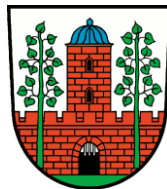


3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Flugplatz“ – Teil Finsterwalde, Bereich GI1 der Stadt Finsterwalde



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

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Stand: 21.09.2022

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 Abbaugelände/ Restriktionen	7
4.1	Schutzgebiete	7
4.2	Bergbau- und sonstige Abbaugelände	7
4.3	Bodenschutz / Altlasten	7
4.4	Zivile Luftfahrt	7
4.5	Militärischer Luftverkehr	7
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	10
7.5.1	Wald	10
7.5.2	Planungsrecht	10
7.6	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 BauGB)	10
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	11
8.1	Niederschlagswasserentsorgung	11
8.2	Löschwasserversorgung	11
9	Sonstige Hinweise	11
9.1	Kampfmittelbelastung	11
10	Flächenbilanz	11

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

Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Finsterwalde	vom
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 29.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom
Frühzeitige Offenlage
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.

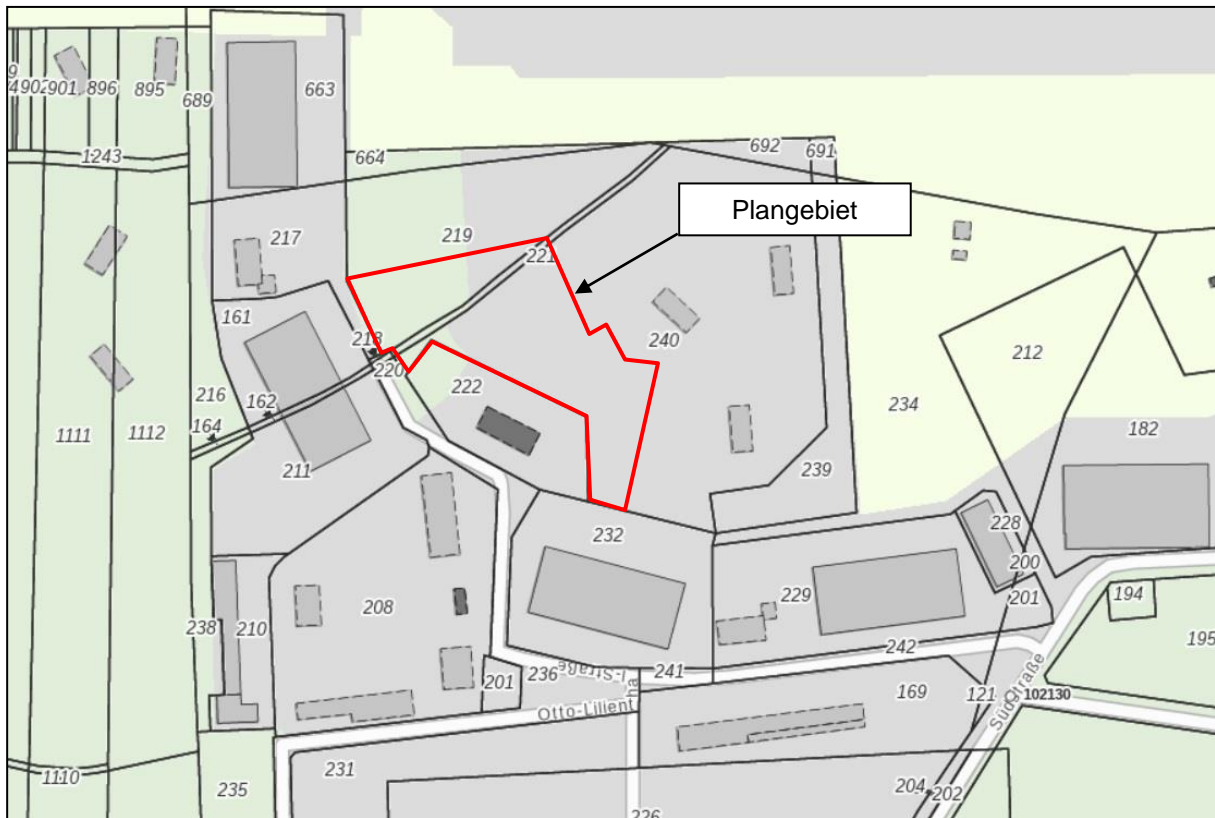
Das Plangebiet des Bebauungsplans ist über die öffentliche Fliegerstraße und einen bereits bebauten Teilabschnitt der Osttangente an den Stadtkern angeschlossen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Fliegerallee innerhalb des Bebauungsplans knüpft an die Straße „Am Tower“ auf Schacksdorfer Gemarkung 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



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

1.3.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderungsplanung befindet sich innerhalb des Plangebiets 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

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 vorgesehen 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.

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 m² bezeichnet mit (3)
 - Für die Entsiegelung und die Entwicklung von Sandtrockenrasen auf einer Fläche von ca. 450 m² bezeichnet mit (4)
3. Festgesetzt sind Flächen von ca. 6.262 m² 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 (Feuerweherschließanlage).

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 m² 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 m² neu festgesetzt.

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

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)
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 Waldersatzmaßnahmen festgelegt.

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 0,6 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

Festgesetzt ist ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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 Extensivgrünland zwischen und unter den Modulreihen

Zwischen und unter den Modulreihen ist Extensivgrünland durch Einsatz von regional angepasstem Saatgut zu entwickeln.

Maßnahme 2 (M2) – Entwicklung Sandtrockenrasen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen ist Sandtrockenrasen zu entwickeln.

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.

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

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

10 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt*:

Sonstiges Sondergebiet Solarpark:	12.784 m ²
Private Verkehrsfläche:	969 m ²
Flächen für Maßnahmen (Sandtrockenrasen):	1.224 m ²
Gesamt:	14.977 m²

* Flächen grafisch ermittelt

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, August 2022