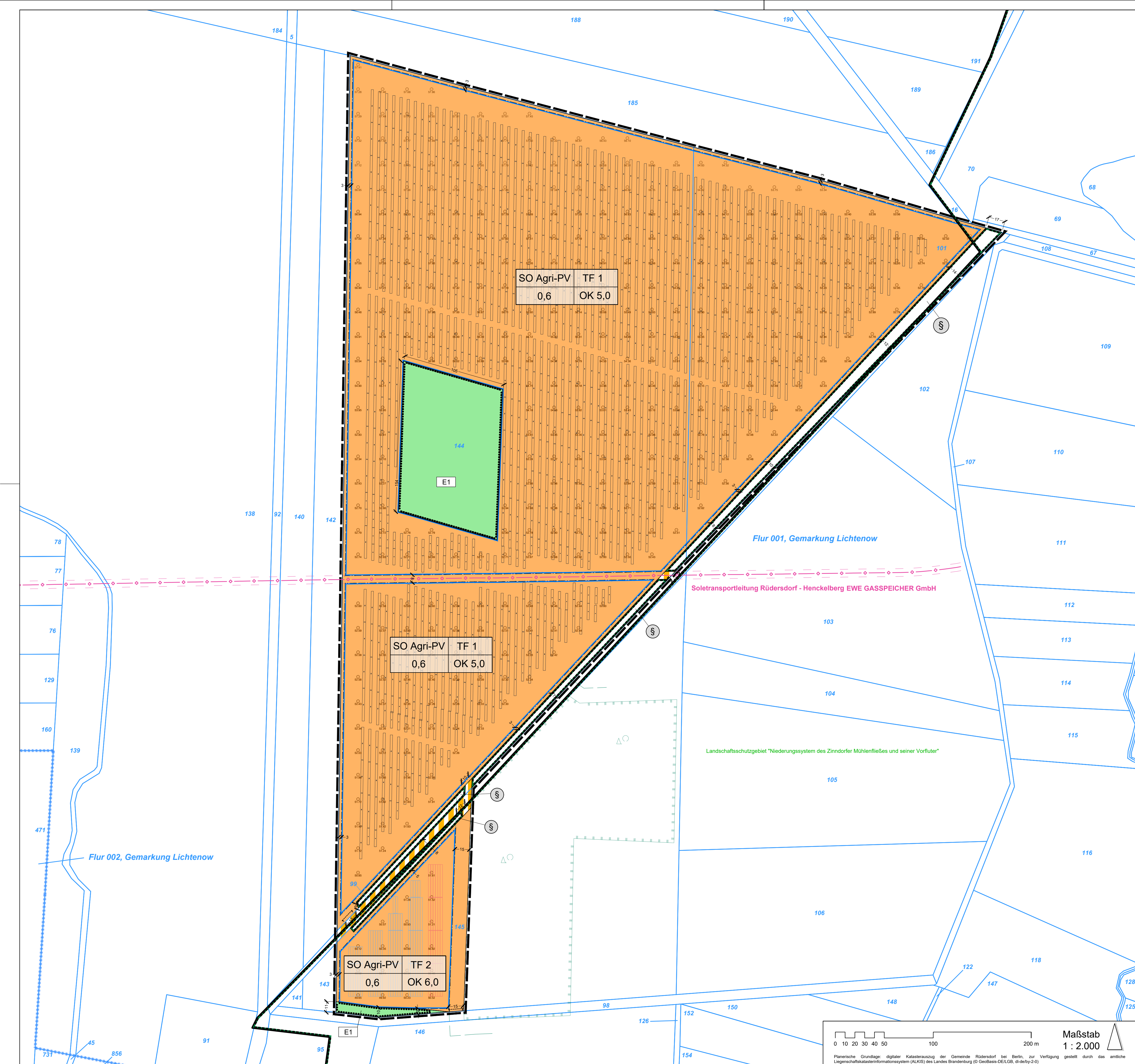




Planteil A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16-21a BauNVO)
 - OK 5,0 Maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Verkehrsflächen; Zweckbestimmung: Zufahrt
 - Bereich der Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche; Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 23 BtNatSchG)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- sonstige Planzeichen
 - Bezeichnung der Maßnahmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bemaßung in Meter
- Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016
- Art der baulichen Nutzung, Teilfläche, Grundflächenzahl (GRZ), Höhe baulicher Anlagen
- Entlüftung der Nutzungsschablone
- Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 17 BbgNatSchAG i. V. m. § 29 BNatSchG

