

Gemeinde

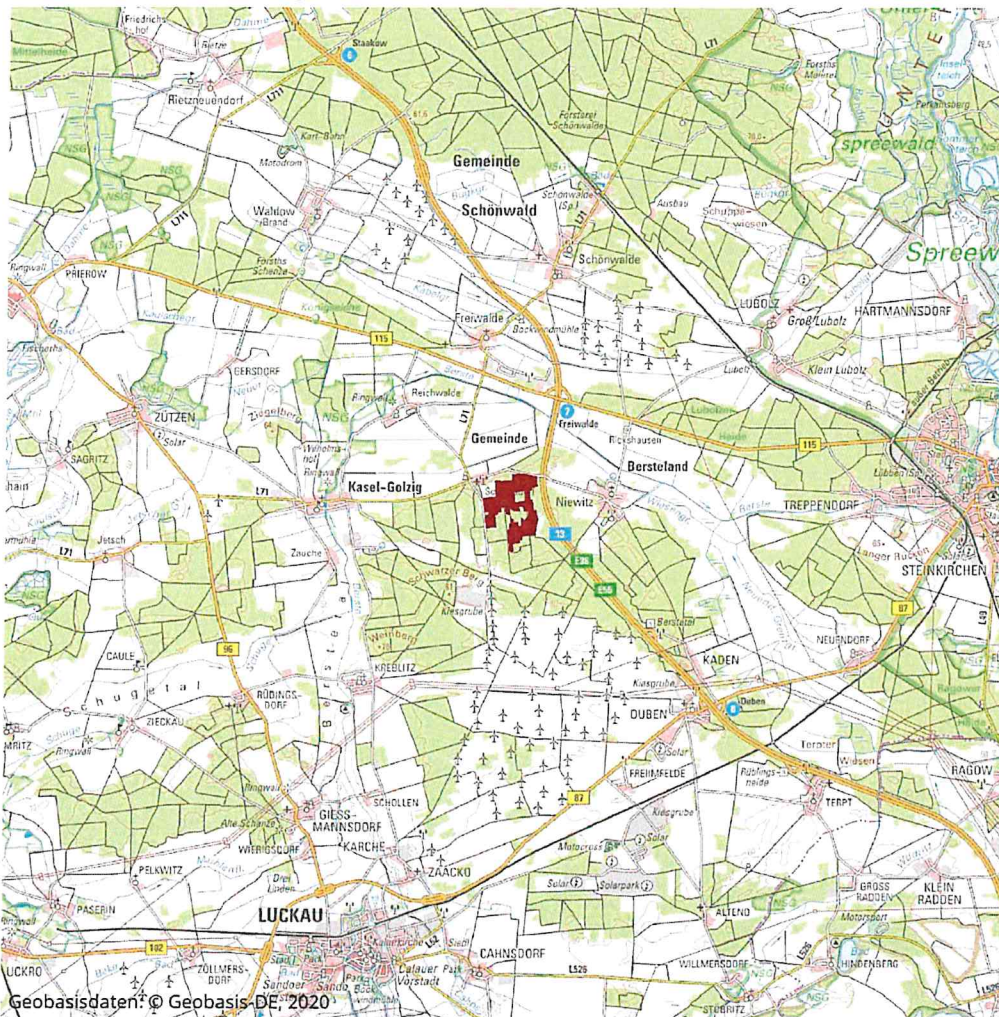
Kasel-Golzig

Bebauungsplan

„Freiflächen Photovoltaikanlage

Schiebsdorf“

Begründung



Vorentwurf September 2020

Impressum

Plangeber	Kasel-Golzig vertreten durch das Amt Unterspreewald Markt 1 15938 Golßen
Planvorhaben	Bebauungsplan „Freiflächen Photovoltaikanlage Schiebsdorf“
Planverfahren	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
Planstand	Vorentwurf Stand September 2020 (27.09.2020)
Planverfasser	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Plangebiet	4
1.3 Kartengrundlage	5
1.4 Planungsgegenstand	5
1.4.1 Anlass	5
1.4.2 Ziel und Zweck	5
1.4.3 Aufgabe	5
2 Planerische Grundlagen	6
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.1.1 Ziele	6
2.1.2 Grundsätze	6
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	7
2.2.1 Umweltrecht	7
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	7
2.3 Formelle Planungen	7
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	8
3 Städtebauliche Randbedingungen	8
3.1 Standorteigenschaften	8
3.2 Umweltbedingungen	9
3.3 Erschließung	9
3.4 Nutzung	9
3.5 Sonstige Randbedingungen	9
4 Konzept.....	10
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	10
5.1 Geltungsbereich	11
5.2 Flächennutzung	11
5.3 Verkehrsflächen	11
5.4 Art der baulichen Nutzung	11
5.4.1 Sonstiges Sondergebiet	11
5.5 Maß der baulichen Nutzung	12
5.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)	12
5.5.2 Höhenfestsetzungen	13
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	14
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
5.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen	14
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16

