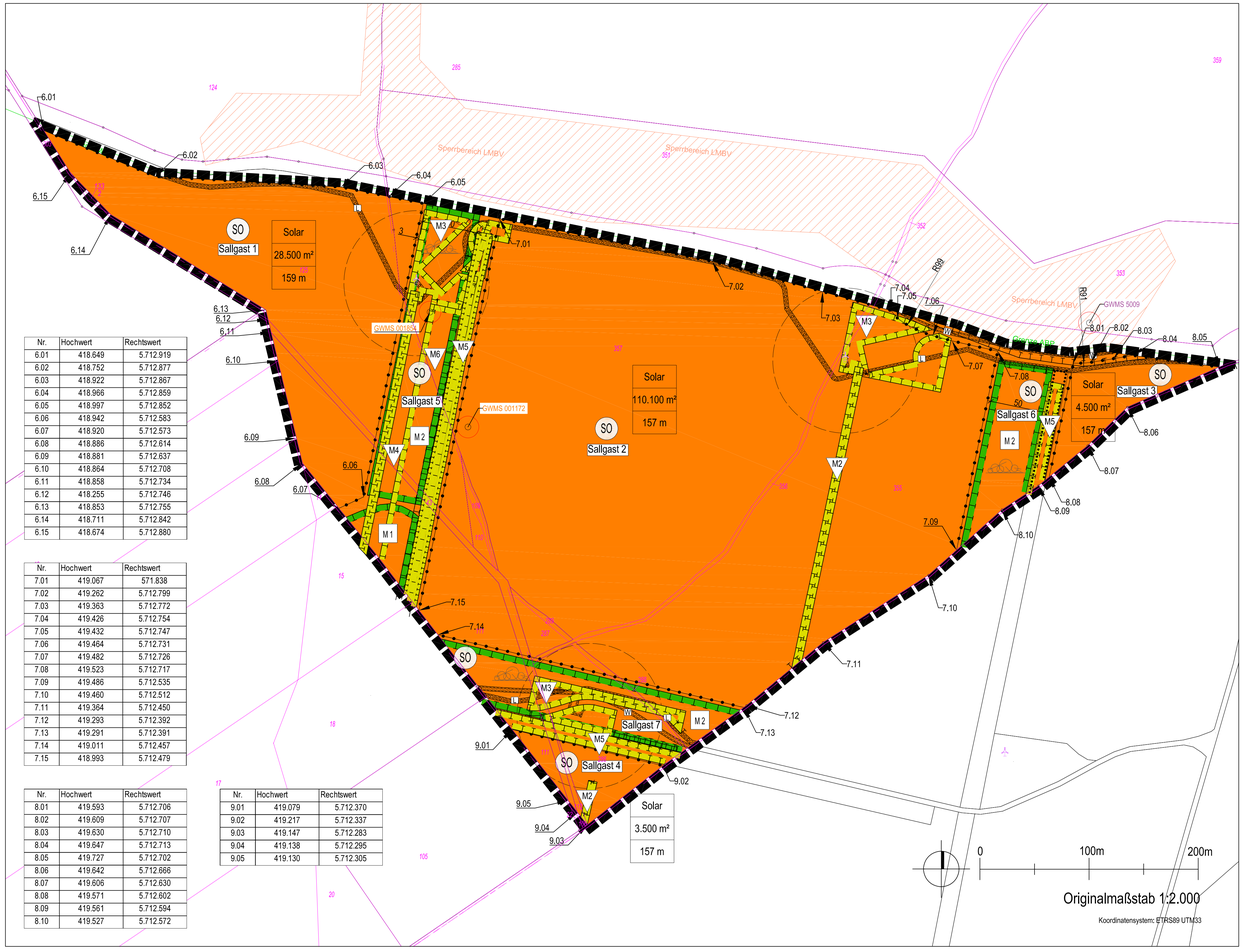
TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



Nr.	Hochwert	Rechtswert
6.01	418.649	5.712.919
6.02	418.752	5.712.877
6.03	418.922	5.712.867
6.04	418.966	5.712.859
6.05	418.997	5.712.852
6.06	418.942	5.712.583
6.07	418.920	5.712.573
6.08	418.886	5.712.614
6.09	418.881	5.712.637
6.10	418.864	5.712.708
6.11	418.858	5.712.734
6.12	418.255	5.712.746
6.13	418.853	5.712.755
6.14	418.711	5.712.842
6.15	418.674	5.712.880

