

### **3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde, Bereich GI1 der Stadt Finsterwalde**



Stadt Finsterwalde  
Landkreis Elbe-Elster  
Region Lausitz-Spreewald  
Land Brandenburg

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB**

**Stand: 16.10.2023**

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand .....	3
1.1	Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	3
1.2	Verfahrensübersicht .....	3
1.3	Angaben zum Plangebiet .....	4
1.3.1	Lage und Bedeutung .....	4
1.3.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung .....	5
2	Rechtsgrundlagen .....	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
3.1	Landesentwicklungsplan/Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bebauungsplan .....	7
4	Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen .....	7
4.1	Schutzgebiete .....	7
4.2	Bergbau- und sonstige Abbaugebiete .....	7
4.3	Bodenschutz / Altlasten .....	8
4.4	Zivile Luftfahrt .....	8
4.5	Militärischer Luftverkehr .....	8
5	Bau- und Bodendenkmale .....	8
6	Raum- und Nutzungskonzept .....	8
6.1	Bestandsbeschreibung .....	8
6.2	Planungskonzept (s. Belegungsplan Anlage 1) .....	8
6.3	Städteplanerisches Konzept .....	9
7	Planungsinhalte und Festsetzungen .....	10
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
7.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
7.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	10
7.4	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	10
7.5	Hinweise .....	11
7.5.1	Wald .....	11
7.5.2	Planungsrecht .....	11
7.6	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB) .....	11
7.7	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz .....	11
8	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	11
8.1	Niederschlagswasserentsorgung .....	11
8.2	Löschwasserversorgung .....	11
9	Sonstige Hinweise .....	11
9.1	Kampfmittelbelastung (Landkreis Elbe-Elster) .....	11
9.2	Brandschutz (Landkreis Elbe-Elster) .....	12
10	Flächenbilanz .....	12

### Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

### Anlage 1: Belegungsplan

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Stadt Finsterwalde verfügt seit dem 21.02.2005 über eine rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“. Auf Antrag einer dort ansässigen Firma beabsichtigt die Stadt diesen Bebauungsplan im Bereich G11 zu ändern, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer PV-Freiflächenanlage auf Grundstücken der antragstellenden Firma herbeizuführen. Der Solarpark ist vor allem für den Betrieb der dort ansässigen Elektrofirma erforderlich. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde am 24.02.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde eingeleitet.

Mit der 3. Änderungsplanung wird die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgenommen. Mit der 3. Änderungsplanung wird im Bereich G11 ein neues Baufeld für eine PV-Freiflächenanlage mit GRZ und Höhe der Anlage eröffnet. Damit verbunden ist der Wegfall von grünordnerischen Festsetzungen (Entwicklung von Trockenrasenbiotopen und Erhaltung von Gehölzflächen). Es werden die Grundzüge der Planung berührt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit formaler Umweltprüfung aufgestellt. Die Auswirkungen der Nutzungsänderungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht ermittelt und erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Die Planung betrifft Flächen innerhalb eines Gewerbegebietes, welches bereits über bestehende Infrastruktur erschlossen ist. Die geplante Nutzung „Solarpark“ ist bedarfsgerecht und nachhaltig. Sie entspricht den Zielen der Landespolitik und hilft der Stadt den Anteil an regenerativen Energien zu erhöhen.

## 1.2 Verfahrensübersicht

Planart:	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde, Bereich G11
Amt/Gemeinde:	Stadt Finsterwalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Finsterwalde Schlossstraße 7/8 03238 Finsterwalde
Planungsbüro:	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

### Verfahrensstand:

Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplans	vom 07.12.2020
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans	vom 24.02.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 19.03.2021

Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom 18.11.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 29.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 17.10.2022
Frühzeitige Offenlage	28.11.22 – 13.12.22
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans	vom .....
Förmliche Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom .....
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom .....
Öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes	.....
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde zum Durchführungsvertrag	vom .....
Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Finsterwalde	vom .....
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom .....
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben vom	vom .....

### 1.3 Angaben zum Plangebiet

#### 1.3.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans liegt in der Stadt Finsterwalde innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde (2002 und 2005), ca. 4 km südöstlich des Stadtkerns.