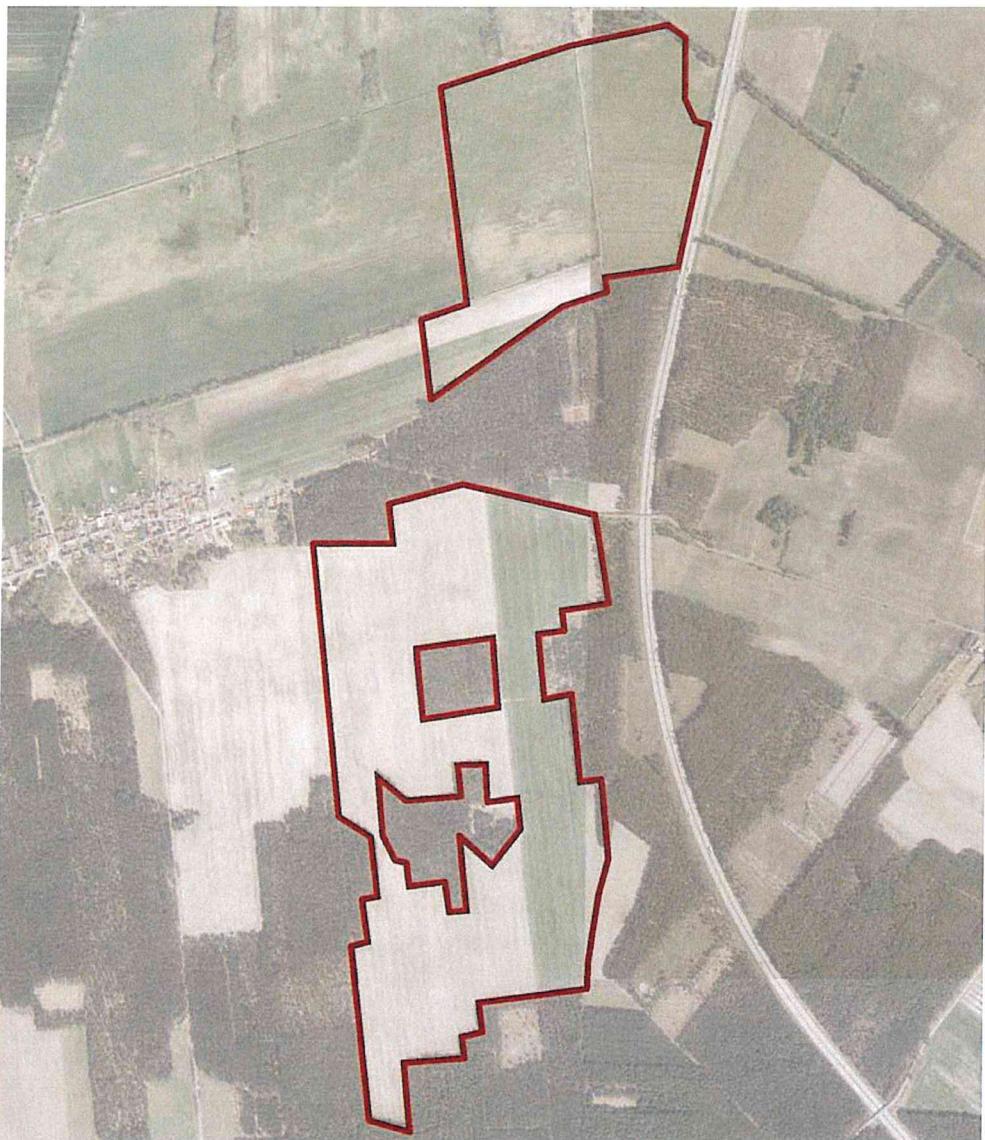
5.9 Sonstige Planinhalte	16
5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	16
5.9.2 Vermerke / Hinweise	16
6 Anhang	17
6.1 Flächenbilanz	17
6.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	17

1 Einführung

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das Planvorhaben Bebauungsplan „Freiflächen Photovoltaikanlage Schiebsdorf“ der Gemeinde Kasel-Golzig. *Planvorhaben*

1.1 Verfahren

- 2 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium der Gemeinde Kasel-Golzig hat am 10. März 2020 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

- 3  *Geltungsbereiche gem. Aufstellungsbeschluss März 2020*
© GeoBasis-DE / LGB

- 4 Der Aufstellungsbeschluss vom März 2020 umfasste (noch) einen B-Plan mit zwei Geltungsbereichen und den Bezeichnungen „Freiflächen Photovoltaikanlage Schiebsdorf I“ bzw. „Freiflächen Photovoltaikanlage Schiebsdorf II“. *Ursprünglich zwei Teilflächen*
Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*

- | | | |
|---|--|--|
| 5 | Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Vorwurf“. | Verfahrensstand

Aktuell
Vorentwurf |
| 6 | Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt. | Rechtsgrundlagen |

