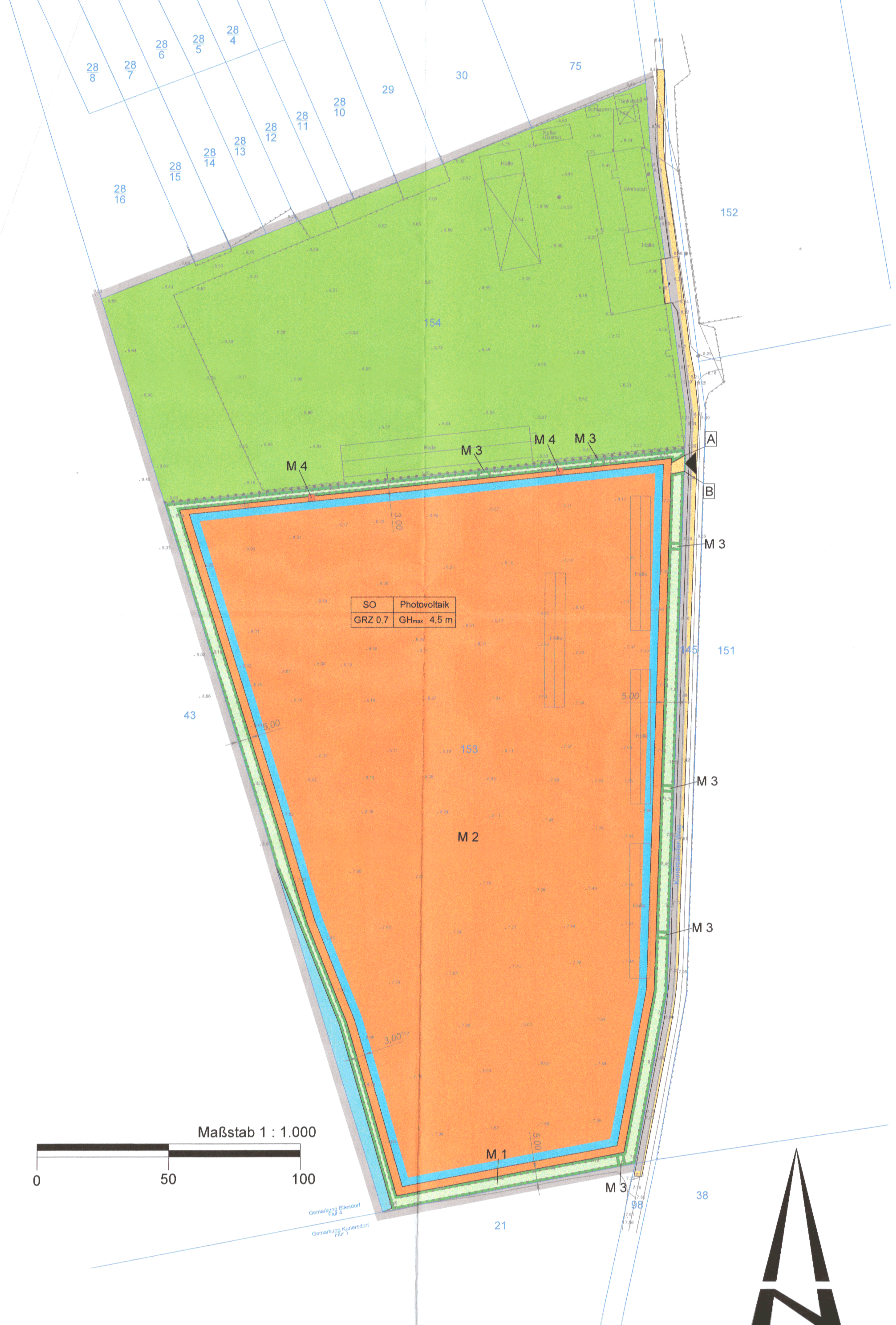
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Bliesdorf (ehemalige Werkstatt Bliesdorf)“

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 BGBL. I. S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.07.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photvoltaik-Anlage Bliesdorf", bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Text Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen ~~sowie die~~ für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten. *gestrichen Wriezen d. 05.04.16 Karsten Birkholz Amtsdirektor*

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gemäß § 19 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.

2.2 Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Solarmodultischhöhe von 4,00 m ü Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist das jeweils anstehende Gelände.

2.3 Für die offenen Einfriedungen, wie Maschendraht- und Stabgitterzäune, am Rand und innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Höhe von 2,50 m ü Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist das anstehende Gelände.

3. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze nach § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthaft.
Alle, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernden Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Etwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 Die mit **M1** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 100 m² Pflanzfläche wie folgt zu bepflanzen:
- 10 Heister der Art Malus sylvestris / Holzapfel
- 10 Sträucher der Art Rosa canina / Hunds-Rose
- 10 Sträucher der Art Rosa rubiginosa / Wein-Rose
- 10 Sträucher der Art Cornus sanguina / Roter Hartriegel
- 10 Sträucher der Art Corylus avellana / Gemeine Hasel
- 15 Sträucher der Art Prunus spinosa / Schlehdorn
- 15 Sträucher der Art Rhamnus cathartica / Purgier-Kreuzdorn

In der Strauchpflanzung der Feldgehölzstruktur sind alle 10 m geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten für Singvögel zu schaffen.

5.2 Innerhalb der mit **M 2** gekennzeichneten Fläche sind die nicht bebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischreihen und unterhalb der Modultische durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Maßnahme kann durch die Einsaat von standortheimischen Saatgut gefördert werden. Frühster Mahdtermin ist unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange der 01. August eines Jahres.

5.3 Die mit **M 3** gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Habitat für Eidechsen zu entwickeln. Mit Umsetzung des Vorhabens sind sechs Flächen zur Installierung von Ersatzhabitaten bzw. zur Optimierung des Lebensraums der Zauneidechse in den umgebenden Randbereichen des Baufeldes anzulegen. Diese Habitate werden jeweils eine Grundfläche von 10 m² aufweisen und werden in Schichten durch verschiedene Naturmaterialien errichtet (Kies, Schotter, Grobe Feldsteine, Totholz, Wurzelwerk von Bäumen).

5.4 An den mit **M4** gekennzeichneten zwei Standorten sind Artenschutzhäuschen in Holzbauweise zu errichten. Die Häuschen werden am Ständer zur Abwehr vor Prädatoren geschützt. Oberhalb des Prädatorenschutzes werden erste 6 Nisthilfen für Gebäude-, Nischen-, und Halbhöhlenbrüter befestigt. Im Dachbereich des Artenschutzhäuschens finden Schwalben und Fledermäuse Unterschlupf und Niststätten.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO
SO Photovoltaik / GRZ 0,7 / GHmax 4,50		Nutzungsschablone sonstiges Sondergebiet Photovoltaik
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,7	Grundflächenzahl	
GHmax 4,5 m	maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlage	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO
	Baugrenze	
4. Verkehrsflächen		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Einfahrt bzw. Ausfahrt	
	Straßenbegrenzungslinie	
5. Grünflächen		§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
	private Grünflächen	
6. Flächen für Landwirtschaft und Wald		§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB
	Waldflächen	
	Landwirtschaftsflächen	
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
M 1	Bezeichnung der Maßnahme, (Bezug zur textlichen Festsetzung 5.1 bis 5.3)	
8. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Artenschutzhaus	
5,00	Bemaßung in Meter	
•8,50	Geländehöhen über DHHN 92	
163/3	Kataster	
A	Bezugspunkt mit Bezeichnung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), wird auf Beschlussfassung der Gemeindevertretung Bliesdorf vom 13.07.2015 ~~und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde~~ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freifläche-Photovoltaik-Anlage Bliesdorf" (ehemalige Werkstatt Bliesdorf) für das Gebiet der Gemarkung Bliesdorf, Flur 4, Flurstück 146 (siehe auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Am 02.08.2012 hat die Gemeindevertretung von Bliesdorf den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freifläche-Photovoltaik-Anlage Bliesdorf" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 09 vom 01.09.2012 für das Amt Barnim-Oderbruch bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Wriezen, den 05.04.2016 Siegel Amtsdirektor Karsten Birkholz

2. Die Gemeindevertretung von Bliesdorf hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 13.07.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen.

Wriezen, den 05.04.2016 Siegel Amtsdirektor Karsten Birkholz

3. Die Satzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt

Wriezen, den 05.04.2016 Siegel Amtsdirektor Karsten Birkholz

4. Der Satzungsbeschluss des für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 02.05.2016 für das Amt Barnim-Oderbruch bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wriezen, den 03.05.2016 Siegel Amtsdirektor Karsten Birkholz

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 16.03.2016 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hohen Neuendorf, den 17.03.2016 Siegel öffentlich bestellter Vermesser

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich südwestlich der Ortslage Bliesdorf im Bereich landwirtschaftlicher Konversionsflächen auf den Flurstücken 153 und 154 ~~der Flur 4~~ in der Gemarkung Bliesdorf. *gestrichen 05.04.2016 Karsten Birkholz Amtsdirektor*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ~~etwa~~ 6,48 ha und liegt südwestlich der Ortslage Bliesdorf. Es wird:

