



Zeichnerische Festsetzung



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik)
 - die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromspeicherung Anlagen zur Stromspeicherung;
 - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorengebäude) sowie Anlagen und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen,
- Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 2 und 9 BauNVO

- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellenflächen und sonstige befestigte Flächen in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen. Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

- 1.3 Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ ist ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 4 BauNVO

2. Bauweise

- 2.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 3,5 m zulässig. Rechtsgrundlage in Analogie zu § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Nebenanlagen im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Wege. Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Im Planungsgebiet sind die vorhandenen Freiflächen in Extensivgrünland umzuwandeln. Aussaat erfolgt mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsbereich 22 - Uckermark und Oderthal) zwischen und unterhalb der aufgeständerten Solarmodule. Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

- 4.2 Innerhalb der als M1 gekennzeichneten Fläche sind drei Quartiere für Zauneidechsen zu errichten. Dies hat durch das Einbringen von Lesesteinhaufen oder Reisig-Haufen mit einer Länge von je 3 m, einer Breite von ja 1,5 m und einer Höhe von je 0,5 m Höhe zu erfolgen. Diese Strukturen sind 1 m in den Boden einzulassen und im Abstand von mindestens 50 m zueinander zu positionieren. Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

- 4.3 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung A sind 3 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus heimischen Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

- 4.4 Einfriedungen der Photovoltaikanlagen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu errichten. Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvortrag verpflichtet hat. Rechtsgrundlage: § 12 Absatz 3a BauGB

- 5.2 Die Flächen F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und -nutzer zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Zeichnerische Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: Solarpark

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Höchstmaß Oberkante (DHHN 2016) z.B.

Aabweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und Erhaltung

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen

Dieses Projekt ist die Bebauungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 20.08.2023 (BGBl. I S. 2196), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 178) und die Parzellenverordnung (ParV) vom 19. Oktober 1995, geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Gemeinde Letschin

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 12
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Kienitz-Süd"**

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.06.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Letschin folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Kienitz-Süd" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: Flurstück 37/2, Flurstück 500 der Flur 2 in der Gemarkung Kienitz

Planunterlage: Katasterdaten sowie Geodaten des LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam

weitere Vermessungsdaten: Dipl. Ing. Mario Hörrer ÖbVI, Stand: 06.03.2025
Bezugssystem ETRS89, DHHN2016

Planverfasser:
GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin

Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 92372111
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de

GKU

Umweltprüfung:
Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Hackenberg
Beltziger Straße 25, 10823 Berlin
Tel.: 030 / 863 975 44
Fax: 030 / 863 975 46