehenen beiden Teilflächen sind zunächst zu entsaften. Die Durchführung erfolgt in Abstimmung mit der Verwaltung des Naturparks Barnim. Teilfläche 1 wird einschichtig mit zeitlich versetzter Beräumung des Schnittgutes gemahd. Auf der Teilfläche 2 erfolgt eine periodische Mahd nach Absprache mit der Verwaltung des Naturparks Barnim, da es sich um einen Extremstandort mit sehr seltenem Artenbestand handelt.
Artenschutz
Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben (gem. GOP) bzw. zur Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- **Bauzeitlicher Amphibien- und Reptilienschutz:** Mit den Bauarbeiten ist nach Abwanderung der Amphibien aus dem Winterberaubraum und zur Aktivitätszeit von Reptilien je nach Witterung möglichst ab Anfang April bis August zu beginnen. Bei Bauarbeiten im Herbst/Winter ist das B-Plangebiet im Frühsommer mit Amphibienschutzzaunen als Sperre gegen Rückwanderungen zu sichern. Die Fläche ist zuvor von innen in Richtung Plangebietsgrenzen zu mähen, um Tieren das Ausweichen in geschützte Randbereiche zu ermöglichen. Zu Ausweichhilfen siehe Maßnahme A_{CEP}4.
- **Einhaltung Fallzeitraum:** Die Fällung von Gehölzen ist gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10. - 28.02. zulässig.
- **Vergrämung Bodenbrüter:** Bei Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode sind im gesamten B-Plangebiet Vergrämungen von Bodenbrütern durch Errichtung 2 m hoher Stangen mit Flatterbändern im 25 m x 25 m-Raster vor Brutbeginn ab Ende Februar bis zum Baubeginn vorzunehmen.
- Die Außenanzugung der Photovoltaikanlage ist zur ungehinderten Querung für Kleintiere mind. 10 cm nach unten offen zu gestalten.

Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:
- während der Bauphase ist der an die Baulinie grenzende Gehölzbestand gemäß DIN 18920 zu schützen
- fächensparende Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen
- Versickerung des anfallenden unverschlussten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BbodSchV beim Einbau standortfremder Bodenmaterials und Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.
Immissionsschutz
Es sind geräuscharme Trafostationen zu verwenden und am Ostrand des B-Plangebietes zu platzieren um Lärmemissionen in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung zu vermeiden.

Bodendenkmale
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben o.ä. entdeckt werden sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 11 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsgäsite sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Abau einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten. Die Denkmalfachbehörde gem. § 11 Abs. 4 BbgDSchG berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

Bodenschutz / Altlasten
Das Bauvorhaben liegt auf der Fläche „AS 68/4 Schweinestall Trampe“. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Sollten sich während der Bauarbeiten umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, in 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BbgDSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Präambel:
Aufgrund Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Bauanzuordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 20.05.2016 (GVBl. I/16 [Nr.14]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl. I/18 [Nr.25])
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung -PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage“ Gemeinde Breydin, OT Trampe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Breydin als Satzung beschlossen und die Begründung des Bebauungsplanes gebilligt.

1. Biesenthal, den Siegel Der Amtsdirektor

2. Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Bernau bei Berlin, den Siegel Holger Peschmann, ObVI

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Biesenthal, den Siegel Der Amtsdirektor

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt „Amtsblatt für das Amt Biesenthal und Barnim“ vom Ausgabe-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Biesenthal, den Siegel Der Amtsdirektor

4. Biesenthal, den Siegel Der Amtsdirektor



Übersichtsplan M: 1:25.000