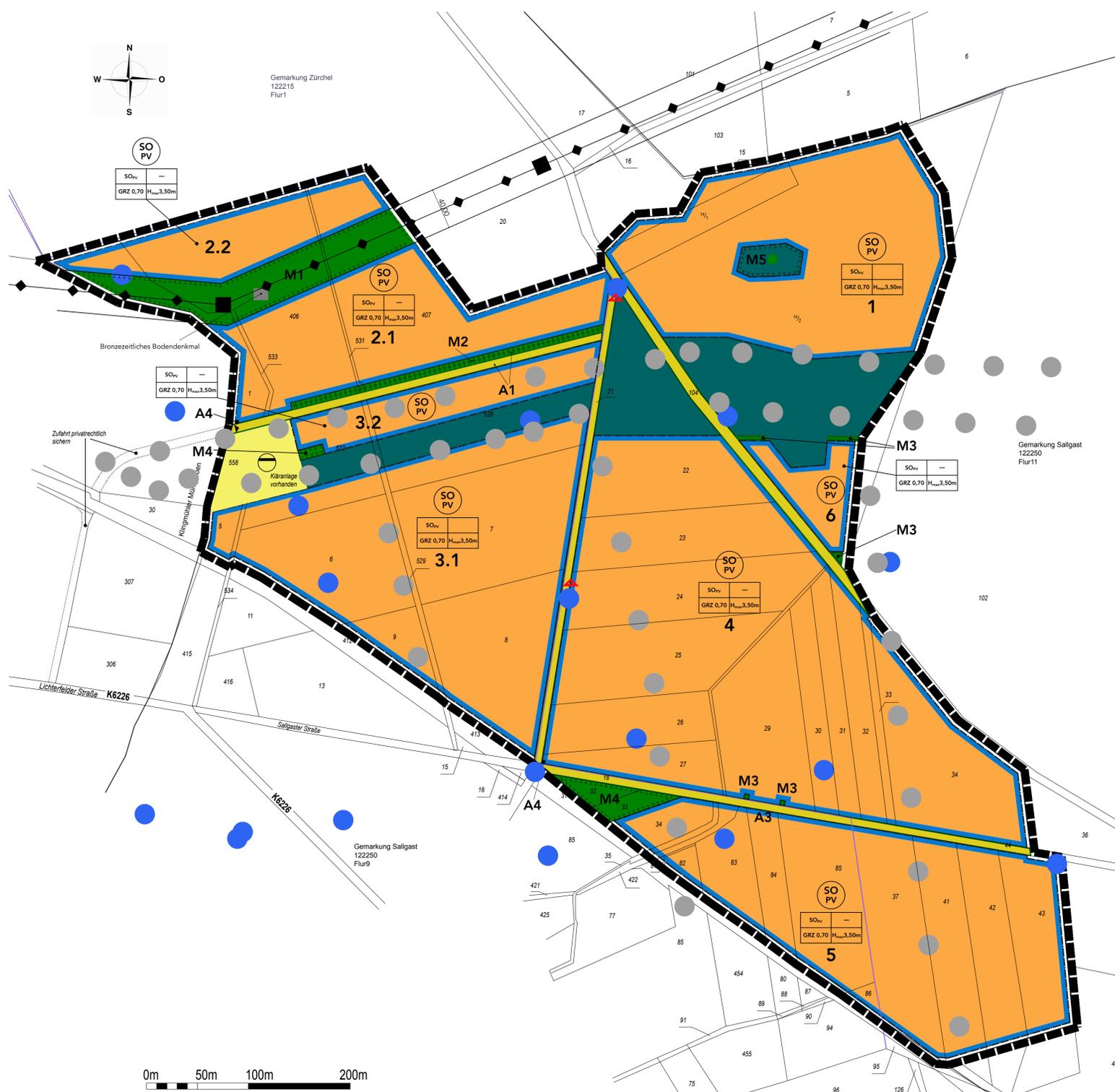


Bebauungsplan "Solarpark Sallgast"