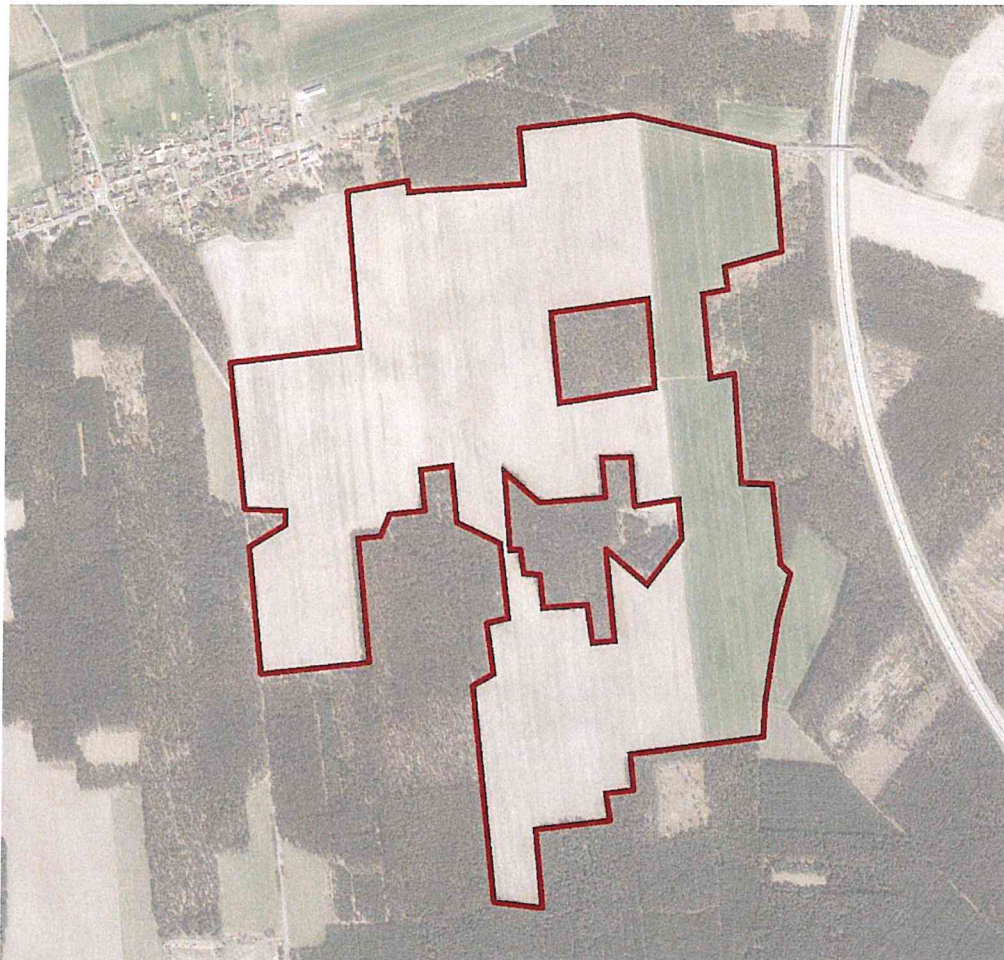
1.2 Plangebiet

- | | | |
|---|---|--------------------------------|
| 7 | Die Lage im Gemeindegebiet ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. | Lage des Plangebietes |
| 8 | Auf Grund der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) im Rahmen der Plananzeige wurde der Geltungsbereich des B-Planes mit Beschluss vom 28. September 2020 geändert.

Es hat sich klar gezeigt, dass die ursprünglich für einen Solarpark vorgesehene Teilfläche im Norden zu konfliktträchtig ist.

Auf die Inanspruchnahme wird deshalb verzichtet.

Im Gegenzug wird die südliche Teilfläche geringfügig in Richtung Westen erweitert. Die in Anspruch genommene Fläche wird reduziert. | Reduzierung
Geltungsbereich |



Geltungsbereiche gem.
Beschluss
September 2020
© GeoBasis-DE / LGB

Das Plangebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Schiebsdorf im Süden des gleichnamigen Ortsteils außerhalb des Siedlungszusammenhangs.

- | | | |
|---|---|--|
| 9 | Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 89 ha. | planungsrechtliche Beurteilung
Flächengröße |
|---|---|--|

1.3 Kartengrundlage

- 10 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*
- Für den Vorentwurf liegt noch keine entsprechende Kartenunterlage vollständig vor. Es wird zunächst auf topographische Karten bzw. die ALK zurückgegriffen.
- Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 11 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- 12 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 13 Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf der Fläche des Plangebietes eine Freiflächen-PV-Anlage zu errichten.
- Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 14 Dieses Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es im öffentlichen Interesse liegt und ihren Entwicklungszielen entspricht.

15 *Öffentliches Interesse*

Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die auch im Land Brandenburg einen hohen Stellenwert besitzt. Das Land Brandenburg spricht sich in der Energiestrategie 2030 für einen umfassenden Wandel des Energieversorgungssystems und der verstärkten Nutzung der Erneuerbaren Energien aus.

- 16 Das Vorhaben entspricht auch den energiepolitischen Zielen der Gemeinde. Sie will ihren Anteil dazu beitragen, dass der Anteil alternativer Energie am Gesamtverbrauch den Zielen entsprechend erhöht werden kann. *Ziele der Gemeinde*

Neben der Nutzung von Windenergie ist die Stromerzeugung aus Solarenergie in Form von Photovoltaikanlagen eine bedeutende Form der Gewinnung von regenerativer Energie.

Die Nutzung von Sonnenenergie ist im Vergleich zur Windenergienutzung weniger mit geringeren Konflikten verbunden.

Die Gemeinde will mit der Planaufstellung

- die Nutzung erneuerbarer Energien fördern
- dem Klimawandel entgegenwirken
- einen Beitrag zum Umweltschutz leisten
- gleichzeitig die Beeinträchtigungen der Land- und Forstwirtschaft minimieren
- und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes reduzieren.

1.4.3 Aufgabe

- 17 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil der Geltungsbereich im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Die Nutzung von Solarenergie ist im Außenbereich nicht privilegiert. *Fehlendes Planungsrecht*

Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*

Da der Klimawandel voranschreitet besteht ein aktueller Handlungsbedarf.

Überplant wird nur der verfügbare Bereich, der nicht durch Wald eingenommen wird.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 18 Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Landesplanung*
Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 19 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe"
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes.

