

# BEGRÜNDUNG

ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
„DORNBUSCHMÜHLE“



DER GEMEINDE BLIESDORF  
ÜBER DAS BARNIM-ODERBRUCH



DATUM:

08/2021

PLANSTAND:

VORENTWURF

CASTUS GMBH  
AN DER DORNBUSCHMÜHLE 9, 16269 BLIESDORF  
TELEFON: 033456 3839 10  
FAX: 033456 383991  
E-MAIL: INFO@CASTUS-GMBH.DE



<b>1. Planungsgegenstand</b> .....	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass .....	4
1.2 Erforderlichkeit .....	4
1.3 Planungsziel .....	4
1.4 Eigentümer und Grundstückssicherung .....	6
<b>2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs</b> .....	<b>6</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.2 Beschreibung des Plangebietes.....	7
<b>3. Vorgaben aus örtlichen und überörtlichen Planungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Landschaftsprogramm Brandenburg.....	8
3.2 Landschaftsrahmenplan .....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	9
3.4 Bebauungsplan.....	9
3.5 Schutzgebiete .....	9
<b>4. Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.6 Erschließung .....	12
<b>5. Immissionsschutz (Errichtung der Photovoltaikanlage)</b> .....	<b>13</b>
<b>6. Versorgung und Altlasten</b> .....	<b>13</b>
6.1 Energieversorgung/Leistungsbestand.....	13
6.2 Wasserver- und Entsorgung .....	13
6.3 Telekommunikation.....	13
6.4 Abfallentsorgung.....	14
6.5 Altlasten.....	14
6.6 Brandschutz.....	15
<b>7. Denkmalschutz</b> .....	<b>16</b>
7.1 Baudenkmale .....	16
7.2 Bodendenkmale .....	16
<b>8. Hinweise</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Umweltprüfung</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>18</b>
<b>11. Plangrundlagen</b> .....	<b>19</b>
<b>12. Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>13. Verfahrensdokumentation</b> .....	<b>19</b>

## 1. Planungsgegenstand

Im Geltungsbereich ist die Ausweisung von Mischgebieten, einer Sondergebietsfläche für Photovoltaik (zur Eigenstromversorgung) und Grün- und Verkehrsflächen vorgesehen. Es soll der Bestand der Dornbuschmühle festgesetzt und eine touristische Nutzung im Umfeld der Dornbuschmühle ermöglicht werden.

Mit der Realisierung und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage in der Gemarkung Vevais soll die Eigenstromversorgung der Dornbuschmühle mit umweltfreundlichem Strom und zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gesichert werden.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vevais, Flur 3 auf den Flurstücken 45/3 teilw., 144, 146 und 195.

### 1.1 Planungsanlass

Der Gemeinde Bliesdorf liegen Investitionsabsichten zur Realisierung des Vorhabens vor. Die Rosenthal Haus & Hof UG (haftungsbeschränkt), mit Sitz, An der Dornbuschmühle 9 in 16269 Bliesdorf, hat für die geplante touristische Nutzung der Dornbuschmühle und der Photovoltaik-Anlage die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung und den Betrieb zu schaffen.

### 1.2 Erforderlichkeit

Mit der Baugesetzbuch-Novelle 2020 erlangten Freiflächenphotovoltaikanlagen weiterhin keine Privilegierung.

Die Größe der geplanten Photovoltaikanlage im Außenbereich erfordern die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da davon auszugehen ist, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen als sonstiges Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigen können.

Da die geplante Art der Nutzung (Zweckbestimmung Photovoltaik) nicht durch die Definition der Baugebiete der §§ 2-10 BauNVO abgedeckt wird, möchte die Gemeinde Bliesdorf hier die Möglichkeit nutzen, ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Wohnflächen hinzu einem Mischgebiet, macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

### 1.3 Planungsziel

Ziel ist es die Dornbuschmühle als kulturhistorische und touristische Anlage zu erschließen und zu gestalten.