Nr.	Hochwert	Rechtswert
7.01	419.067	571.838
7.02	419.262	5.712.799
7.03	419.353	5.712.772
7.04	419.426	5.712.754
7.05	419.432	5.712.747
7.06	419.464	5.712.731
7.07	419.482	5.712.726
7.08	419.523	5.712.717
7.09	419.486	5.712.535
7.10	419.460	5.712.512
7.11	419.364	5.712.450
7.12	419.293	5.712.392
7.13	419.291	5.712.391
7.14	419.011	5.712.457
7.15	418.993	5.712.479

Nr.	Hochwert	Rechtswert
8.01	419.593	5.712.706
8.02	419.609	5.712.707
8.03	419.630	5.712.710
8.04	419.647	5.712.713
8.05	419.727	5.712.702
8.06	419.642	5.712.660
8.07	419.606	5.712.630
8.08	419.571	5.712.602
8.09	419.561	5.712.594
8.10	419.527	5.712.572

Nr.	Hochwert	Rechtswert
9.01	419.079	5.712.370
9.02	419.217	5.712.337
9.03	419.147	5.712.283
9.04	419.138	5.712.295
9.05	419.130	5.712.305

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 SO — sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energie mit Nummerierung (z.B. Sallgast 7)

2 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

2.1 Umgrenzung von Maßnahmenflächen

2.1.1 M1 — Migrationskorridor

2.1.2 M2 — potentielle Vernässungsfläche (von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten)

2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

2.3 Lesesteinhaufen / Stubbenhaufen / Totholz / Benjeshecke / Gehölzinsel (in Abstimmung mit uNB herstellen)

3 SONSTIGE PLANZEICHEN

3.1 mit Wege- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

3.1.1 L — Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Anlagen

3.1.2 W — Wegerecht für Errichtung, Betrieb und Service zugunsten der Betreiber der Anlagen, sowie Wegerecht für die Landkreise Oberspreewald-Lausitz und Elbe-Elster

3.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

3.3 Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Grundflächen und zulässiger Maximalhöhen (§ 16 Abs.5 BauNVO)

4 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE

4.1 Kataster mit Flurstücksnummer

4.2 Vermessung

5 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG

5.1 unterirdische Leitungen

5.2 30,0 — Bemaßung in m

5.3 1,01 — Koordinaten der Gebiete für die Gewinnung von Solarenergie (Hoch- und Rechtswerte, siehe Tabellen)

5.4 GWMS 001172 — Grundwassermessstelle der LMBV (10 m Freihalteradius) : inaktive GWM, aktive GWM, verwahrte GWM

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Grenze Abschlussbetriebsplan

6.2 Sperrbereich (LMBV)

6.3 Standort der vorhandenen Windkraftanlagen (Genehmigung nach BImSchG)

6.4 Ausgleichsmaßnahmen für Windpark (2003)

6.4.1 VG1 — Pflanzung und Pflege hoher Hecken (mit Einfriedung)

6.4.2 VG2 — Pflanzung und Pflege niedriger Strauchflächen (mit Einfriedung)

6.4.3 VG3 — Pflanzung und Pflege von Solitärbäumen und -sträuchern (insgesamt 130 Bäume und 70 Sträucher)

6.4.4 VG4 — Erhalt von Flurgehölzstreifen

6.4.5 VG5 — Anlage und Pflege von Wiesen

7 ZEICHENERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE FÜR DIE GEWINNUNG SOLARER ENERGIE

1	1. Art der baulichen Nutzung
2	2. Grundfläche als Höchstmaß
3	3. Höhe der Anlage in m ü. NHN als Höchstmaß (DHHN 2016)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 Abs. (2) BauNVO)

In den sonstigen Sondergebieten „Erneuerbare Energie" (**SO EE**) ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung von Wind- und Solarenergie, den dazugehörigen technischen Einrichtungen und Bauten sowie von den Vorhaben zugeordneten Informationstafeln zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 4 Anlagen für die Gewinnung von Windenergie zulässig.