- im Norden durch die Gärten der südlichen Bebauung der Dornbuschsstraße,
- im Osten durch den Kunersdorfer Weg (Flurstück Nr. 145),
- im Süden durch die Ackerfläche (Flurstück Nr. 21 und im Westen durch die Acker- und Waldflächen (Flurstück Nr. 43) begrenzt

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artuíkel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr.32]
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Bliesdorf** in der aktuellen Fassung

Hinweise

Kampfmittel

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines kampfmittelbelasteten Gebietes. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Hochwasser

- Gemäß § 31 a Absatz 1 und 2 des Gesetzes zum zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen. Es sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung zu treffen und die Nutzung den möglichen Gefährdungen durch Hochwasser anzupassen.
- Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

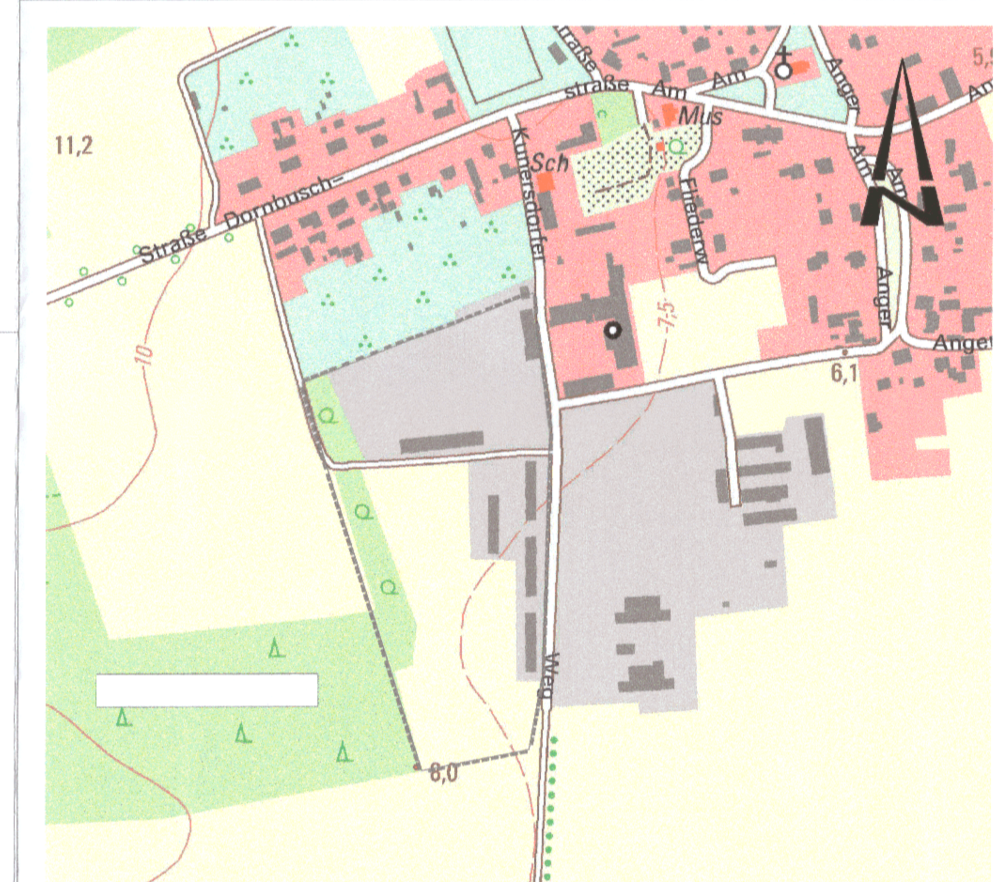
Funde

- Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese gemäß § 11 (1) des Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22. Juli 1991, in der aktuellen Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Plangrundlage

- Automatisiertes Liegenschaftkataster des Landes Brandenburg (ALK) vom 27.03.2015
- Grundlagenvermessung vom 02.04.2015 durch das Ingenieurbüro NOFFKE+BERTEIT, Berliner Straße 64 A, 16540 Hohen Neuendorf, Tel.: 03303 - 53 31-0, Fax 03303 - 53 31-11, info @noffke-berteit.de

Übersichtskarte: (©GeoBasis-BB)



Maßstab: 1 : 5.000

Amt Barnim-Oderbruch

Der Amtsdirektor
Freienwalder Straße 48 I 16269 Wriezen I Tel.: 033456 - 399 60

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Bliesdorf (ehemalige Werkstatt Bliesdorf)“

Entwurfsverfasser
Castus GmbH I Neue Straße 10 I 17322 Boock
Telefon: +49397 54 255 - 0 I +49397 54 255 - 22 I E-Mail: info@castus-gmbh.de

Planstand:	**Satzung**
Datum:	**06/2015**