



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 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 für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen,
 - landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.
 Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO
- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solaranlagen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.
 Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 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 2,0 m zulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO
- 2.2 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 2,0 m zulässig.
 Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Zeichnerische Festsetzung



4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Die Modulrand- und Zwischenflächen sind während der Nutzungsdauer des Solarparks temporär als extensive Grünlandflächen zu entwickeln und zu erhalten.
 Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB
- 4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A ist
 - am südlichen Rand des Plangebiets eine Sichtschutzpflanzung, bestehend aus Obstgehölzen im Abstand von 8 bis 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten,
 - am westlichen Rand des Plangebiets ein Blühstreifen von mindestens 1.200 m² unter Verwendung standortangepasster Saatgutmischungen regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 Rechtsgrundlage: § 12 Absatz 3a BauGB

Hinweise zum Vollzug des Artenschutzes:
 Die Baufeldfreimachung soll ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.08. erfolgen, um Tötungen und Verletzungen von Bodenbrütern und somit Vorkidbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Ziffer 1 zu vermeiden. Ausnahmen können in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt werden.
 Von der Bauzeitregelung für Bodenbrüter kann abgesehen werden, sofern der Bau vor Beginn der Brutzeit (spätestens Ende Februar) beginnt, in die Brutzeit hineinragt und keine Bauunterbrechung von mehr als 7 Tagen vorliegt. Ein alternativer Baubeginn ist möglich bei Aufnahme einer Vergärungsmaßnahme, die vor Beginn der Brutzeit funktionsfähig ist. Auch bei Bauunterbrechungen von mehr als 7 Tagen ist eine Vergärungsmaßnahme, z.B. durch Anbringen von Flatterbändern, erforderlich.
 Ein Baubeginn vor dem 31. August ist möglich, wenn durch eine ornithologische Kontrolle der Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung des Fortpflanzungsgeschehens mehr erfolgen wird oder die Ernte bereits erfolgt ist.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (25.10.2022) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zulebenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____ den _____ Hersteller der Planunterlagen

Aufstellungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat in ihrer Sitzung am 20.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am Schließen, den _____ Amtsdirektor

Frühzeitige Beteiligung
 Der Vorwurf auf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2022 bis einschließlich 24.09.2022 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.08.2022 im Amtsblatt Nr. 6/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.08.2022 über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Am Schließen, den _____ Amtsdirektor

Öffentliche Auslegung
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat am _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung getilgt und zur Auslegung bestimmt.
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Am Schließen, den _____ Amtsdirektor

Satzungsbeschluss
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat in ihrer Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Am Schließen, den _____ Amtsdirektor

Genehmigung
 Die höhere Verwaltungsbehörde hat mit Bescheid vom _____ / Az.: _____ diese B-Plan-Satzung - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Am Schließen, den _____ Amtsdirektor

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmen. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Am Schließen, den _____ Amtsdirektor

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Genehmigung vom _____ erfolgte durch Veröffentlichung am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Amtes Schlieben. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach Ablauf des Tages der amtlichen Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

Am Schließen, den _____ Amtsdirektor

Zeichenerklärung Festsetzungen

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) **SO**

Zweckbestimmung: Solarpark

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) z.B. GRZ 0,7

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante z.B. OK 114,0 m über NHH (im DHHN2016)

als Mindestmaß Unterkante z.B. UK 0,7 m über GOK

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) **a**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) **a**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für 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 **A**

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **—**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung **•••••**

Planunterlagen

Öffentliches oder Hörsaalgebäude	Landschaftlich (Bauweise)	...
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-	Sondergebiet	...
Lageplan einer Anlage	Grünanlage	...
Offener Garage	Grünanlage, Pflanzgebiet	...
Öffentlicher Bereich	Grünanlage, Pflanzgebiet	...
Bauweise	Wasser	...
Grünfläche	Zoon-Hoch	...
Grünfläche, Straßenside	Öffentlicher Veranstaltungsort	...
Städtebau- oder gewerblicher Raum	Bauweise, Baugrenze	...
Naturschutz	Bauweise, Baugrenze	...

Zugrunde gelegt sind die Baurechtsverordnungen (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2019, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Baurechtsverordnung 1989 (BauNVO) vom 10. Dezember 1989, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Gemeinde Fichtwald

Amt Schlieben

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau"

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

PRÄMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juni 2023 (BGBl. I Nr. 184) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: Flurstücke 221/1, 31/1, 34/2, 37, 40/1, 141/23, 142/23, 143/23, 144/34, 145/34, 154/39, 161, 163, 164, 223/25 (jeweils teilweise) sowie 312, 34/1, 39/2, 39/3, 39/5, 137/23, 138/23, 139/23, 156/39, 158/39, 167/39, 155/39, 161/39, 162/39, 163/39, 164/40, 165/40, 166/40, 167/40, 168/40, 215/34 und 216/34, der Flur 2 der Gemarkung Stechau

Planunterlagen: Vermessungsbüro Minetzke und Geister GbR ÖbV
 Stand: 25.10.2022
 Koordinatensystem ETRS

Vorhabenträger:

Fichtwald Energy GmbH
 Dorfstraße 47, 04936 Fichtwald OT Stechau
 Telefon: 035361 / 80553

Planverfasser:

GPU Standortentwicklung GmbH
 Albertinenstraße 1, 13096 Berlin

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

Umweltprüfung:

AFRY Deutschland GmbH
 Marburger Straße 10, 10789 Berlin

ENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich

Arbeitsstand: 19.07.2023