



von Staupitz nach Grünewalde



Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Anlage 1 BV 2016-005	Bearbeiter:	
	geprüft:	
	Maßstab:	1:20800
	Druckausgabe	22.12.2015

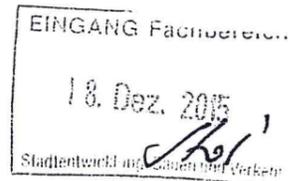


Planbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan



Stadt Finsterwalde
Herr Bürgermeister Jörg Gampe
Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Planung und
Projektentwicklung
Schlüssel fertige
PV-Kraftwerke
Betriebsführung
Beratung



22109

Sielenbach, den 16.12.2015

Antrag auf Einleitung Bauleitverfahren Solarpark Finsterwalde V

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gampe,
sehr geehrte Damen und Herren der Stadtverordnetenversammlung,

die Energiebauern GmbH plant in Kooperation mit der Flächeneigentümerin Agrargenossenschaft Oppelhain eG und dem Flächeneigentümer Landesbetrieb Forst Brandenburg die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage im Zuständigkeitsbereich der Stadt Finsterwalde. Das Projekt ist auf den Flurstücknummern 15/1 (Teilfläche), 108 (Teilfläche), 135 (Teilfläche), Flur 54, und 102, Flur 53 der Gemarkung Finsterwalde geplant.

Aus diesem Grund stellen wir den Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens (Parallelverfahren):

- **Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Finsterwalde zur Darstellung eines Sonderbaufläche „Zweckbestimmung Photovoltaik“**
- **Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Finsterwalde V“**

Die betroffenen Fläche (Geltungsbereich) entnehmen Sie bitte dem diesem Schreiben in der Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Wir bitten darum, diesen Antrag in der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung in Beratung zu geben.

Folgende Punkte möchten wir kurz darstellen:

- **Energiebauern GmbH**

Die Energiebauern GmbH ist ein mittelständisches Familienunternehmen mit langjähriger Erfahrung in der Planung und Entwicklung, dem schlüsselfertigem Bau, der Projektfinanzierung und Betriebsführung von Photovoltaikfreiflächenanlagen (Handelsregisterauszug sowie Bonitätsnachweis wurden der Stadtverwaltung, Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr, vorgelegt).

Bis heute hat die Energiebauern GmbH deutschlandweit über 110 MW installiert. Davon werden über 80 MW durch unsere Tochterfirmen langfristig betrieben. Dieses vollumfassende Konzept ist auch für das gegenständliche Projekt vorgesehen. Dadurch ist gewährleistet, dass alle Zusagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingehalten werden und die kompetenten Ansprechpartner über die gesamte Projektlaufzeit von mindesten 20 Jahren zur Verfügung stehen. Weitere Informationen zu Projekten entnehmen Sie bitte unserer Referenzmappe in der Anlage.

Die Energiebauern GmbH verpflichtet sich als Vorhabenträger zur vollumfänglichen Übernahme von Kosten, die im Zuge der Bauleitverfahren durch z. B. die Erbringung von Planungsleistungen, Erstellung von Gutachten und Umweltbericht anfallen. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher Kosten für Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben. Die Details werden in einem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag mit der Stadt Finsterwalde festgelegt.

Die Stadt Finsterwalde möchte im Falle einer Einleitung des Planverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplanes das Planungsbüro beauftragen, das bereits den Gesamt-FNP der Stadt erstellt hat. Wir erklären hiermit auch die Übernahme der Kosten für die Flächennutzungsplanänderung.

- **Projektgesellschaft**

Bauherr und Betreiber des Solarparks Finsterwalde wird eine durch die Energiebauern GmbH eigens gegründete Projektgesellschaft „Solarpark Finsterwalde GmbH & Co. KG“ sein. Es wird versichert, dass der Solarpark Finsterwalde V von der Projektgesellschaft langfristig betrieben und nicht an Dritte veräußert wird.

- **Vorhaben**

Wir planen die Errichtung einer festaufgeständerten Photovoltaikfreiflächenanlage auf ca. 50 ha Sondergebietsfläche mit ca. 20 MW. Die Höhe der oberen Modulkante wird maximal 4 m über Geländeoberkante betragen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Kippenböden des ehemaligen Tagebaugesbietes Koyné und somit um Konversionsflächen aus wirtschaftlicher Nutzung.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Standortwahl basiert auf folgenden Punkten:

- a. Gemäß Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) sind Photovoltaikanlagen auf Konversionsflächen (hier: ehemaliges Tagebaugelände) förderfähig.
- b. Bei den überplanten Flächen handelt es sich hauptsächlich um Flächen mit geringer landwirtschaftlicher Qualität.
- c. Die Flächen stehen durch einen Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer zur Verfügung.

- **Pachtvertrag**

Flurstücknummern 108 (Teilfläche), Flur 54 und 102, Flur 53 der Gmk Finsterwalde

Mit der Flächeneigentümerin Agrargesellschaft Opperhain eG wurde am 23.10.2015 / 04.11.2015 ein Pachtvertrag für den Bau einer Photovoltaikfreiflächenanlage abgeschlossen (Pachtvertrag in der Anlage). Die vereinbarte langfristige Nutzungsdauer von 20 Jahren zzgl. einer möglichen Verlängerung von 10 Jahren ist Bestandteil des Vertrages. Die Rechte des Vorhabenträgers (Pächters) werden durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Pächters nebst Vormerkungen im Grundbuch gesichert. Die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster wurden der Stadtverwaltung vorgelegt.

Flurstücksnummern 135 (Teilfläche) und 15/1 (Teilfläche), Flur 54 der Gmk Finsterwalde

Mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg befindet sich der Vorhabenträger derzeit in Vertragsverhandlungen für den Pachtvertrag. Grundsätzlich ist der Landesbetrieb Forst an einer Verpachtung der Flächen zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage interessiert. Das Zustimmungsschreiben ist der Anlage zu entnehmen. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg ist bereits bei den bestehenden Solarparks nordöstlich von Grünhaus involviert.

