



Planteil B

- Textliche Festsetzungen**
- CEP1 Umwandlung von Intensivacker in Acker-Blühbrachen
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonderiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PVA“ festgesetzt.
 - Solarmodule für Photovoltaik
 - Gebäude für Transformatoren, Übergabe-/Verteilstationen
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
 - die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungslösungen
 - Zuwegungen und innere Erschließungen
 - Einfriedung durch Zaune sowie Toranlagen
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Auf der Fläche A sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 16 ff. BauNVO)
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das SO „PVA“ auf 0,65 festgesetzt.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „Photovoltaikfreizeitanlage“ ist auf maximal 3,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände, wobei der jeweils nächstgelegene eingeschriebene Höhenbezugspunkt maßgebend ist.
 - Der Abstand der Modulunterkanten zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens 0,8 m betragen. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände, wobei der jeweils nächstgelegene eingeschriebene Höhenbezugspunkt maßgebend ist.
 - Die Höhe der Trafoanlagen ist als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bis max. 5 m über Geländeoberkante zulässig. Als unterer Bezugspunkt gelten innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände, wobei der jeweils nächstgelegene eingeschriebene Höhenbezugspunkt maßgebend ist.
 - Die festgesetzte maximale zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf als Ausnahmeregelung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Blitzschutzanlagen) bis zu einer Höhe von 12 m über den Höhenbezugspunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert. Die technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 Prozent der Dachfläche nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände, wobei der jeweils nächstgelegene eingeschriebene Höhenbezugspunkt maßgebend ist.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

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

 - Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Steifflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterterrassen o.ä.).
 - Im Sondergebiet „PVA“ darf eine Fläche von maximal 12.906 m² voll- und teilversiegelt werden, wovon teilversiegelte Flächen nur mit 50% angerechnet werden. Als teilversiegelt gelten insbesondere die wasserdurchlässigen Fahrgassen und Steifflächen gem. Textfestsetzung 4.1.
 - Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15 bis 20 Zentimeter über dem Boden offengehalten werden.
 - Im festgesetzten Sondergebiet „PVA“ ist ein artverträglicher Modulreihenabstand von mindestens 3 m einzuhalten.
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein grundsätzlicher Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemittelsatz einzuhalten.
 - Die unversiegelten Flächen der Sondergebietsfläche sind als extensives Grünland zu entwickeln, zu pflegen und so anzulegen, dass ein artreiches Mosaik entsteht, welches Insekten und Vögel als Nahrungsgrundlage und Lebensraum für viele weitere Artengruppen dient. Die Grünfläche zwischen den Modulen ist extensiv zu pflegen. Hierzu wird eine einjährige, späte Mahd im Oktober angesetzt. Die Bereiche unter den Modulen können aus technischen Gründen eher gemäht werden, jedoch erst wenn die Höhe der Vegetation die Höhe der Module erreicht. Bei der Mahd ist stets mit Schrittgeschwindigkeit und von innen nach außen auf der Fläche zu fahren, so dass Kleintiere nach außen abwandern können. Die Mahdhöhe darf 15 cm nicht unterschritten und auf jegliche Düngung sowie Pestizidsatz ist zu verzichten. Balkenmäher sind Kreiselmäher vorzuziehen und das Mahdgut ist zur Auslagerung der Flächen und erst nach einer 1-tägigen Wartezeit abzuführen (kein Absaugen), so dass Insekten abwandern können. Nach Möglichkeit sollte die gesamte Fläche nicht auf einmal, sondern in einem Mosaik gemäht werden. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit Schafen erfolgen. Dafür sind zum Erhalt eines Vegetationsmosaiks einzelne Bereiche auszusäubern und die Beweidung darf erst beginnen, wenn die Flächen sich wieder regeneriert haben und eine geschlossene Grasnarbe vorhanden sind. In den Randbereichen ist der Erhalt von Altgrasstreifen, welche überjährig stehen bleiben, umzusetzen. Sollte kein Schäfer für die Flächen zur Verfügung stehen, wird das Konzept der extensiven, einschürigen Mahd wie oben beschrieben angewendet. Im ersten Jahr ist die Mahd bei starkem Graswuchs ggf. zweimalig zur Auslagerung durchzuführen. Die erste Mahd hat in diesem Fall vor dem 15. März eines Jahres zu erfolgen.
 - Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Wildtierkorridor ist ein Wildtierkorridor mit einer Breite von mind. 40 m zu schaffen, zu erhalten und so anzulegen, dass die großräumige Durchgängigkeit für Großsäuger im Freiraumverbund erhalten bleibt. Auf Mahd ist vollständig zu verzichten, sobald die gewünschte Auslagerung erzielt wurde. Einzelne Bereiche sind als Rohbodenstandort zu erhalten. Es ist auf jegliche Düngung und regelmäßige mechanische Bodenbearbeitung zu verzichten. 50% der Flächen sind jährlich wechsellandwirtschaftlich umzubrechen. Bei starkem Wildwuchs ist nach dem Brutzeitraum auf der im nächsten Jahr verbleibenden, nicht umzubrechenden Fläche ein Schottricht durchzuführen. Die Pflege ist mittels Monitoring und anschließender Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. anzupassen, beispielsweise bei zu starkem Graswuchs. An den Randbereichen sind Altgrasstreifen zu erhalten.
 - Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Acker-Blühbrachen“ ist der Intensivacker in Acker-Blühbrachen umzuwandeln. Auf Mahd ist vollständig zu verzichten, sobald die gewünschte Auslagerung erzielt wurde. Einzelne Bereiche sind als Rohbodenstandort zu erhalten. Es ist auf jegliche Düngung und regelmäßige mechanische Bodenbearbeitung zu verzichten. 50% der Flächen sind jährlich wechsellandwirtschaftlich umzubrechen. Bei starkem Wildwuchs ist nach dem Brutzeitraum auf der im nächsten Jahr verbleibenden, nicht umzubrechenden Fläche ein Schottricht durchzuführen. Die Pflege ist mittels Monitoring und anschließender Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. anzupassen, beispielsweise bei zu starkem Graswuchs.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Der beseitigt zur Leitungsachse 4 m breite Schutzstreifen der Gasleitung wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensbetriebers belastet. Darüber hinaus wird ein Abstand von 10 m zwischen baulichen Anlagen und Leitungsachse eingehalten. Die Befahrbarkeit der Trasse muss immer gewährleistet bleiben.
 - Für die entlang der Elsterwälder Straße verlaufende Telekommunikationsleitung wird auf einem beidseitig zur Leitungsachse 0,5 m breiten Schutzstreifen zugunsten des zuständigen Unternehmensbetriebers ein Leitungsrecht festgelegt. Die Befahrbarkeit der Trasse muss immer gewährleistet bleiben.

