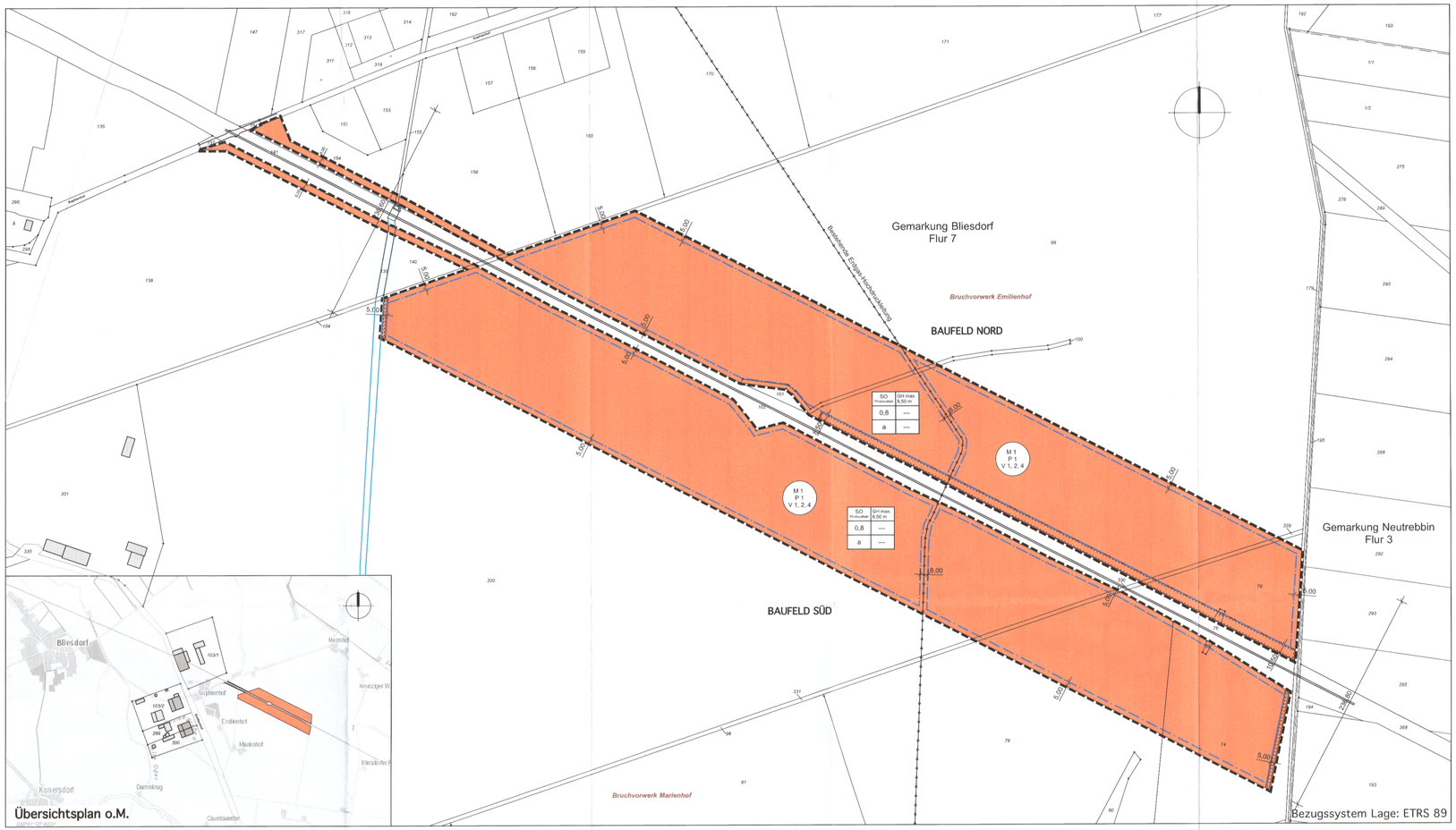

1 PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Sonstige Sonderbauflächen, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr 23 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verlauf von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. (1) 13 BauGB)
- (XX) Maßnahmen der Grünordnung
- BAUFELD XXX — Bezeichnung der Baufelder
- 99 — Flurstück mit Nummer
- *Gemarkung Bliesdorf Flur 7* — Bezeichnung von Gemarkung und Flur

2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Maximale Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

- SO (Photovoltaik) — Sondergebiet Photovoltaik (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 11 BauNVO
- a — Abweichende Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- GH — Gebäudehöhe (§ 9 (1) BauGB und § 16 (2) und 18 BauNVO)