- **Bergrecht**

Es ist bekannt, dass die überplanten Flurstücke sich derzeit noch im geotechnischen Sperrgebiet befinden und unter Bergaufsicht stehen. Mit der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbauverwaltungs-gesellschaft mbH (LMBV) wurde deshalb Kontakt aufgenommen. Eine Entlassung der überplanten Flächen wird in Aussicht gestellt. Das Schreiben der LMBV vom 29.09.2015 in der Anlage enthält einen Übersichtsplan mit Darstellung der freigegebenen Flächen im geotechnischen Sperrbereich.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wird die Energiebauern GmbH sich mit der LMBV sowie mit dem Landesamt LBGR und sonstigen Entscheidungsträgern abstimmen, um eine Entlassung der überplanten Flächen aus dem Bergrecht zu erwirken.

- **Erschließung**

Die möglichen Varianten der Zuwegungen sind dem Vorhaben und Erschließungsplan in der Anlage zu entnehmen. Sie führen von der Landesstraße L 63 ausschließlich über Fluren der Stadt Finsterwalde bzw. des Landesbetriebes Forst Brandenburg. Gemäß dem Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung (VLF) Brandenburg liegen die Zuwegungen im Bereich des Flurbereinigerungsverfahrens Kleinleipisch, Verfahrensnummer 6003L. Mit der Ausführung ist gemäß VLF im ersten Halbjahr 2016 zu rechnen. Nach Rücksprache mit dem VLF wurde es als sinnvoll befunden, bereits die neuen Flurgrenzen in die Planung aufzunehmen. Der Geltungsbereich selbst ist von dem Flurbereinigerungsverfahren nicht betroffen. Weiterführende Informationen zur Flurbereinigung wurden der Stadtverwaltung übermittelt.

Mögliche Zuwegungsvarianten werden im Zuge des Bauleitverfahrens geprüft und gegebenenfalls ergänzt:

Zuwegung 1

Bestand		neu		Gemarkung	Eigentümer
Nr.	Flur	Nr.	Flur		
133	54	10	57	Finsterwalde	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Neu: Landesbetrieb Forst Brandenburg
133	54	11	57	Finsterwalde	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Neu: Landesbetrieb Forst Brandenburg

Zuwegung 2

Direkte Zufahrt von der Landesstraße L63 auf das Grundstück 108 (Flur 54) des Geltungsbereiches.

Zuwegung 3

Bestand		neu		Gemarkung	Eigentümer
Nr.	Flur	Nr.	Flur		
104	54	Keine		Finsterwalde	Stadt Finsterwalde
135	54	Änderung		Finsterwalde	Landesbetrieb Forst Brandenburg
131	54			Finsterwalde	Stadt Finsterwalde
136	54			Finsterwalde	Landesbetrieb Forst Brandenburg
130	54	1	57	Finsterwalde	Landesbetrieb Forst Brandenburg; (keine Änderung)
132	54	1	57	Finsterwalde	Stadt Finsterwalde; Neu: Landesbetrieb Forst Brandenburg
129	54	1	57	Finsterwalde	Landesbetrieb Forst Brandenburg; (keine Änderung)

Die Zufahrt(en) über Grundstücke der Stadt Finsterwalde bzw. über Grundstücke des Landesbetriebs Forst Brandenburg würden, da es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen handelt, durch Abschluss eines entsprechenden Gestattungsvertrages geregelt.

Die Nutzung der Zufahrten während der Betriebsphase des Solarparks ist minimal. Hier müssen für Standardwartungsarbeiten lediglich Servicemitarbeiter mit dem PKW oder Kleinbus wenige Male im Jahr zur Anlage fahren.

- **Raumordnung**

Erste Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung haben über die Stadt Finsterwalde stattgefunden. Zielverstöße gegen die Raumordnungsplanung liegen demnach beim vorliegenden Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich grenzt südlich an den Freiraumverbund. Der Geltungsbereich ragt gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP B-B vom 31.03.2009 nicht in den Freiraumverbund hinein. Obwohl die Festlegungskarte aufgrund des Maßstabes von 1:250 000 nicht flächenscharf ist, lässt sich bei Überlagerung erkennen, dass der Geltungsbereich nur angrenzt.

Die noch zu sanierenden Flächen südlich des Geltungsbereiches (Zeitraum bis ca. 2020) werden in Zukunft landwirtschaftlich genutzt werden können.

Die in der Vorabstimmung aufgebrachten Belange der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung werden im Zuge des Bauleitverfahrens im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

- **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich und die geplante Erschließung liegen innerhalb des Naturparks Niederlausitzer Heidelandschaft. Folgende Schutzgebiete grenzen im Norden und Nordosten an den Geltungsbereich:

- Naturschutzgebiet (NSG) Bergbaufolgelandschaft Grünhaus
- Vogelschutzgebiet (VSG) Lausitzer Bergbaufolgelandschaft, Natura 2000-Schutzgebiet
- FFH-Gebiet Grünhaus (FFH), Natura 2000-Schutzgebiet

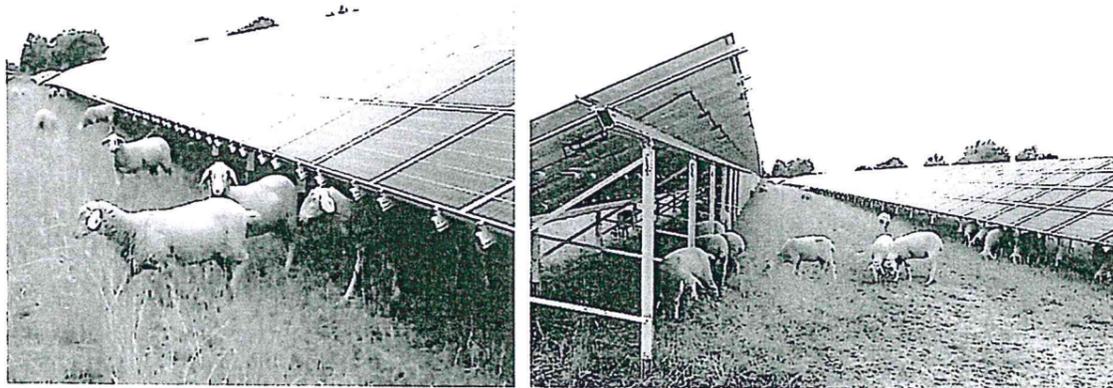
Biosphärenreservate, Nationalparke oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der angrenzenden Schutzgebiete müssen die einzelnen Belange im Rahmen des Bauleitverfahrens detailliert betrachtet werden. Weder der Geltungsbereich noch die private Erschließung liegen innerhalb der Schutzgebiete.