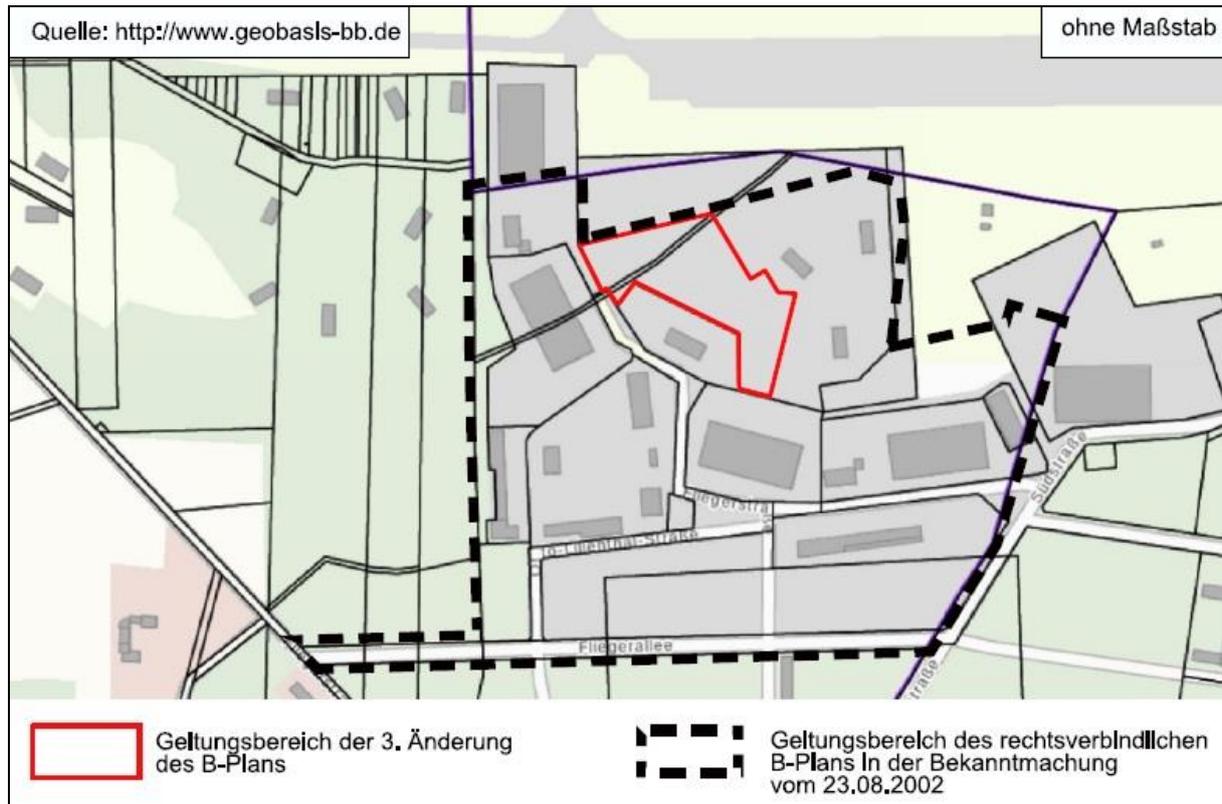
Das Plangebiet des Bebauungsplans ist über die öffentliche Fliegerstraße und einen bereits bebauten Teilabschnitt der Osttangente an den Stadtkern angeschlossen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Fliegerallee innerhalb des Bebauungsplans knüpft an die Straße „Am Tower“ auf Schacksdorfer Gemarkung an. Hier findet das Gewerbegebiet zum Teil als Sondergebiet seine Fortsetzung. Es ist über die östliche Erschließungsstraße an den Ortsteil Schacksdorf angeschlossen.

Das Plangebiet der 3. Änderungsplanung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ am nördlichen Plangebietsrand.

Die Flächen im Plangebiet der 3. Änderungsplanung sind bereits beräumt. Fällarbeiten wurden durchgeführt. Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha befindet sich eine PV-Freiflächenanlage. Der Solarpark ist ca. 2,5 m hoch eingezäunt und mit Tor verschlossen.

Die Zuwegung erfolgt über Privatstraßen i. V. m. gesicherten Fahrrechten.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum**



### 1.3.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung befindet sich innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde im Bereich GI1. Der Planbereich umfasst die:

Gemarkung: Finsterwalde  
 Flur: 50  
 Flurstücke: 240, 219, 221 (teilweise)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha. Das Plangebiet wird allseitig von den Gewerbegebietsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans begrenzt.