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Festgestellte Waldfläche außerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 2 BbgWaldG
- Abstandsfläche von der festgestellten Waldfläche gemäß § 2 BbgWald G
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Zindorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter"
- Schutzstreifen der Soletransportleitung (EWE GASSPEICHER GmbH, beidseitig 4m von Trassenachse)
- PV-Modulebelegungsfläche (Belegung vorläufig - vgl. Abbildung 1)
- PV-Modulebelegungsfläche (Belegung vorläufig - vgl. Abbildung 2 und 3)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Es ist ein sonstiges Sondergebiet, bestehend aus drei Teilflächen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung einer Kombination aus den Nutzungen erneuerbarer Energien und Landwirtschaft als Agri-Photovoltaikanlage (SO - Agri Photovoltaik) festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung als Hauptnutzung Agri-PV-Anlagen, bestehend aus fest installierten Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen, Wechselrichterstationen, Transformatoren/Netzspanneinstations, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden, als Sekundärnutzung zulässig.
 - Innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) sind Agri-Photovoltaikanlagen, bestehend aus einachsig nachgeführten Solarmodulen in aufgeständerter Ausführung zu realisieren. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Sekundärnutzung darf höchstens 15 % betragen (siehe Abbildung 1).
 - Innerhalb der Teilfläche 2 (TF 2) sind Agri-Photovoltaikanlagen mit hochaufgeständerten, festinstallierten Modultischen zu realisieren. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Sekundärnutzung darf höchstens 10 % betragen (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche innerhalb des SO Agri-Photovoltaik maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO Agri-Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 5,0 Meter, die Höhe der Unterkante der Module ist auf mindestens 2,1 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt im DHHN 2016 gemäß Planmischplan. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten ist bis zu einer Gesamthöhe von 10 Metern zulässig. Im genannten Freileitungsschutzstreifen sind keine hohen punktförmigen Objekte (z.B. Kamera- und Beleuchtungsarme, Antennen o.ä.) oder feuergefährliche Einrichtungen (z.B. Batteriespeicher) anzubringen.
- Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet innerhalb der Teilfläche 2 (TF 2) ist auf maximal 6,0 Meter festgesetzt. Die restlichen Bestimmungen bleiben erhalten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

- Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der Soletleitung sind Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen unzulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- A2: Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- E1: Erhalt von Gehölzen und Grünstrukturen
Die Gehölze und Grünstrukturen (Feldgehölz, Hecken und Windschutzstreifen, Ackerbrache, Baumreihe) innerhalb der festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und pflegen.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)

5. Einfriedungen

- Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedung der Photovoltaikanlage zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Einrichtung der Einfriedung außerhalb des SO Agri-Photovoltaik ist nicht zulässig.
- Zusätzlich zum Schutz von Nutzieren vor Übergreifen durch wildebe Tiere (insbesondere den Wolf) Einfriedungen in Form von wolfsicheren Zäunen innerhalb der Teilfläche 2 zulässig. Die "wolfsichere" Einfriedung sollte, falls möglich, die Kleintierdurchgängigkeit weiterhin gewährleisten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz:

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

2. Schutz vorhandener Leitungsbestände - Soletransportleitung:

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

3. Externe Kompensationsmaßnahmen

A1: Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland (extern)

Als Ausgleich für die Schutzgüter Biotop und Boden soll außerhalb des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet eine Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland auf mindestens 0,70 ha stattfinden. Die Etablierung des Grünlands erfolgt durch Ansaat mit geeigneter autochthoner Saatgutmischung. Für die konkrete ortsgebundene Festsetzung, die sich aus Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben wird auf den nachfolgenden Entwurf hingewiesen.