2.1.1 Ziele

- 20 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. Diese können nicht durch eine Abwägung überwunden werden. *Ziele Landesplanung*
- 21 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor. Für das Planvorhaben wurden keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung GL*
- 22 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplan*

2.1.2 Grundsätze

- 23 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR relevant: *Grundsätze Landesplanung*
- 24 Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR *Grundsatz G 6.1*
- 25 Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung. Grundsatz 6.1 Abs. 2 LEP HR *Grundsatz G 6.1*
- 26 Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden Grundsatz 8.1 LEP HR *Grundsatz G 8.1*
- 27 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Grundsätze Regionalplanung*

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 28 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

2.2.1 Umweltrecht

- 29 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.
- 30 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

2.2.2.1 Verkehrsrecht

- 31 Die Grenze des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von etwa 102 m zur befestigten Fahrbahnaußenkante der A 13 und ist gegenwärtig durch Waldflächen von der Autobahn getrennt. *Autobahn*
- Die Anbaubeschränkungszone der Autobahn ist damit nicht betroffen.
- 32 Planungen des Bundes- oder Landes, die Straßen betreffen, sind nicht bekannt. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. *Sonstige Verkehrsträger*

2.2.2.2 Abfallrecht

- 33 Im Planbereich, allerdings außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende nachgewiesene Altlast/Altablagerung: *Altlasten*
- | Reg. - Nr. | Bezeichnung | Gemarkung | Flur | Flurstück |
|------------|-------------|-------------|------|-----------|
| 0332610201 | Müllkippe | Schiebsdorf | 1 | 100 |
- 34 Für diese Altlast liegt dem Umweltamt ein „Bericht zur Historischen Erkundung der Altablagerung, Müllkippe Schiebsdorf“, GKU mbH Berlin vom 06.02.2015 und ein „Bericht zur Orientierenden Erkundung der Altablagerung, Müllkippe Schiebsdorf“, GKU mbH Berlin vom 22.06.2015 vor.
- Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass relevante Prüfwerte des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser nach Anhang 2 der BBodSchV überschritten sind. Ebenfalls ist eine anthropogene Beeinträchtigung des Grundwassers mit Schadstoffen nachgewiesen.
- 35 Eine Sicherung und Rekultivierung der Altablagerung nach der Maßgabe des § 4 Abs. 3 BBodSchG ist erforderlich und wird mittelfristig gegenüber dem Grundstückseigentümer angeordnet.
- 36 Um die Sicherung der Rekultivierung der Altablagerung dauerhaft zu gewährleisten, ist die uneingeschränkte Zufahrt zur Altablagerung über den bestehenden Weg (Flurstücken 56 und 57 der Flur 2 in der Gemarkung Schiebsdorf) zum Zweck der Sicherung und Rekultivierung (Baumaßnahme), der Nachsorge und des Grundwassermonitorings dauerhaft zu gewährleisten.

2.3 Formelle Planungen

- 37 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 38 Für die Gemeinde Kasel-Golzig besteht nur für den gleichnamigen Ortsteil ein räumlicher Teilflächennutzungsplan. Für die beiden anderen Ortsteile der Gemeinde, darunter auch Schiebsdorf, besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

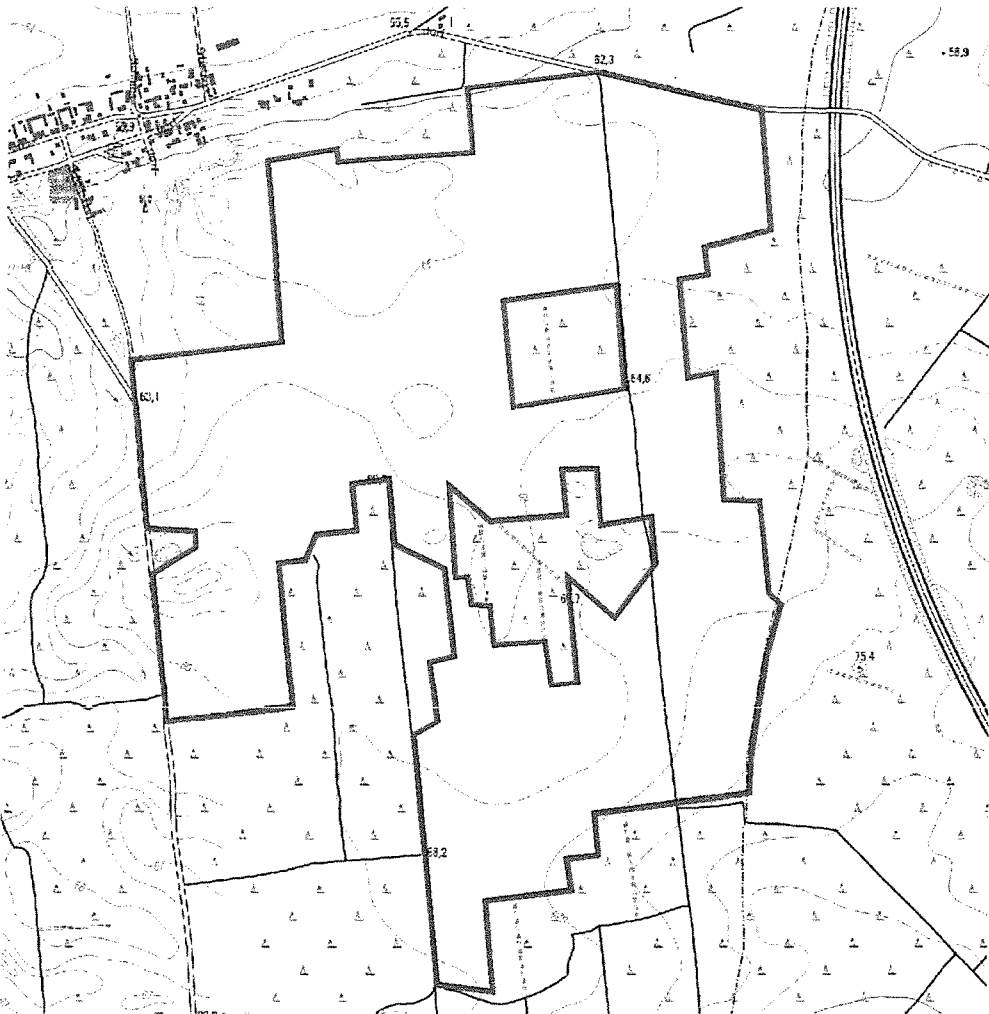
- 39 Der B-Plan kann demzufolge nicht aus diesem FNP entwickelt werden.
Die Konfliktlösung ist im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.
- 40 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne. *B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*
- Die für den Ortsteil bestehende Innenbereichssatzung berührt das Plangebiet nicht.
- 41 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.
- 42 Im Gebiet der Gemarkung Schiebsdorf wird das Bodenordnungsverfahren Kasei-Golzig, VNr. 6004 J durchgeführt. *Flurbereinigung*
- 43 Die PV-Anlage Schiebsdorf in der Flur 2 der Gemarkung Schiebsdorf wird außerhalb des Bodenordnungsverfahrens realisiert.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 44 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*
- 45 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen
Nachbargemeinden*

