Stadt Niemegk • Amt Niemegk • Bebauungsplan "PV Niemegk Ost-Haseloff"

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Stand Oktober 2024

Planzeichnung (Teil A)

M 1:1.500

Vermessungsgrundlage:

Vermessungsbüro Jens Franzen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg

Am Bahnhof 2
14797 Kloster Lehnin
Tel.: 03382-8464933
Fax: 03382-8464935
email: info@franzen-bandow.de

Kreis:	Potsdam Mittelmark
Gemeinde(n):	Niemegk und Mühlenfließ
Gemarkung(en):	Haseloff und Mühlenfließ
Flur:	3, 4, 12
Höhenbezug:	DHHN 2016 (NHN)
Maßstab:	1:2.000 im Original
GB-Nr.:	22-046/047-5
Datum:	22.03.2022, erg. 04.11.2024

Zeichenerklärung zum Teil A

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

SO — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Solar / Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,65 — Grundflächenzahl hier: 0,65 (§ 16 (2) BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

SPE 1 — hier: SPE-Fläche 1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "PV Niemegk Ost-Haseloff" (§ 9 (7) BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Birke h=19,0 — vorhandene Bäume mit Angabe von Baumart und -höhe

Ls — Löschwasserentnahmestellen

Flächen für Wald (außerhalb des Geltungsbereiches)

Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten

2 — Flurstücksbezeichnungen in der Flur 12 der Gemarkung Niemegk

90.39 — Höhenangaben im System DHHN 2016 (NHN)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird durch Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2024 folgende Satzung für den Bebauungsplan "PV Niemegk Ost-Haseloff", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Niemegk, den 25. MRZ. 2025

Siegel — Der Amtsdirektor

Verfahrensvermerke

1. Am 08.02.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk die Aufstellung des Bebauungsplanes "PV Niemegk Ost-Haseloff" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses ist per Aushang am 30.03.2022 erfolgt.

Niemegk, den 25. MRZ. 2025

Siegel — Der Amtsdirektor

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk hat in ihrer Sitzung am 05.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes "PV Niemegk Ost-Haseloff" (Stand November 2023) beschlossen, den dazugehörigen Entwurf der Begründung gebilligt und bestimmt, mit diesem Entwurf die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 22.01.2024 bis zum 01.03.2024. Dieses wurde im Amtsblatt für das Amt Niemegk am 12.01.2024 bekannt gemacht. Die Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Niemegk, handelnd für die Stadt Niemegk, einsehbar und wurden über das Landesportal Brandenburg zugänglich gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niemegk, den 25. MRZ. 2025

Siegel — Der Amtsdirektor

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk hat in ihrer Sitzung am 03.12.2024 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft.

Niemegk, den 25. MRZ. 2025

Siegel — Der Amtsdirektor

4. Der Bebauungsplan "PV Niemegk Ost-Haseloff" wurde am 03.12.2024 in öffentlicher Sitzung von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit demselben Beschluss gebilligt.

Niemegk, den 25. MRZ. 2025

Siegel — Der Amtsdirektor

5. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes "PV Niemegk Ost-Haseloff" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2024 übereinstimmen.
Der Bebauungsplan "PV Niemegk Ost-Haseloff", bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niemegk, den 25. MRZ. 2025

Siegel — Der Amtsdirektor

6. Katastervermerk
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.11.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Kloster Lehnin, den 18.11.24

Siegel — öbVI Jens Franzen

gehört zur Genehmigung vom 26.05.25

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "PV Niemegk Ost-Haseloff" sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Planzeichnung und der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im im Amtsblatt Nr. 8 am 11.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Niemegk, den 11.07.2025

Siegel — Der Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225);