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Landesentwicklungsplan/Regionalplan

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

#### Erläuterungen

Im Bereich des für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage vorgesehenen Änderungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine in den Festlegungskarten des LEP HR und des Sachlichen Teilregionalplanes II getroffenen flächenbezogenen Festsetzungen. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR (Ziel Z 6.2 LEP HR) und von Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind keine Siedlungsflächen. Ziel Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen) findet keine Anwendung.

#### Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung sind z. B. § 4 Abs. 2 LEPro (Nutzung regenerativer Energien in ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft) und G 8.1 Abs. 1 Satz 2 LEP HR (Klimaschutz, Erneuerbare Energien). Ggf. sind weitere Grundsätze aus diesen Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln.

#### Grundsätze

- G 2.2 LEP HR: Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
  - ⇒ Das Plangebiet der 3. Änderungsplanung liegt innerhalb des Siedlungsraumes eines Industriegebietes. Eine geplante Nachverdichtung auf dem Gewerbegebietsgelände wird dem Grundsatz 2.2 des LEP HR gerecht. Denn nicht ausgeschöpfte Flächenpotentiale sollen hier genutzt werden. Die Fortentwicklung des Standortes ist zudem an die Rahmenbedingungen der Eigentumsverhältnisse gekoppelt.  
Im Ergebnis werden verschiedene Grundgedanken der Innenentwicklung verwirklicht. Der Solarpark befindet sich innerhalb bestehender Gewerbebetriebe und ist über diverse Verkehrswege an die Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Es wird also kein Standort „auf der grünen Wiese“ geplant, sondern der Bestand an Infrastrukturen in Anspruch genommen. Schließlich schließt der Änderungsplan an die Siedlung des Industriegebietes an. Es handelt sich nicht um eine isolierte Lage, sondern um eine Verdichtung des vorhandenen Gewerbegebietes.
- G 6.1 LEP HR: Freiraumentwicklung
  - (1) 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. (2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.
  - ⇒ Nach dem Grundsatz G 6.1 LEP HR soll die Inanspruchnahme von Freiraum so lange vermieden werden, so lange die Aktivierung von innerörtlichen Flächen möglich ist. Das ist bei der 3. Änderungsplanung der Fall. Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Industriegebiet, das lediglich verdichtet werden soll, sowie an bestehenden Erschließungsstraßen. Insoweit beugt die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes mit seiner Infrastruktur der Neuinanspruchnahme von Freiraum vor und vermeidet diese. Der Freiraum wird durch die Planung nicht großflächig zerschnitten. Das entsprechende Schutzziel des Landschaftsrahmenplans wird nicht beeinträchtigt. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe besteht schon. Die maßvolle Ergänzung des Standortes ist also vertretbar und mit dem Grundsatz G 6.1 LEP HR vereinbar.

- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:  
U. a. soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung insbesondere durch erneuerbare Energien geschaffen werden.  
⇒ Mit der 3. Änderungsplanung wird dem Grundsatz G 8.1 vollumfänglich entsprochen.

**Entgegenstehende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind nicht zu erkennen.**

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Dieser stellt die Planfläche teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde, Bereich GI1 wird aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **3.3 Bebauungsplan**

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde vom 23.08.2002 sowie über eine 1. Änderung des Bebauungsplans vom 21.02.2005. Die 3. Änderung des Bebauungsplans wird auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 21.02.2005 vorgenommen.

## **4 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen**

### **4.1 Schutzgebiete**

*Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz*

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG und WHG.

### **4.2 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete**

*Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg*

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse unterliegen der Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß Geologiedatengesetz vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387). Das Geologiedatengesetz ersetzt das Lagerstättengesetz vom 14.12.1934.

### **Montanhydrologie**

Der Planungsbereich liegt vollständig im früheren Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Im Planbereich ist inzwischen der vorbergbauliche Grundwasserstand wieder erreicht. Es ist aber weiterhin mit möglichen Beeinflussungen zu rechnen, die durch eine Überlagerung von wasserwirtschaftlichen, meteorologischen und anderen Einflussfaktoren in der Endphase des Grundwasserwiederanstiegs entstehen.

Die flurnahen Grundwasserverhältnisse sind bei den Planungen zu beachten. Ggf. sind entsprechende Baugrundgutachten zu veranlassen.