Vorhaben- und Erschließungsplan § 12 BauGB



LEGENDE als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 Rechtgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen:
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Bauutzungsverordnung (BauNVO)
 - das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
 - die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV)
- A. Planzeichen als Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Art der baulichen Nutzung
 - Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage festgesetzt. Stromerzeugung auf der Basis solarer Strahlungsenergie - Photovoltaik-Anlage festgesetzt. Teilbereich mit Nummer
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstmäß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - H
 - max. Höhe der baulichen Anlage
 - Modulisch max. 3,50 m über OK Gelände
 - Technische Gebäude max. 3,50 m über OK Gelände
 - Einfriedigung max. 2,00 m hoch einseit. Überstiegschutz
 - Kameramast H < 8,00 m
 - Nutzungsschablone mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen:

SO _{pv}	GRZ 0,70	H _{max} 3,50m
 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, Grenze zur Aufstellung von Solarmodulen und den erforderlichen Betriebsanlagen, Baulichen Nebenanlagen (Einfriedigung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz) sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
 5. Verkehrsflächen
 - Ein- bzw. Zufahrt Photovoltaik-Anlage
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
 - Hauptversorgungsleitungen
 - Stromleitungen, oberirdisch
 - 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Ausgleichs- und Ersatzfläche mit laufender Nummerierung
 - Ausgleichsflächen A1 bis A4 siehe Teil B, Textliche Festsetzungen zur Grünordnung gemäß Umweltbericht Rk. 7
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - hier: Entwicklung von strukturreichen Hecken mit artreichen Wildkräutern
 - Artenschutzmaßnahmen mit laufender Nummerierung M1 bis M5
 - Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versenkung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Zweckbestimmung Abwasser
 - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 8. Sonstige Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Fluglinie
 - Grundstücksgrenzen vorhanden
 - Flurstücksummern

- B Textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
Das Planungsgebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet (SO) für erneuerbare Energien - mit der besonderen Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Sonnenenergie) dienen.
Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaik-Anlage zulässig.
Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgesetzt:
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf SO-Fläche, beträgt 0,70. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksanteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z.B. gestrichelte Stellplätze oder Zufahrten werden auch auf die Grundfläche angerechnet.
 - 3. Bauweise, Baugrenzen**
Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Flächen Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen ist auch die Errichtung von Technikanlagen zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbauten Grundstücksfläche.
Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Nebenanlagen (Einfriedigung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz) zulässig.
 - 4. Höhe der baulichen Anlage**
Die Bauhöhe der Modulreihen und der Technikanlagen wird insgesamt auf maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 0,15 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
Die max. Zauhöhe wird mit 2,00 m, inkl. 0,15 m Bodenfreiheit und Überstiegschutz, festgesetzt.
 - 5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude**
Die Außenwände der erforderlichen Technikanlagen sind in gedeckten Farben mit einer unauffälligen, der Umgebung angelegenen Farbgebung zu versehen. Grundrisslich und dahintermonde Farben unzulässig.
 - 6. Einfriedigung**
Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,00 m hohen Zaun (z.B. Stabmattenzaun, Mächtigkeitszaun, Wildzaun o.ä.) mit abtastbarem Topf. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren/Mitteltieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaunmarkante entw. 0,15 m über Erdoberfläche zu beginnen. Durchlaufende Zaunseile sind unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.
 - 7. Grünordnungsfestsetzungen**
7.1 Ausgleichsmaßnahmen gemäß Umweltbericht
 - A1 - Verlegung und Wiederherstellung eines öffentlichen Weges, entung des Weges können Oberflächenabfluss und Brachen errichtet werden.
 - A2 - für Beseitigung von 0,6 ha Kiefernmonokultur, Ausgleichsflächen von Forstgebieten oder Feldgehäusen auf 0,6 ha in der Gemarkung Stropitz oder Gemeinde Sallgast.
 - A3 - für den Verlust von 250 qm Gehölzgruppe Anlage einer Ausgleichsfläche von weiteren 40 ha. Meistens Feldgehölz mit A2 kombinierbar.
 - A4 - zur Erlebnissteigerung der Naherholung, aufteilen von Infostellen und Sitzgruppen an zwei Eingängen zum Solarpark.
 - M1 - innerhalb des Solarfeldes der Teilfläche 2 mit Laubbäumen Anlage von Blühstreifen, einem Blütenstreifen und Brachstreifen von jeweils 0,2 ha Größe, der turnusmäßig umzupflanzen ist (siehe Bezeichnung). Gesamtgröße 0,6 ha für Heideerde, Baumpeper, Neuntöter, Zaunrose und thermophile Weidenrose, keine Düngung oder Einsatz von Bioziden in den Modulreihen
 - M2 - Anpflanzung von Hecken und vogelfreundlichen Gehölzen in unmittelbarer Nähe des Schutzraumes als Lebensraum-Elemente für Neuntöter, Grenzkröte und Goldschwamm
 - M3 - Anlegen von 5 neuen Laubbäumen- und Föhnbäumen an sonnenexponierten Standorten am Rand der Prähistorie für Zaunrose, Amphibien, Blauschnecke, Gänseblümchen und Seerose
 - M4 - falls die temporären Klängewasser auf dem staunassen Acker berücksichtigt werden, sollte hinsichtlich der artenreichen Amphibien der Wechsellage ein Feuchtweg angelegt werden. Dieses wäre als weitestgehend vegetationsfreies bis vegetationsarmes Laubbewässer zu erhalten und zu pflegen. M4 umfasst also die Anlage und Pflege eines naturnahen bis mäßig erhöhten Klängewassers im Oberlauf als Bruch- und Naherholungsgebiet für die Zier- und Wechsellage sowie für andere wassergebundene Tierarten
 - M5 - Schaffung von verschiedenen Ersatzstrukturen für Fledermäuse, falls die Obst- oder andere Höhlenbäume gefällt werden müssen
 - 7.2 Pflanzliste**
Die geplanten Neupflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen von 2,00 m ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen/Rückschnitt zu sichern.
Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.
Sträucherwahl:
Hornstrauch, Haselnuss, Gemeine Heckenrose, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Acker-Rose, Holunder, Heidekraut, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Linden, Eichen
 - 7.3 Vollzugsfrist/Grunddienstbarkeiten**
Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Stationen vollständig zu beseitigen.
 - 8. Rückbauverpflichtung**
Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Stationen vollständig zu beseitigen.
 - 9. Sonstige Festsetzung**
Es dürfen nur Solarmodule ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden.
Einzäunung, neu max. 2,00 m hoch, ohne Sockel, Abstandsfreiheit: 0,00 m
Bodenfreiheit für Kleintiere mind. 0,15 m
Verlauf der Einfriedigung ist innerhalb der SO-Fläche variabel.
Bodendenkmalchutz:
"Der Platzbereich beinhalten ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4; i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.
Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Rettungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erteilungspflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."