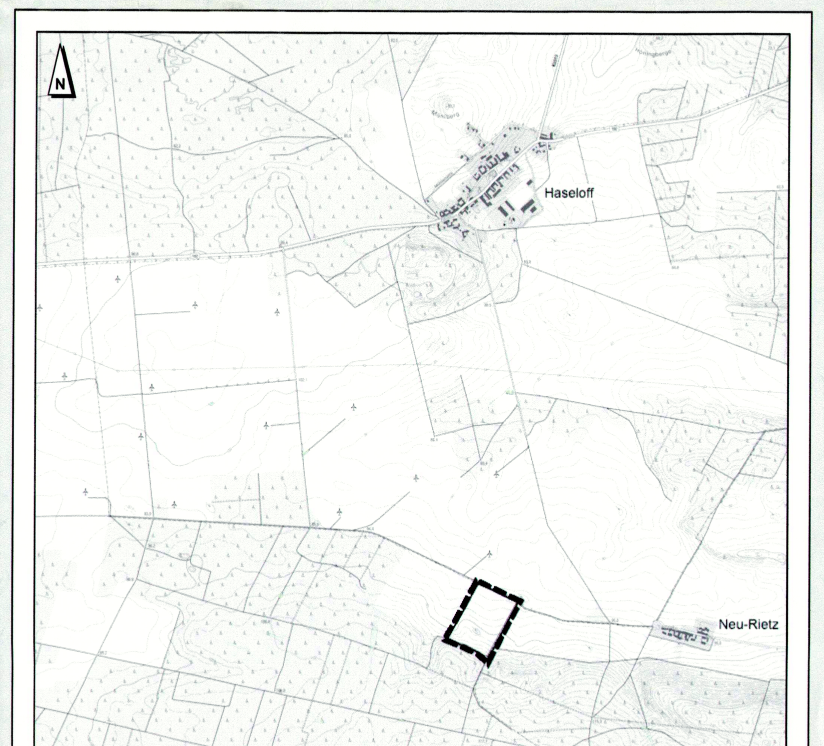
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]),

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, Nr. 71);

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9);



Quelle Plangrundlage: Digitale Topografische Karte 1:10.000 (DTK 10) • Geobroker Brandenburg des LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) • geobroker.geobasis-bb.de • abgerufen am 19.09.2022

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Solar / Photovoltaik"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solar / Photovoltaik" sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, hier ausschließlich der solaren Strahlungsenergie, einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen. Die erforderlichen Photovoltaikmodule müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegeflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z.B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenze befinden, jedoch müssen sie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden.

1.2 Folgenutzung
(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
Für den Fall, dass in dem Sonstigen Sondergebiet keine Stromerzeugung durch die Photovoltaikmodule mehr erfolgt, wird bestimmt, dass dieser Bereich wieder als Fläche für Landwirtschaft festzusetzen ist.

1.3 Grundflächenfestsetzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 / § 19 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der durch die GRZ bestimmten Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen mit bis zu 50 von Hundert ist unzulässig. Mit Ausnahme der ständerartigen Befestigungen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modultischen liegenden Flächen nicht zulässig.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 1.000 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen, Batteriespeicheranlagen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Darüber ist es zulässig, teilversiegelte Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege die Länge von 500 m nicht überschreitet.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauNVO)
Die Oberkanten der Photovoltaikmodulanlagen in dem Sonstigen Sondergebiet "Solar /Photovoltaik" dürfen die Höhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,80 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 4,00 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Bei dem Bau von Einfriedungen am Rande des Sonstigen Sondergebietes darf eine Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf durch technisch notwendige Anlagen oder Vorrichtungen überschritten werden.
Hinweis: *Die Höhe der Geländeoberkante ist herauslesbar aus der im März 2022 angefertigten Vermesserunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHHN 2016-Höhensystem.*

