

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 171 "Solarpark Zehlendorf Rehmater Weg / Rotpfuhle" in der Stadt Oranienburg, Ortsteil Zehlendorf



Gemarkung Zehlendorf, Flur 8

## Textliche Festsetzungen

**1. Art der Baulichen Nutzung**

1.1. Das Sonstige Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Unterbringung von Freiflächenanlagen sowie der dazugehörigen Anlagen und Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung und Erzeugung von erneuerbaren Energien aus Sonnenenergie sowie der Speicherung von Energie dienen. In dem Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik" sind alle für die Energiegewinnung aus Sonnenenergie und die Speicherung von Energie notwendigen Anlagen zulässig, wie:

- a) Solarstromanlagen (Photovoltaik) einschließlich ihrer Gestelle und der Bodenbefestigung;
- b) unterirdische Kabelanlagen für Zu- und Ableitungen sowie die Verkabelungen der Solarstromanlagen und der notwendigen Einrichtungen für die Energiegewinnung und Überleitung;
- c) notwendige Baustraßen und Erschließungswege;
- d) Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, Transformatoren-, Übergabestationen und Schaltanlagen, Wechselrichter, Gleichrichter sowie alle anderen notwendigen Nebenanlagen;
- e) Einrichtungen und Anlagen zur technischen Überwachung der Anlagen zur Energieerzeugung mit der Höhe von 8,0 m;
- f) Einrichtungen und Anlagen, die der Information über das Solarkraftwerk dienen, z.B. Informationsstele sowie
- g) Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren mit der Höhe von 2,50 m.

1.2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zusätzlich landwirtschaftliche Nutzungen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn eine bauliche Anlage zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden. Für Antennen, Lüftungen und Klappen von Sicherheitsanlagen kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,5 m überschritten werden.

2.2. Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird mit 3,5 m als Höchstmaß festgesetzt.

**3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

3.1. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen sind unzulässig.

3.2. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" sind bis zu drei Zufahrten mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.

3.3. A-1 / Entwicklung Extensivgrünland  
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensivgrünland" sind die vorhandenen Landwirtschaftsflächen in extensives Grünland zu überführen und dauerhaft zu erhalten. Die Erntesaat hat mit Landschaftsrassen einschließlich Kräuteranteil (RSM Regio 4, Ostdeutsches Tiefland) zu erfolgen. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 15. August zu mähen. Ein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch oder eine Neunsaat sind unzulässig.

3.4. A-2 / Extensivgrünland innerhalb des Sonstigen Sondergebietes  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind neben, zwischen und unter den Modulreihen die vorhandenen intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen in extensives Grünland oder ruderaler Staudenflur durch Ansaat oder Selbstbegrünung zu überführen und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Erntesaat hat die Ansaat mit Landschaftsrassen einschließlich Kräuteranteil (RSM Regio 4, Ostdeutsches Tiefland) zu erfolgen. Die Flächen sind jährlich maximal zweimal zu mähen. Ein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch oder eine Neunsaat sind unzulässig. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig. Bei einer Mahd zwischen dem 01.03. und dem 15.07. eines jeden Jahres ist sicher zu stellen, dass keine Verbotsatbestände nach § 44 Abs. 1 BtNatSchG erfüllt werden.

3.5. A-3 / Anlage Lerchenfenster  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind sechs sogenannte „Lerchenfenster“ einzurichten. Die Flächen sind in der Größenordnung von jeweils 20 m x 20 m (= 400 m²) dauerhaft in extensives Grünland zu überführen und zu erhalten. Die Erntesaat hat mit Landschaftsrassen einschließlich Kräuteranteil (RSM Regio 4, Ostdeutsches Tiefland) oder durch Selbstbegrünung zu erfolgen. Die Lerchenfenster halten zueinander einen Abstand von mindestens 50 m. Zu den Waldrändern ist ein Abstand von 100 m und zu Hecken und zur Freileitung ist ein Abstand von 50 m einzuhalten. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 15. Juli zu mähen. Ein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.6. M-1 bis M-2 / Entwicklung und Erhalt Brachflur  
Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine staudenreiche, trockene Brachflur zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und von der Bebauung freizuhalten. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 01. Oktober zu mähen. Ein Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.7. M-3 bis M-5 / Anlage von planinternem Hecken  
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen ist auf mindestens 3.900 m² eine frei wachsende dreireihige Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 5 m parallel zu den festgesetzten Sondergebieten Photovoltaik zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind gebietseneigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2.1 Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu gleichen Anteilen zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Heister, mindestens 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60/100 cm empfohlen.