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Standorteigenschaften

- 46  *Standort
© GeoBasis-DE / LGB*

- 47 Die Oberfläche des Plangebietes ist leicht geneigt und weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 70 m im Südosten und rund 62 m im Norden. *Natürliche Geländeeigenschaften*
- 48 Die Flächen im Geltungsbereich werden ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. *Nutzung*

3.2 Umweltbedingungen

- 49 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*
- Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen. *Bewertung Umweltzustand*
- Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.
- Dazu zählen in Brandenburg vor allem intensiv ackerbaulich genutzte Flächen und Kiefernforste auf Grundmoränen oder Sandern.

3.3 Erschließung

- 50 Das Plangebiet ist durch die im Norden angrenzende Ortsverbindung Schliebsdorf – Niewitz sowie die im Westen angrenzende Zufahrt zum Kieswerk bei Duben verkehrlich erschlossen. *Verkehr*
- 51 Das Innere des Plangebietes wird durch einen Feldweg, der von Norden nach Süden das Areal durchquert, erschlossen. *Feldweg*
- 52 Durch das Plangebiet verläuft südlich der Verbindungsstraße Schiebsdorf - Niewitz eine Trinkwasserleitung. *Trinkwasserleitung*
- 53 Im Gebiet nicht vorhanden sind Leitungen oder Anlagen *Sonstige Medien*
- der Telekom
 - der envia Mitteldeutsche Energie AG,
 - der envia THERM GmbH
 - der envia TEL GmbH
 - der 50Hertz Transmission GmbH
 - der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau
 - der WINGAS GmbH, der NEL Gastransport GmbH, der OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.
- 54 Die Möglichkeit für den Netzanschluss an eine 380/110 kV-Freileitung besteht in in ca. 8 km Entfernung. *Netzanschluss*

3.4 Nutzung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind bauplanungsrechtlich vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. Es finden sich Acker- und Waldflächen sowie Verkehrsanlagen. *Nutzung*

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 55 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*
- 56 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. Die Grenzen der Waldflächen entsprechend weitgehend der Struktur der Flurstücke. *Grundstückssituation*
- Die Flurstücke im Planbereich befinden sich, mit Ausnahme der Straße, in privatem Eigentum. Die Eigentümer beabsichtigen, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.
- 57 Der das Gebiet durchquerende Feldweg besitzt kein eigenes Flurstück. Er dient allerdings der Erschließung der Wald- und Ackerflächen.

4 Konzept

- 58 Für die Freiflächen-PV-Anlage werden ausschließlich bisher intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. *Konzeptbeschreibung*

Durch die geplante Nutzung kommt es zu einer Extensivierung der betroffenen Flächen. Eine extensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche innerhalb des Solarparks (Schafbeweidung, Grünlandnutzung bis hin zur Ansiedlung von Bienenvölkern) ist weiterhin möglich.

Um die angrenzenden Waldflächen werden notwendige Schutzabstände eingehalten, die ebenfalls extensiv genutzt werden können. Diese Pufferflächen werden nicht eingezäunt. Sie können für Ausgleichsmaßnahmen (z. B. für den Artenschutz) herangezogen werden.

Zum Ortsteil Schiebsdorf wird ein angemessener Abstand eingehalten. Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird der Solarpark in Richtung des Dorfes und zu den angrenzenden Straßen eingegrünt.

- 59 Der vorhandene Feldweg, der das Gebiet durchquert wird erhalten. Damit ist die Erschließung der Waldinseln sowie der übrigen externen Grundstücke weiterhin gewährleistet.

Damit ist auch die Sanierung und Überwachung der betroffenen Altlastenfläche gewährleistet.

- 60 Die Löschwasserversorgung wird im erforderlichen Umfang gewährleistet.

