SATZUNG DER GEMEINDE STEINHÖFEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KLIMAPARK STEINHÖFEL, OT NEUENDORF IM SANDE" ... folgende Satzung über den Bebauungsplan "Klimapark Steinhöfel, OT Neuendorf im Sande" der Gemeinde Steinhöfel, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen: PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 1 **PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 2 TEXT - TEIL B** Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 1. Art und Maß der baulichen Nutzung 1.1 Das sonstige Sondergebiet "AGRI-PV Kulturanbau" dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von hoch aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlagen, bei denen eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwischen und unterhalb der Modulreihen durch Kulturanbau stattfindet. Darüber hinaus ist eine extensive, nicht dauerhafte Tierhaltung zur Flächenpflege und nach den Regeln der regenerativen Landwirtschaft zulässig. Der Anteil der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes darf 70 % nicht unterschreiten. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nach Eintreten der Rechtskraft der Satzung für einen Zeitraum von 30 Jahren zulässig. 1.2 Das sonstige Sondergebiet "AGRI-PV II" dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von bodennah aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlagen, bei denen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwischen und unterhalb der Modulreihen stattfindet. Der Anteil der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes darf 45 % nicht unterschreiten. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nach Eintreten der Rechtskraft der Satzung für einen Zeitraum von 30 Jahren zulässig. 1.3 Nach Ablauf der Befristung sind die innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete vorhandenen markung Neuendorf im Sande Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Bemarkung Steinhöfel Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen. 1.4 Als Folgenutzung wird für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). 1.5 Die maximale Grundflächenzahl wird für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete auf 0.60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen. **PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 3** 1.6 Zulässig sind Höhen für Modultische mit Solarmodulen im sonstigen Sondergebiet "AGRI-PV Kulturanbau" bis zu einer Höhe von 3,70 m oberhalb des anstehenden Geländes. GRZ 0,60 1.7 Zulässig sind Höhen für Modultische mit Solarmodulen im sonstigen Sondergebiet "AGRI-PV II" bis zu einer Höhe von 3,50 m oberhalb des anstehenden Geländes. 1.8 Zulässig sind Höhen für die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen bis zu 4,50 m oberhalb des anstehenden Geländes. 1.9 Zulässig sind Höhen für Zaunanlagen bis zu 2,00 m oberhalb des anstehenden Geländes. 2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2.1 Die mit B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als ansteigende Sichtschutzhecken heimischer und standorttypischer Sträucher zu SO AGRI-PV II GRZ 0,60 2.2 Die mit F festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Wiese zu entwickeln. 2.3 Die mit G festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Trocken-bzw. Halbtrockenrasen zu erhalten. Rechtsgrundlagen 163 159/1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBI. I S. 1353) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBI. I Nr. 5) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBI. I S. 1362) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Planzeichenerklärung Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -II. Darstellung ohne Normcharakter (GVBI.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBI.I/20, [Nr.28]) PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) Bemaßung in Meter Hauptsatzung der Gemeinde Steinhöfel in der aktuellen Fassung • Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (Ende Juli bis Februar) zur § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Sonstiges Sondergebiet - AGRI-PV Kulturanbau § 11 Abs. 2 BauNVO • Alternativ Bauzeit für einzelne Streckenabschnitte ohne Brutvogelaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen (Kontrolle unmittelbar vor Baustart) auch innerhalb der Brutperiode, sofern die Baumaßnahmen (Beunruhigung) dort ohne Unterbrechung erfolgen. § 11 Abs. 2 BauNVO Sonstiges Sondergebiet - AGRI-PV II Flurgrenze • Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "AGRI-PV Kulturanbau" erfolgt die Anlage von je 2 Feldlerchenfenstern je 10 ha mit einer Breite von 20 x 20 m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 2. Maß der baulichen Nutzung Leitung 110kV (oberirdisch) Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "AGRI-PV II" sieht das Planungskonzept vor, dass zur Erhaltung von Lebensräumen der Bodenbrüter die Anordnung der Modulreihen festgesetzte Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 Mittelspannungskabel (unterirdisch) so gestaltet wird, dass jeder 10. Reihenabstand einen dauerhaft besonnten Streifen von mind. 2,50 m ab ca. 9:00 Uhr morgens bis ca. 17:00 Uhr in der Zeit zwischen Mitte als vorhandenes Gelände April und Mitte September zulässt. Alternativ ist die Anlage von 2 Feldlerchenfenstern je 10 ha mit einer Breite von 20 x 20 m erforderlich. gesetzlich geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG und §18 BbgNatSchAG GRZ 0,60 Grundflächenzahl • Erhalt und Schaffung neuer Gehölz- und Offenlandbiotope (Hecken, Ruderalflur) Gewässer 2. Ordnung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3. Baugrenzei Wald (außerhalb des Geltungsbereiches) Umgrenzung Flächen Freiraumverbund § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB 4. Verkehrsflächen • Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der aktiven Phase in der Zeit von Mitte Oktober bis März. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation Straßenverkehrsflächen eines Folienschutzzaunes ein Einwandern von Individuen in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern. Die Leiteinrichtung ist für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten. Ein- und Ausfahrt Die regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Leiteinrichtungen hat durch einen Fachgutachter oder eine fachlich geeignete Person zu erfolgen. Alternativ ist eine Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine 5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Vergrämung der Tiere durch die Schaffung von Strukturfreiheit zu erreichen. Fläche von rund 32,7 ha. Er umfasst in der Gemarkung Neuendorf im Sande, Flur 1 die Flurstücke 23 (tlw.) und 53 (tlw.) als private Grünfläche Erhaltung eines 15 m Korridors zwischen dem Wald und dem Anlagenstandort Planteil 1, die Flurstücke 63 (tlw.) und 152 (tlw.) als Planteil 2 sowie die Flurstücke 151 und 152 (tlw.) als Planteil 3. 6. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Wasserflächen Zweckbestimmung: Kleingewässerkomplex • Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Geobasisinformation Brandenburg vom Okt. 2020 **Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Objektplanung der SUNfarming GmbH, August 2022 zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen erfolgen. In diesem Sinne fehlen für die o.g. Vermeidungs- und B/F/G Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2 Minimierungsmaßnahmen das städtebauliche Erfordernis und der bodenrechtliche Bezug. Aus diesem Grund erfolgt die für den Investor verpflichtende Sicherung Maßstab 1: 2.500