- C Verfahrensvermerk**
- Die Gemeindevertretung von Sallgast hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Sallgast" beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom 01.12.2019 ersichtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der ersichtlichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 und die ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.amt-klein-elder.de/amtblatt> zugänglich gemacht.
 - Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2019 hat in der Zeit vom 15.01.2020 bis 24.02.2020 stattgefunden.
 - Die Gemeindevertretung von Sallgast hat am in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Die öffentliche Auslegung wurde am im Amtsblatt Nr. ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von den bis einschließlich den öffentlich ausgestellt. Der Inhalt der ersichtlichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom bis im Internet unter <https://www.....> zugänglich gemacht.
 - Die Gemeindevertretung von Sallgast hat im Beschluss der Gemeindevertretung vom in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
 - Ausgeführt:
- Sallgast, _____
(Siegel)
- Sallgast, _____
(Siegel)
- Sallgast, _____
(Siegel)

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Sallgast, _____
(Siegel)

Sallgast, _____
(Siegel)

Sallgast, _____
(Siegel)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan §12 BauGB ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Es werden keine Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.



vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 01/2019
"Solarpark Sallgast"
der Gemeinde Sallgast

Bauherr: Lausitzer Reaktivierungs AG
Peter Hoffmann
Spremberger Weg 9
02979 Elsterheide

Bauort: Sallgast
Gemeinde Sallgast

Planbezeichnung:
Lageplan Entwurf

Maßstab: 1 : 2500 Entwurf
Datum: 02.02.2022 Plan-Nr.: 01

CAD-Planung Kunze GmbH
GF: Dipl.-Ing. Jörg Kunze
Sitz: Bäregasse 4, 01968 Senftenberg
NL 09569 Oederan Tel.: 037292 - 23940
Freiberger Straße 5 Fax: 037292 - 23941

Grundlage Planzeichnung: Geoportal BRANDENBURG VIEWER Stand Oktober 2021
Grundlage Übersichtsfoto: Geoportal BRANDENBURG VIEWER Stand Januar 2022