

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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. 1902).

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 die 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. 16), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden 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 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,7 Grundflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2-7 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
private Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrten/Überfahrten
Einfahrt

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 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)
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)
Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Bemaßung
Höhenpunkt

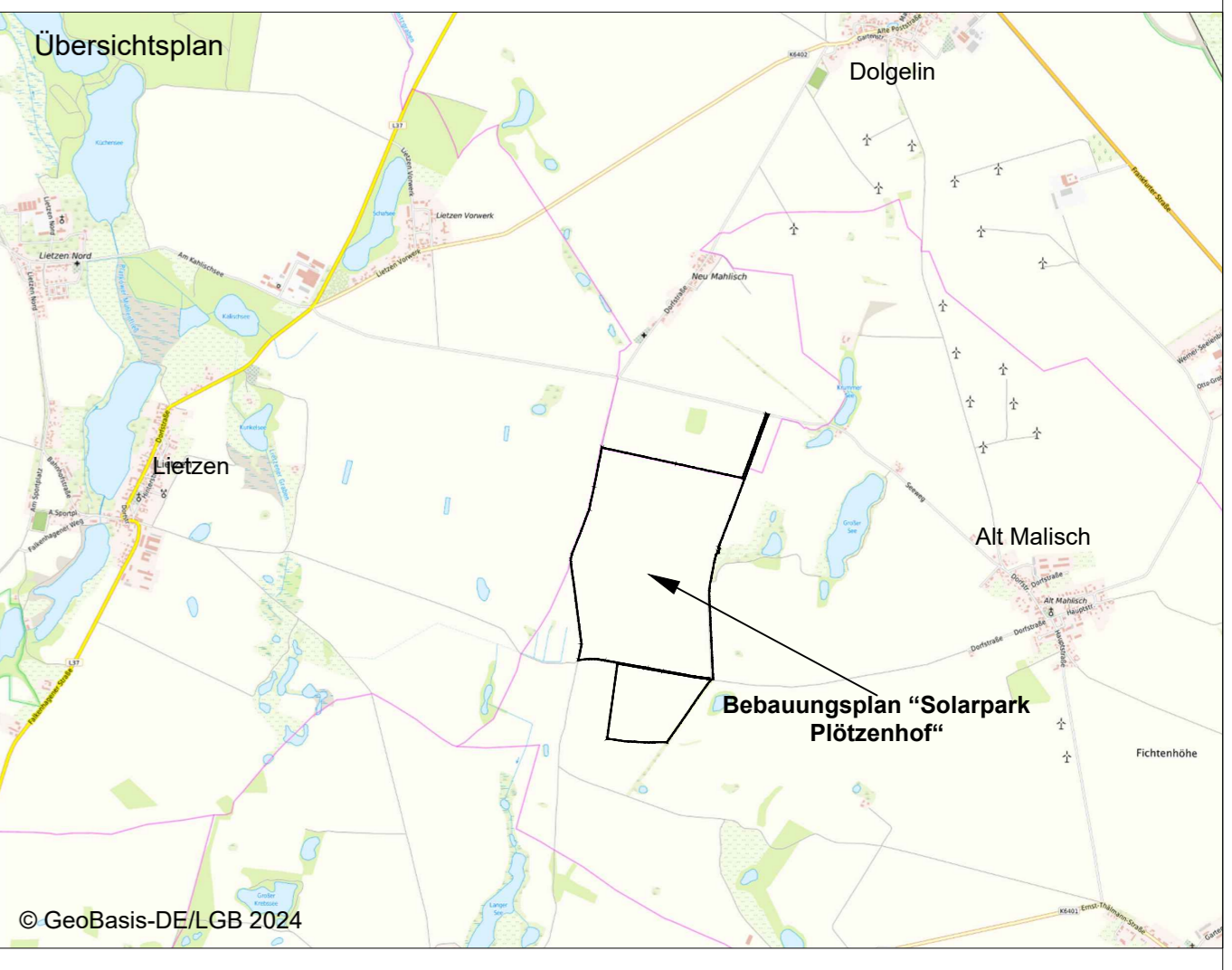
Teil B - TEXT
In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.
1.2 Zulässig sind:
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Energiezentralen, Transformatoren/Netzspeiseleistungen,
- für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen wie z. B. Kabel und Kabelkanäle, Zaunanlagen sowie Einrichtungen und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung,
- Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff nach § 14 Abs. 4 Satz 1 BauNVO,
- Stellplätze, Wartungsflächen und Zuwegungen.
- 1.3 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. § 19 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. Antennenträger 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 (NN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 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 Flächen des Sondergebietes „Photovoltaik“ (88 % der SO-Fläche abzüglich der teilweise getragenen Stellplätze, Wartungsflächen und Zuwegungen), einschließlich der Flächen zwischen den Modulschreihen, 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 Modulschreihen 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-A-FB3) bis auf eine Breite aufzuweiten, die mindestens dem 1,5fachen der Höhe der Moduloberkanten über der anstehenden Geländeoberkante entspricht. Die Streifen sind als extensives Grünland bzw. naturnahe Frischwiese (gemäß Umweltbericht - Maßnahme A1) zu entwickeln. Die Streifen dürfen nicht als Zuwegungen genutzt werden. Eine Querschnittsplanung der Streifen durch die für Bau und Wartung erforderlichen Zuwegungen in Nord-Süd-Richtung ist zulässig.
- 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 Zum Ausgleich des vorhabenbedingten Verlusts von Nahrungsflächen der Wesenweih im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Flurstücken Flur Gemarkung entlang der bestehenden Randstrukturen der Ackerflächen und Gräben auf einer Gesamtlänge von 2 ha insgesamt 4 Büttelstreifen mit einer Breite von jeweils 10 m bzw. an Gräben beidseitig 5 m durch Ansaat (gemäß Umweltbericht - Maßnahme M1: Teilmaßnahme Nahrungsfläche) zu entwickeln. Eine ackerbauliche Nutzung inkl. Bodenbearbeitung ist nur alle 4 Jahre zulässig.
* Die Flächen sind noch nicht final mit dem Eigentümer/Bewirtschafter abgestimmt und werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