- Das Wohnhaus wird wieder von der Familie bewohnt.
- Die ehemalige Mühle bietet Raum und Ambiente für kulturelle Veranstaltungen: Konzerte, Lesungen, Comedy, Film- und Fernsehproduktionen etc. Der Innenhof

ist als Kulisse für Open Air Veranstaltungen ideal. Das gewaltige rückwärtige Wasserrad kann von interessierten Gästen von außen und innen betrachtet werden. In dem Raum über dem Wasserrad, wo sich das Anstaubecken befand, wird eine Dauerausstellung der Dornbuschmühlengeschichte eingerichtet

- Der ehem. Speicher bietet Platz für 3 Ferienapartments verschiedener Größe. Unten barrierefrei eingerichtet, oben eine geräumige Maisonettwohnung für Familien mit Kindern und in der Mitte eine elegante Hochzeitssuite.
- Das touristische Angebot rundet das an der B 167 gelegene ehem. Wagenhaus ab, wo eine Gaststätte und zwei weitere Ferienapartments im Dachgeschoss Platz finden. Das Gebäude gibt sich nach außen bescheiden. Beim Betreten wird der Gast jedoch über den luftigen Gastraum, mit dem Charm eines Scheunenhauses, erfreut sein. Der Gastraum bietet Platz für etwa 50 Gäste. Durch die großen Toröffnungen mit neuen Terrassenfenstern wird der Blick zum Mühlenhof gelenkt. Im Sommer wird man herrlich draußen auf der Hoffterrasse Platz nehmen können, um beim gastronomischen Angebot das Idyll zu genießen. Auch für private Veranstaltungen, wie Hochzeiten, birgt die Lokation großes Potenzial. Gleich neben der Gastronomieterrasse liegt der Drei-Seiten-Innenhof mit einem großen Sandkasten und Spielbereich für Kinder.
- Der gemütliche „Hof im Hof“ ergibt sich durch den ehem. Pferdestall, der im Zentrum des Grundstückes, die Hauptzufahrt von diesem Bereich abgrenzt. Der ehemalige Pferdestall wird als Werkstatt genutzt. Dieser Grundriss des Mühlengrundstücks bleibt erhalten. Wenn auch die weniger wertvollen Nebengebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, sind sie als authentische Umgebung des Denkmals erhaltenswert. Jedes Nebengebäude hat einen neuen Nutzungszweck und ist fester Bestandteil der Konzeption.
- Die Holzremise ist bereits neu beplankt und mit Biberschwanz gedeckt.
- Der ehem. Schweinestall ist am baufälligsten gewesen, trotzdem dient er bereits seit vielen Jahren als Sommerküche, als Aufenthaltsraum und als kleiner Hoffierstall.
- Der denkmalgeschützte Müllerfriedhof ist inzwischen restauriert und von einem höher gelegenen Vorgarten gerahmt. Darunter liegt der Küchengarten, für die eigene Versorgung. Der Vavaiser Berg, hinter der Mühle, steigt steil in eine Höhe von 20 m an.
- Am Fuße dieses Berges, rechts neben dem Speicher, sieht der Bebauungsplan die Ausweisung einer Mischfläche vor. An dieser Stelle ist eine Hangabfangung erforderlich, die so dimensioniert sein muss, dass ein Gebäude davor passt. Gleichzeitig sieht die Konzeption noch ein Nebengebäude vor, das moderne Haustechnik, Bewirtschaftungsgeräte und Fahrzeuge aufnimmt. Das Bauwerk wird an dieser Stelle so vor den Hang integriert, dass es das Gelände abfängt und dabei die historische Ansicht nicht beeinträchtigt. Einen alternativen Standort für ein Nebengebäude gibt das Mühlengrundstück nicht her. Unter anderem weil das Mühlenfließ den Hof in einem Rohr quert, besteht in diesem Bereich eine Bauverbotszone. 2012 hat der GeDo, nach einer Überflutung, in Folge sturzflutartiger Regelfälle, die

Wehranlagen und den Wasserlauf saniert. Die Verrohrung des Bachlaufs wurde teilweise zurückgebaut, um die Aufnahmefähigkeit steigenden Wassers zu vergrößern. Zu Mühlenbetriebszeiten lag das Fließ in Höhe des Obergeschosses und hinter dem Haus, wo auch das oberflächige Wasserrad ist. Nach 1977 wurde die Wasserführung umgebaut und die Mühlenteiche trocken gelegt. Die Wasserfläche im Plan zeigt, wo sich die Teiche befanden.

