

Gemeinde Mühlenfließ • Amt Niemeck • Bebauungsplan "PV Haseloff Südost - Haseloff"

Es gilt die Bebauungsverordnung 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)

Planzeichnung (Teil A) Entwurf - Stand Oktober 2024 0 50 100 200 M 1:2.500



Zeichenerklärung zum Teil A

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1. **Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)
Landschaft (SPE-Fläche) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,65
Grundflächenzahl hier: 0,65 (§ 16 (2) BauNVO)
- Bauweisen, Baufälligkeiten, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Landwirtschaftlicher Verkehr
Geh- und Radweg (Wanderweg)
- Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche
Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
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)
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Erhalt Bäume
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**
Mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) hier: Leitungsrecht zugunsten der Hochspannungseleitung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Solarpark Haseloff Südost" (§ 9 (7) BauGB)
Darstellung ohne Normcharakter
Löschwasserentnahmestellen
Flächen für Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)
vorhandene Bäume mit Angabe von Baumart und -höhe
Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten
Flurstücksbezeichnungen in den Fluren 3 und 4 der Gemarkung Haseloff
Höhenangaben im System DHN 196 (NHN)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- I. Städtebauliche Festsetzungen**
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
Sonstiges Sondergebiet, Solar / Photovoltaik § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
In den gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten 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 Baugrenzen im jeweiligen Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegeflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z.B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden, jedoch müssen sie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden. Im Baufeld 1 ist es zulässig, an der westlichen Seite des Sondergebietes mit einer Erschließung über die dort vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ein Umparkweg zu bauen.
- 1.2 **Folgenreizung**
§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Für den Fall, dass in den Sonstigen Sondergebieten keine Stromerzeugung durch die Photovoltaikmodule mehr erfolgt und auch kein Repowering der PV-Freiflächenanlage vorgesehen ist, wird bestimmt, dass dieser Bereich wieder als Fläche für Landwirtschaft festzusetzen ist.
- 1.3 **Flächen für Landwirtschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Landwirtschaft darf ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- 1.4 **Grundflächenfestsetzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1/§ 19 BauNVO
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgestellten Tragkonstruktionen 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 Befestigungsanlagen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modulflächen liegenden Flächen nicht zulässig. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete in den Baufeldern 1, 2 und 3 ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 2.000 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen, Batteriespeicheranlagen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Darüber ist es zulässig, teilweise Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege in den Baufeldern 1, 2 und 3 die Länge von 3.000 m nicht überschreitet. Beim Bau eines Umparkweges im Baufeld 1 ist es zulässig, eine Fläche von maximal 1.600 qm zusätzlich voll zu versiegeln.
- 1.5 **Höhe der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 4/§ 18 BauNVO
Die Oberkanten der Photovoltaikmodulanlagen in den Sonstigen Sondergebieten "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 oder innerhalb der Sonstigen Sondergebiete darf eine Höhe von 2,50 m über der Geländeoberfläche des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden. Beim Bau eines Umparkweges im Baufeld 1 ist eine maximale Anlagenhöhe von 7,0 m über der dortigen natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf durch technisch notwendige Anlagen oder Vorrichtungen überschritten werden.
Hinweis: Die Höhe der Geländeoberfläche ist herauslesbar aus der im März 2022 angefertigten Vermessungsunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHN 2016-Höhenystem.
- 1.6 **Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.
- 1.7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Für die Erschließung und für mögliche Wartungsarbeiten an der Hochspannungseleitung im Baufeld 1, ist ein 20 m breites Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers festgesetzt. Dieser Bereich ist von einer Bebauung und einer Überdeckung durch PV-Module freizuhalten. Nördlich und südlich des Leitungsrechtes befindet sich nochmal ein jeweils 10,0 m breiter Schutzstreifen. Dadurch darf in einer Breite von insgesamt 40,0 m keine Überbauung oder Überdeckung durch PV-Module erfolgen.
Für die Erschließung und für mögliche Wartungsarbeiten an der Mittelspannungseleitung im Baufeld 1, ist ein 20 m breites Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers festgesetzt. Dieser Bereich ist von einer Bebauung und einer Überdeckung durch PV-Module freizuhalten.
Für die Gaseteilung im Süden des Plangebietes in den Baufeldern 2 und 3 ist ein insgesamt 4 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Dieser 4 m breite Schutzstreifen darf durch die PV-Module weder überbaut noch überdeckt werden.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. **Abstand der Modulreihen**
Anlagengestaltung mit Südausrichtung der Modulreihen
Bei einer Südausrichtung der Modulreihen muss der Abstand der Modulreihen (Abstand zwischen der Oberkante des PV-Modul einer 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 Modulreihen, mindestens 25 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 durchgehend besserer Schatten 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.
Zum Schutz der vorhandenen Fauna und der Erhöhung der Artenvielfalt sind, bei einer Ost-West-Ausrichtung der Modulreihen, mindestens 25 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 durchgehend besserer Schatten 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 der Sonstigen Sondergebiete sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzaune herzustellen. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein. Aufgrund der beabsichtigten Beweidung durch Schafe, muss die Einfriedung witterungsgeresistibel sein. Bei dem Bau der Zaune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in den Sonstigen Sondergebieten ist der Zaun so herzustellen, dass neben der Witterungsresistenz im ausreichenden Maße eine in Abschnitten festgelegte, nicht durchgehende, Bodenfreiheit von 0,15 m gewährleistet ist, um die Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäuger und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

