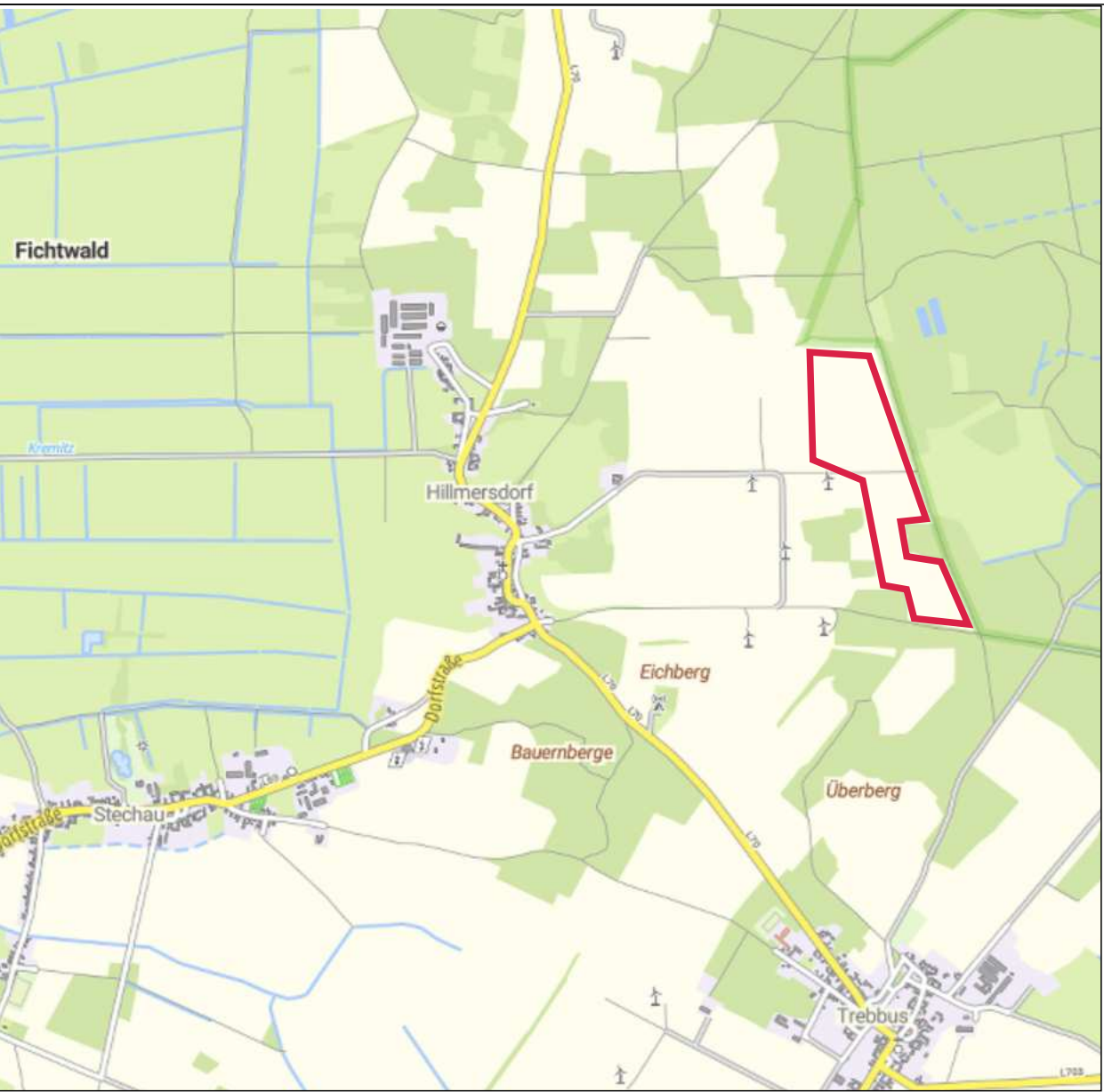
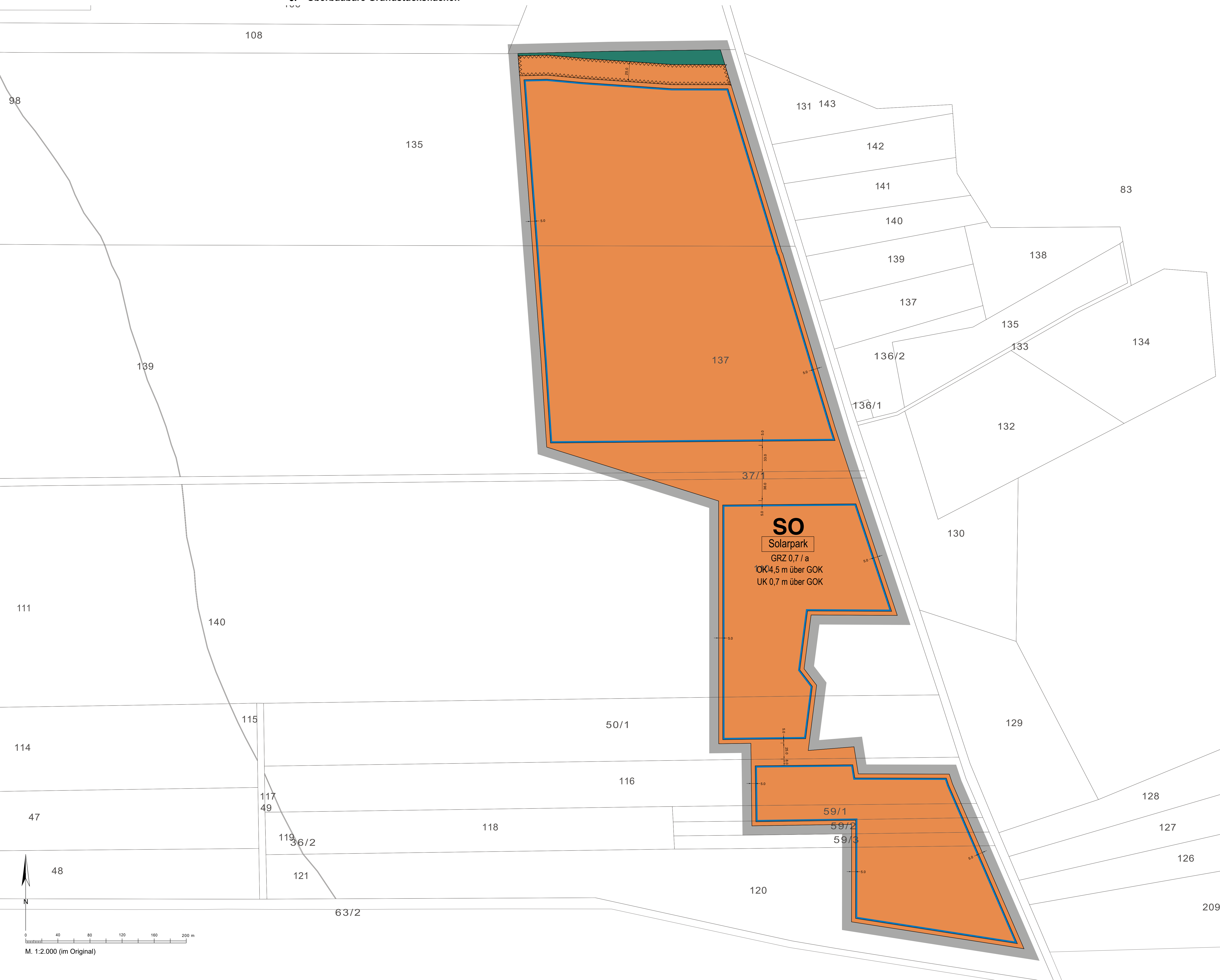




Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichnerische Festsetzung



W:\Hilmersdorf_01-Vorentwurf\BSP_PV\H_Vorentwurf260904.dwg

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 für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Betriebs- und Transformatorstationen, Wechselrichterstationen, Übergabestationen, Versickerungsmulden) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
 - die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur örtlichen Speicherung von Strom;
 - 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 Solarmodulen 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

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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 Die Baufeldfreimachung soll ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.08. erfolgen. Ausnahmen können in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt werden.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

- 4.3 Von der Bauzeitenregelung für Bodenbrüter kann abgewichen werden, sofern der Bau vor Beginn der Brutzeit (spätestens Ende Februar) beginnt, in die Brutzeit hinein führt und keine Bauunterbrechung von mehr als 7 Tagen vorliegt. Ein alternativer Baubeginn ist möglich bei Aufnahme einer Vergrämuungsmaßnahme, die vor Beginn der Brutzeit funktionstüchtig ist. Auch bei Bauunterbrechungen von mehr als 7 Tagen ist eine Vergrämuungsmaßnahme, z.B. durch Anbringen von Flatterbändern, erforderlich.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

- 4.4 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.

Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (10.06.2026) 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 zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den
Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fichtwald, den
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich 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 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 2025 über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Fichtwald, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt 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.

Fichtwald, den
Bürgermeister

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.

Fichtwald, den
Bürgermeister

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 ausgefertigt.

Fichtwald, den
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses 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.

Fichtwald, den
Bürgermeister

VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

Arbeitsstand: 04.09.2026

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** 4,5 m über GOK
als Mindestmaß Unterkanle z.B. **UK** 0,7 m über GOK

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flächen für Wald



Gemeinde Fichtwald

Amt Schlieben vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Hilmersdorf-Ost"

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie
Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 135, 137, 110, 50/1, 118, 59/1, 59/2, 59/3, 120 (jeweils teilw.)
der Flur 2 der Gemarkung Hilmersdorf

Planunterlage: Auszug Liegenschaftskataster
Stand: 10.06.2026
Koordinatensystem ETRS89

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

Planverfasser:
GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 92372111
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de



Umweltprüfung:
AFRY Deutschland GmbH
Marburger Straße 10, 10789 Berlin