- Angrenzend an den früheren, im Gelände noch erkennbaren Teich, ist eine Fläche als Mischgebiet vorgesehen. An dieser Stelle wird eine Erweiterung des Zimmerangebotes der Dornbuschmühle geplant. Für einen wirtschaftlichen Betrieb als Hotel bietet die Mühle mit 5 Apartments zu wenig Zimmer. Ein Neubau soll ein zusätzliches Angebot für nachhaltigen Tourismus schaffen. Errichtet wird ein Gebäuderiegel nach Green Building Standards.
- Das Mischgebiet gegenüber soll einer touristischen Nutzung zu Gute kommen, die wieder im Trend ist – dem Camping.
- Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich der zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik, planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.
- Die Sondergebietsfläche für Photovoltaik ist ein ganz wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Die besondere Topographie des Geländes erlaubt hier eine Freiflächenanlage auf dem Berg zu installieren, welche sowohl in Bezug auf die Leistung, als auch auf die Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz, Vorzüge gegenüber einer Aufdachanlage hat. Sie lässt sich, wegen des bewaldeten Berges, unsichtbar in der Landschaft integrieren und deckt mit ihrer Leistung den benötigten Eigenstrombedarf der Dornbuschmühle.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bliesdorf hat in der öffentlichen Sitzung am 03.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dornbuschmühle“ beschlossen und damit ihr öffentliches Interesse an die Umsetzung des Vorhabens bekundet.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens folgt die Gemeinde Bliesdorf ihrem Ziel, den Ausbau des Tourismus weiter voranzutreiben und Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu mindern.

#### 1.4 Eigentümer und Grundstückssicherung

Die Rosenthal Haus & Hof UG (haftungsbeschränkt) ist der Vorhabenträger und Eigentümer der Flächen.

## 2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Bliesdorf liegt im Landkreis Märkisch-Oderland und wird vom Amt Barnim-Oderbruch verwaltet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus 4 Planteilen und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Vevais, Flur 3 auf den Flurstücken 45/3 teilw., 144, 146 und 195.

Die Erschließung der Planteile erfolgt ausgehend von der Ortschaft Vevais über die Straße „An der Dornbuschmühle“ und über den Weg „Friedrichslust“.



Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage des Vorhabenstandortes (Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Auszug aus der Geschichte der Dornbuschmühle:

Die Dornbuschmühle liegt an der mittelalterlichen Handelsstraße nach Frankfurt (Oder) und wird erstmalig am 19.11.1300 in einem Schreiben an das Nonnenkloster Friedland unter dem Namen „Molendino Dornebusch“ erwähnt. Sie hatte 1678 einen Wassergang. 1774 gehörten zur Anlage 92 Mg Land und eine Schäferei am Mögliner Weg. 1821 kaufte Mühlenmeister Christian Friedrich Engel das Mühlengrundstück, das er gänzlich neu her richtete und 1840 das jetzige große Wohn- und Mühlenhaus erbaute. Danach bewirtschaftete sein Sohn Cyrill die Anlage. Ihm folgten Familie Schultze und 1907 Fritz Quasdorff als Mühlenbetreiber. Er führte noch vor dem 1. Weltkrieg die Elektrizität in der Mühle ein. So kam es um 1910 zur Errichtung eines neuen Betriebsgebäudes mit Elektromühle und Speicher. Die Familienamen sind auch heute noch an den Gräbern des teilweise erhaltenen Müllerfriedhofs zu sehen. Östlich des Mühlengehöfts in Richtung Schulzendorf befinden sich die Mühlenteiche und das Mühlenfließ, als Teile der historischen Anlage. 1960 übernahm die LPG „Rotes Banner“ den Betrieb. Die Mühle wurde bis in die späten 1970er

Jahre betrieben. Dann endete die über 700 Jahre währende Geschichte der Mühle und die Mühle blieb dem Verfall überlassen.

