

# Anlage 2

## zum Durchführungsvertrag

## zum vBPL Nr. 504

### „Solarperk Eisenspalterei“

#### TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TF)

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### TF1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes "Erneuerbare Energien Photovoltaik"

§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Absatz 2 BauNVO

(1) Innerhalb der Sondergebietsfläche I (SO I) mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien Photovoltaik" sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen sowie ähnliche technische Ausstattungen und Zuleitungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 11 BauNVO)

(2) Innerhalb der Sondergebietsfläche II (SO II) mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien Photovoltaik" sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen sowie ähnliche technische Ausstattungen und Zuleitungen erst zulässig, wenn die Altlastensanierung abgeschlossen ist und die Fläche von der zuständigen Bodenschutzbehörde zur Bebauung freigegeben wurde.

Ausgenommen von der Regelung (Maßgabe) des Satzes 1, ist die Errichtung einer Zuleitung zur Erschließung des SO I und des Flurstücks 74 (Gemarkung Finow, Flur 16). (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB iVm § 11 BauNVO)

(3) Zulässig sind im gesamten Plangebiet Einfriedigungen zur Eingrenzung des Baugrundstückes sowie die Verlegung von Erdkabeln und Leitungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(4) Maßgebend für die zulässige überbaubare Fläche ist die durch die Photovoltaikanlagen überbaute Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die neu zu errichtenden Nebenanlagen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche innerhalb der ausgewiesenen Sondergebietsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 16 BauNVO)

(5) Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen der Photovoltaikfreiflächenanlage sowie deren Nebenanlagen ist auf 4,50 m, bezogen auf den nächstgelegenen, vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhepunkt NN in 3-fachem System D/H-N 52, Lage-System ETRS) begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iVm § 18 Abs. 1 BauNVO)

###### TF2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die Einfriedigungen sind als lichtdurchlässige Zaunanlagen (z.B. Mäschendraht oder Gitterstäbe) und ohne Sockelmauern zu errichten.

(2) Auf den Flächen M1, M2 und M3 sind naturschutzfachliche Maßnahmen entsprechend dem Maßnahmenkonzept durchzuführen. Die Regelungen im Durchführungsvertrag sind zu beachten.

###### TF3 Flächen mit besonderen Nutzungsregeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB)

(1) Innerhalb der umgrenzten Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, ist die Errichtung von Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und deren Nebenanlagen nicht zulässig. (Nordöstlich der Fläche M3 und östlich des Grabens "Chemische Fabrik")

(2) Westlich des Grabens "Chemische Fabrik" (Gewässer II Ordnung), ist ab Oberkante Grabenabdeckung ein 5 m breiter Grabenbewirtschaftungstreifen dauerhaft freizuhalten.

###### TF4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 iVm, § 54 Abs. 4 BbgVG)

(1) Anfallende Niederschlagswasser ist auf der SO I Fläche, den Waldflächen und den umgrenzten Flächen für Naturschutzmaßnahmen zu versickern.