II. Hinweise

- Bodendenkmale**
- Sollten bei Erdarbeiten Zufallsfunde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese nach § 11 BgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach schriftlicher Anzeige unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
- Umgang mit Gräben**
- Die Gewässerüberfahrten der Gräben sind während der Bauphase zu sichern, um Schäden durch schwere Technik zu vermeiden.
- Altlasten**
- Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.ä. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Allianten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und anrufgefordert zu informieren.
- Überschwemmungsgebiet**
- Das Plangebiet wird zu Teilen vom Überschwemmungsgebiet HQ100 „Flussgebiet Schwarze Elster mit Nebengewässern“ umgeben.
- FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet**
- Das Plangebiet grenzt im Osten an das FFH-Gebiet „Untere Pulsnitziederung“ (EU-Meldenummer: DE 4547-302) sowie das Naturschutzgebiet „Untere Pulsnitziederung“ (Gebietsnummer 4547-501). Eine FFH-Vorgang liegt dem Bebauungsplan bei.
- Gehölzschutzverordnung**
- Sämtliche Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans potenziell gefährdete Gehölze im Randbereich des Geltungsbereiches sind gemäß der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (2013) zu schützen.
- Artenschutz und Eingriffsregelung**
- Entsprechend dem Artenschutzbericht des Büros Graunert/SDJS GmbH/Artenschutzrechtlicher Fachbetrieb, Stand August 2024 werden folgende Vorkommnisse- und Ausgangebaumaßnahmen vorgenommen:
- Vermeldungsmaßnahmen:**
- V1 Erhalt von Schutzzonen entlang der Gräben/1 Gehölze während der Bauzeit
 - V2 Erhalt der Geländedurchlässigkeit mittels Zaunmindestabständen von 15-20 cm zum Boden
 - V3 Schutzzaun für Amphibien
 - V4 Schutz von verbleibenden Gehölzbeständen/Gräben
 - V5 Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß
 - V6 Fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitstreffens und der Baustellenerrichtungsfächen
 - V7 Zeitliche Optimierung der Bauleitungsmaßnahme/Baumaßnahme
 - V8 Grundsätzlicher Verzicht auf Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemittelsatz
 - V9 Extensive Pflege der PV-Anlageflächen durch Beweidung oder Mahd
 - V10 Ökologische Baubegleitung
 - V11 Schaffung/Erhalt von Wildtierkorridoren
 - V12 Artverträglicher Modulreihenabstand von mindestens 3 m
- Ergänzende Maßnahmen**
- M1 Monitoring über den Erfolg der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über 10 Jahre
 - M2 Umwandlung von Intensivacker in Acker-Blühbrachen (Wildtierkorridor West sowie Moorfläche)
- Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEP1 Umwandlung von Intensivacker in Acker-Blühbrachen