Mit Herrn Köstner (Untere Naturschutzbehörde), Herrn Dr. Röhrscheid (NABU-Stiftung Projektbüro Grünhaus) und Herrn Uhl (NABU-Regionalverband, Arbeitsgruppe Kranichschutz) wurden vorabstimmende Gespräche geführt. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Vorabstellungnahme verfasst, welche auch der Stadtverwaltung vorliegt. Grundsätzliches steht dem Bau eines Solarparks aus naturschutzfachlicher Seite demnach nichts entgegen. Die einzelnen Belange werden im Zuge des Bauleitverfahrens geklärt.

- **Flächenpflege**

Die Flächen unter und zwischen den Solarmodulen werden als extensives Grünland entwickelt. Die Pflege erfolgt bevorzugt durch Schafbeweidung. Der Solarpark kombiniert somit die Erzeugung von Energie mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

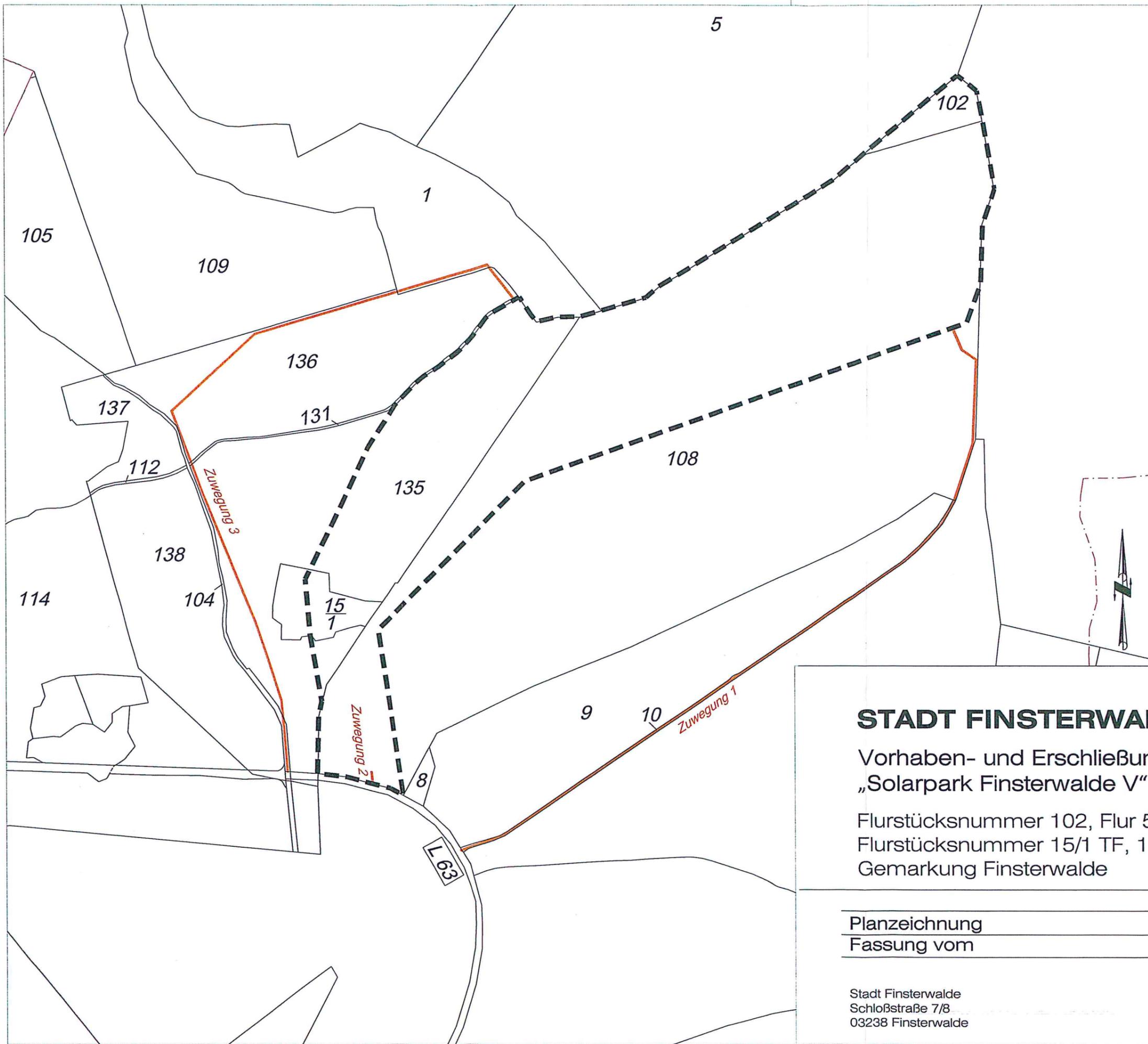


Sollten Sie Fragen haben, so beantworten wir diese gerne.

Mit freundlichen Grüßen.

Anlagen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan „Solarpark Finsterwalde V“ – vom 20.11.2015
2. Auszug aus dem Pachtvertrag vom 30.10.2015/04.11.2015
3. Zustimmungsschreiben Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 14.12.2015
4. Stellungnahme LMBV vom 29.09.2015



- Legende**
-  Grenze des Geltungsbereiches
 -  Gemarkungsgrenze
 -  Flurstücksgrenze
 -  Flurstücksnummer
 -  vorhabenbezogene Erschließung
 -  öffentliche Verkehrsflächen



STADT FINSTERWALDE

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Solarpark Finsterwalde V“

Flurstücksnummer 102, Flur 53
Flurstücksnummer 15/1 TF, 108 TF, 135 TF, Flur 54
Gemarkung Finsterwalde

Planzeichnung	M 1 : 2.000
Fassung vom	20.11.2015

Stadt Finsterwalde
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Energiebauern GmbH
Maria- Birnbaum- Str. 20
86577 Sielenbach

Pachtvertrag

zwischen

vertreten durch zwei Vorstandsmitglieder

nachfolgend **Verpächter** genannt

und

Energiebauern GmbH
Maria-Birnbaum-Str. 20
86577 Sielenbach

vertreten durch den Geschäftsführer Martin Bichler

nachfolgend **Pächter** genannt

Verpächter und Pächter gemeinsam die **Parteien** genannt

wird der nachstehende **Pachtvertrag** geschlossen.

bauliche Maßnahmen und/oder Veränderungen sowie sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Anlage bewirken können, nur nach Vereinbarung mit dem Pächter vorzunehmen und/oder vornehmen zu lassen. Bepflanzungen auf dem Grundstück, die eine Leistungsminderung der Photovoltaikanlage bewirken können, sind zu vermeiden. Soweit rechtlich möglich, sind auch benachbarte Baumaßnahmen, die eine solche Leistungsminderung zur Folge haben können, von dem Verpächter abzulehnen. Der Verpächter verpflichtet sich, Käufer des Grundstücks oder andere Rechtsnachfolger insbesondere auf diesen Punkt hinzuweisen.