- 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** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "PV Haseloff Südost-Haseloff" werden insgesamt 9 SPE-Flächen festgesetzt. In der SPE-Fläche 1 sind flächenhafte Baum- und Gehölzpflanzungen als Sichtschutz einseitig und zur Anlage von geschützten Biotopen andererseits anzulegen. In den mindestens 5 m breiten SPE-Flächen 2 bis 6 sowie 8 sind dreireihig Baum- und Gehölzpflanzungen zum Sichtschutz und als ökologische Kompensationsmaßnahme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mindestens 10 m breite SPE-Fläche 9 ist als Gehölzreihe Abstandsfläche zum angrenzenden Wald zu erhalten.
In der ca. 245 m langen und ca. 30 m breiten SPE-Fläche 7 sind gleich zu Beginn höhere Gehölze anzupflanzen, so dass eine Blende für Bewohner ausgeschlossen ist.
Die SPE-Flächen dürfen nicht in die Errichtung der PV-Freiflächen einbezogen werden. An den Standorten, wo es notwendig ist, die PV-Freiflächenanlage durch Wartungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr zu errichten, darf die Anpflanzung in einer Breite von jeweils bis zu 8 m unterbrochen werden. Die SPE-Fläche 9 ist so herzustellen, dass diese im Bedarfsfall durch Fahrzeuge der Feuerwehr und anderer Rettungskräfte befahren werden kann.
In den SPE-Flächen 1 bis 6 sind die Gehölzpflanzungen spätestens in der ersten Planperiode nach Fertigstellung der Einzäunung der PV-Freiflächenanlage anzupflanzen und im ersten Anwohnsplage zu unterziehen. Die Baum- und Gehölzpflanzungen in den SPE 7 und 8 Flächen sind bereits in der 1. Planperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorzunehmen.
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 das Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 (Anlage 1) zum Umweltschutz, erstellt durch die Dr. Spang Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik MBH aus 58453 Witten (Niederlassung Potsdam), sowie die darin getroffenen Maßnahmen anzuwenden. Zum Schutz der Böden während der Bauphase und bei der Rückbau ist außerdem die bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639, aufbauend auf das Bodenschutzkonzept, durchzuführen.
Zum Schutz und zur Bewahrung der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind die Maßnahmen des Konzeptes „Felderschne" als Teil des Artenschutzfachverständigen, erstellt durch das Gutachterbüro KS Umweltplan GmbH aus 12047 Berlin, zum Bebauungsplan „PV Haseloff Südost-Haseloff" umzusetzen.
3. **Erhalt von Einzelbäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Erhalt von Einzelbäumen im Süden des Plangebietes sind die dort vorhandenen Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind diese Bäume mit einem Anfahrtschutz gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung der gleichen Art oder der Artenliste 1 in der Planqualität Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 bis 18 cm Mindeststammumfang innerhalb eines Jahres nach Abgang vorzunehmen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Mühlenfließ schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen. Die Ersatzpflanzungen sind mit einem Dreieck und einer Anbindung mit Achsenlinien aus Kokosgeflecht zu sichern. Außerdem sind die Ersatzpflanzungen vor Wildverbiss zu schützen.
4. **Anpflanzgebote von Bäumen und Gehölzen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SPE-Flächen 1
