

II. Örtliche Bauvorschriften
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BtgbBO)

- Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf minimal 1,80 m und maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Um das Einweichen von Wild zu verhindern, ist der Zaun entsprechend im Boden zu verankern und gegen das Hochziehen durch Wild zu sichern. Zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit sind bodenebene Durchlässe mit einer Größe von 10 x 20 cm in einem Abstand von 10 m vorzusehen.

III. Hinweise
Naturschutz und Landschaftspflege
 Bei Umsetzung des Vorhabens sind naturschutz- und artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht

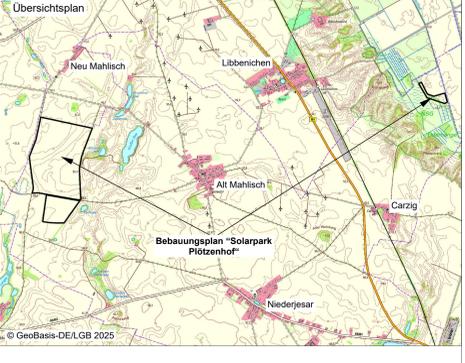
- V1 - Ökologische Baubegleitung
- V2 - Biotopschutz
- V3 - Vermeidung zusätzlicher Versiegelung
- V4 - Schutz des Bodens
- V5 - Schutz des Grundwassers
- V6 - Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen
- V7 - Umgang mit Schadstoffen
- V8 - Baumschutz um das Baufeld
- VARB1 - Bauzeitenregelung und Vergrümpfungsmaßnahmen
- VARB2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
- VARB3 - Kontrolle auf Fledermausvorkommen vor Gehörfällung
- VARB4 - Reptilenschutzmaßnahmen
- VARB5 - Baubegleitung
- M1 - Betriebsintegrierte Maßnahme für die Wiesenweide
- M2 - Kompensation von Baumhöhlen für Fledermäuse und Brutvögel

Abfall und Bodenschutz
 Sollten auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) im Boden, Bausubstrat und/oder Grundwasser festgestellt werden, sind diese gemäß § 31 BtgbtBtBt der unteren Abfallwirtschafts-Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben. Die untere Abfallwirtschafts-Bodenschutzbehörde ist an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtlicher Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

Denkmalschutz
 Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale unterhalb der Geländeoberkante umwelterelevant und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) im Boden, Bausubstrat und/oder Grundwasser festgestellt werden, sind diese gemäß § 31 BtgbtBtBt der unteren Abfallwirtschafts-Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben. Die untere Abfallwirtschafts-Bodenschutzbehörde ist an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtlicher Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die verwendete Planunterlagen 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 der Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
- Der Bebauungsplan „Solarpark Plötzenhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, vom wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
 Siegelabdruck Amtsdirektor
- Der Bebauungsplan „Solarpark Plötzenhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgesetzt.
 Siegelabdruck Amtsdirektor
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt für das Amt Seelow/Land Nr. am und im Internet <https://www.amt-seelow-land.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Solarpark Plötzenhof“ in Kraft.
 Siegelabdruck Amtsdirektor



Bebauungsplan „Solarpark Plötzenhof“ der Gemeinde Fichtenhöhe

Entwurf: April 2025
 Vorentwurf: Juli 2024
 Planungsstand: Datum

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) Gemarkung Alt Mahlisch, Flur 003
 Projektion: ALKIS 2008 UTM32Q
 © Geobasis DE/LGB (Landschaftsvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Leipzig/01818 | UTM 32Q UTM32Q | 2023/11 | 2023/11 | 2023/11 | 2023/11
 Maßstab: 1 : 2000

Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
 Zögelerweg 3
 13007 Scherow
 info@buero-stad.de
 www.buero-stad.de

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie der Brandenburgischen Bauordnung (BtgbBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2019 (GVBl. II/9, Nr. 38), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/23, Nr. 18), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Fichtenhöhe über den Bebauungsplan „Solarpark Plötzenhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN
 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO 1 PV
 Photovoltaik
 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

GRZ 0,7 Grundflächenzahl
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Einfahrten/Überfahrten
- Einfahrt

Flächen für Landwirtschaft und Wald
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung
- Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnennungen
- 39 Bemaßung
- 1:30 Höhenpunkt

- Teil B - TEXT**
 In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:
- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**
 1. Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
 - Zulässig sind:**
 - Freiflächen-Photovoltaikanlagen bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Batterspeicher, Transformatoren/Netzeinspeisestationen,
 - für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen wie z. B. Kabel und Kabelkanäle, Zeanenanlagen sowie Einrichtungen und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung,
 - Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff nach § 14 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, Stellplätze, Wartungsflächen und Zuwegungen.
 - Als Nebennutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung wie z. B. Tierhaltung zulässig, soweit diese den Betrieb der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)**
 2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.
 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt:
 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt 4,00 m über der am jeweiligen Punkt anstehenden Geländeoberkante.
 Ein Überschreiten der zulässigen Höhe durch Einrichtungen und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung wie z. B. Antennenraster und Masten ist zulässig.
 Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante als höchster Punkt der jeweiligen baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt die anstehende Geländeoberkante in Meter über Normalhöhennull (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHN 2016.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
 3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wartungsflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 4.1 Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nicht versiegelten Stellplätze, Wartungsflächen und Zuwegungen, einschließlich der Flächen zwischen den Modulstreifen, als extensives Grünland bzw. naturnahe Frischwiese (gemäß Umweltbericht - Maßnahme A1) zu entwickeln.
 4.2 Zum Ausgleich des vorhabenbedingten Verlusts von Brutplätzen der Feldlerche sind innerhalb des Sondergebietes „Photovoltaik“ zwischen den Modulstreifen insgesamt 4 Streifen in West-Ost-Richtung, davon 3 Streifen in der Teilfläche SO 1 und 1 Streifen in der Teilfläche SO 2, (gemäß Umweltbericht - Maßnahme V_{ARB}) anzulegen. Die Streifen mit einer Breite von jeweils 6 m sind möglichst gleichmäßig innerhalb des Sondergebietes zu verteilen. Zu Vertikalstrukturen wie Gehölzen sind mindestens 50 m Abstand einzuhalten. Eine Querrung der Streifen durch die für Bau und Wartung erforderlichen Zuwegungen in Nord-Süd-Richtung ist ganzjährig zulässig. Eine Befahrung auf der gesamten Länge der Streifen ist jedoch während der Haupttrutzzeit (Anfang März bis Ende August) ausgeschlossen. Die Streifen sind als extensives Grünland bzw. naturnahe Frischwiese (gemäß Umweltbericht - Maßnahme A1) zu entwickeln. Zusätzlich ist das Mahdgut zu entfernen, um eine möglichst schütterere Vegetation zu gewährleisten.
 4.3 Zum Schutz des Bodens sind neu anzulegende Stellplätze, Zufahrten und Wartungsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 5. Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 5.1 Als Maßnahme zur Sicherung von Neststandorten und geeigneter Nahrungsräumen für die Wiesenweide ist in der Gemarkung Carzig, Flur 2, Flurstück 43 eine Teilfläche von 3,71 ha als extensives Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer entsprechenden gebietsheimischen und standortgerechten Saatgutmischung anzulegen. Eine Bodenbearbeitung, Düngung oder das Aufbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.