- (4) Dem Verpächter ist bekannt, dass die auf seinem Grundstück zu errichtende Photovoltaikanlage (nachfolgend auch "Sicherungsgut" genannt) einem finanzierenden Kreditinstitut vom Pächter sicherungsübereignet wird. Der Verpächter verzichtet im Verhältnis zu dem finanzierenden Kreditinstitut auf sein Verpächterpfandrecht an dem Sicherungsgut.
- (5) Die Rechte des Pächters und des finanzierenden Kreditinstitutes werden je durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Pächters nebst Vormerkungen zugunsten des finanzierenden Kreditinstitutes sowie des Pächters gemäß der als wesentlichem Bestandteil diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Bestellsurkunde gesichert, wobei die Grundbucheintragung so zu erfolgen hat, dass keine wertmindernden Rechte in Abteilung II und keinerlei Rechte in Abteilung III des Grundbuches vorgehen. Im Rahmen dessen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, alle erforderlichen Willenserklärungen in der gehörigen Form entsprechend der Anlage 2 zu diesem Vertrag abzugeben. Sämtliche durch die Bestellung und Eintragung dieser Dienstbarkeiten und/oder Vormerkungen entstehenden Kosten trägt der Pächter.
- (6) Der Verpächter ist verpflichtet, Änderungen in den Eigentumsverhältnissen an dem Grundstück dem Pächter und dem finanzierenden Kreditinstitut anzuzeigen.

§ 3

Eintrittsrecht eines Dritten

- (1) Der Pächter kann seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und/oder an der Photovoltaikanlage auf Dritte übertragen, ohne dass es einer besonderen Zustimmung des Verpächters bedarf. Dies gilt auch für den Fall, dass die Verwertung der Photovoltaikanlage als Sicherungsgut (§ 2) erforderlich werden sollte oder aus anderen Gründen der Pächter das Sicherungsgut (§ 2) nicht weiter betreibt und eine dritte Person an seine Stelle tritt. Der Pächter scheidet mit Eintritt des Dritten aus diesem Pachtvertrag aus. Der Verpächter willigt in den Eintritt eines Dritten als Pächter mit allen Rechten und Pflichten in diesen Pachtvertrag bereits jetzt unwiderruflich ein. Zudem bevollmächtigt der Verpächter den Pächter hiermit unwiderruflich, den Eintrittsvertrag mit einem Dritten zu schließen.
- (2) Der Verpächter verpflichtet sich gegenüber dem Pächter und der ihn finanzierenden Bank für den Fall, dass ein Dritter in diesen Pachtvertrag eintritt und die Rechte und Pflichten des Pächters aus diesem Vertrag übernimmt, dem jeweiligen Übernehmer die gleichen Rechte wie dem Pächter einzuräumen und die gleiche Dienstbarkeit (§ 2 Abs. 5) zu bestellen.
- (3) Der Eintrittsvertrag bedarf zur Wirksamkeit der Zustimmung ggf. einer finanzierenden Bank. Daneben ist die finanzierende Bank bzw. ein von ihr benannter Dritter auch berechtigt, selbst an Stelle des Pächters in diesen Vertrag einzutreten. Ihr Eintritt bzw. der Eintritt des Dritten wird

Stelle des Pächters zu treten oder hierfür einen Dritten zu bestellen. Der Pächter wird dem Verpächter bis spätestens vier Wochen nach Unterzeichnung der Kreditverträge den Namen sowie einen Ansprechpartner der Bank schriftlich mitteilen und den Verpächter während der Vertragslaufzeit informieren, falls sich Firma oder Kontaktdaten der Bank ändern.

- (5) Der Verpächter erteilt dem Pächter Vollmacht, Grundbucheinsicht zu nehmen. Die Vollmacht hierzu wird gem. dieser Anlage 4 erteilt.
- (6) Der Verpächter ist verpflichtet, Änderungen in den Eigentumsverhältnissen an dem Grundstück dem Pächter und dem finanzierenden Kreditinstitut anzuzeigen.

§ 6

Pflichten des Pächters

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, die elektrischen Leitungen sowie die Photovoltaikanlage nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten.
- (2) Dem Pächter obliegen die Verkehrssicherungspflichten bezüglich des ihm zur Nutzung überlassenen Grundstücks und aller im Zusammenhang mit der Errichtung und des Betriebs des Solarparks sich ergebenden Angelegenheiten.
- (3) Der Pächter wird im Umfang seiner Haftung den Verpächter von allen Schadensersatzansprüchen Dritter, die sich aus verkehrssicherungspflichtigen Angelegenheiten ergeben, freistellen. Der Pächter verpflichtet sich, Haftungsrisiken entsprechend zu versichern und hierüber den Nachweis zu erbringen. Der Pächter wird dem Verpächter spätestens vier Wochen nach Inbetriebnahme der PVA, sowie ab diesem Zeitpunkt jährlich, eine Versicherungsbestätigung vorlegen, aus der der Versicherer sowie die Deckungssumme ersichtlich ist.

§ 7

Beginn des Pachtverhältnisses

- (1) Dieser Pachtvertrag wird zunächst nur unter der aufschiebenden Bedingung vereinbart, dass der Pächter diesen gegenüber dem Verpächter für rechtsverbindlich erklärt (nachfolgend "Optionsrecht" genannt). Dem Pächter soll es hierdurch ermöglicht werden, zunächst die für die Errichtung und den Betrieb des Solarparks erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen. Der Pächter hat dieses Optionsrecht durch schriftliche Erklärung (Textform gemäß § 126 b BGB genügt) auszuüben, welche dem Verpächter bis spätestens zum 31.12.2020 zugehen muss. Wird das Optionsrecht vom Pächter nicht oder nicht rechtzeitig ausgeübt, kommt der Pachtvertrag zwischen den Parteien nicht zustande und ist von Anfang an unwirksam. In diesem Fall kann keine der Parteien irgendwelche Ansprüche wegen des Nichtzustandekommens des Pachtvertrages, insbesondere Schadensersatzansprüche, gegen die andere Partei geltend machen.
- (2) Der Pächter ist berechtigt, das Optionsrecht auch für Teilflächen der Flurstücke gemäß § 1 auszuüben.
- (3) Wird das Optionsrecht durch den Pächter hingegen rechtzeitig ausgeübt, beginnt das Pachtverhältnis am 01. des nach Zugang der schriftlichen Erklärung des Pächters beim Verpächter folgenden Monats.