Die Dornbuschmühle als Baudenkmal:

„Die Dornbuschmühle ist der einzige seit dem Mittelalter existierende und in seiner ursprünglichen Funktion bis in die zweite Hälfte des 20. Jh. genutzte Mühlenstandort im Gebiet des Niederoderbruchs. Die beiden erhaltenen Mühlengebäude bezeugen diese Kontinuität und veranschaulichen durch ihren baulichen Charakter zugleich den Wandel, den das Mühlengewerbe mit der Einführung neuer Antriebsarten und der stetigen Vergrößerung der Verarbeitungskapazitäten im 19. und 20. Jh. erlebte“, schrieb Ingetraut Senst vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege am 19.04.2007.

### 3. Vorgaben aus örtlichen und überörtlichen Planungen

Für Planungen der Gemeinde Bliesdorf ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Entsprechend § 3 Nr.6 ROG sind Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. Eine raumbedeutsame Planung liegt vor, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeflussung). Für das vorliegende Vorhaben sind der Standort, die Größe der Freiflächenphotovoltaikanlage und die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen als wesentliche Beurteilungsmerkmale zu betrachten.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft für den Vorhabenstandort keine Aussagen.

#### 3.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Es wird derzeit um den sachlichen Teilplan „Biotopverbund Brandenburg“ fortgeschrieben.

Als allgemeine Entwicklungsziele werden

- der Erhalt möglichst großer naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten- und Lebensgemeinschaften;



- der Erhalt der weiträumig, relativ dünn besiedelten und gering durch Verkehrswege zerschnittenen Landschaftsräume;
- Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung;
- die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere in Gebieten die durch tiefgreifende Eingriffe in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wurden;
- der Aufbau eines geschlossenen großräumigen Feuchtgebietsverbunds (dabei soll insbesondere den brandenburgischen Fließgewässern Raum für eine naturnahe Entwicklung gegeben werden und
- der Erhalt einer wertvollen Kulturlandschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zur Metropole Berlin benannt.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan

Landschaftsrahmenplan Landkreis Märkisch-Oderland (Kreisverwaltung Märkisch-Oderland, 1. Fortschreibung 2009)

- Schutz erosionsempfindlicher Böden, Schutz vor Bodenerosion
- Erhalt von Räumen mit Vorkommen geschützter und störungsempfindlicher Arten
- Standortangepasste Bewirtschaftung von Ackerstandorten unter Beachtung der guten fachlichen Praxis
- Entwicklungsfläche Verbund der Niedermoore und grundwassernahe Standorte (Niederungen) für Wiesenbrüter sowie den Landschaftswasserhaushalt

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bliesdorf (Stand 2006)) weist den Vorhabenstandort als Fläche für Wohnen, Landwirtschaft und Entwicklung-Flächen für freie Sukzession aus.

### 3.4 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dornbuschmühle“ besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

### 3.5 Schutzgebiete

Im Bereich des Vorhabenstandortes befinden sich keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete.



Abbildung 2: geschützte Biotope im Bereich der Dornbuschmühle

#### 4. Planinhalte und Planfestsetzungen

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Photovoltaik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von 1,38 ha.

Das geplante Sondergebiet für die Freiflächenphotovoltaikanlage beansprucht eine Fläche von insgesamt 0,1 ha.

Im Bebauungsplan wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ausgewiesen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen, sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten.

Aus versicherungstechnischen Gründen wird eine Einfriedung des Betriebsgeländes der Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlich. Die Umzäunung soll an der Grenze der Umfahrung des ausgewiesenen Sondergebietes verlaufen.