1.5. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Abstand der Modulreihen

Anlagengestaltung mit Südausrichtung der Modultische
Bei einer Südausrichtung der Modultische muss der Abstand der Modulreihen (Abstand zwischen der Oberkante des PV-Modul der einen Reihe zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe) mindestens 2,5 m betragen.
Zum Schutz der vorhandenen Fauna und der Erhöhung der Artenvielfalt sind, bei einer Südausrichtung der Modultische, mindestens vier Reihen mit einem erweiterten Reihenabstand von mind. 3,66 m zu errichten, so dass sich in diesen Reihen zwischen dem 08.05. und dem 06.08. eines jeden Jahres ein durchgängig besonnter Streifen von 2,5 m ergibt. Dabei ist darauf zu achten, dass der erweiterte Reihenabstand frühestens jede 4. Reihe errichtet wird, um einen Konkurrenzdruck unter bodenbrütenden Arten zu vermeiden.

Anlagengestaltung mit Ost-West-Ausrichtung der Modultische
Bei einer Ost-West-Ausrichtung der Modultische muss der Abstand der Modulreihen (Abstand zwischen der Unterkante des PV-Modul der einen Reihe zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe) mindestens 5,0 m betragen.
Zum Schutz der vorhandenen Fauna und der Erhöhung der Artenvielfalt sind, bei einer Ost-West-Ausrichtung der Modultische, mindestens vier Reihen mit einem erweiterten Reihenabstand von mind. 6,7 m zu errichten, so dass sich in diesen Reihen zwischen dem 08.05. und dem 06.08. eines jeden Jahres ein durchgängig besonnter Streifen von 2,5 m ergibt. Dabei ist darauf zu achten, dass der erweiterte Reihenabstand frühestens jede 2. Reihe errichtet wird, um einen Konkurrenzdruck unter bodenbrütenden Arten zu vermeiden.

2. Gestaltung der Einfriedung
Die zulässigen Einfriedungen am Rande des Sonstigen Sondergebietes sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Die Zäune dürfen eine maximale Höhe von 2,50 m aufweisen. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein. Aufgrund der beabsichtigten Beweidung durch Schafe, muss die Einfriedung wolfssicher hergestellt werden. Bei dem Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlage in dem Sonstigen Sondergebiet ist der Zaun so herzustellen, dass neben der Wolfssicherheit im ausreichenden Maße eine in Abschnitten festgelegte, nicht durchgehende, Bodenfreiheit von 0,15 m gewährleistet ist, um die Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäugern und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „PV Niemegk Ost-Haseloff" werden insgesamt 2 SPE-Flächen festgesetzt. In der 5,0 m breiten SPE-Fläche Nr. 2 und der 10,0 m breiten SPE-Fläche Nr. 1 am Rande des Sonstigen Sondergebietes sind standortgerechte Laubgehölze aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Durch regelmäßige Pflege ist die Wuchshöhe auf 3,50 m über Geländehöhe zu beschränken. Diese SPE-Flächen dürfen nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächen einbezogen werden. An den Standorten, wo es notwendig ist, die PV-Freiflächenanlage durch Wartungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr zu erreichen, darf die Anpflanzfläche in einer Breite bis zu 8,0 m unterbrochen werden.

1.1 SPE Fläche Nr. 1 am Nordrand
In der 10,00 m breiten SPE-Fläche Nr. 1 am nördlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes sind dreireihig standortgerechte Laubgehölze aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Durch regelmäßige Pflege ist die Wuchshöhe auf 3,50 m über Geländehöhe zu beschränken. Dieses gilt nicht für die zu erhaltenden Bäume. Die in der SPE-1-Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

1.2 SPE-Fläche Nr. 2 am Ostrand
In der 5,00 m breiten SPE-Fläche Nr. 2 am östlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes sind dreireihig standortgerechte Laubgehölze aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Durch regelmäßige Pflege ist die Wuchshöhe auf 3,50 m über Geländehöhe zu beschränken.

1.3 Einfriedung der SPE-Flächen
Die SPE-Flächen dürfen nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächen einbezogen werden. An den Standorten, wo es notwendig ist die PV-Freiflächenanlage durch Wartungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr zu erreichen, darf die Anpflanzfläche in einer Breite bis zu 8,00 m unterbrochen werden.