§ 10

Pflichten des Pächters bei Beendigung des Pachtvertrages

- (1) Der Pächter ist verpflichtet, vor Beendigung des Pachtvertrages (§ 8) die Photovoltaikanlage inklusive sämtlicher baulicher Nebenanlagen und Bepflanzungen abzubauen und zu entfernen. Die Anschlussleitungen und die sonstigen im Boden vorgenommenen Installationen dürfen nur im Einvernehmen mit dem Verpächter dort belassen werden. Wird das Einvernehmen mit dem Verpächter nicht erreicht, sind die Installationen zu entfernen. Der entstehende Hohlraum ist so aufzufüllen, dass das Grundstück wieder für landwirtschaftliche Zwecke verwendet werden kann.
- (2) Abweichend von vorstehendem Absatz 1 kann der Pächter die Photovoltaikanlage dem Verpächter mit dessen Zustimmung auch überlassen und übereignen. Der Pächter wird dem Verpächter die Übernahme der Photovoltaikanlage und sämtlicher Anlagenteile in diesem Fall spätestens sechs Monate vor Beendigung des Pachtvertrages anbieten. Der Verpächter kann seine Zustimmung sodann binnen eines Monats nach diesem Angebot erteilen. Der Ablösebetrag wird von den Vertragsparteien einvernehmlich festgelegt. Kommt eine Einigung über den Ablösebetrag binnen einer Frist von weiteren vier Wochen nicht zustande, wird er durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich, andernfalls durch einen von dem Präsidenten der für den Bezirk des Gebäudes zuständigen IHK bestimmten Sachverständigen als Schiedsgutachter mit verbindlicher Wirkung für beide Seiten festgesetzt.
- (3) Bei Beendigung des Vertrages muss der Pächter auf seine Kosten die Löschung der Dienstbarkeiten veranlassen.
- (4) Der Pächter verpflichtet sich, ausreichende Rücklagen für den Rückbau der Anlage zu bilden und dies dem Verpächter ab dem zehnten Betriebsjahr jährlich in geeigneter Form nachzuweisen. Bis zum Ablauf der Mindestpachtzeit ist eine Rücklage in Höhe von EUR. [REDACTED] pro installiertes Megawatt Anschlussleistung zu bilden. Ersatzweise kann eine Bürgschaft in selber Höhe gestellt werden. Sollte die Genehmigungsbehörde die Stellung einer Sicherheit für den Rückbau verlangen, so wird der Pächter die Genehmigungsbehörde darüber in Kenntnis setzen, dass die Rückgabe der Sicherheit erst nach Zustimmung durch den Verpächter erfolgen darf.

§ 11

Rechtsnachfolger

- (1) Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, diese jeweiligen vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Dies gilt insbesondere auch für die in diesem § 11 übernommene Verpflichtung, die Verpflichtungen aus diesem Pachtvertrag etwaigen Einzelrechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- (2) Beide Parteien verpflichten sich, im Falle des Verkaufs oder der Übertragung des Grundstücks an Dritte bzw. bei Eintritt Dritter in den Pachtvertrag dem Rechtsnachfolger die Verpflichtung aufzuerlegen, in diesen Vertrag einzutreten. Er wird dazu in den entsprechenden Vertrag folgende Klausel aufnehmen:

Unterschriftenseite:



Energiebauern GmbH
Maria –Birbaum-Str. 20
86577 Sielenbach

Serviceeinheit Doberlug-Kirchhain
Lindenaer Str. 5b
03253 Doberlug-Kirchhain

Bearb.:
Gesch.Z.: LFB 7 Solar
Dienstgebäude: 1
Hausruf: 035322 – 1823 220
Fax: 035322-4867

kerstin.burigk@LFB.brandenburg.de

www.forst.brandenburg.de

www.wald-online.de

Doberlug-Kirchhain, den 14.12.2015

Planung Solarpark Finsterwalde
Ihr Schreiben vom 07.12.2015

Sehr geehrte Frau Felmann,
sehr geehrter Herr Bichler,

ich stimme der Bepanung zur Errichtung eines Solarparks auf den landwirtschaftlichen Flächen Gemarkung Finsterwalde Flur 54 Flurstücke 15/1 und 135 unter dem Vorbehalt des Abschlusses eines Standortsicherungsvertrages / Nutzungsvertrages zu.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dienstgebäude

1 = Verwaltung Doberlug-Kirchhain

Telefon

03253 Doberlug-Kirchhain
Lindenaer Str. 5b

Fax

035322-4867

ÖPNV-Haltestelle

Markt Doberlug

Sprechzeiten Mo, Do 9-12 u. 13-15.30 Uhr, Di 9-12 u. 13-18 Uhr u. nach tel. Vereinbarung

Energiebauern GmbH
Frau Felmann
Maria-Birnbaum-Str. 20
86577 Sielenbach

Abteilung Planungs koordinierung
Lausitz VS12
Bearbeiter: Herr Huber

Telefon: 03573 84-4661
Telefax: 03573 84-4630

Datum: 29.09.2015

**Flächen innerhalb des geotechnischen Sperrbereiches Tagebau Koynel/
Sanierungsbereich Lausitz; Aktenzeichen B-332-2014; Kennung 863**
hier: LMBV mbH-Schreiben vom 14.08.2015

Reg.-Nr.: EL-594-2015
Entsprechend Ihrem Schreiben vom 02. September 2015

Sehr geehrte Frau Felmann,

hinsichtlich des o. g. Bereiches erhalten Sie nachfolgende Stellungnahme der
LMBV mbH (LMBV):

In der Anlage 1 sind die verfügbaren Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-
anlagen dargestellt. Hierbei handelt es sich um 2 Teilflächen von 9,7 ha und 25,8
ha. Ergänzend zur Stellungnahme EL-473-2015 vom 14.08.2015 erhalten Sie
nachfolgende Hinweise zu den Teilflächen:

1. In beiden Teilflächen stehen ausschließlich Kippenböden an.

- *Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass es bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen kann. Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Kippenproblematik anhand spezieller Untersuchungen bewertet. Generell ist eine Nutzung von Kippenflächen nur mit Vorliegen einer Grundbruchbewertung zulässig.*
- *Die aktuellen Gelände- und Grundbruchereignisse in der Lausitz haben gezeigt, dass die Erfassung und die Bewertung der Versagensabläufe in Kippen noch mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. Die LMBV wurde von den zuständigen Bergbehörden beauftragt, die Kippenbereiche im*

Lausitzer Revier hinsichtlich der geotechnischen Sicherheit, unter Beachtung zu schützender Objekte und bereits vollzogener Folgenutzung, zu überprüfen.