2.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bei Anlagen zur Gewinnung von Windenergie je Anlage Verkehrsflächen für die Kranaufstellung in wasserdurchlässiger Bauweise bis zu einer Größe von 1.500 m² zulässig. Sollten für die Errichtung von Windkraftanlagen größere Kranaufstellflächen benötigt werden, sind diese bis auf eine Fläche von 1.500 m² vollständig zurückzubauen.

2.3. In den **SO EE** ist eine Überbauung durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie entsprechend der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Grundfläche zulässig.

2.4. In den **SO EE** ist zusätzlich zu den Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie eine Überbauung durch vorhabenbedingte Nebenanlagen (einschließlich Einfriedungen) von maximal 1 % zulässig.

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

3.1. In dem mit M 1 gekennzeichneten Bereich ist der vorhandene Weiher durch Pflegemaßnahmen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3.2. Die mit M 2 gekennzeichneten Bereiche sind dauerhaft als faunistische Migrationskorridore zu sichern. Behinderungen, Störungen und Barrieren sind nicht zulässig. Die Bereiche dürfen entsprechend der festgesetzten Wegerechte zu Wartungsarbeiten oder im Katastrophenfall überfahren werden.

3.3. Die mit Kennzeichen „Lesesteinhaufen / Stubbenhaufen / Totholz / Benjeshecke / Gehölzinsel" markierten Standorte sind jeweils mit einer Fläche von 30 - 100 m² anzulegen.

4. Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

4.1. Die Zulässigkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß Ziffer 1 und 2 in den **SO EE** gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, in dem in den **SO EE** Windenergieanlagen gemäß Ziffer 1 und 2 errichtet werden sollen (auflösende Bedingung). Der Bedingungseintritt liegt bezogen auf das jeweilige **SO EE** vor, wenn eine Genehmigung/ Änderungsgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines oder mehrerer Windenergievorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde erteilt wurde („Errichtungsgenehmigung").

4.2. Bei Bedingungseintritt gemäß Ziffer 4.1 endet auf der für die Errichtung und den Betrieb der Windenergieanlagen gemäß Ziffer 1 und 2 benötigten Fläche die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gemäß Ziffer 1 und 2. Die betroffenen Photovoltaikanlagen sind bis spätestens 6 Monate nach schriftlicher Mitteilung über das Vorliegen der auflösenden Bedingung an den Betreiber der Photovoltaikanlagen durch diesen zurückzubauen. Es sind auf dieser durch Errichtungsgenehmigung bestätigten Fläche dann nur Windenergievorhaben zulässig (Folgenutzung).

4.3. Auf der nicht oder nicht mehr für die Errichtung und den Betrieb von einer oder mehreren Windenergieanlagen benötigten Fläche bleibt (oder wird) die Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß Ziffer 1 und 2 (erneut) zulässig, solange kein (erneuter) Bedingungseintritt gem. Ziffer 4.1 erfolgt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 81 BbgBO)

1. Nebenanlagen und Einfriedungen

1.1. Die Fassaden der Nebenanlagen sind mit Farben, welche einen Hellbezugswert von mehr als 10 und weniger als 60 aufweisen, zu gestalten.

1.2. Einfriedungen (einschließlich Übersteigschutz) sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der vorhandenen Geländehöhe zulässig.

1.3. Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen. Im bodennahen Bereich ist kein Stacheldraht zulässig.

2. Werbeanlagen

Für die Gewinnung der Solarenergie sind zwei Informationstafeln mit einer maximalen Größe von je 10 m² zulässig.

III. HINWEISE

1. Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Die Flächen unter den Modulen und zwischen den baulichen Anlagen sind als extensiv gepflegtes Grünland zu erhalten. In den als Erhaltung von Gehölzen gekennzeichneten Bereichen (vorhandene Maßnahmen gegen Winderosion) sind die vorhandenen Feldgehölzhecken dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind bei Bedarf durch standortgerechte Gehölze gemäß Punkt 4.3. zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Gehölze sind für die Pflanzung einzusetzen: Haselnuss, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundsrose, Schlehdorn, Holunder, Welldorn, Schneeball, Vogelbeere, Vogelkirsche, Elsbeere, Feldahorn, Feldulme, Esche, Birke oder Weide. Die Bodenfreiheit der aufgeständerten Photovoltaik-Elemente muss mindestens 0,8 m unter der Unterkante der Module betragen.

2. Bohrungen

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflicht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) gemäß §§ 3,4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz.