Das Pflegekonzept sieht eine jährliche, ein- bis zweimalige Mahd im Zeitraum Oktober bis Februar vor. Dabei sind folgende naturschutzfachlichen Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

- Vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- keine Bodenbearbeitung
- Mindestabstand von 10 cm zwischen Boden und Mähwerk
- Fortbewegung der Mähtechnik in Schrittgeschwindigkeit
- vollständige Abfuhr des Mahdguts und ordnungsgemäße Entsorgung.

4. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

V-AFB1 Bauteilenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehöhlbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten von Brutvögeln (Hauptreproduktionszeit: 01. März bis 30. September) anzuordnen. Der als Bauzeit nutzbare Zeitraum ist somit der 01. Oktober bis 28./29. Februar. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

V-AFB2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehöhlbrütenden Vogelarten oder Winterquartiere von Zauneidechsen im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen mit der zuständigen uNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die ÖBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

V-AFB3 Schutz der Randstrukturen - Lebensraum der Zauneidechse

Zur Vermeidung baubedingter Schädigungen und Tötung von Reptilien (insb. Zauneidechsen) ist ein Bereich von mind. 15 m ausgehend von den Potentialflächen für Zauneidechsen von Befahrung während des Baubetriebs innerhalb der Aktivitätsphase der Zauneidechsen (März bis Oktober) freizuhalten. Während des Baubetriebs ist sorgsam darauf zu achten, dass es auf den wie in Abb. 27 ausgewiesenen Schutzzonen zu keinem regelmäßigen Baustellenverkehr kommt. Sollte eine Überfahrt dennoch notwendig sein, so ist darauf zu achten ausgewiesene Schutzzonen maximal in Schrittgeschwindigkeit zu überfahren.

5. Hinweis zum Landschaftsschutzgebiet

Es liegen ca. 1,9 ha des Geltungsbereichs innerhalb der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebiet "Niederungssystem des Zindorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter". Diese 1,9 ha bestehen aus einem unbefestigten Weg, Intensivweiden und Ruderalflächen sowie einer Baumreihe. Das Vorhaben mit seinen Wirkfaktoren greift nicht in die Schutzzone des Landschaftsschutzgebiet ein, welche sich vornehmlich auf die Niederungssysteme, damit verbundene Feuchtbiotop sowie Gehölze beziehen. Aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung des Planvorhabens innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sowie einem fehlenden Eingriff in die Schutzzone des Gebiets, verfügt dieses über keine erheblichen Auswirkungen in Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Voraussetzungen für eine Befreiung erfüllt. Dem Umweltbericht (Kap. 2.11) zufolge soll die hiermit vorliegende Unterlage gleichermaßen als Antrag auf Befreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 a) und Nr. 2 der Rechtsverordnung des Landschaftsschutzgebietes sowie nach § 67 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BNatSchG von den Verbänden der Schutzgebietsverordnung nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 aufgefasset werden.

- Zur rechtlichen Sicherung einer Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen für die geplanten Grundstücke ohne direkten Zugang ist eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde oder die Übernahme einer Baualt erforderlich und das Eintreten baurechtswidriger Zustände zu verhindern.

Beispielansichten unterschiedlicher Agri-Photovoltaikk Modulaufländerungskonzepte

Abbildung 1: Schema - Single-Axis Tracker (Teilfläche 1)