- II. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
1. Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 25 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen.
- III. Hinweise**
Naturschutz und Landschaftspflege
1. Bei Umsetzung des Vorhabens sind naturschutz-/artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht
- V1 - Ökologische Baugliederung
 - V2 - Vermeidung zusätzlicher Versiegelung
 - V3 - Schutz des Bodens
 - V4 - Schutz des Grundwassers
 - V5 - Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen
 - V6 - Umgang mit Schadstoffen
 - V7 - Baumschutz
 - VAFB1 - Bauzeitenregelung
 - VAFB2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Baugliederung
 - M1 - Teilmaßnahme „Neststandort“ zu beachten.
- Denkmalschutz**
1. Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der katastrmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark Plötzenhof“, aus der Gemeinde Fichtenhöhe am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
-
Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
2. Der Bebauungsplan „Solarpark Plötzenhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), 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.
- Fichtenhöhe,.....
.....
Siegelabdruck Der Bürgermeister
3. Der Bebauungsplan „Solarpark Plötzenhof“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beglaubigten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausserfertigt.
- Fichtenhöhe,.....
.....
Siegelabdruck Der Bürgermeister
4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Solarpark Plötzenhof“ 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 Abs. 1 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.
- Fichtenhöhe,.....
.....
Siegelabdruck Der Bürgermeister



Entwurf:	
Vorentwurf:	Juli 2024
Planungsstand	Datum

Bebauungsplan "Solarpark Plötzenhof" der Gemeinde Fichtenhöhe

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Alt Malisch, Flur 003
Planentwurf: ALK - 0048 102022
© Geobasis DE/LB (Landschaftsvermessung und Geoinformation Brandenburg)
Lageplan: E:\1888\1\U\056\1888_1888_056\1888_056_003.dwg
Maßstab: 1 : 2000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Zugelerweg 3
10007 Schöneberg
Info@buero-stad.de
www.buero-stad.de