Artenliste 1

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Böden ist der Maßnahmenplan entsprechend DIN 19639 (Anlage zum Umweltbericht), erstellt durch die Dr. Spang Ingenieursgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik MBH aus 58453 Witten (Niederlassung Potsdam), sowie die darin getroffenen Maßnahmen anzuwenden. Zum Schutz der Böden während der Bauzeit und bei einem Rückbau ist außerdem die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 durchzuführen.
Zum Schutz und zur Bewahrung der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind die Maßnahmen des Konzeptes „Feldlerche" als Teil des Artenschutzfachbeitrages, erstellt durch das Gutachterbüro KS Umweltgutachten GmbH aus 12047 Berlin, zum Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff" umzusetzen.

3. Besonderer Nutzungszweck der Photovoltaik-Freiflächenanlage
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Die derzeitig noch bestehende Nutzung der Flächen als Intensivacker ist im Zuge der Anlage der PV-Freiflächenanlage in eine zusätzliche Nutzung als Extensivgrünland umzuwandeln. Das Extensivgrünland soll durch Schafe beweidet werden, wobei pro Hektar maximal 10 Schafe (1 Großvieheinheit / ha) zur Beweidung eingesetzt werden dürfen.
Sofern die Beweidung der Fläche durch Schafe nicht ausreichen sollte um die Wuchshöhe der Gräser und anderen Pflanzen zu begrenzen bzw. so dass es durch die Wuchshöhe zur Verschattung von Solarmodulen kommt, muss einmal jährlich außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar eines jeden Jahres, oder nach vorheriger Freigabe durch die ökologische Baubegleitung, eine Mahd durchgeführt und das Mähgut von der Fläche entfernt werden.

IV. Hinweise

1. Maßnahmen zur Vermeidung

1.1 Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope
Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

- Einsatz von schwerem Gerät: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überfahrung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens ist nur auf dafür eingereichten Baustraßen oder durch lastverteilende Maßnahmen geschützten Boden gestattet.
- Baustraßen und temporäre Baustraßen sind so zu dimensionieren, dass Ausweichflächen für Gegenverkehr vorhanden sind.
- Baubedarfsflächen sind vorzugsweise außerhalb von verdichtungsempfindlichen Bodenbereichen einzuplanen. Verdichtungsempfindliche Bodenbereiche sind zuvor durch eine Bodenkartierung zu ermitteln.
- Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
- Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.
- Für die Lagerung von Baumaterialien, das Parken von Baumaschinen und BE-Flächen ist ausreichend Platz einzuplanen. Der Boden unter diesen Baubedarfsflächen ist durch lastverteilende Maßnahmen (z. B. Lastverteilungsplatten) zu schützen.
- Es sind Gummiketten getriebene Bagger und Baumaschinen einzusetzen, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden.
- Es ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten, den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden.
- Es ist der Maßnahmenplan zum Bodenschutz entsprechend DIN 19639 (Anlage 1 zum Umweltbericht) anzuwenden.

Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP4 zu beachten.

1.2 Schutzgut Tiere

Bauzeitenregelung
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel durchzuführen. Baumaßnahmen sind in der Zeit vom 01.03. bis 31.08. unzulässig.
Baumaßnahmen und alle bauvorbereitenden Maßnahmen können in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden, wenn auf den Bauflächen zuzüglich eines Puffers von 10 m eine Vergrämung mit Flatterband unter folgenden Maßgaben erfolgt.