Stadttechnik

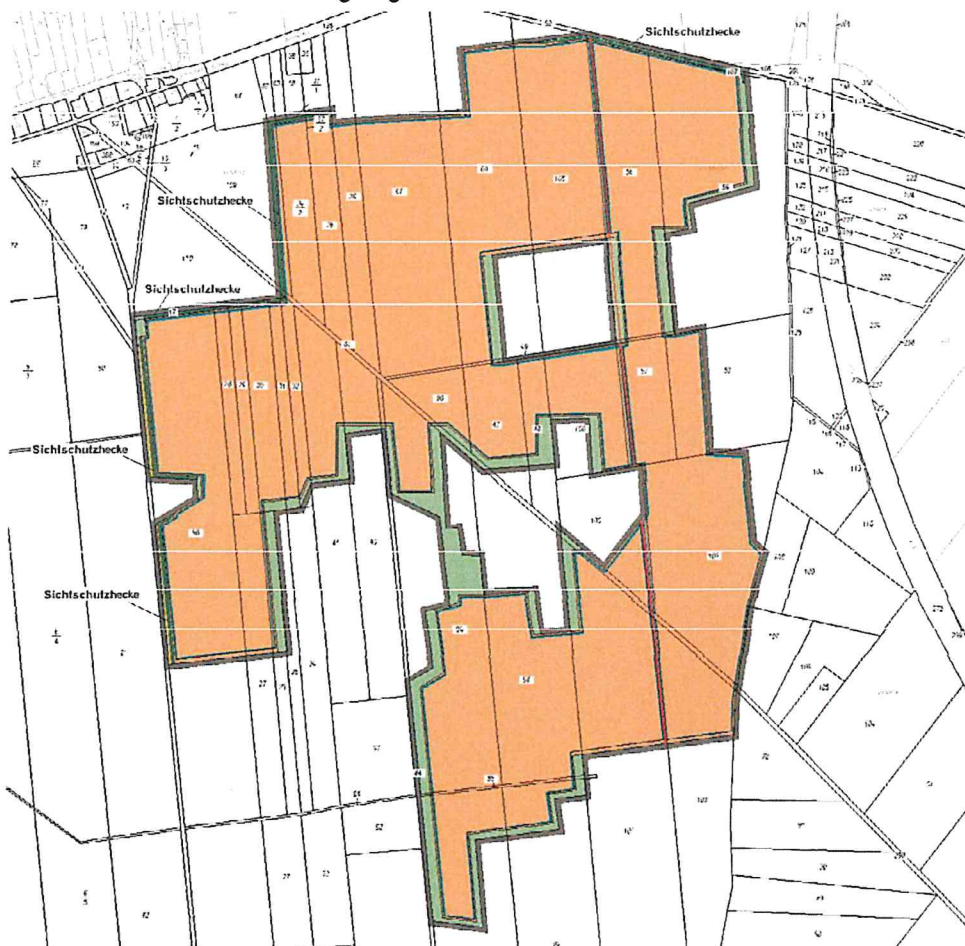
Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Die Ableitung des gewonnenen Stromes erfolgt über Kabel, die vorzugsweise im Bereich *Energie* öffentlicher Wege untergebracht werden.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

- 61 *Planzeichnung*
© GeoBasis-DE / LGB



5.1 Geltungsbereich

- 62 Der **Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie im Westen die von vorhandenen Verkehrsanlagen. *Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch Wald bzw. die Ortsverbindungsstraße Schiebsdorf - Niewitz
- im Osten durch Wald bzw. die Gemeindegrenze
- im Süden durch Wald und
- im Westen durch die Straße zur Kiesgrube nördlich von Duben.

- 63 Waldflächen, die sich innerhalb der äußeren Grenze des B-Plan-Gebietes befinden, werden ausgeschlossen. Es entstehen zwei „Waldinseln“, die nicht zum Geltungsbereich gehören. *Ausschluss Wald*

- 64 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Zusätzlich folgt die Abgrenzung bestehenden Nutzungsgrenzen. Als Nutzungsgrenze werden die Waldkanten herangezogen.

Auf Maße für die neu gebildeten Grenzen wird vorerst verzichtet.

5.2 Flächennutzung

- 65 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen *Vorbemerkungen*
- Verkehrsflächen
 - Baugebietsflächen
 - Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz

5.3 Verkehrsflächen

- 66 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

- 67 Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird ist über die bestehenden angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

Die Ortsverbindung Schiebsdorf – Niewitz liegt nicht im Geltungsbereich.

Dagegen befindet sich ein Teil der Zufahrtsstraße zur Kiesgrube bei Duben innerhalb des Geltungsbereiches. Der entsprechende Anteil wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** (ÖV) festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 68 Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Sie bildet allgemein die Grenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Im B-Plan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

Der zu erhaltene Feldweg wird nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, sondern mit einem Fahr- und Leitungsrecht belegt (Einzelheiten siehe unten). *Feldweg*

5.4 Art der baulichen Nutzung

- 69 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

5.4.1 Sonstiges Sondergebiet

- 70 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sonstiges Sondergebiet*

Durch das Zusammenfassen einer einzigen Nutzungsform auf einer relativ großen Fläche entsteht ein abgegrenzter Bereich mit einem „eigenen Gepräge“.

Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt sich nicht im Rahmen der „normalen“ Baugebiete auch unter Beachtung des Instrumentariums des § 1 BauNVO verwirklichen.

Deshalb sind die entsprechenden Flächen als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.

Im letzten Anstrich der Aufzählung in § 11 Abs. 2 BauNVO sind „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“ aufgeführt.

- 71 Konkretes Ziel der Planung ist es, einen so genannten Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen zuzulassen. Dabei steht das Kürzel „PV“ für den Begriff „Photovoltaik“ d. h. für das mittels Solarzellen direkte Erzeugen von Strom aus Sonnenlicht.