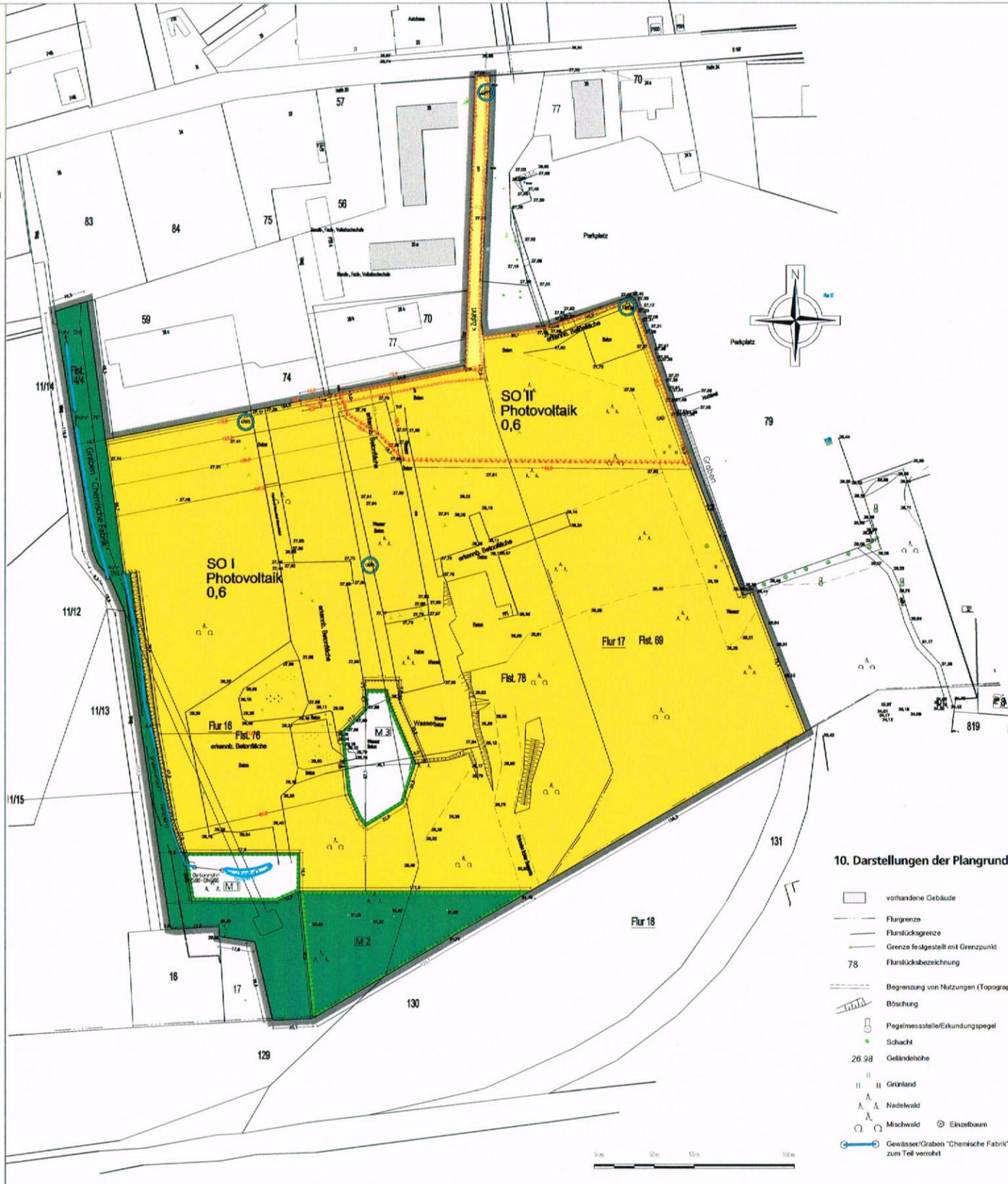
Hinweise ohne Normcharakter:  
Boden- und Grundwasserzustand  
Bei dem gesamten Vorhabenareal handelt es sich um die Altlastverdachtsfläche "S 14054b Chemische Werke Finowtal-Neuwerk". Weitere Hinweise siehe Begründung Kapitel 2.1.3.1.  
Vorhandene Erkundungspegel und Beobachtungsstellen sind zu erhalten.

Es ist ein Entsorgungskonzept gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz zu erstellen. Weitere Hinweise siehe Begründung Kapitel 2.1.3.1.

Durchführungsvertrag  
Über die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus sind die Regelungen des Durchführungsvertrages zu berücksichtigen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 1722
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549)
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14), S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 39)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchVG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 03, ber. (GVBl. Nr. 21)), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. Nr. 5)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LValdG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. Nr. 33)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.8.2015 1474
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. Nr. 051 S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. Nr. 5)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 V v. 31.8.2015 1474
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 4.4.2016 1569
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWVG) (1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2012 (GVBl. Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. Nr. 5)
- Hauptsatzung der Stadt Eberswalde i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.04.2012 (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 20, Nr. 4)



#### Verfahrensvermerke:

##### Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch anwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

##### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 504 „Solarpark Eisenspalterei“ in der Sitzung am 26.03.2015 gemäß § 12 I V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

##### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 504 „Solarpark Eisenspalterei“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

##### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird beurkundet.

##### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

#### 10. Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Gebäude
- Fluggrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze festgelegt mit Grenzpunkt
- Flurstücksbezeichnung
- Begrenzung von Nutzungen (Topographie)
- Böschung
- Pegelmessstelle/Erkundungspegel
- Schacht
- Geländehöhe
- Grünland
- Nadelwald
- Mischwald
- Einzelbaum
- Gewässer/Graben "Chemische Fabrik" zum Teil verrohrt

#### Maßnahmenkonzept

- Fläche M1 Zielstellung: Erhalt und Entwicklung des Gewässerbiotops (natürliche Quelle)**
    - Rückbau des Rohrzurücklasses, Ausbau als offener Graben
    - Ausrichtung des Baumestendes
    - Aufweitung und Abflachen der Uferbereiche
    - Bekämpfung und fachgerechte Entsorgung des Mülls
    - Rückbau der baulichen Anlage (Biotopgraben)
  - Fläche M2 Zielstellung: Erhalt des Kiefernvorwaldes**
    - Behutsame Rücknahme einzelner Bäume (vorzugsweise ältesten Gehölze) unter Beibehaltung des Waldstatus gemäß § 2 des Brandenburgischen Waldgesetzes
    - Regelmäßige Mahd (wenn die Tiere am Boden sind in den frühen Morgen- bzw. späten Abendstunden oder bei regnerischer Witterung) der offene Vegetationsflächen, mit Bekämpfung und Abtransport des Mahdgutes, Mahd 1 x im Jahr per Hand (mit Motorsense)
  - Fläche M3 Zielstellung: Erhalt und Entwicklung des Gewässers**
    - als Laichgewässer für Amphibien, insbesondere des Moorfrosches
    - Bekämpfung des Mülls
    - Behutsame Rücknahme des Schilfbestandes
    - Behutsame Rücknahme einzelner Gehölze
- Weitere Maßnahmen zum Erhalt und der Entwicklung der Artenvielfalt innerhalb des Solarparks**
- Die Vegetationsflächen innerhalb der Solaranlage sind maximal 2 x im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu bekämpfen. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 10 cm. Kein Einsatz von Kreisläufem. Um eine Verschattung der Module durch zu hohe Vegetation zu vermeiden, sind zusätzliche Mahdgänge unmittelbar vor der Modulstrecke (2 m) zulässig.
  - Der Abstand der Modulstrecken muss mindestens auf 95 % der Fläche, die mit Photovoltaikanlagen bebaut werden, das mindestens 1,3-fache der Modulstrecke (Zentralprojektion) aufweisen.

#### Hinweis zum Lesen des Planes:

Die Ergänzungen zum Entwurf i.d.F. vom 15.02.2016 sind in der Planzeichnung rot dargestellt.

#### PLANZEICHEN

##### I. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung Erneuerbare Energien Photovoltaik

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
0,6 Grundflächenzahl

**3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Naturschutzmaßnahmen

**4. Verkehrsflächen (privat)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Zufahrt/verkehrliche Erschließung der Vorhabenfläche

**5. Waldflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b)  
Waldflächen  
Zweckbestimmung: Nutzwald

**6. Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung des Plangebietes  
Geltungsbereich des vBPL VEP  
Gemarkung Finow, Flur 16 Flst. 14/4, 76 u. 78  
Gemarkung Finow, Flur 16 Flst. 69 teilweise

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10) (Abstandsfläche Gewässer, siehe Nutzungsfestlegung TF3 (1))

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) (siehe Nutzungsfestlegung TF1 (2))

Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 74 und 70, Gemarkung Finow Flur 16 sowie der Stadt Eberswalde

**7. Kennzeichnungen**  
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**8. Nachrichtliche Übernahmen**  
zu erhaltende Grundwassermessstelle

**9. Darstellungen ohne Normcharakter**  
M3 Bezeichnung der Maßnahmenflächen

SO I Sondergebiet I (siehe textliche Festsetzung TF1(1))

SO II Sondergebiet II (siehe textliche Festsetzung TF1(2))

±0,0 Bebauung der Festsetzungen

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 504 "Solarpark Eisenspalterei" zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan



Stadt Eberswalde, Stadtplanungsamt Eberswalde, den .....	Stand: 6. Juni 2016	Verfahrensstand 2. Entwurf (Index: 1/1000)
PLANGRUNDLAGE: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Karlheinz Fuchs Sachverständiger Straße 2 b 03051 Cottbus Tel. 0354 22306 Fax 0354 22306 E-Mail: info@enval.de www.enval.de	VORHABENTRÄGER: ENVALUE GMBH Gewerkepark Garham 5 94534 Hofkirchen TEL +49-8541-91541-0 FAX +49-8541-91541-19 MAIL: info@enval.de WWW.ENVALUE.DE	ARCHITEKT: Projektleiter Dörner + Partner GmbH Architekten_Ingenieure Bahnhofstraße 7 16227 Eberswalde Tel. 03334 - 35 18 0 Fax 03334 - 35 40 10 Email: info@doerner-partner.de