Die Flächen unterhalb der Modultische und zwischen den Modultischreihen sollen zukünftig als naturnahe Wiese (Extensivgrünland) bewirtschaftet werden.

## Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (M) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Planteil 1, 2 und 3, Mischgebiet

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Die GRZ wird entsprechend der geplanten Nutzung als Mischgebiet mit 0,60 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Festsetzungen erforderlicher Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhe der baulichen Anlage wird als Höchstmaß der Traufhöhe von 8,00 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die WA-bezogene, festgesetzte absolute Geländehöhe in Metern über DHHN 2016.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

#### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das geplante Mischgebiet MI 1 werden die Bestandgebäude der Dornbuschmühle und Nebengebäude festgesetzt. Es ergibt sich dadurch eine offene Bauweise. Für das Mischgebiet MI 2 wird der Bau eines Hotels mit 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Im Mischgebiet MI 3 werden Parkflächen für das Hotel und die Dornbuschmühle entstehen.

Die Baufelder sind jeweils durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze ist durch Abstandsmaße zu den Grundstücksgrenzen und der Verkehrsfläche definiert.

#### Planteil 4, SO PV

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird im SO auf 0,7 festgesetzt. Sie ergibt sich aus der vorgesehenen Flächenüberdeckung durch die Modultische und den erforderlichen Flächenbedarf für die zum Betrieb erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter- und Trafostationen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die mit den Modultischen überbaute Fläche nicht mit dem Versiegelungsanteil des Bodens deckt. Durch die gewählte Bauweise (Rahmen der Metallpfosten) beträgt der Versiegelungsanteil weniger als 1 % des gesamten Sondergebietes.

Die Modultische haben eine Höhe von ca. 2,50 m ü NHN. Die höchstzulässige Solarmodulhöhe wird auf 4,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante (GOK), festgesetzt. Diese Höhenfestlegung schließt Konstruktionsweisen mit größeren Höhen, wie drehbare, turmartige Konstruktionen oder ähnliche Varianten von vornherein aus. Diese Höhenbegrenzung dient der Minimierung der Sichtbarkeit nach außen und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Landschaft.

Die Höhe der Gebäude, wie Trafo- und Übergabeschaltstationen wird im SO auf 3,00 m begrenzt. Da in der Regel für diese dienenden Nebenanlagen nur Flachdächer zur Anwendung kommen, ist diese Höhe völlig ausreichend.

Die Bodenfreiheit (Abstand der Modultischunterkante zur GOK) wird auf mindestens 0,6 Meter festgesetzt. Dadurch wird unter anderem die Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Regenwassers gewährleistet.

Die Höhe der Zaunanlage wird auf 2,50 Meter festgesetzt. Bei der gewählten Umzäunung sollen ausschließlich offene Einfriedungen, wie Maschendraht verwendet werden.

#### 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze dient der flächigen Festsetzung der Gebäude im Grundstück. Eine Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenze ist nicht zulässig.

Mit der Festsetzung der Baugrenze wird gesichert, dass Vorgaben anderer Rechtsgrundlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes beachtet werden.

Das Verbot von Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen schützt die Grünflächen und dient dazu, zusammen mit der Grundflächenzahl, die Versiegelung von Grundstücksflächen zu minimieren.

Erforderliche Erschließungswege können außerhalb der Baugrenze, innerhalb des Sondergebietes errichtet werden. Es ist darauf zu achten, dass vorhandene Abstandsvorgaben zu benachbarten Nutzungen eingehalten werden.

#### 4.6 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabenstandortes während der Bauphase und zur Bewirtschaftung erfolgt ausgehend der Straße „An der Dornbuschmühle“.

## 5. Immissionsschutz (Errichtung der Photovoltaikanlage)

Emissionen treten lediglich während der Bauphase durch den Baustellenverkehr auf. Durch die Anpflanzung und den Erhalt von Gehölzen, ist mit keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu rechnen.

