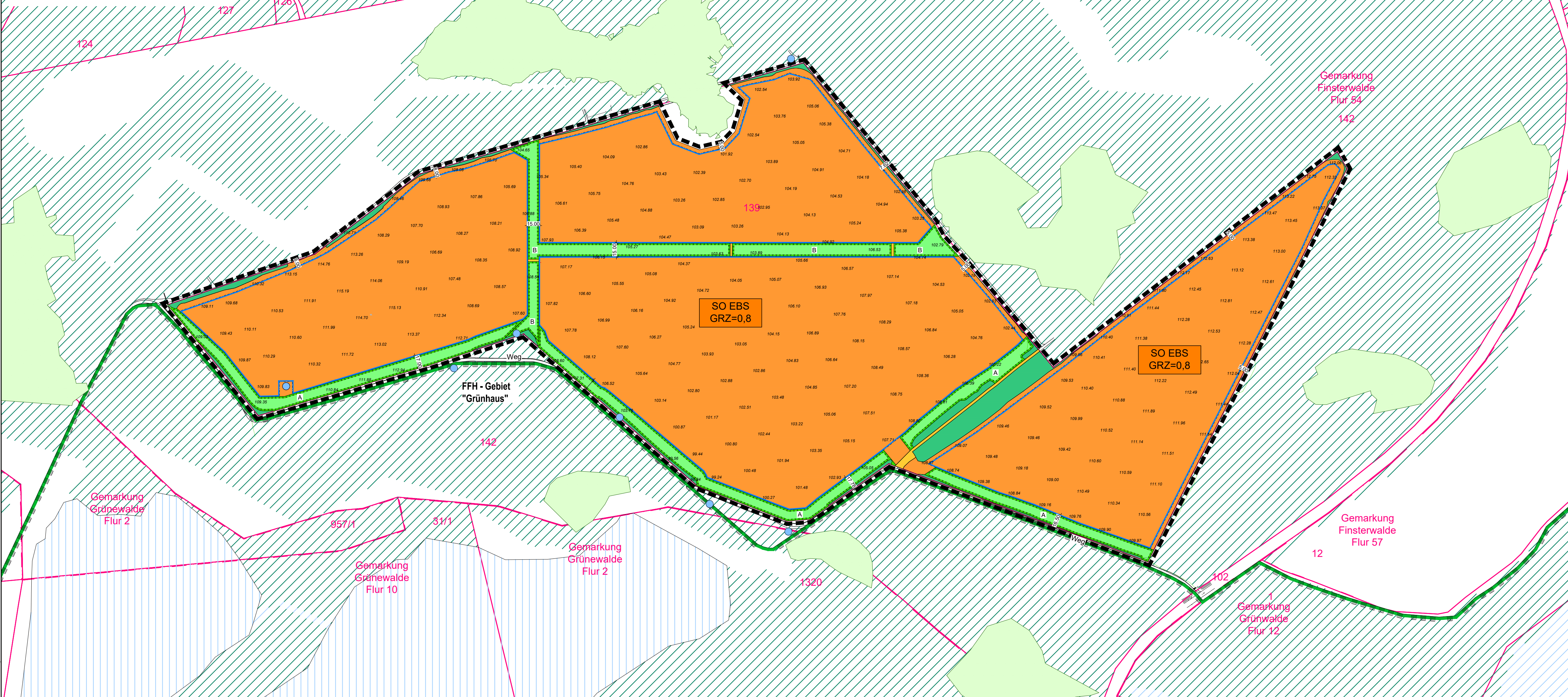


# PLANZEICHNUNG - TEIL A



## TEXT - TEIL B

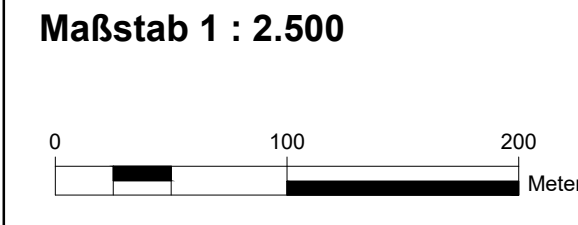
### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**
  - Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für einen befristeten Zeitraum von 40 Jahren, beginnend mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind hier in diesem Zeitraum Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaananlagen.
  - Als Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
  - Die maximale Grundflächenzahl wird für das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) auf 0,80 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,50 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.
  - Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind unversiegelte Flächen durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als Extensivgrünland zu entwickeln.
  - Die mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Mahdweiden zu entwickeln.
  - Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch Selbstbegrünung als Wildkorridore zu entwickeln. Zur Erfüllung der artspezifischen Anforderungen von bodenbrütenden Vogelarten ist eine jährliche Staffelmahd in monatlichen Intervallen von April bis Juli eines Jahres durchzuführen. Entwicklungsziel ist eine Mahdhöhe von bis zu 15 cm über dem gewachsenen Gelände.

**Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 49,7 ha. Er umfasst das Flurstück 139, der Flur 54 in der Gemarkung Finsterwalde.

**Planungsgrundlage**  
Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Januar 2023  
Lagebezugssystem: ETRS89\_UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichnverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 176)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 225)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/20, Nr. 9)
- Hauptsatzung der Stadt Finsterwalde in der aktuellen Fassung**

- Hinweise**
- Altlasten:** Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß § 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAWBfBz zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
  - Bodendenkmalschutz:** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Kampfmittel:** Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

## Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikfreiflächenanlage im Grenzgebiet der Gemarkung Finsterwalde / Grünewalde (Lauchhammer)" der Stadt Finsterwalde, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

## Planzeichenerklärung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung - PlanZV vom 18.12.1990)**, i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**SO EBS** Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO  
**Zweckbestimmung:** Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt  
 GRZ 0,7 Grundflächenzahl
  - Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Baugrenze
  - Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Ein- und Ausfahrt
  - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 private Grünfläche
  - Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB**  
 Fläche für Wald
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 A Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2
  - Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- 3,00 Bemaßung in Meter
  - 139 Kataster
  - Gemarkungsgrenze
  - Nutzungsschablone
  - Flächen für Wald (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - Sanierungsfläche T-GW2
  - Grundwasserermsstellen