Entsprechend wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen festgesetzt.** *SO Solarpark*

- 72 Bei Sondergebieten (SO) hat der Planungsträger stets selbst die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Die Zweckbestimmung wird auf Grund der planerischen Ziele wie folgt festgesetzt.

Das Sondergebiet „Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung, Entwicklung oder der Erforschung der Sonnenenergie dienen. *Textfestsetzung 1*

- 73 Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt.

Im Plangebiet sind Anlagen zur direkten Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen zulässig. *Textfestsetzung 2*

- 74 Als Nebenanlage zu einer Photovoltaikanlage sind neben notwendigen inneren Wegen u. a. folgende bauliche Anlagen denkbar: Trafo- und Übergabestationen, Anlagen für die Speicherung von elektrischem Strom sowie Wege und Zufahrten und Anlagen zur Eigenstromversorgung *Nebenanlagen*

5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 75 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

- 76 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung Gliederung*

- 77 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenze*

5.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 78 Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

Bei Freiflächen-PV-Anlagen ist die gesamte Fläche, die von den Solarmodulen überdeckt bzw. überschirmt wird, auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Gemessen wird lotrecht von den Außenkanten der Modultische.

Die zulässige GRZ für den Solarpark, wird einheitlich mit 0,6 (**GRZ 0,6**) festgesetzt.

Dieses Maß ist ausreichend, um alle notwendigen Anlagen für die Solarstromerzeugung im SO-Gebiet in der vorgesehenen Art und Weise errichten zu können.

Eine dichtere Überbauung ist im vorliegenden Fall technisch nicht erforderlich, um die angestrebte Leistung zu erreichen.

- 79 Bei Solarparks muss deutlich zwischen der Überbauung (bzw. Überschildung) der Bodenfläche, die durch das Bestimmen der Grundfläche geregelt wird, und der tatsächlichen Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung unterschieden werden.
- Die versiegelte d. h. die vollständig in Anspruch genommene Bodenfläche ist deutlich geringer, als die festgesetzte GRZ suggeriert, da die Modultische nur punktuell mit dem Boden verbunden werden. Lediglich für bauliche Anlagen für Wechselrichter, Speicher o. ä. ist eine Vollversiegelung unumgänglich. Diese Anlagen beanspruchen aber nur einen sehr geringen Anteil an der Gesamtfläche.
- 80 Eine Befestigung (d. h. Versiegelung) von Wegen ist nur im Ausnahmefall notwendig.
- 81 Insgesamt gesehen, bleibt der Boden im weitaus überwiegenden Teil des Solarparks „offen“ und begrünt.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 82 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild.
- 83 Die Höhe der baulichen Anlagen für den Solarpark wird in Form der maximalen Höhe (d. h. der OK der Module) festgesetzt. Sie wird dadurch bestimmt, dass die Modultische im eingebauten Zustand bestimmte Höhendimensionen (Größenordnung 1,2 m bis 4,0 m), in Abhängigkeit von den einzusetzenden Gestellsystemen, aufweisen. *Höhe der baulichen Anlagen*
- Zur maschinellen Pflege der Bodenfläche oder bei einer Beweidung ist eine untere Freihaltezone (Größenordnung 0,8 m bis 1,0 m) erforderlich.
- Die festgesetzte zulässige Höhe von maximal 4 m über dem Höhenbezug (**OK 4,0 m**) lässt für die Wahl der konkreten Gestell-Konstruktion ausreichend Spielraum.
- Gleichzeitig können Beeinträchtigungen der Umgebung und des Landschaftsbildes durch zu hohe technische Anlagen ausgeschlossen werden.
- 84 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*
- Maßgeblich für das Bestimmen des **Höhenbezuges** ist sinnvollerweise die vorhandene Geländehöhe.
- 85 Auf Grund der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet wird der Höhenbezug im weiteren Verfahren auf der Grundlage der konkreten Vermessung noch festgelegt.
- Vorläufig wird folgende Festsetzung für die Planungsphase Vorentwurf gewählt
- 86 **Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Geländehöhe festgesetzt.** *Textfestsetzung 3*
- 87 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind. *Beachten der Obergrenze gem. § 17 BauNVO*
- Für sonstige SO-Gebiete liegt die Obergrenze bei für die GRZ bei 0,8. Die gewählte GRZ liegt darunter.
- Auch die übrigen in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen sind beachtet.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 88 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. *Vorbemerkungen*
- 89 Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen** festgesetzt. *Baugrenze*
Im Solarpark soll eine effektive Ausnutzung der verfügbaren Fläche für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen ermöglicht werden.
- 90 Sie sind im notwendigen Umfang **vermessen**. Die Lage der Baugrenzen wird bestimmt durch den **Abstand von mindestens 3 m** zur Grenze des SO-Gebietes (Zaun), zu Pflanz- und Maßnahmenflächen und zu den Flächen, die als Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert sind. *Maße*
Die Baugrenzen beziehen sich nur auf die Hauptanlagen. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
- 91 Das bedeutet, Wege und alle andere Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet und genutzt werden, soweit nicht andere gesetzliche Regeln oder Vorgaben (Naturschutz, Brandschutz, Wasserrecht, ...) entgegenstehen.
- 92 Das Waldgesetz fordert kein Einhalten von Abständen von baulichen Anlagen zum Wald. *Abstand Wald*
Dennoch wird, schon wegen der Verschattung der Solarmodule ein Abstand von rund 20 m zur Waldkante eingehalten.
- 93 Der zu erhaltende Weg durch das Plangebiet erhält eine Mindestbreite von 4 m. *Breite Weg*