a) Die Vergrämungsmaßnahme muss spätestens zu Beginn der Brutzeit, d. h. im vorliegenden Fall ab dem 01.03., bzw. bei einer Bauunterbrechung von mehr als sieben Tagen spätestens am achten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.
b) Das Flatterband ist in einer Höhe von mindestens 50 cm über dem Boden anzubringen. Dabei ist das Band so zu spannen, dass es sich ohne Bodenkontakt immer frei bewegen kann, ggf. ist die Höhe des Bandes an die Vegetationshöhe anzupassen. Das Band ist innerhalb der oben genannten Fläche längs und quer jeweils in Bahnen mit einem Reihenabstand von maximal 5 m zu spannen.
c) Zur Gewährleistung ihrer Funktionstüchtigkeit ist die Maßnahme im Turnus von maximal 7 Tagen zu kontrollieren. Über die Kontrollen sind Protokolle anzufertigen, in denen auch besondere Ereignisse z. B. Schäden und eingeleitete bzw. durchgeführte Maßnahmen erfasst werden.

Umweltgutachterliche Baubegleitung
Sofern die Baustelleneinrichtung in der Brutzeit, also in die Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres, beginnt oder in diesen Zeitraum hereinragt, muss vor Beginn der Baustelleneinrichtung, spätestens aber ab dem 01. März, eine Begehung seitens eines eigens dafür bestellten Gutachters zur Brutvogel- bzw. Nistkartierung beauftragt werden, um so zu verhindern, dass es zu Tötungen von Individuen und dem Auslösen der Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Diese Regelung gilt ebenfalls bei einer Unterbrechung der Bauarbeiten in der Brutzeit von mehr als 2 Wochen.

Reptilienschutzzaun
Bauvorbereitende Maßnahmen und alle Baumaßnahmen, die an Lebensräume von Zauneidechsen an- grenzen, sind außerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechsen, d. h. im Zeitraum von Anfang November bis Ende März, durchzuführen (Bauzeitenbeschränkung). Sollten Bauarbeiten außerhalb des Zeitraumes der Bauzeitenbeschränkung notwendig sein, ist der Baubereich durch einen geeigneten Folienschutzzaun zu sichern. Die Errichtung des Reptilienschutzzaunes muss vor Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen abgeschlossen und bis zum Ende der Baumaßnahmen wirksam sein. Der Zaun ist so aufzustellen, dass den Eidechsen kein Überklettern ermöglicht wird. Dafür vorgesehen ist ein geeigneter Folienschutzzaun, welcher zudem zur Vermeidung eines Untergrabens mind. 20 cm tief in den Boden eingelassen wird. Auf diese Weise wird ein Einwandern in die Baustellenbereiche verhindert.

2. Maßnahmen zur Minderung

2.1 Schutzgut Tiere

2.1.1 Insekten
Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtimmissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Folgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

- Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
- Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
- Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
- Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen

2.1.2 Brutvögel
Neben den Lichtemissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflektion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtimmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.
Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasanflug zu verringern, sollten folgende Hinweise für ein vogelfreundliches Bauen mit Glas berücksichtigt werden:

- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (günstig sind Werte von maximal 15 %)
- Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
- Verzicht auf großflächige Glasfronten; andernfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterteilung in kleinere Teilflächen (z. B. durch Sprossen) und / oder mit außenseitigem Anbringen von für Vögel sichtbaren Markierungen (Punktraster)

2.2 Schutzgut Boden
Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken und die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze und Lagerflächen in Betracht zu ziehen. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

- geordneter Abtrag des Oberbodens mit Raupen- oder Kettenbagger und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründünger
- Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
- Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebiets, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)

2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Stadt Niemegk
Amt Niemegk
Bebauungsplan "PV Niemegk Ost-Haseloff"

Satzungsfassung

Stand:	Oktober 2024
Maßstab:	1 : 1.500
Projekt Nr.:	N 835-1
Bearbeitet:	04.11.2024

Amt Niemegk • Großstraße 6 • 14823 Niemegk

Bearbeitung durch: **Plankontor** Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • Tel.: 040-298 120 99 -0
22765 Hamburg • Mail: info@plankontor-hh.de • Web: www.plankontor-stadt-und-land.de