Die Baumaßnahmen beschränken sich zudem auf einen Zeitraum von wenigen Wochen (i. d. R. 6-10 Wochen für die geplante Anlagengröße).

Während der Betriebsphase ist mit Emissionen nicht zu rechnen. Freiflächenphotovoltaikanlagen arbeiten emissionsfrei.

Solarmodule können einen Teil des Lichtes reflektieren. Unter bestimmten Konstellationen kann dies zu Reflexblendungen führen. Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (zum Beispiel bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind.

Nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft treten relevante Reflexionen und Blendwirkungen nur bei fest montierten Modulen in den Morgen- bzw. Abendstunden auf.

Der Einwirkungsbereich ist auf die im Südosten und Südwesten angrenzenden Flächen begrenzt. Bei Entfernungen zu den Modulen über 100 m sind die Einwirkungszeiten gering und beschränken sich auf wenige Tage im Jahr.<sup>1</sup> Darüber hinaus handelt es sich bei Solarmodulen um Lichtkonverter, die möglichst wenig reflektieren sollen um das Sonnenlicht bestmöglich zu nutzen. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtreflexionen oder Blendeffekte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 6. Versorgung und Altlasten

### 6.1 Energieversorgung/Leistungsbestand

Das Verlegen der Erdkabel für den Anschluss an das Versorgungsnetz wird in offener Bauweise mit sofortiger Verfüllung des Kabelgrabens ausgeführt.

### 6.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Entsorgung ist mit dem örtlichen Wasser- und Abwasserzweckverband abzustimmen.

### 6.3 Telekommunikation

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Telekommunikationslinien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

---

<sup>1</sup> R. BORGMANN, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen

#### 6.4 Abfallentsorgung

Die geplanten Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung oder Entsorgung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Defekte Module sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes unverzüglich abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### 6.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Baubedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z. B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u. ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i. V. m. § 31 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z. B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

## 6.6 Brandschutz

Besondere Brandgefahren und Zündquellen sind im Normalbetrieb der Photovoltaikmodule nicht vorhanden. Lediglich im Falle von Isolationsdefekten oder nach Blitzeinschlägen kann es infolge von Überspannungseinwirkungen zu einer Brandgefährdung kommen.

Die baulichen Anlagen müssen so beschaffen sein, dass:

der Entstehung eines Brandes und

der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird,

die Rettung von Menschen und Tieren

sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Feuerwehr muss durch Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes (baulicher und anlagentechnischer Brandschutz) in die Lage versetzt werden das Ausbreiten eines Brandes zu verhindern. Die Entstehung eines Großbrandes, sowie das Freisetzen großer Mengen an Gefahrstoffen, welche nachhaltig die Umwelt belasten, sind zu vermeiden. Schädliche Auswirkungen eines Brandes auf die Nachbarschaft müssen weitgehend vermieden werden. Schutzziele mit dem Hintergrund des Denkmalschutzes, dem Schutz von kulturellem Erbe und der militärischen Sicherheit brauchen für die vorliegende bauliche Anlage inhaltlich nicht definiert werden.

Es besteht keine Überschneidungen der Abstandsflächen zur nächsten Wohnbebauung.

Die Photovoltaikanlage dient nicht zum längeren Aufenthalt von Personen, die mit der vorhandenen Anlagentechnik nicht vertraut sind. Der Nachweis der Bemessung von Rettungswegen ist nicht für die geplante bauliche Anlage erforderlich.

Tragende Stützen und Riegel der Untergestelle (Modultische) für die Photovoltaikmodule sind in Stahl ausgeführt und damit erfüllen sie die Anforderungen der Baustoffklasse A und können in dieser Ausführung als nicht brennbar eingestuft werden. Diese Ausführung ist für eine Freianlage als ausreichend zu betrachten.