In der SPE-Fläche 1 wird der dort befindliche Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Außerdem sind flächenhafte Baum- und Gehölzpflanzungen als Sichtschutz einseitig und zur Anlage von geschützten Biotopen andererseits anzulegen.
SPE-Flächen 2 bis 6 sowie 8
In den 5 m breiten SPE-Flächen 2 bis 6 sowie 8 sind standortgerechte, heimische Kleinreihen Laubbäume und Laubgehölze der Artenliste 1 und 2 in der Planqualität Heister, 2x verpflanzt, Wuchshöhe 100-150 cm bzw. Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, 60-100 cm Wuchshöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heister sind mit Schräglagen zu fixieren. Die Pflanzungen sind dreireihig mit einem Pflanzreihenabstand von 1,5 bis 1,8 m und einem Pflanzabstand in den einzelnen Reihen von 1,5 m durchzuführen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres nach Abgang der gleichen Art oder einer anderen Art der Artenliste 1 zu vorzunehmen. Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Mühlenfließ schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen.
Um die Energiegewinnung der etwa 3,5 m hohen Solarmodule der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht einzuschränken, werden sämtliche Gehölze in den SPE-Flächen 2 bis 6 durch Pflegemaßnahmen auf eine maximale Wuchshöhe von 3,5 m gemessen von der Geländeoberfläche, begrenzt. Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28.09. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
SPE-Fläche 7
Die Gehölze der SPE-Fläche 8 sind in der SPE-Fläche 7 fortzusetzen, welche dort dann die ersten drei Reihen Gehölzpflanzungen bilden. Dahintergefolgt sind Winterföhren oder Traubeneichen dreireihig und 2x verpflanzt mit einem 10-12 cm Stammumfang und jeweils 2 m Abstand zwischen den Reihen anzupflanzen. In den letzten zwei Reihen sind die Rotbuche, der Bergahorn oder die Traubeneiche als Hochstamm 3x verpflanzt mit einem 14-16 cm Stammumfang und jeweils 8 m Abstand zwischen den Reihen zu pflanzen.
5. **Anlage einer Blühwiese** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SPE-Fläche 9
Die SPE-Fläche 9 ist als Abstandsfläche zum angrenzenden Waldstück als Blühwiese mit mind. 10m Breite anzulegen. Die Fläche dient zusätzlich als Habitatfläche für Zeamaedchen. Für die Bepflanzung ist eine Saatstärke von 1g/m² des Typs Feldrain und Saum oder ein vergleichbarer Typ in entsprechender Saatstärke zu verwenden (https://www.saaten-zeller.de/regioauskunft-4). Eine Mahd ist in der Zeit vom 01.03. bis 31.08. eines jeden Jahres zum Schutz der Zeamaedchenpopulation sowie der Brutvögel anzulegen.
Diese Fläche ist so zu pflegen, dass kein Gehölzaufwuchs erfolgen kann. Weiterhin ist sicherzustellen, dass im Notfall (Waldbrand) diese Waldabschnittfläche durch die Feuerwehr befahren werden kann.
6. **Anlage einer Ersatzwaldfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die SPE-Fläche 9 ist als Abstandsfläche zum angrenzenden Waldstück auf dem Flurstück 30 der Flur 3 der Gemarkung Haseloff anzupflanzen 1,0 ha große Waldfläche auf den Flurstücken 36 (neues Flurstück 45) und 37 der Flur 3 der Gemarkung Haseloff ist in der 1. Planperiode nach Beginn des Ausbaus der öffentlichen Erschließungsanlage anzupflanzen.
7. **Besonderer Nutzungszweck der Photovoltaik-Freiflächenanlage**
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Die derzeit 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 ein- oder mehrmals 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.
- Artisten 1