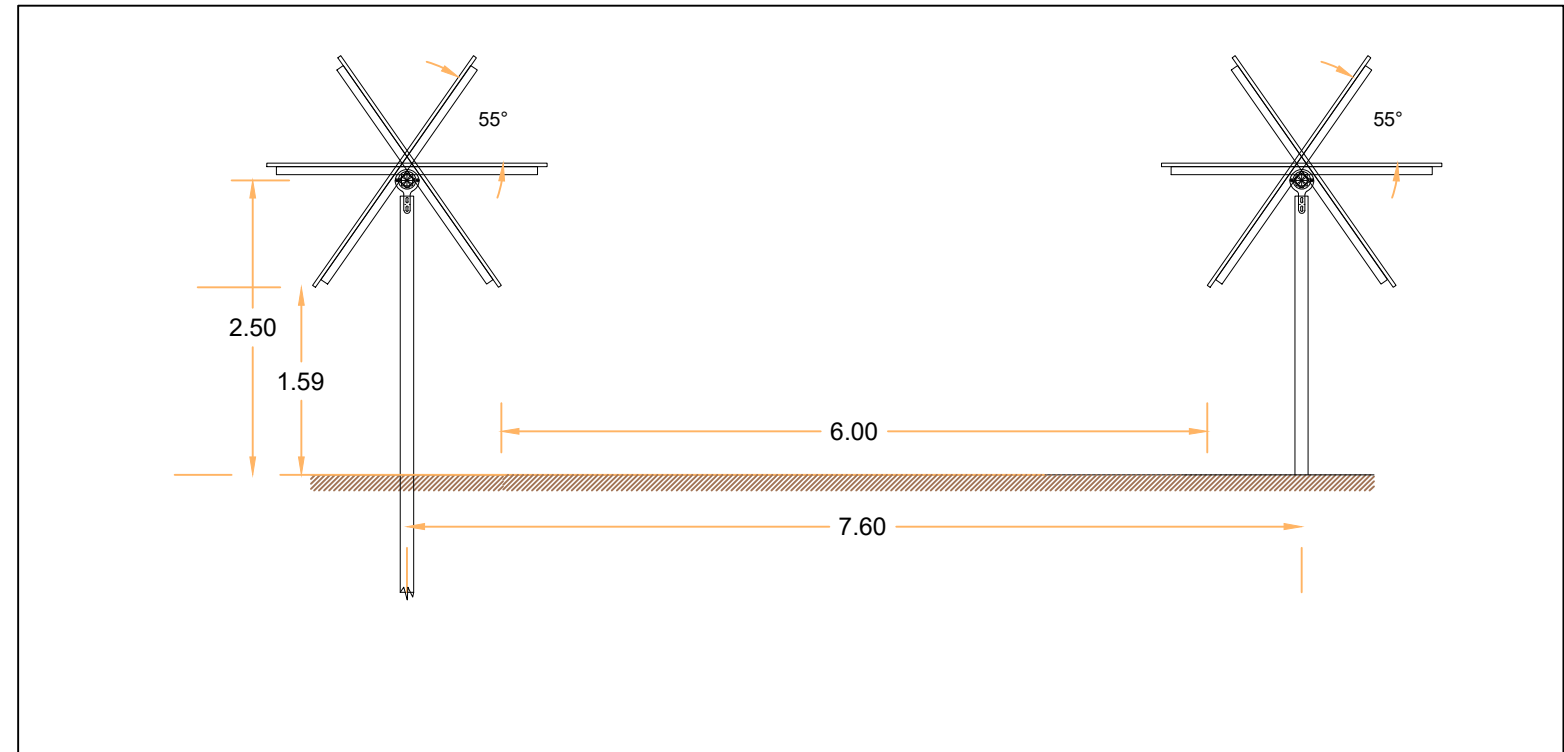


Abbildung 2: Schema - Hochaufgeständerte Modultische in Dachform (Teilfläche 2)