2. Die Teilflächen liegen vollständig innerhalb der Grenzen von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplänen (ABP) der LMBV und stehen somit unter Bergaufsicht. Für Kippenflächen innerhalb des Geltungsbereiches eines ABP's und/oder Eigentum der LMBV gilt Folgendes.

- *Unter Beachtung der vorhandenen Gefahrenbereiche, den daraus resultierenden Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen im Umfeld sowie einer dem ABP –Bergbaufolgelandschaft– entgegenstehenden Nachfolgenutzung der Kippenflächen ist entsprechend der veränderten Nachfolgenutzung der Kippenflächen (geplante Errichtung eines Solarparks) durch einen vom LBGR anerkannten Sachverständigen für Geotechnik/Böschungen nachzuweisen, dass eine Gefährdungsfreiheit gegen weiträumiges Setzungsfließen besteht.*
- *Dabei sind die vorgesehenen Aufbauten und die auf der Fläche bzw. im Umfeld geplanten Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen (z. B. Massenaufträge und Massenabträge) in die Betrachtung einzubeziehen.*
- *Die dabei entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.*
- *Der Standsicherheitsnachweis ist der LMBV, Abteilung Geotechnik, VT2 zur Prüfung zu übergeben und im Hause der LMBV zu erörtern. Seitens der LMBV wird für die Erstellung des Standsicherheitsnachweises der Sachverständige für Geotechnik, Herr Koitsch, CDM Smith Consult GmbH, welcher im Auftrag der LMBV in diesem Bereich bereits tätig ist, empfohlen.*

3. Die Teilflächen befinden sich vollständig innerhalb eines geotechnischen Sperrbereiches.

- *Die geotechnische Sperrbereichsgrenze kann bis zu ihrer Aufhebung nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden. Voraussetzung dazu ist eine gesonderte geotechnische Bewertung.*
- *Erst nach Abschluss der Sanierungsarbeiten mit anschließender Begutachtung durch einen anerkannten Sachverständigen für Geotechnik/Böschungen ist ggf. eine Teilaufhebung/Aufhebung bzw. Reduzierung des geotechnischen Sperrbereiches möglich.*

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Stadt Finsterwalde
Fachbereich Stadtentwicklung
Bauen und Verkehr
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Lindenstraße 34a
14467 Potsdam

Bearb.: Andreas Pyschny
Zeichen: GL 4.14
Hausruf: 0355-494924 58
Fax: 0355-494924 99
0331-27548 2280 (PC Fax)
andreas.pyschny@gl.berlin-brandenburg.de
www.gl.berlin-brandenburg.de

Cottbus, 17. Juli 2015

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Gemeinde: Stadt Finsterwalde
Landkreis: Elbe-Elster
Region: Lausitz-Spreewald
Planung: Bebauungsplan „Solarpark V“
Reg.-Nr.: GL4-0461/2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 23. Juni 2015 stellten Sie bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark V“ in der Stadt Finsterwalde.

Hierzu teilen wir Ihnen nach Artikel 12 des Landesplanungsvertrags in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) die relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

1 Planungsabsicht

Die Stadt Finsterwalde erwägt o.g. Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Solarparks zu schaffen. Das Gebiet umfasst das Flurstück 108, Flur 54 in der Gemarkung Finsterwalde mit einer Größe von etwa 95,4 Hektar. Derzeit wird die im Außenbereich liegende Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt, der südwestliche und nordöstliche Randbereich ist mit Gehölzen bestanden. Selbige Nutzungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt; der Bebauungsplan könnte somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2 Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht

2.1 Rechtliche Grundlagen

Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

Dienstsitze			Telefon	Fax	ÖPNV
AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6	14467 Potsdam	Lindenstraße 34a	0331-866-8701	0331-866-8703	Tram 92, 93, 96, Bus 606
GL 4	03046 Cottbus	Gulbener Straße 24	0355-494924-51	0355-494924-99	Bus 16
GL 5	15236 Frankfurt (Oder)	Müllroser Chaussee 54	0335-560-3100	0335-560-3118	Tram 3, 4, Bus 981

- dem Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II – 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

2.2 Beurteilung / Wertung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen – § 2 Abs. 2 Nr. 4 ROG.
- Für den Ausbau der erneuerbaren Energien sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen – § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG.
- Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land- und Forstwirtschaft und die Nutzung regenerativer Energien in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden – § 4 Abs. 2 LEPro 2007.
- Großflächige Photovoltaikanlagen sollen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden – Grundsatz 4.4 (G) LEP B-B.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu – Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.
- Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen – Ziel 5.2 (Z) LEP B-B.
- Für Vorhaben der Energieerzeugung sollen im Außenbereich entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden – Grundsatz 6.8 (G) LEP B-B.
- Die Nutzung einheimischer Energieträger soll als wichtiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert werden, wobei Nutzungskonflikte minimiert werden sollen – Grundsatz 6.9 (G) LEP B-B.

Das Plangebiet ragt nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Bereich zum Teil deutlich in den Freiraumverbund hinein. Gemäß Ziel 5.2 (Z) LEP B-B sind raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung und Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst bislang unbebaute und unversiegelte landwirtschaftliche Nutzflächen. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Niederlausitzer Heidelandschaft“ und grenzt im Norden und Osten an das Naturschutzgebiet „Bergbaufolgelandschaft Grünhaus“, an das FFH-Gebiet „Grünhaus“ sowie an das EU-Vogelschutzgebiet „Lausitzer Bergbaufolgelandschaft“ an. Inwiefern die Errichtung eines Solarparks Auswirkungen bspw. auf das unmittelbar angrenzende EU-Vogelschutzgebiet hat (u.a. Spiegelung) sollte mit der zuständigen Fachplanung geklärt werden. Ungeachtet dessen ist der Standort dem Freiraum zuzuordnen. Bei Planungen, wie der vorliegenden, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes nach Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B eine hohe Bedeutung zu.