Deutscher Name	Botanischer Name
Gewöhnliche Traubeneiche	Prunus padus
Eichenreife	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa canina
Wildapfel	Malus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
- Artisten 2

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartnagel	Comus sanguinalis
Schäufel	Prunus spinosa
Flie-Rose	Rosa tomentosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gewöhnliche Pfaffenblume	Eryngium yuccifolium
Strauchhasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Wegwarte	Helianthus annuus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

- 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 Überführung von nicht zu den Baufeldern oder den Zuwegungen gehörigen Bodens ist nur auf dafür geeigneten Baustellen oder durch lastverteilende Maßnahmen gesichert. Die Baustellen und temporäre Baustellen sind so zu dimensionieren, dass Ausweichflächen für Gegenverkehr vorhanden sind.
• Baubereitflächen sind vorzugsweise außerhalb von verdichtungsempfindlichen Bodenbereichen einzuplanen. Verdichtungsempfindliche Bodenbereiche sind zuvor durch eine Bodenverfestigung zu vermeiden.
• Sicherung von Bäumen und Gehölzen: 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 Anfahrtschutz 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.
• Es sind Gummiketten getriebene Bagger und Baumaschinen einzusetzen, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßig 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.
Weiterhin ist während der Baumaßnahmen die DIN 19820 „Schutz von Bäumen, Pflanzenständern und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 zu beachten.
- 1.2 **Schutzgut Tiere**
1.2.1 **Bauzeitenregelung**
Alle bauseitigen 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 bauseitigen Maßnahmen können in der Brutzeit hinein fortgesetzt werden, wenn auf dem Flächen zuzüglich eines Puffers von 10 m eine Vergrämung mit Flatterband (Ballenware, Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 bis 18 cm Mindeststammumfang innerhalb eines Jahres nach Abgang vorzunehmen). Der Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Mühlenfließ schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen. Die Ersatzpflanzungen sind mit einem Dreieck und einer Anbindung mit Achsenlinien aus Kokosgeflecht zu sichern. Außerdem sind die Ersatzpflanzungen vor Wildverbiss zu schützen.
- 1.2.2 **Bauzeitenregelung**
Alle bauseitigen Maßnahmen sind spätestens zu Beginn der Brutzeit, d. h. im vorliegenden Fall ab dem 01.03., bzw. bei einer Baubeginnverteilung von mehr als sieben Tagen spätestens am ersten Tag eingerichtet sein und bis zum Baubeginn funktionsfähig erhalten bleiben.
a) 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 oberhalb der oben genannten Fläche längs und quer jeweils in Bahnen mit einem Reihenabstand von maximal 5 m zu spannen.
c) Zur Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit 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.
- Umweltguterliche Baubegleitung**
Selbst die Bauteileinrichtung in der Brutzeit, also in die Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres, beginnt oder in diesen Zeitraum hineinragt, muss vor Beginn der Bauteileinrichtung, spätestens aber ab dem 01. März, eine Begleitung seitens eines eigens dafür bestellten Gutachters zur Brutvogel- bzw. Nistkärtierung beauftragt werden, um so zu verhindern, dass es zu Tötungen von Individuen und dem Aussterben der Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Diese Regelung gilt ebenfalls bei einer Unterbrechung der Bauteileinrichtung in der Brutzeit von mehr als 2 Wochen.
- Reptilienschutz**
Während der Bauphase im Sondergebiet 2 ist vor Beginn der Aktivitätsphase der Zeamaedchen, also vor dem 01. April, ein Reptilienschutzzaun entlang der Grenze des Sondergebietes 2 im Norden und Nordosten zur SPE-Fläche 9 anzulegen. Der Reptilienschutzzaun muss 50 cm hoch sein, wobei die ersten 20 cm in den Boden eingegraben werden müssen, um ein Untergangen seitens der Zeamaedchen zu verhindern. Weiterhin muss der Reptilienschutzzaun aus einem glatten Material bestehen, um das Klettern der Zeamaedchen über den Zaun zu unterbinden. Der Reptilienschutzzaun ist während der gesamten Bauphase im Sondergebiet 2 zu erhalten und alle 7 Tage auf Beschädigungen und Wirksamkeit seitens der ökologischen Baubegleitung zu überprüfen.
2. **Maßnahmen zur Minderung**
2.1 **Schutzgut Tiere**
2.1.1 **Insekten**
Anlagen- bzw. betriebsbedingt ist mit Lichtmissionen 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 sollen jedoch beachtet werden:
• Insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile) einsetzen
• Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtmissionen 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 Zeitschaltern, Dimmungsreglern und Bewegungsmeldern
• Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen
- 2.1.2 **Brutvögel**
Neben den Lichtmissionen seitens des Betriebs ist auch die Lichtreflexion von Scheiben und Dächern im Plangebiet zu beachten. Je nach Reflexionsgrad können dadurch Lichtmissionen auf den benachbarten Flächen entstehen, welche sich nachteilig auf Brutvögel und andere Arten auswirken können.
Um das Mortalitätsrisiko für Vögel durch Scheiben-/Glasreflexe zu verringern, sollen folgende Hinweise für ein vögelgerechtes Bauen mit Glas berücksichtigt werden:
• Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad
• Vermeidung von nächtlicher Außenbeleuchtung an Fassaden und Fenstern
• Verzicht auf großflächige Glasfronten; anderfalls Gestaltung unter Vermeidung von Durchsichten, mit Unterbrechung in kleinen Teillücken (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 Verriegelung 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:
• geplanter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansatz von Grünsänger
• Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
• Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebietes, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Reaktivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)
- 2.3 **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDenkSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) aufmerksam gemacht:
• Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäle, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdveränderungen, 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 BbgDenkSchG).
• Die entdeckten Bodendenkmäle 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 BbgDenkSchG).
• Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDenkSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

