

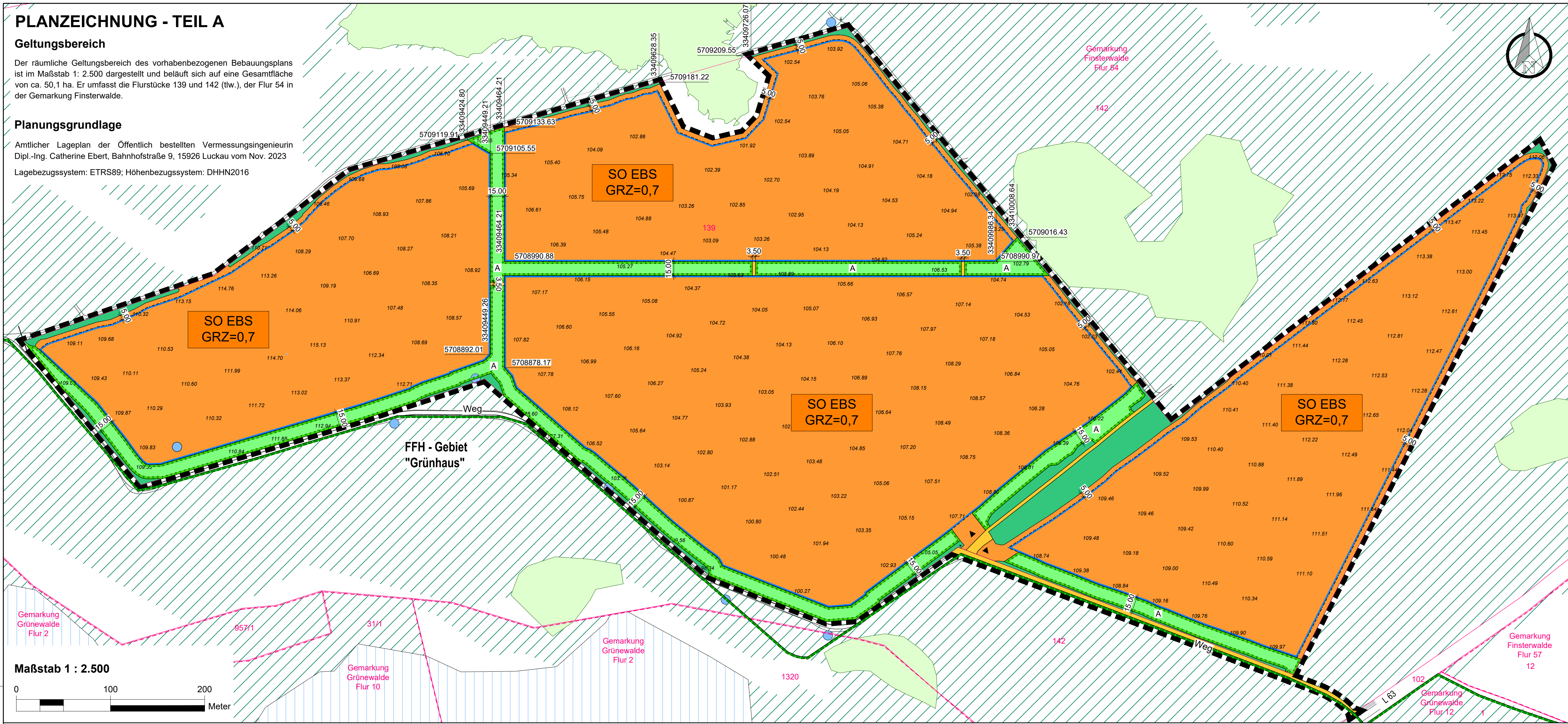
PLANZEICHNUNG - TEIL A

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 50,1 ha. Er umfasst die Flurstücke 139 und 142 (tlw.), der Flur 54 in der Gemarkung Finsterwalde.

Planungsgrundlage

Amtlicher Lageplan der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Catherine Ebert, Bahnhofstraße 9, 15926 Luckau vom Nov. 2023
Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus solarer Strahlungsenergie einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen, insbesondere Solarmodule, Unterkonstruktionen, Trafostationen, Wechselrichter, Speicheranlagen, Technik- und Betriebsgebäude, Einfriedungen, interne Erschließungsflächen sowie sonstige technische Nebenanlagen.