Im Rahmen des Vorhabens werden Ausgleichsflächen für Felderchenreviere auf dem Flurstück 113 (teilw.) der Flur 8, Gemarkung Merzdorf, über den Zeitraum von mind. 25 Jahren bzw. für den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaikanlage umgesetzt und rechtlich gesichert. Die CEF-Fläche ist bei einem Baubeginn im Herbst 2024 vor Beginn der Brutaissen 2025 bis spätestens Ende Februar voll funktionsfähig herzustellen. Bei Baubeginn im Herbst 2025 ist die Blühbrache bis spätestens zu Beginn der Brutaissen 2026 voll funktionsfähig herzustellen. Die Ausgleichsflächen müssen vor Baubeginn bzw. zu Beginn der nächsten Brutzeit während der Baumaßnahme fertiggestellt und voll funktionsfähig sein. Die Blühbrachen sind bis spätestens 15. März eines Jahres anzulegen und auf Mahd ist vollständig zu verzichten, sobald die gewünschte Auslagerung erzielt wurde. Die Ackerbrache ist als lückige Festflur mit Sukzession der Ackerkräutler herzustellen. Als Feldfrucht sind vor Beginn der Maßnahme Getreideformen zu bevorzugen. Zur Herstellung der Ackerbrache ist nach der Ernte kein Umbruch (also kein Pflügen, Eggen oder Graben) der Fläche durchzuführen und der Acker in die Brache zu überführen. Auf der Acker-Blühbrache ist auf jegliche Düngung und regelmäßige mechanische Bodenbearbeitung zu verzichten. 50% der Flächen sind jährlich wechsellandwirtschaftlich umzubrechen. Hierbei ist eine Streifenbreite von 20 m nicht zu unterschreiten. Bei starkem Wildwuchs ist nach dem Brutzeitraum auf der im nächsten Jahr verbleibenden, nicht umzubrechenden Fläche ein Schottricht durchzuführen. Die Pflege ist mittels Monitoring und anschließender Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. anzupassen, beispielsweise bei zu starkem Graswuchs. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Pflegemaßnahmen ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.09 und 15.03. eines Jahres durchzuführen sind. Die Fläche ist für die gesamte Laufzeit der Anlage zu erhalten. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden kann die vorgesehene CEF-Maßnahme früher als zum Ende der Laufzeit beendet werden, sofern das Monitoring in der ersten, dritten und fünften Brutzeit nach Errichtung ergibt, dass sich der Bestand an Brutpaaren im Vergleich zum IST-Zustand nicht verschlechtert hat.

Legende

Übersichtskarte Ausgleichsflächen Merzdorf

Verfahrensvermerke

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Datum der Plangrundlage 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 Orthotik ist eindeutig möglich.

Bad Liebenwerda, den Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevetretung hat in der Sitzung vom 19.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ortsüblich erfolgt.
- Die Gemeinde Merzdorf, den
- Der Beschluss zur Abwägung der von den betroffenen Behörden, TöB und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zur Beteiligung im Verfahren des Bebauungsplans gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde am durch die Gemeindevetretung gefasst.
- Die Gemeinde Merzdorf, den
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevetretung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.
- Die Gemeinde Merzdorf, den
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevetretung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.
- Die Gemeinde Merzdorf, den
- Die Satzung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am amtlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Herzberg (Elster), den
- Landkreis Elbe-Elster

Plangrundlage:

Lage- und Höhenplan vom 27.09.2023 des

Ödvi Rolf Schweitzer

Berliner Straße 23

04924 Bad Liebenwerda

info@vermessung-schweitzer.de

Übersichtskarte (Maßstab 1:5000) Pörschen

Quelle: Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Rechtsgrundlage

Baugesetz (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. 2023 I Nr. 384)

BauNVO (BauNVO) i. d. F. 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)

Planzeichnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. 123, Nr. 18)

Planaufstellende Kommune

Am Schradenland

Grabenstraße 15, 04924 Merzdorf

Telefon 035543 762-0

Vorhabenträger

KSD 39 UC (Haltungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsschiff

c/o Kronos Solar Projects GmbH

Wolkenstraße 15, 04924 Merzdorf

kronos solar

Entwurfsverfasser

Kronos Solar Projects GmbH Datum: August 2024

F. Lenz (M. Sc.)

bauleitplanung@kronos-solar.de

Lagebezug:

ETRS89 UTM33

Landkreis: Elbe-Elster

Gemarkung: Merzdorf

Höhenbezug:

DHHN2016

Gemeinde: Merzdorf

Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan

„Solarpark Merzdorf“

2. Entwurf

Projektbezeichnung: Solarpark Merzdorf

Phase: 2. Entwurf

Planmaß: 841 x 1189 mm DIN A0

Maßstab: 1:2000

Blatt 1