3. Altlasten

Werden im Zuge von Boden- und Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder in der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

4. Baugrund

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch einen anerkannten Sachverständigen für Geotechnik eine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Unterlagen und Nachweise der geotechnischen Untersuchung sowie die geplante Tragwerkskonstruktion sind bei der LMBV einzureichen. Der Baugrund besteht aus gekipptem Boden und ist als Risikobaugrund zu bewerten.

5. Hinweise zum Bergbau; Grundwassermessstellen

Im Pfangebiet befindliche Grundwassermessstellen der LMBV dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Standorte sind gekennzeichnet.

6. Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über Wegerechte zugunsten der Landkreise Oberspreewald Lausitz und Elbe-Elster.

IV HINWEISE ZUM VOLLZUG DES BODEN- UND ARTENSCHUTZES

1. Rodungs- und Fällarbeiten

Rodungs-/ Fällarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bauarbeiten für die Errichtung der Photovoltaikanlagen und die dazugehörigen Nebenanlagen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bauarbeiten außerhalb dieser Zeitspanne bedürfen der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

2. Pflege extensiver Grünflächen

Die Flächen unter den Modulen und zwischen den baulichen Anlagen sind wie folgt zu pflegen: Zwischen den Solarelementen ist eine einschürige Mahd im Herbst (August / September) oder eine Beweidung auszuführen. Bei einer Mahd muss eine Resthöhe der Vegetation von mindestens 8 cm verbleiben. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist eine Mahd zu einem früheren Zeitpunkt möglich, wenn die Vegetationshöhe eine Verschattung der Module beführchten lässt. Ist eine geringfügige Veränderung der teil- bzw. unversiegelten Flächen witzungsbedingt nicht vermeidbar, sind magere Substrate (Sand, Kiese bzw. Schotter) aufzubringen und in die extensive Pflege einzubeziehen).

3. Vermeidung schädlicher Stoffeinträge

Die Solarmodule dürfen nicht mit chemischen Mitteln gereinigt werden.

4. Totholzhaufen

An den mit Kennzeichen „Lesesteinhaufen / Stubbenhaufen / Totholz / Benjeshecke / Gehölzinsel" markierten Standorten sind in Abstimmung mit den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Strukturierung der Landschaft und zur Unterstützung von Arten durchzuführen.

5. Rückbau

Nach Beendigung der Nutzung sind die Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie vollständig zurückzubauen.

6. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V_{1-} Baustelleneinrichtung und Bauweise

Die Baustelleneinrichtung ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Es sind so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Bei dem Anlegen von Baugruben sind Fallen für Kleintiere, insbesondere Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien zu vermeiden. Gehölze sind zu erhalten. Eine Beleuchtung der Baustelle während der Abend- und Nachtzeiten ist zu vermeiden. Die Habitatbereiche von Amphibien und Zauneidechsen sind weder zu befahren noch zu belagern. Erdarbeiten sind in diesen Bereichen zu unterlassen. Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme (Verankerung der Solarmodule) ist möglichst gering zu halten (Verzicht auf Betonfundamente).

V_{2-} Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn erfolgen zwischen Anfang Oktober und Ende Januar. Ein Baubeginn ab Mitte August ist nach Durchführung einer Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter möglich. Baubildgkeiten, wie z.B. Erschließungsarbeiten, Rammen der Unterkonstruktion, Installation von Modulen, Errichten von Nebenanlagen müssen bis Ende Februar abgeschlossen sein. Arbeiten zum Anschluss der Anlage können mit geringem Personaleinsatz von zeitgleich höchstens 3 Personen auch noch im März erfolgen.

V_{3-} Baubegleitung Artenschutz

Die gesamten Baumaßnahmen sind im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz" durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.

V_{4-} Erhalt von Gehölz- und Habitatstrukturen

Die Rodung von Gehölzen sowie die Entfernung der Hecken- und Gebüschstrukturen ist nicht zulässig. Sollten Rodungen notwendig werden, sind diese mit einem Fachgutachter und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die bestehenden Gehölze sind vor Verletzungen und Schäden zu schützen. Erforderliche Rückschnitte an den Gehölzen dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

V_{5-} Extensive Grünflächennutzung

Innerhalb des Solarparks ist eine extensive Grünflächennutzung vorzusehen. Dafür erfolgt eine einschürige Mahd. In den Randbereichen sollen dabei mosaikartig wechselnd kleinere Flächen von der Pflege ausgespart werden, so dass die Staudenvegetation in jeder Vegetationsperiode in bestimmten Bereichen erhalten bleibt. Eine Beweidung der Fläche ist ebenfalls möglich, wobei diese ebenfalls nicht vor dem 15. Juni und in Abschnitten erfolgen soll. Die Durchführung der Pflege ist mit dem Fachgutachter abzustimmen und für die gesamte Laufzeit des Solarparks zu sichern.