### **Hydrologie (Quelle: LMBV Reg.-Nr. EL-639-2022)**

Der Planungsbereich liegt innerhalb einer aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen dem Grundwasserwiederanstieg. Der aktuelle Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt im Betrachtungsbereich zwischen +110,0 m NHN im Norden und +110,5 m NHN im Süden (Hydroisohypsenplan 2021). Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei +114,0 m NHN im Südosten und +113,5 m NHN im Nordwesten einstellen (Hydrogeologisches Großraummodell Lauchhammer, Stand 06/2019).

Es werden nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m erwartet.

Meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere Extremsituationen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern, sind zu berücksichtigen.

### **4.3 Bodenschutz / Altlasten**

Quelle: LK Elbe-Elster – untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

### **4.4 Zivile Luftfahrt**

Quelle: Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine Beeinträchtigungen ziviler luftfahrtrechtlicher Belange zu erwarten.

### **4.5 Militärischer Luftverkehr**

Quelle: BAIUDBw Bonn

Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

## **5 Bau- und Bodendenkmale**

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten.

## **6 Raum- und Nutzungskonzept**

### **6.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ in der Gemarkung Finsterwalde, Flur 50 auf den Grundstücken 240, 219, 221 (teilweise). Die Grundstücksflächen gehören der direkt dort ansässigen Elektrofirma.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt:

1. Keine überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)
2. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Für die Entwicklung von Sandtrockenrasen sowie den Erhalt von Gehölzen auf einer Fläche von ca. 1.523 m<sup>2</sup> bezeichnet mit (3)
  - Für die Entsiegelung und die Entwicklung von Sandtrockenrasen auf einer Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> bezeichnet mit (4)
3. Festgesetzt sind Flächen von ca. 6.262 m<sup>2</sup> bezeichnet mit (NB) für die Erhaltung und die Entwicklung eines standortgerechten Sandtrockenrasens geschützt nach § 32 BbgNatSchG
4. Festgelegt sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Biotopflächen:
  - Freihaltung von Gehölzaufwuchs
  - Entfernung nicht-autochthoner Pflanzenarten
  - Keine Versiegelung zulässig
5. Festgesetzt ist die Abstandsklasse V nach dem Abstandserlass NRW

### **6.2 Planungskonzept (s. Belegungsplan Anlage 1)**

Als Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung werden ca. 1,5 ha benötigt. Im Geltungsbereich der Planung sollen ca. 1,27 ha für die Nutzung als Solarpark ausgewiesen werden.

Innerhalb des Solarparks sind die Errichtung sowie der Betrieb von Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie, einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen (wie Anlagen und Einrichtungen zur Speicherung und Wandlung des produzierten Stromes, für Einspeise-, Überwachungs-, und Instandhaltungszwecke, wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen sowie Wege) vorgesehen.

Die Parameter der elektrotechnischen Anlagen, die zum Einsatz kommen, richten sich nach dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Realisierung.

Die Module werden mittels eines Montagesystems für die reihenförmige Anordnung fest aufgeständert. Die Pfosten für die Unterkonstruktion werden in den Boden gerammt. Zusätzliche Fundamente sind für die Modultische nicht notwendig.

Der Rückbau von vorhandenen Flächenbefestigungen ist nicht geplant.

Für die notwendigen Nebenanlagen sind jeweils nur kleine Flächenfundamente erforderlich. Im Verhältnis zur Gesamtfläche ist, unabhängig von der Wahl der technischen Lösung, die Überbauung durch derartige technische Anlagen äußerst gering.

Nicht auszuschließen ist das Erfordernis, weiter bauliche Anlagen zu errichten. Das können z. B. Blendschutzeinrichtungen, Blitzschutzanlagen sein.

Die Solar-Modultische werden in Süd-Ausrichtung mit einem Abstand von ca. 5 m errichtet. Die Bauhöhe der Module wird auf das erforderliche Maß begrenzt.

Die PV-Anlage ist eine elektrische Betriebsanlage und muss daher aus Sicherheitsgründen vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie u. U. aus Gründen des Versicherungsschutzes mit Übersteigschutz eingefriedet werden.

Für Wartungszwecke und aus Sicherheitsgründen ist ein Tor / Zugang erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Anforderungen des Brandschutzes sind im Rahmen der Vorhabenplanung nachzuweisen (Feuerwehrschließeanlage).

Blendwirkungen auf angrenzenden Nutzungen können ausgeschlossen werden.

Für den Betrieb der Solaranlagen und aus Sicherheitsgründen sind allgemein Fahrgassen innerhalb der Einfriedung des Solarparks notwendig. Durch den Reihenabstand und die Abstände zu den Zaungrenzen entstehen diese im Prinzip von allein.