Unzulässig sind alle Nutzungen, die nicht unmittelbar der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie oder dem Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,7 festgesetzt.

Die durch Solarmodule überstandene Fläche gilt als überbaute Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO. Unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl wird der Umfang der Bodenversiegelung im Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

Die teilversiegelten Flächen, insbesondere geschotterte oder wassergebundene Wege sowie vergleichbare Flächenbefestigungen, dürfen insgesamt eine Fläche von maximal 12.000 m² nicht überschreiten. Die vollständig versiegelten Flächen, insbesondere Fundamentplatten, Bodenplatten, Trafostationen, Technikgebäude und vergleichbare bauliche Anlagen, dürfen insgesamt eine Fläche von maximal 800 m² nicht überschreiten.

Eine Überschreitung dieser Flächenobergrenzen ist unzulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule einschließlich ihrer Unterkonstruktion beträgt 3,3 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über Normalhöhennull (m ü. NN) im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Maßgeblich ist die Geländeoberfläche vor Errichtung der baulichen Anlagen. Nachträgliche Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Erhöhung der zulässigen Bauhöhe sind unzulässig.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die baulichen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung der Anlagen hat so zu erfolgen, dass die natürliche Geländemodellierung der Bergbaufolgelandschaft weitgehend erhalten bleibt. Umfangreiche Geländeabträge oder -aufschüttungen sind unzulässig.

1.5 Aufschiebende Bedingung der Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Die Zulässigkeit der im sonstigen Sondergebiet festgesetzten Vorhaben und Anlagen tritt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst mit dem Wirksamwerden des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein.

Zulässig sind ausschließlich solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet hat.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1 Die mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Mahwiesen zu entwickeln.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (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)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **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 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- **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 uAWB/üu 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.

Alle Maßnahmen in Bodendenkmalsbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal- rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)

- **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 Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.
- **Bergrecht:** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb einer durch den ehemaligen Braunkohletagebau Grünewalde geprägten Bergbaufolgelandschaft und unterliegt den Regelungen des Bundesberggesetzes.

Die Flächen befinden sich derzeit unter Bergaufsicht. Die Errichtung und der Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage sowie aller zugehörigen Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn die hierfür erforderlichen bergrechtlichen Zustimmungen vorliegen.

Vor Beginn der Bauausführung hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass die bergrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Hierzu gehören insbesondere die Zustimmung der zuständigen Bergbehörde sowie die Umsetzung der im geotechnischen Standsicherheitsnachweis festgelegten Auflagen, Hinweise und Empfehlungen.

Die Entlassung der Flächen aus der Bergaufsicht erfolgt nicht durch diesen Bebauungsplan, sondern im Rahmen eines gesonderten bergrechtlichen Verfahrens. Unabhängig davon bleiben bergbaubedingte Sicherungs-, Monitoring- und Sanierungspflichten unberührt.

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV vom 18.12.1990, i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- | | |
|---|--|
| 1. 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 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 110.49 | vorh. Höhe in Meter über NNH im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016 als unteren Höhenbezugspunkt |
| GRZ 0,7 | Grundflächenzahl |
| 3. Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baugrenze | |
| 4. Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| öffentliche Straßenverkehrsfläche | |
| Ein- und Ausfahrt | |
| 5. Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| private Grünfläche | |
| 6. Flächen für Wald | § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB |
| Fläche für Wald | |
| 7. 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 | |
| Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 | |
| 8. Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | § 9 Abs. 7 BauGB |

II. Darstellung ohne Normcharakter

- | | |
|---|-------------------|
| 3.00 | Bemaßung in Meter |
| 139 | Kataster |
| Gemarkungsgrenze | |
| SO EBS GRZ 0,7 | Nutzungsschablone |
| Flächen für Wald (außerhalb des Geltungsbereichs) | |
| Sanierungsfläche T-GW2 | |
| Grundwassermessstelle | |

III. Nachrichtliche Übernahme

- | |
|-------------------------------------|
| FFH Gebiet - DE 4448-302 "Grünhaus" |
|-------------------------------------|

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 25.09.2023 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

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Die ortsübliche 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.finsterwalde.de/bauen-und-wohnen/laufende-planverfahren/beteiligung-oeffentlichkeit> nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

3. 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

4. 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

5. 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.