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (SO) für Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO). Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Übergabe- bzw. Transformatorstationen sowie Kabelinstallationen). Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und §§ 16 - 21 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB sowie §§ 16 (2) und 18 BauNVO)
Für Gebäude und bauliche Anlagen wird eine maximale Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante festgesetzt. Transformatorstationen, von denen im Falle einer Überflutung Gefahren für Gesundheit und die Umwelt ausgehen können, dürfen eine maximale Höhe von 6,50 m über Geländeoberkante aufweisen, wobei eventuelle Aufschüttungen bzw. Gebäudesockel mitzurechnen sind.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB und § 17 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Gebäude und bauliche Anlagen aller Art sind nur innerhalb, Zäune sowie Wartungs- und Wegeflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Ein Gewässerrandstreifen neben vorhandenen Gewässern 2. Ordnung in einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es gelten die Festsetzungen der abweichende Bauweise.

1.4 Verkehrsflächen; Befestigte Flächen
Soweit Verkehrsflächen, die für Errichtung und Betrieb erforderlich sind, dauerhaft befestigt werden, ist diese Befestigung wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflastersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

1.5 Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser muß an den Modulen abtropfen können, um breitflächig im Untergrund zu versickern. Eine Fassung und Sammlung ist nicht zulässig.

2 Festsetzungen der Grünordnung

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

2.1.1 Entwicklungsmaßnahme M1
Die nicht bebauten Flächen sind als naturnahe Wiese zu entwickeln. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Die Flächen unter den Modulen sind zur Entwicklung einer ruderalen Staudenflur bestimmt.

2.1.2 Pflegemaßnahme P 1
Die Mahd der Frischwiese ist jeweils dann zulässig, wenn die Vegetationsbestände die Höhe von etwa 60 cm erreicht haben. Bei Mähdurchgängen zwischen dem 01.03. und dem 30.08. sind vor der Mahd die Vegetationsbestände auf das Vorhandensein von Individuen und deren Entwicklungsformen sowie auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu kontrollieren. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen nicht erfüllt werden.
Der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik muß in Schrittgeschwindigkeit erfolgen.
Vor der Durchführung von Mäharbeiten im Zeitraum von Mtte März bis Mitte Oktober sind auf den Fahrstreifen evtl. vorhandene Zauneidechsen und Schlingnattern fachgerecht zu vergrämen.
Das Mähgut ist von der Fläche zu beräumen.
Eine zusätzliche Bodenbearbeitung ist nicht zulässig.
Alternativ zur maschinellen Mahd ist eine Schafbeweidung zulässig.
Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

2.2 Vermeidungsmaßnahmen

2.2.1 Vermeidung zusätzlicher Versiegelung (V 1)
Bodenversiegelungen außerhalb derjenigen für die Pfostenkonstruktionen, die Nebenanlagen und die notwendigen Wegebefestigungen sind unzulässig.

2.2.2 Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere (V 4)
Der umlaufende Zaun ist mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszubilden.

2.2.3 Bauzeitenregelung (V AFB 1)
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien sind die Bauarbeiten jahreszeitlich, außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 10. September und 28. Februar anzuordnen. Sind aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen Bauarbeiten zwischen dem 01. März und 09. September erforderlich, sind die Maßnahmen V AFB 2 Nord, V AFB 2 Süd und V AFB 3 umzusetzen.

2.2.4 Stellung eines Reptilien-/Amphibien-Schutzzaunes (V AFB 2 Nord)
Vor Maßnahmenbeginn ist rund um das Baufeld Nord ein Reptilienschutzzaun fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten. Zuwegungen sind an ruderalisierte Randbereiche anzupassen.

2.2.5 Stellung eines Reptilien-/Amphibien-Schutzzaunes (V AFB 2 Süd)
Vor Maßnahmenbeginn ist rund um das Baufeld Süd ein Reptilienschutzzaun fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten. Zuwegungen sind an ruderalisierte Randbereiche anzupassen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Fassaden (§ 87 (1) 1 BbgBO)
Glänzende Fassaden an Bauwerken sind nicht zulässig.

4.2 Solarmodule (§ 87 (1) 1 BbgBO)
Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule, von denen keine Blendwirkung ausgeht.

4.3 Einfriedungen § 87 (1) 1 BbgBO)
Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Übersteigschutz und einer Bodenfreiheit von 15 cm zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten und von Böschungsoberkanten angrenzender Gewässer 2. Ordnung einen Mindestabstand von 5,00 m.