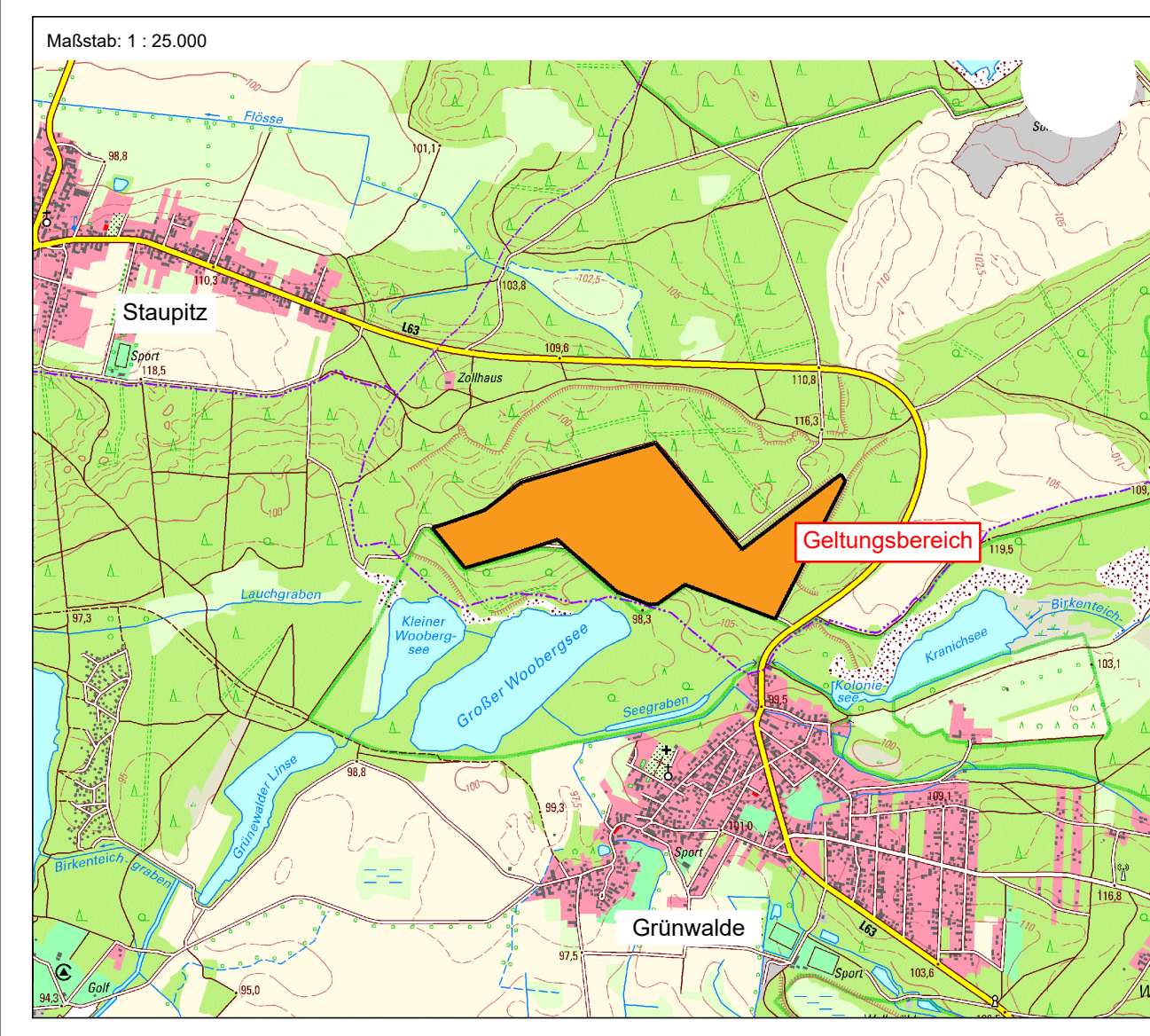
- II. Nachrichtliche Übernahme**
- FFH Gebiet - DE 448-302 "Grünhaus"

## Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 ..... den .....  
 Der Bürgermeister  
 Finsterwalde, den ..... Siegel .....
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Finsterwalde im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ Nr. .... Jahrgang vom .....  
 Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis ..... durchgeführt.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der öffentlichen Sprechzeiten im im Dienstgebäude der Stadtverwaltung Finsterwalde, Schloßstraße 7/8, 03238 Finsterwalde sowie auf der Internetseite <https://www.fensterwalde.de/bauen-und-wohnen/laufende-planverfahren/beteiligung-oeffentlichkeit> nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im „Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde“ Nr. .... Jahrgang vom ..... bekannt gemacht worden.  
 Der Bürgermeister  
 Finsterwalde, den ..... Siegel .....
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.  
 Der Bürgermeister  
 Finsterwalde, den ..... Siegel .....
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.  
 Der Bürgermeister  
 Finsterwalde, den ..... Siegel .....
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
 Der Bürgermeister  
 Finsterwalde, den ..... Siegel .....

## Übersichtskarte

DTK 25 GeoBasis-DE/LGB (Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg) Januar 2023



**Stadt Finsterwalde**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Photovoltaikfreiflächenanlage im Grenzgebiet der Gemarkung Finsterwalde / Grünewalde (Lauchhammer)"**

MIKAVI Planung GmbH  
 Mühlensstraße 28  
 17349 Schönbeck  
 info@mikavi-planung.de

Entwurf - Stand August 2024