Mit der beabsichtigten Planung sollen die Grundlagen zur Errichtung eines Solarparks im Gebiet des ehemaligen Tagebaus Kleinleipisch-Klettwitz geschaffen werden. Nördlich des Plangebietes im Gebiet des früheren Tagebaus Kleinleipisch existieren bereits weit ausgedehnte Photovoltaikfreiflächenanlagen mit einer Größe von zusammen etwa 185 Hektar. Bei Realisierung der Planung würde ein weiterer großflächiger Solarpark hinzukommen, wodurch das Gebiet technisch noch stärker als bisher überprägt würde. Die entstehenden Wasserflächen der Bergbaufolgelandschaft wären dann zunehmend von Anlagen der Solarenergie umgeben, andere Nutzungsformen wären auf absehbare Zeit hin stark eingeschränkt.

Gemäß dem landesplanerischen Grundsatz 4.4 (G) LEP B-B sollen großflächige Photovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden. Ferner sollen nach Grundsatz 6.8 (G) LEP B-B für Vorhaben der Energieerzeugung im Außenbereich entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden. Inwiefern bei dem Standort auch trotz der bergbaulichen Vorprägung noch von einer Konversionsfläche gesprochen werden kann und es sich um einen vorgeprägten, raumverträglichen Standort handelt, ist fraglich. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass es sich um sog. Wiedernutzbarmachungsflächen und damit um bereits sanierte und für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen handelt (vgl. dazu Sanierungsplan Lauchhammer: Agrarflächen sowie Renaturierungsflächen). Entsprechend werden die Flächen aktuell vorwiegend durch die Landwirtschaft genutzt. Sofern an der Planung festgehalten wird, sollten die aufgezeigten Widersprüche eindeutig geklärt werden.

Neben den zu beachtenden Zielen der Raumordnung sind die o.g. Grundsätze im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die erforderliche Auseinandersetzung sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Finsterwalde dokumentiert werden.

Der Bebauungsplan kann bei einem Festhalten an der Planung nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3 Hinweise

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass das Plangebiet gemäß dem bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung geführten digitalen Raumordnungskataster Teil eines Braunkohlen- und Sanierungsplangebiets ist.

Diese Mitteilung gilt nur solange, wie sich die Grundlagen Ihrer Planungsanzeige nicht wesentlich geändert haben. Die Erfordernisse, die sich aus weiteren Rechtsvorschriften ergeben, bleiben hiervon unberührt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im weiteren Aufstellungsverfahren nochmals zu beteiligen, um die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung festzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Flurstück 102
Pachtfläche: 1,5743 ha

102

Flur 53

108

Flurstück 108
Pachtfläche: 95,4718 ha

135

15

Flur 54

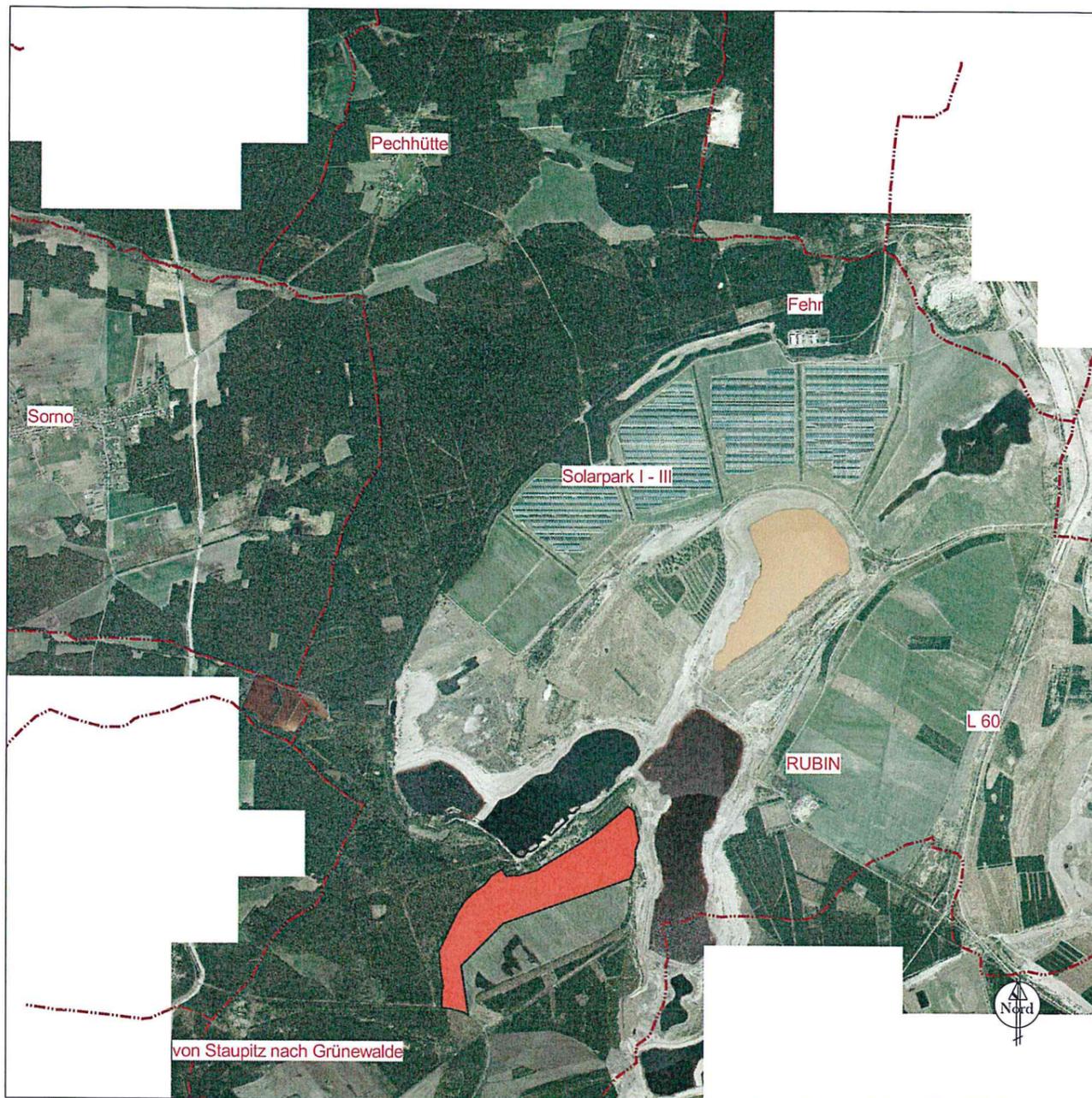
LEGENDE

- Flurstücksgrenze
- 291 Flurnummer
-  Pachtfläche



M 1 : 6.000

DIN A3



Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Anlage 4 BV 2016-005	Bearbeiter:	B. Stoislw
	geprüft:	
	Maßstab:	1:45400
	Druckausgabe	22.12.2015

- Planbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Gemarkungsgrenze





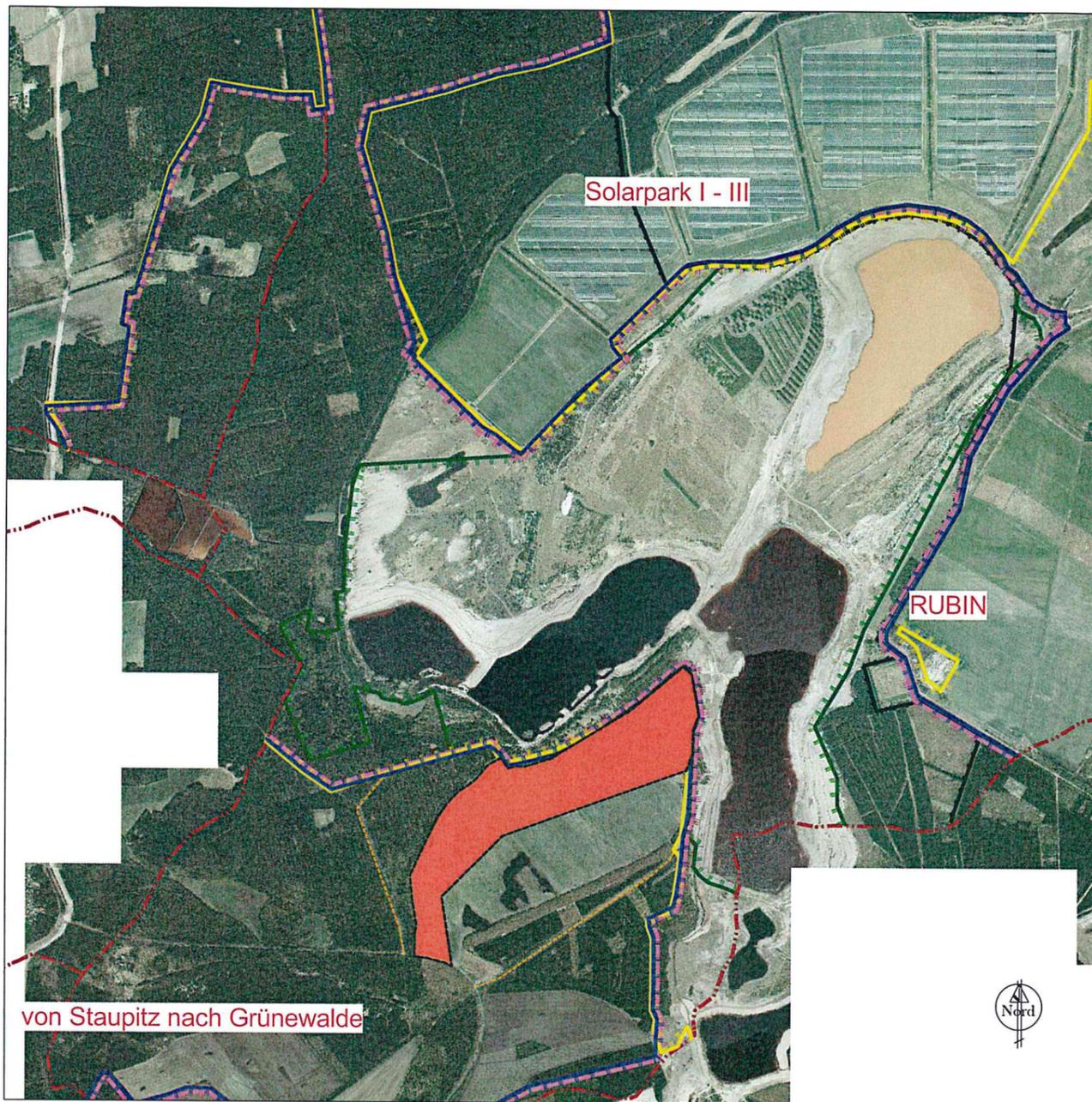
Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Anlage 5 BV 2016-005	Bearbeiter:	B. Stoislw
	geprüft:	
	Maßstab:	1:14650
	Druckausgabe	22.12.2015

	Flächen für die Landwirtschaft
	Waldflächen
	Planbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan
	Gemarkungsgrenze





Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Anlage 6 BV 2016-005	Bearbeiter:	B. Stoislw
	geprüft:	
	Maßstab:	1:31650
	Druckausgabe	22.12.2015

	FFH-Gebiet "Grünhaus" (Fauna-Flora-Habitat)		SPA-Gebiet "Lausitzer Bergbaufolgelandschaft (Vogelschutzgebiet)
	Naturpark "Niederlausitzer Heidelandschaft"		Zufahrtsvarianten
	NSG "Bergbaufolgelandschaft Grünhaus" (Naturschutzgebiet)		Gemarkungsgrenze
	NSG "Bergbaufolgelandschaft Grünhaus" Zone 1 (Naturschutzgebiet) Totalreservat		
	Planbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan		





Stadt Finsterwalde

Auszug aus der Liegenschaftskarte - Rechtsinhaber: Land Brandenburg

Anlage 7 BV 2016-005	Bearbeiter:	B. Stoislw
	geprüft:	
	Maßstab:	1:17700
	Druckausgabe	22.12.2015

	Flurstücksgrenzen		untergehende Flurstücke nach Flurneuordnung
	Flurstücksgrenzen nach Flurneuordnung		untergehende Flurstücksnummern nach Flurneuordnung
	Flurstücksnummern		Zufahrtsvarianten
	Flurstücksnummern nach Flurneuordnung		
	Grenze Flurneuordnungsgebiet		
	Planbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan		