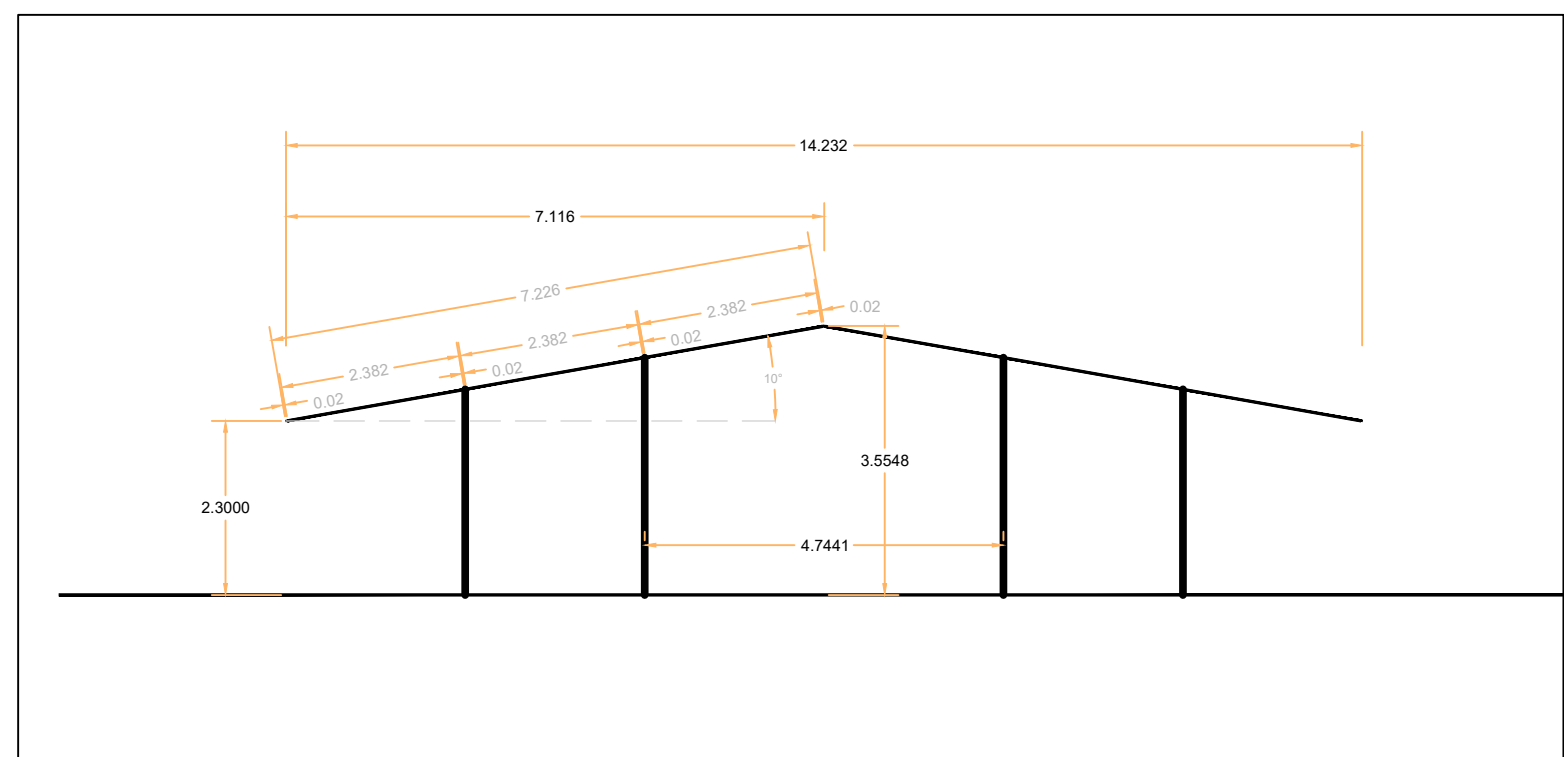