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 Gemeindevertretung vom 22.10.2024 folgende Satzung für den Bebauungsplan "PV Haseloff Südost - Haseloff", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
- Verfahrensvermerke**
1. Am 30.11.2021 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ die Aufstellung des Bebauungsplanes "PV Haseloff Südost - Haseloff" beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Aufstellungsbeschlusses ist per Aushang am 15.12.2021 erfolgt.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat in ihrer Sitzung am 21.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes "PV Haseloff Südost - Haseloff" (Stand August 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 20.11.2023 bis zum 05.01.2024. Dieses wurde im Amtsblatt für das Amt Niemeck am 10.11.2023 bekannt gemacht. Die Unterlagen waren zusätzlich auf der Internetseite des Amtes Niemeck, handelnd für die Gemeinde Mühlenfließ, einsehbar und wurden über das Landportal Brandenburg zugänglich gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat in ihrer Sitzung am 19.11.2024 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat in ihrer Sitzung am 26.06.2025 die Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplans „PV Haseloff Südost-Haseloff“ (Stand Oktober 2024) beschlossen, den geänderten Entwurf der Begründung und des Umweltverträglichkeitsgutachten (UUVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 2023 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (GVBl./124, Nr. 33) gebilligt und bestimmt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
5. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die Veröffentlichung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplans „PV Haseloff Südost-Haseloff“ in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite des Amtes Niemeck unter <https://amt-niemeck.de/oeffentliche-auslegung/>. Zusätzlich wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplans „PV Haseloff Südost-Haseloff“ während des Beteiligungszeitraums in der Amtsverwaltung des Amtes Niemeck während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die erneute Auslegung sind mit Hinweis, dass Anregungen während der Ausstellungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll gegeben gemacht werden können, am 11.07.2025 ortsüblich im Amtsblatt „Flamingobote“ sowie auf der Internetseite des Amtes Niemeck unter <https://amt-niemeck.de/bekanntmachungen/> bekannt gemacht worden.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
7. Der Bebauungsplan "PV Haseloff Südost - Haseloff" (Stand Oktober 2024) wurde am in öffentlicher Sitzung von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit demselben Beschluss gebilligt.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel
8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "PV Haseloff Südost - Haseloff" und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.
Der Bebauungsplan "PV Haseloff Südost - Haseloff", bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel

9. Katastervermerk
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Es ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Kloster Lehnin, den obvL Jens Franzen
..... Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "PV Haseloff Südost - Haseloff" sowie die Stelle, bei der die Sitzung mit der Planzeichnung und der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde im am 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.
Niemeck, den Der Amtsrichter
..... Siegel

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 Plinhalts (Planzeichnungsverordnung 1960 - PlanVZO) vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1960 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 30).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
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 24. Februar 2025 (GVBl./124, Nr. 8).
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in der Fassung vom 31. Juli 2000 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodS) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 2023 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (GVBl./124, Nr. 33).
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./124, Nr. 10).
Kommunaleinführung des Landes Brandenburg (BbgVerf) vom 05. März 2024 (GVBl./124, Nr. 10), S. 1, bei Nr. 30) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2025 (GVBl./125, Nr. 8).
Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. /13, Nr. 03, bei GVBl. /13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl./124, Nr. 33).
Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. /13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl./124, Nr. 92).
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDenkSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. /04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl./124, Nr. 33).
Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (2009) Hinweise zum Vögel der Eingriffelung (HVE).
..... Siegel

Gemeinde Mühlenfließ
Amt Niemeck
Bebauungsplan "PV Haseloff Südost - Haseloff"
Entwurf
Fassung für das erneute Beteiligungsverfahren
nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Amt Niemeck • Großstraße 6 • 14823 Niemeck
Stand: Oktober 2024
Maßstab: 1 : 2.500
Projekt: M 835
Bearb.: 12.06.2025
Bearbeitung durch: Plankontor Stadt und Land GmbH
Ans Born 6 Tel.: 040-298 120 99-0
32765 Hamburg Mail: info@plankontor-stadt-und-land.de
..... Siegel