4.4 Werbeanlagen § 87 (1) 2 BbgBO)
Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie als Informationstafeln gestaltet sind. Sie dürfen nicht beleuchtet oder selbstleuchtend sein und eine Größe der Ansichtsfläche von jeweils 4,00 qm nicht überschreiten.
Ihre Anzahl ist auf maximal 2 beschränkt. Ihre Oberkante darf 2,00 m oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung des Bodenschutzgesetzes (BBodschG vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015) wird verwiesen.
Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.
Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.
Ablagerungen von Baustoffen und Aufschüttungen sowie die Inanspruchnahme von Gelände für die Aufstellung von Baumaschinen und -fahrzeugen sollen so flächensparend wie möglich erfolgen.
Eine unnötige Verdichtung des Untergrundes ist zu vermeiden.
Der Oberboden soll nach Möglichkeit in seiner Mächtigkeit nicht vermindert werden.

5.2 Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Photovoltaikanlage, die durch reguläre landwirtschaftliche Tätigkeit entstehen können, sind vom Anlagenbetreiber zu dulden.

5.3 Archäologie
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), sind die Untere Denkmalbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum unverzüglich zu benachrichtigen.
Entdeckungsstätten und Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 11 BbgDSchG wird verwiesen.
Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

5.4 Hochwasser
Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet HQ 200 der Oder.

5.7 Kampfmittel
Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Vor Baubeginn ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

5.6 Abfallbeseitigung
Sämtliche anfallenden Bauabfälle, Verpackungsmaterialien sowie Bauchemikalien sind getrennt zu erfassen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauchemikalien gleich welcher Art hat mit angemessene Sorgfalt zu erfolgen. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, damit sie nicht in den Boden gelangen können.

5.7 Erdgas-Hochdruckleitung
Das Plangebiet wird unterquert von einer bestehenden Erdgas-Hochdruckleitung. Hierfür ist ein Schutzstreifen von insgesamt 8,00 m Breite freizuhalten. Die genaue Trassenführung ist zu ermitteln. Hierfür sowie für alle anderen Arbeiten in diesem Bereich sind die entsprechenden Hinweise und Richtlinien des Netzbetreibers zu beachten und alle Maßnahmen mit ihm abzustimmen.

6 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. 1, S. 3786).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19.05.2016 (GVBl. I Nr. 14/2016)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07 [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.Juni 2019 (GVBl. I/19 [Nr. 36]).
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019 (GVBl. II vom 13.05.2019)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg (GVBl. I S. 235)
- Hauptsatzung der Gemeinde Bliesdorf in der aktuellen Fassung.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 17.06.2020 ..... und weist die planungsrelevanten Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

17.06.2020 .....
Datum Katasteramt des Landkreises Märkisch-Oderland

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bliesdorf hat gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen	04.09.2017
Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt	09.08.2018 - 10.09.2018
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt	09.08.2018 - 10.09.2018
Der Planentwurf in der Fassung vom 15.04.2019 wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen	13.05.2019
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt	11.06.2019 - 15.07.2019
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	11.06.2019 - 15.07.2019
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bliesdorf hat die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt	16.09.2019
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bliesdorf hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.08.2019 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen	16.09.2019
Wegen einer redaktionellen Überarbeitung der Begründung wurde die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt	12.03.2020 - 15.04.2020

Wriezen, den 24.06.2020 .....
Der Amtsdirektor Karsten Birkholz

Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, Begründung und Örtlichen Bauvorschriften mit Stand vom 02.06.20 ..... wird hiermit ausgefertigt.

Wriezen, den 24.06.2020 .....
Der Amtsdirektor Karsten Birkholz

Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.07.2020 ..... im Amtsblatt Nr. 7 ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 und (2) BauGB) gem. § 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB) gem. § 44 (5) BauGB hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 01.07.2020 ..... in Kraft getreten.

Wriezen, den 10.07.2020 .....
Der Amtsdirektor Karsten Birkholz

GEMEINDE BLIESDORF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Freiflächen-Photovoltaikanlage Bliesdorf II (An der Bahn - Gemeindeteil Sophienhof)" - SATZUNG -

MASSTAB 1 : 2000

Stand: 03.2020

Vorhabensträger

Wattner SunAsset Solarkraftwerk 083 GmbH & Co. KG

MAXIMINENSTRASSE 6 50668 KÖLN

Planverfasser

Architekten Wäßerling + Lüdke

CYRIAKSTRASSE 11 99094 ERFURT
TELEFON 0361 - 225 2801 TELEFAX 0361 - 225 2944 abwl@arcor.de