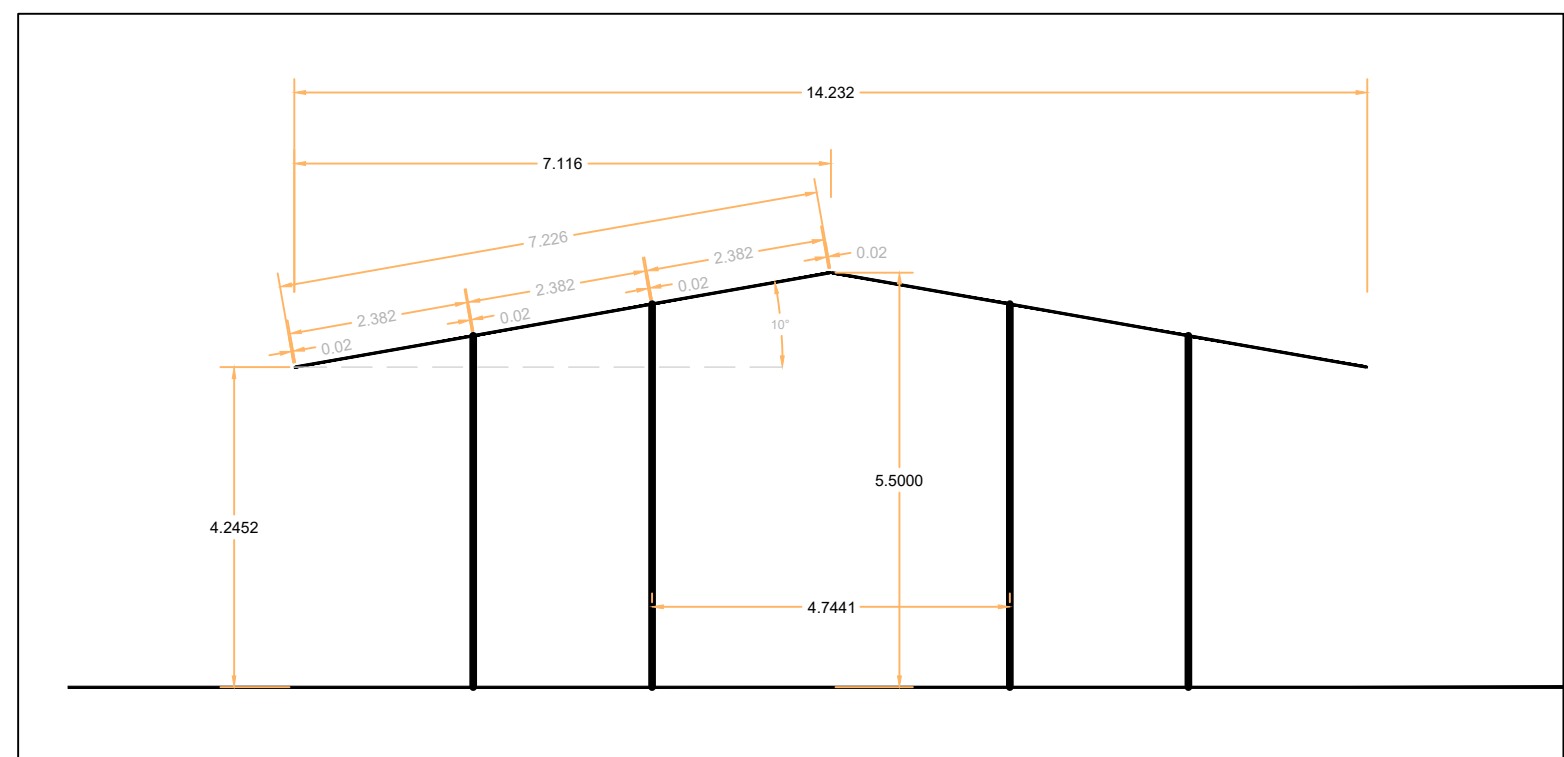