Eine Befestigung der Wege bzw. Fahrgassen ist nicht erforderlich, weil der gewachsene Boden tragfähig genug ist.

Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Solarparks sind allgemein nicht erforderlich. Lediglich die (in der Regel) unterirdische Verlegung von Stromkabeln für die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist notwendig.

Für die verkehrliche Zufahrt zum Solarpark soll die vorhandene befestigte private Verkehrsfläche von ca. 969 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Diese private Zufahrt hat Anschluss an das private Wegegrundstück Flurstück 224 bis zu öffentlichen Fliegerstraße. Im Wegegrundstück 224 ist u.a. für das Plangebiet Geh- und Fahrrecht im Grundbuch gesichert.

Die mit der Verkehrsfläche wegfallende Fläche und Maßnahme zur Entsiegelung und Entwicklung von Sandtrockenrasen wird westlich angrenzend mit einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> neu festgesetzt.

Die mit dem Sondergebiet wegfallenden Flächen und Maßnahmen (Erhaltung der Gehölzflächen und Entwicklung von Sandtrockenrasen) werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Maßnahmen zur Entwicklung von Sandtrockenrasen sowie außerhalb des Plangebietes durch Erstaufforstung von Wald in der Gemarkung Jeßnigk, Flur 6, Flurstück 77/1 über die BFU Cottbus – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH – im Auftrag des Ausgleichsschuldners ausgeglichen.

### **6.3 Städteplanerisches Konzept**

Als Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung werden die Flurstücksteile 240, 219, 221 mit einer Fläche von ca. 1,5 ha der Flur 50 in der Gemarkung Finsterwalde gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgelegt.

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SOSolar) nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen: Photovoltaikfreiflächenanlage einschl. der zugeordneten Nebenanlagen auf einer Fläche von ca. 1,27 ha.

Das Maß der baulichen Nutzung im SOSolar wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 16 BauNVO und der Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 3,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Nullhöhe von 122,0 m ü. NHN.

#### **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze mit einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

#### **3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Grundstücke des geplanten Solarparks sind entsprechend Notarvertrag (UR-Nr. 231-2011) für den jeweiligen Eigentümer über Geh- und Fahrrecht u.a. über das Grundstück 224 (Otto-Lilienthal-Straße) an die öffentliche Fliegerstraße angebunden.

Die private Verkehrsfläche ist für die Erschließung des Solarparks erforderlich. Nutzer und Unterhaltungspflichtiger ist der Grundstückseigentümer.

Für die Anbindung des Sondergebietes Solarpark an das öffentliche Straßennetz wird eine private Zufahrtsstraße entsprechend den bestehenden Verhältnissen ausgewiesen.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Ausgewiesen werden die im Umweltbericht Kap. 5 ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
5. Hinweise  
 Hingewiesen wird auf die Aufhebung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans im Bereich der 3. Änderungsplanung und darauf, dass die nicht geänderten Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans in der Bekanntmachung vom 21.02.2005 weiterhin gelten.
6. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)  
 In der Gemarkung Jeßnigk, Flur 6, Flurstück 77/1 werden gemäß Umweltbericht Kap. 5.3 Erstaufforstungsmaßnahmen festgelegt.
7. Auf artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wird hingewiesen.

## 7 Planungsinhalte und Festsetzungen

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SOSolar)**

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen einschließlich der zugeordneten Nebenanlagen und Einzäunungen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gemäß § 16 BauNVO.
- der Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen von 3,0 m und dem Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO. Als Bezugspunkt gilt die Nullhöhe von 122,00 m ü. NHN.

### 7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

### 7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Erschließung Solarpark“**

Festgesetzt ist ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung. Nutzer und Unterhaltungspflichtiger ist der Grundstückseigentümer der Verkehrsflächen.

### 7.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Maßnahme 1 (M1) – Entwicklung und Erhaltung Sandtrockenrasen innerhalb des Solarparks mit Einbringen von Habitatstrukturen**

Im Sondergebiet „Solar“ ist ein Mindestabstand der Unterkante der Freiflächenmodule von 0,5 m zur Geländeoberkante einzuhalten und zwischen den Modulreihen der PV-Freiflächenanlage ist Trockenrasen zu entwickeln bzw. zu erhalten. Zur Entwicklung sind mindestens 8 Habitatelemente (Totholz, Stein- und Sandhaufen) im Abstand von ca. 15 – 50 m untereinander zu errichten und wie folgt zu pflegen:

Mahd zwischen Mitte Juni bis Mitte August in einem dreiwöchigen Rhythmus. Einzusetzen sind Finger- oder Messerballenmäher. Das Mähgerät ist mindestens 8 cm hoch einzustellen. Das Mahdgut ist nach Abtrocknen abzuräumen.