Die Photovoltaikmodule setzen sich hauptsächlich aus nicht brennbaren Baustoffen, wie Glas, Silizium und Aluminium zusammen. Da aber auch normal entflammbare Baustoffe, wie Harze und Kunststoffe in die Module eingebaut werden, könne die PV-Module daher insgesamt in die Baustoffklasse B1 eingeordnet werden und sind mit dieser Einordnung als schwer entflammbar eingestuft. Gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind die PV-Module ausreichend widerstandsfähig. In dieser Ausführung sind die PV-Module für den Einsatz in einer Freiflächenanlage geeignet.

Da im Falle eines Brandes lediglich die Einsatzkräfte der örtlichen Feuerwehr als erste Brandbekämpfungskräfte an der Einsatzstelle sind, ist zur gefahrenfreien Brandbekämpfung zwischen den einzelnen PV-Modulreihen ein Abstand von mindestens von 2,5 m hindernisfrei freizuhalten.

Um im Schadensfall die zuständigen Ansprechpartner erreichen zu können, sind an jedem Eingangstor die Erreichbarkeiten des für die bauliche Anlage verantwortlichen Betreibers sowie des Energieversorgungsunternehmens dauerhaft und deutlich angebracht. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung der PVA wird der örtlichen Feuerwehr ein Lageplan nach DIN 14095 zur Verfügung gestellt. Darin sind die maßgeblichen Anlagenkomponenten von den Modulen über Leitungsführungen zu den Wechselrichtern und Transformatoren bis zur Übergabestelle des zuständigen Energieversorgungsunternehmens enthalten.

Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation und Inbetriebnahme der PVA sowie regelmäßige Wartung minimiert.

Für die zerströrungsfreie Zugänglichkeit der umzäunten PV-Anlage ist ein Feuerwehr-Schlüsseldepot am Zufahrtstor vorgesehen.

Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PVA in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.

Im Brandfall sind die "Handlungsempfehlungen Photovoltaikanlagen" des Deutschen Feuerwehr Verbandes unter Verweis auf die VDE 0132 "Brandbekämpfung und technische Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen" zu beachten. Die dortigen Ausführungen betreffen insbesondere die einzuhaltenden Sicherheitsabstände und die Durchführung von Schalthandlungen.

Die Zuwegung für die Rettungskräfte der Feuerwehr ist über die befestigten Grundstückszufahrt in ausreichender Breite von 4,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesichert.

## **7. Denkmalschutz**

### **7.1 Baudenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baudenkmale oder Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

### **7.2 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmale bekannt.



## 8. Hinweise

### Bodendenkmale

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV anzuordnen.

### Funde

Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese gemäß § 11 (1) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg vom 22. Juli 1991, in der aktuellen Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### Hochwasserschutz

#### Risikogebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 78 WHG.

### Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 9. Umweltprüfung

Während des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der

die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dabei, unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich werden.

Mit der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dornbuschmühle“ wird geprüft, ob und in welchem Umfang Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Realisierung und den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage in Vevais zu erwarten sind und welche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation festgesetzt oder getroffen werden müssen.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergibt sich für geschützte Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäusen.

Durch eine Bauzeitregelung können erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna vermieden werden. Die Anlage einer Strauchhecke führt zu einer weitgehenden Vermeidung der Sichtbarkeit der Photovoltaikmodule. Durch ein passendes Pflegemanagement für die Flächen unter und zwischen den Modultischen ergibt sich die Möglichkeit für eine nachhaltige Verbesserung der Lebensraum- und Bodenfunktion im Geltungsbereich.

## 10. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 23. Juni 2021; (Art. 4 G vom 14. Juni 2021)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr.38])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03]) geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr.5])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Bliedorf** in der aktuellen Fassung

## 11. Plangrundlagen

- Automatisiertes Liegenschaftskataster des Landes Brandenburg (ALK) vom April 2021

## 12. Flächenbilanz

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe [m²]</b>
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	13.816
Sondergebiet PV	1.010
Mischgebiet	6.285
Verkehrsflächen	3.909
Grünflächen	2.612

## 13. Verfahrensdokumentation

### Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bliesdorf vom 03.05.2021.

Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.