Abbildung 3: Schema - Besonders Hochaufgeständerte Modultische in Dachform (Teilfläche 2)



Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin hat in ihrer Sitzung am die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt. Anschließend wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Sitzung beschlossen.

Rüdersdorf, Siegel
Nolte, Bürgermeister

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmen.

Ausgefertigt, Rüdersdorf, Siegel
Nolte, Bürgermeister

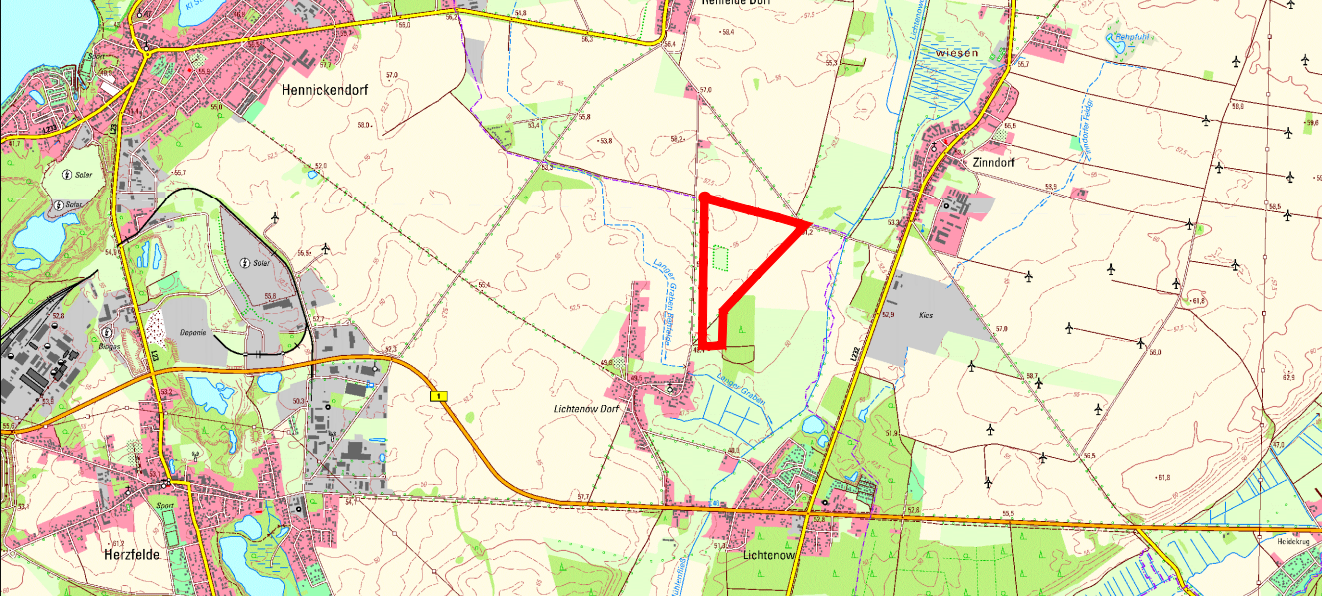
3. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rüdersdorf, Siegel
Nolte, Bürgermeister

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

..... Siegel
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)



gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./18 [Nr. 30]), die zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./123 [Nr. 16]) geändert worden ist.

Vorhabenträger
SMARTENERGY DE 2107 GmbH
Neuer Wall 54, 20354 Hamburg
fon +41 44 210 16 00 info@smartenergy.net

planaufstellende Gemeinde
Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Hans-Striegeleski-Straße 5, 15562 Rüdersdorf bei Berlin
fon (033638) 85-0 buerger-service@ruedersdorf.de

Entwurfsverfasser
büro.knoblich
Heinrich-Hertz-Straße 13, 15537 Enke
fon (033 62) 8 83 61-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Märkisch-Oderland, Brandenburg
Gemarkung: Lichtenow
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Rüdersdorf bei Berlin
Flurstück: 99, 101, 144, 145

Datum **Name** **Unterschrift**
Gez. 04.03.26 Sio
Bearb. 19.05.26 Sio
Gepr. 19.05.26 Kno
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56
"Agri-Photovoltaik-Anlage Lichtenow"
Vorentwurf und
Vorhaben- und Erschließungsplan

Projektnr.: 26-013
Phase: Vorentwurf
Plan-Name: 2026/0518_BF.pdf
Plan-Maß: 999 mm x 841 mm
Maßstab: 1:2.000
Blatt: 1