### **Maßnahme 2 (M2) – Entwicklung Sandtrockenrasen außerhalb des Solarparks mit Einbringen von Habitatelementen**

Neben der Zufahrt zum Solarpark ist Trockenrasen durch Selbstbegrünung zu entwickeln. Zur Entwicklung sind mindestens 3 Habitatelemente (Totholz-, Stein- und Sandhaufen) im Abstand von ca. 10 – 15 m untereinander zu errichten und wie folgt zu pflegen:

Mahd zwischen Mitte Juni bis Mitte August in einem dreiwöchigen Rhythmus. Einzusetzen sind Finger- oder Messerballenmäher. Das Mähgerät ist mindestens 8 cm hoch einzustellen. Das Mahdgut ist nach Abtrocknen abzuräumen.

## **7.5 Hinweise**

### **7.5.1 Wald**

Im Plangebiet sind Waldflächen i. S. § 2 LWaldG betroffen. Das Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung (Waldumwandlung nach § 8 LWaldG) erfolgt innerhalb des Bauantrages.

### **7.5.2 Planungsrecht**

Im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ vollständig aufgehoben. Die nicht geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ in der Bekanntmachung vom 21.02.2005 gelten weiterhin.

## **7.6 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Die mit der 3. Änderungsplanung verbundene Inanspruchnahme von Wald wird in der Gemarkung Jeßnigk, Flur 6, Flurstück 77/1 gemäß Umweltbericht Kap. 5.3 kompensiert. Die rechtliche Sicherung der Ersatzmaßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Finsterwalde und dem Eingriffsschuldner.

## **7.7 Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz**

### **V – Zaunanlage**

Zur Vermeidung der anlagebedingten Beeinträchtigung der Kleintiere ist die Einzäunung des Solarparks ohne Betonsockel mit Bodenfrehaltestreifen von 15 – 20 cm zu errichten. Zu verwenden sind Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Niederschlagswasserentsorgung**

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Geplant ist eine Vorortversickerung.

### **8.2 Löschwasserversorgung**

Zuständig ist  
Stadt Finsterwalde  
Schlossstraße 7/8  
03238 Finsterwalde

Die Löschwasserversorgung ist über den angrenzenden Feuerlöschteich (GI7) gesichert.

## **9 Sonstige Hinweise**

### **9.1 Kampfmittelbelastung (Landkreis Elbe-Elster)**

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung über den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich.

## 9.2 Brandschutz (Landkreis Elbe-Elster)

1. Für die Photovoltaikanlage ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Im Baugenehmigungsverfahren werden nachfolgende Auflagen erteilt.
2. Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche/ Wendehammer ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen.
3. Für den Brandfall ist für jedes Tor für die Feuerwehren ein gewaltloser Zugang über ein Feuerweherschlüsseldepot zu der PV-Anlage zu gewährleisten. Abstimmung zur Art, Antrag auf Freigabe sind mit Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster zu führen.
4. Für die PV-Anlage ist ein Feuerwehrplan in Anlehnung an die DIN 14 095:2007-05 zu erstellen, der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorzulegen und anschließend den zuständigen Feuerwehren zu übergeben. (Die Verteilung der Exemplare des Feuerwehrplanes ist mit der Brandschutzdienststelle individuell abzustimmen.)
5. Vor Inbetriebnahme der PV-Anlage sind die zuständigen Feuerwehren auf die Gefahren bei einem Einsatz hinzuweisen. Das sollte mit einer Einweisung vor Ort erfolgen. Der Brandschutzdienststelle ist Gelegenheit zu geben, daran teilnehmen zu können.
6. Der vegetative Bewuchs ist grundsätzlich kurz zu halten.

## 10 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt\*:

Sonstiges Sondergebiet Solarpark:	12.784 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche:	969 m <sup>2</sup>
<u>Flächen für Maßnahmen (Sandtrockenrasen):</u>	<u>1.224 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt:</b>	<b>14.977 m<sup>2</sup></b>

\* Flächen grafisch ermittelt

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
 Bad Liebenwerda, Oktober 2023