der Maßnahmen innerhalb des Städtebaulichen Vertrages.

8. Sonstige Planzeicher

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen. Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhöfel im "Amtsblatt für das

Amt Odervorland" Nr. 3, 28. Jahrgang vom 1. Januar 2021. 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 vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur

Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs.

2 BauGB mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)

einschließlich der Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Dienstgebäude des Amtes Odervorland, Bahnhofstraße 3-4 in 15518 Briesen (Mark) sowie auf der Internetseite des Amtes Odervorland, 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 das Amt Odervorland" Nr. ... , Jahrgang vom bekannt gemacht worden.

Briesen (Mark), den

. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Briesen (Mark), den ..

Die Genehmigung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: ... und Hinweisen erteilt.

Die Amtsdirektorii

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit

Briesen (Mark), den

. Die Satzung des 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, 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.

im Sande

Briesen (Mark), den

Übersichtskarte

- 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 festgestellte werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAWB/uB 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 (GVBI.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 Bodendenkmalbereichen 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 Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Schutzgut Wasser: Der Planteil 3 liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Fürstenwalde (Spree). Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in der Schutzgebietsverordnung für die Schutzzone III B aufgeführten Schutzbestimmungen und Verbote zu beachten.

Bebauungsplan der Gemeinde Steinhöfel "Klimapark Steinhöfel, OT Neuendorf im Sande'

MIKAVI PLANUNG

DTK 25 GeoBasis-DE/LGB (Landesvermessund

nd Geoinformation Brandenburg) Nov. 2020

Stand Oktober 2022

MIKAVI Planung GmbH Mühlenstraße 28

17349 Schönbeck nfo@mikavi-planung.de

Vorhabennummer: 3051

Die Amtsdirektorin

Die Amtsdirektorin