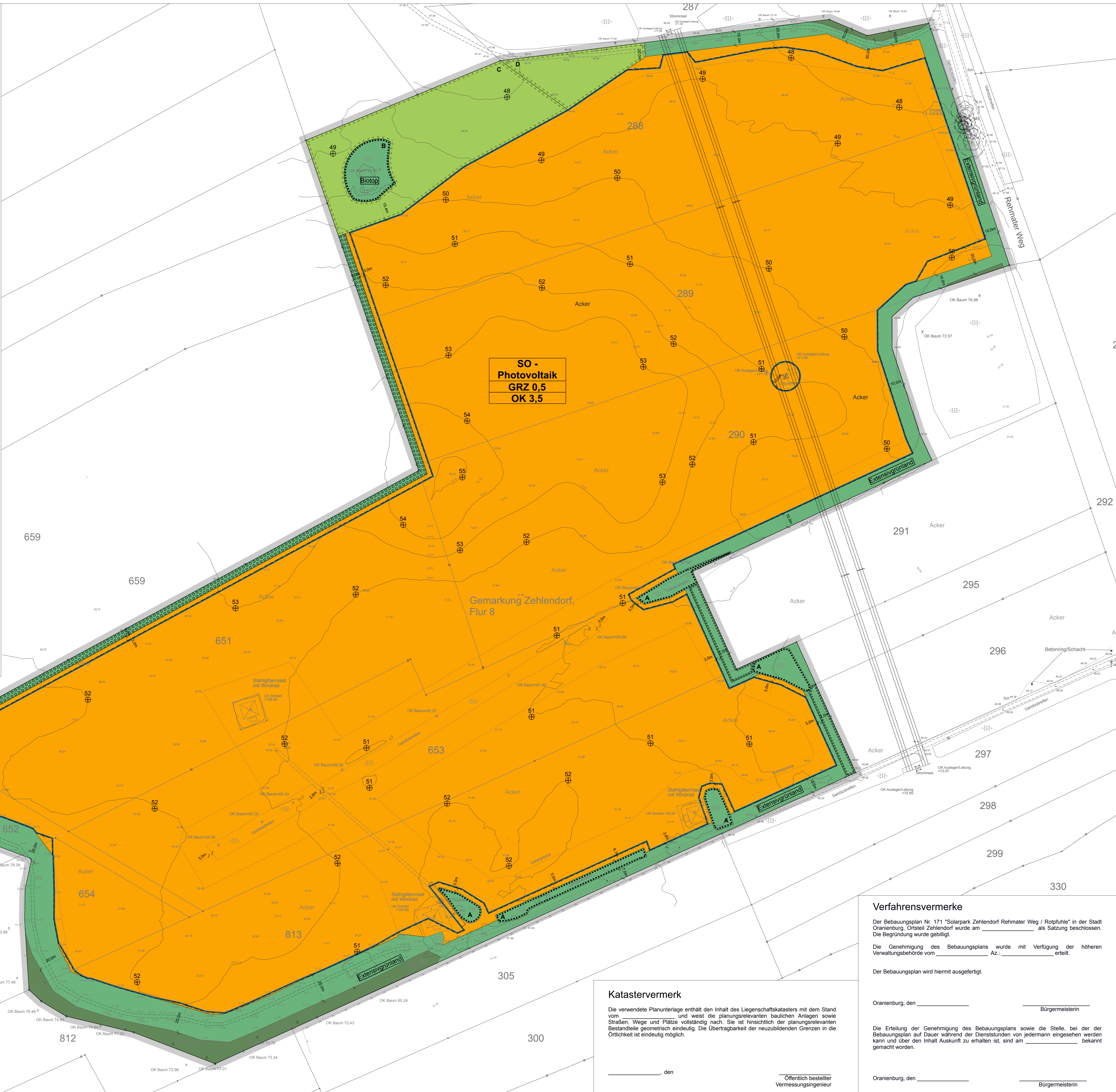
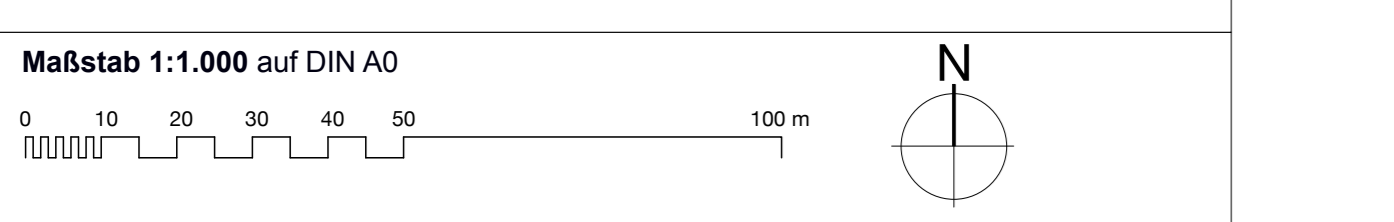
**4. Gestalterische Festsetzungen nach BbgBO**  
Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen.

**Rechtsgrundlagen**

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZn** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeicherverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.



SO - Photovoltaik  
GRZ 0,5  
OK 3,5

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung  
**SO** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung  
GRZ 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)  
OK 3,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Geländehöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- ± 0,51 (B) Bezugspunkt Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NNH) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen  
Baugrenze Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Grünflächen  
private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Extensivgrünland Zweckbestimmung Extensivgrünland  
Biotop Zweckbestimmung Biotop
- Flächen für die Landwirtschaft  
Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Flächen für Wald  
Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugebiet Nutzungsschablone  
GRZ  
Oberkante (OK)
- Hinweise oberirdische Stromleitung



Digitale Topografische Karte, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg, GeoBasis-DE/LGB, WebAtlasDE BE/BB grau, 2021, Maßstab 1:50.000

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 171 "Solarpark Zehlendorf Rehmater Weg / Rotpfuhle" in der Stadt Oranienburg, Ortsteil Zehlendorf wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom \_\_\_\_\_ Az.: \_\_\_\_\_ erteilt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.

Oranienburg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.

Oranienburg, den \_\_\_\_\_ Bürgermeisterin

## Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand von \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Stadt Oranienburg OT Zehlendorf

### vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 171 "Solarpark Zehlendorf Rehmater Weg / Rotpfuhle"

Fassung vom 16. April 2026

Planungsträger: Stadt Oranienburg, Schloßplatz 1, 16515 Oranienburg

Bebauungsplan: SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH, Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

VORENTWURF  
noch nicht rechtsverbindlich!