V_{6-} Erhalt von Feldlerchenrevieren

Zur feldlerchenfreundlichen Gestaltung der geplanten PV-Anlage ist ein Abstand von mindestens 6 m zwischen 27 Modulreihen einzuhalten. Alternativ können die Abstände so gewählt werden, dass in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte September mindestens ab ca. 9:00 Uhr bis ca. 17:00 Uhr ein besonter Streifen von mindestens 2,5 m Breite in mindestens 26 „Modulzwischenreihen" gewährleistet ist. Die Abstände sollen gleichmäßig auf den Flächen verteilt werden, wobei zu vertikalen Strukturen, wie Waldrändern und Baumreihen ein Abstand von mindestens 50 m eingehalten werden soll.

V_{7-} Erhalt von Amphibien-Lebensräumen

Die nachgewiesenen Laichgewässer sind im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass diese Gewässer auch nach der Vorhabenrealisierung weiterhin zumindest temporär Wasser führen und den Amphibien weiterhin als Laichhabitate zur Verfügung stehen. Die Maßnahme ist durch den Fachgutachter zu betreuen.

V_{8-} Temporärer Reptilien- und Amphibienschutzzaun

Vor Beginn ist der Bauarbeiten bis spätestens Ende September ein temporärer Amphibienschutzzaun zu errichten. Die Habitatbereiche der Zauneidechse sind mithilfe des Schutzzaunes von dem jeweiligen Baufeld abzugrenzen. Der Reptilien- und Amphibienzaun ist mit einer Höhe von ca. 60 cm über dem Boden zu realisieren. Der Zaun ist ca. 10 cm tief in den Boden einzulassen. Ist dies nicht möglich, werden die unteren 10 cm des Schutzzaunes am Boden ausgelegt und mit Sand abgedeckt. Die Installation des Schutzzaunes ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Schutzzaun zu entfernen.

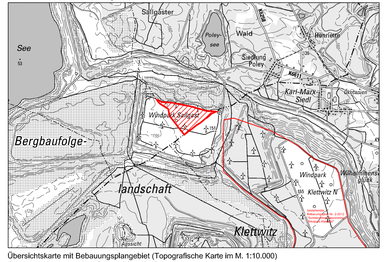
V_{9-} Abfang und Umsetzung von Individuen

Nach der Errichtung des Reptilien- und Amphibienzaunes sind verbliebende Individuen der Amphibien und Reptilien abzufangen und in geeignete Bereiche umzusetzen. Amphibien sind vor Beginn der Winterruhe bis spätestens Ende Oktober abzufangen und in geeignete Bereiche umzusetzen.

V_{10-} Monitoring

Durch einen Fachgutachter ist ein 5-jähriges Monitoring im Vorhabengebiet durchzuführen.

Auf der Untersuchungsfläche erfolgen im Rahmen des Monitorings Brutvogel-, Amphibien- und Reptilienkartierungen zur Ermittlung des vorkommenden Artenspektrums und vorhandener Brutreviere. Laichgewässer und Habitate. Kartierungen erfolgen im Rahmen von 3 Begehungen in 1., 3., und 5. Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen zwischen April und Juni des jeweiligen Jahres. Auf der Grundlage der Ergebnisse sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. weitere Maßnahmen festzulegen.



Übersichtskarte mit Bebauungsplangebiet (Topografische Karte im M. 1:10.000)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Gemeinde Sallgast

Bebauungsplan "Sondergebiet Energiestandort Hochkippe für den Bereich Sallgast"

Entwurf Rechtsplan

Fassung vom Januar 2024

Maßstab M 1:2.000

Auftraggeber:
Gemeinde Sallgast
Turmstraße 5
03238 Massen-Niederlausitz

Planverfasser: Dr. Barbara Braun

dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de