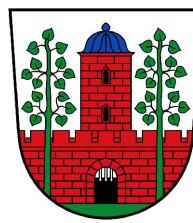
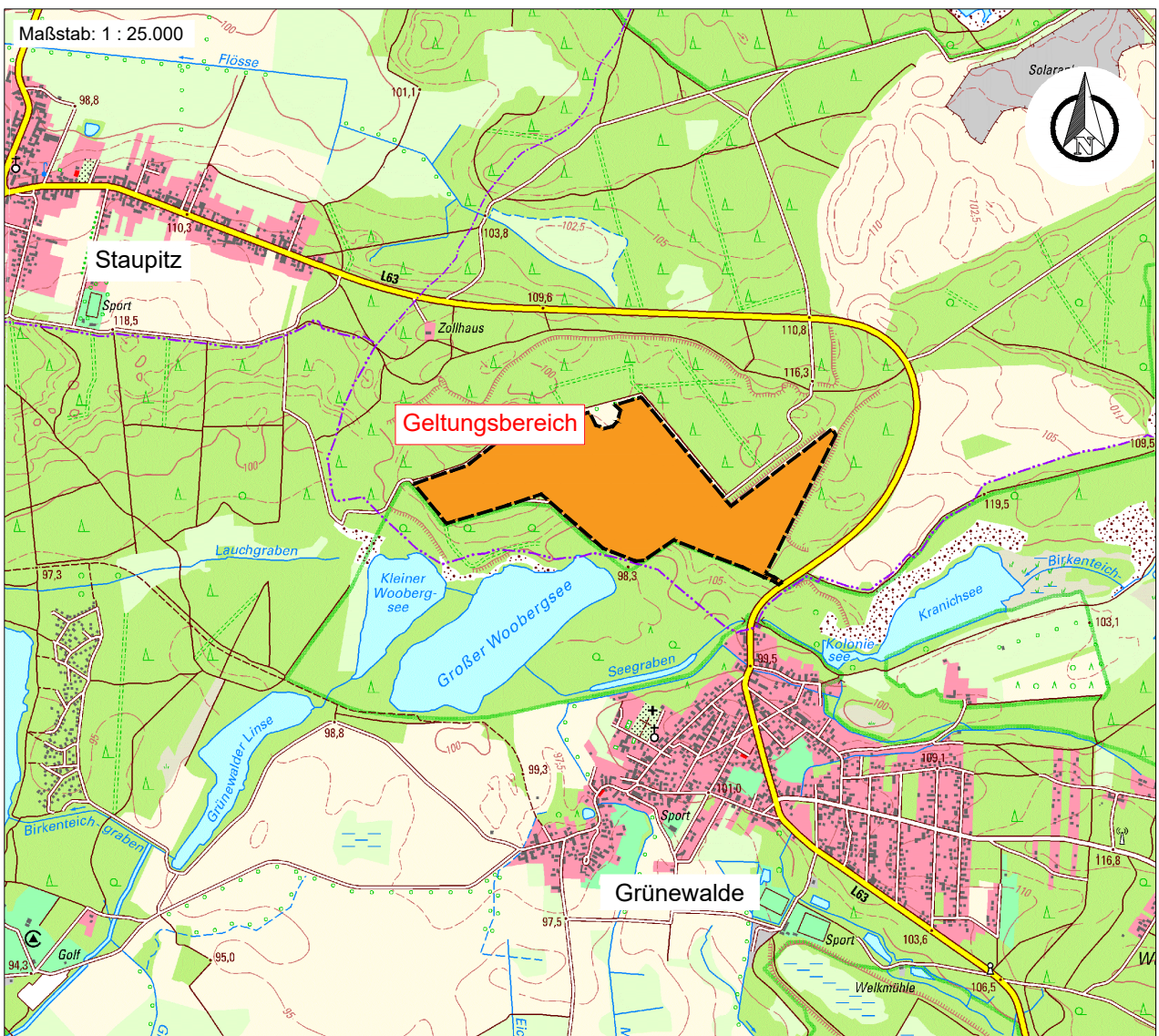
Der Bürgermeister

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)"

2. Entwurf - Stand Mai 2026



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