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 94 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 95 Soweit die erforderliche Erschließung nicht über öffentliche Grundstücke gesichert werden kann, müssen private Flächen genutzt werden. *Vorbemerkungen*
Durch das Festsetzen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Rechtsgrundlage geschaffen, um für eine notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke zu Gunsten Dritter durchzusetzen. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*
- 96 Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. *Rechtsgrundlage*
- 97 Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Weg, der der Erschließung von außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wald- und Ackerflächen erforderlich ist. Dieser Weg soll für diesen Zweck weiterhin erhalten bleiben. *Fahr- und Leitungsrecht*
Die Fläche wird mit einem Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zugunsten der jeweiligen Anlieger incl. anderer Stellen, wie der Feuerwehr oder dem Sanierungsträger für die angrenze Altlast. Das Recht ist noch durch grundbuchliche Eintragung oder Baulast zu sichern.

5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

- 98 Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Kommune.
Unter diesem Begriff werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

- 99 Im Umweltbericht werden im weiteren Verfahren die Eingriffe, die durch die Planung entstehen können, noch konkret ermittelt, dargestellt und bewertet.
Vorläufig werden für die Phase Vorentwurf die bereits jetzt erkennbaren Maßnahmen bestimmt.
- 100 Folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.
- 101 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Insbesondere Vollversiegelungen sind nur im Ausnahmefall erforderlich und (nur dann) zulässig. *Bodenschutz*
- Erforderliche Zufahrten und Wege im Sondergebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen.** *Textfestsetzung 4*
- 102 Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sollen die erforderlichen Zäune für Kleintiere durchlässig bleiben. *Durchlässigkeit Einfriedung*
Dazu ist abschnittsweise eine untere Freihaltezone erforderlich, die aber gleichzeitig ein Eindringen von Personen in den Solarpark ausschließt. Damit ist auch gesichert, dass Kinder nicht unbefugt eindringen können. Auch das Eindringen Größerer Wildtiere soll verhindert werden.
- 103 Um das Ziel zu erreichen ist es nicht zwingend erforderlich, die Durchgängigkeit über die gesamte Zaunlänge zu ermöglichen. Ausreichend ist es, wenn relativ kleine Abschnitte und insgesamt ca. 50 % der Zaunlänge offengehalten werden.
- Im Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von 10 cm bis 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.** *Textfestsetzung 5*
- 104 Im Bebauungsplan sind die erheblichen Auswirkungen auf die Naturschutzgüter auszugleichen. Es ergeben sich insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Boden sowie auf geschützte Arten (Brutvögel). *Extensivierung der Fläche*
- 105 Zum Ausgleich der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Bodenfläche aus der intensiven Nutzung genommen. Es werden im SO-Gebiet Blühwiesen bzw. Flächen mit Extensiv-Grünland angelegt.
- 106 Durch die Überschirmung der Bodenflächen durch die PV-Module werden sich zwar die Bodenfunktionen verändern. Auszugleichen sind auch Auswirkungen in Folge der Vollversiegelung von Teilflächen.
- 107 Vorläufig wird bis zum Vorliegen der entsprechenden Umweltfachbeiträge folgendes festgesetzt.
- Die nicht versiegelten Flächen im Solarpark sind als Blühwiese bzw. Extensiv-Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.** *Textfestsetzung 6*
- 108 Mit der Umsetzung dieser Extensivierungsmaßnahme sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgeglichen und sogar überkompensiert. Berücksichtigt ist, dass die Flächen unterhalb der PV-Tische weiterhin ihre natürlichen Bodenfunktionen erfüllen können.
Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind in Bezug auf das Schutzgut Boden nicht notwendig.
- 109 Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der stark eingeschränkten Sichtbarkeit der geplanten PV-Anlage relativ gering. Aus Richtung Norden besteht aus der Siedlung heraus eine Sichtbarkeit der Modulflächen. Auch von den angrenzenden Straßen her, sind die technischen Anlagen sichtbar und störend. *Sichtschutz*
Zur Abschirmung der PV-Anlage ist die Bepflanzung der entsprechenden Baugebietsgrenzen vorgesehen. Die Pflanzungen sollen eine Breite von rund 5 m aufweisen.
- 110 Zur Verwendung sollen standortgerechte heimische Arten kommen. Diese Pflanzung dient neben der Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild ebenso dem Schutzgut Tiere und Pflanzen und dem Schutzgut Boden und Wasser.
- 111 Die Ausgleichsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Bebauungsplan übernommen und zeichnerisch mit dem Planzeichen 13.2.1 festgesetzt.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 umgrenzten Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern ist eine mindestens 1-reihige Hecke anzulegen. Die Abstände der Gehölze untereinander beträgt mindestens 1,5 m. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten der in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Textfestsetzung 7

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

112 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen.

113 Im Gegensatz zu den Höhenfestsetzungen für die Solarmodule und die übrigen Nebenanlagen soll der Zaun um das Betriebsgelände nicht höher als 2,5 m sein. Das ist aus Sicherheitsgründen und im Interesse der Landschaft ausreichend.

Maßgeblich ist die jeweilige tatsächliche Geländehöhe.

Die Zaunhöhe wird vorwiegend aus gestalterischen Gründen wie folgt begrenzt.

Die erforderliche Einfriedung um den Solarpark darf eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten. Als Ausnahme ist eine größere Höhe zulässig, wenn eine Blendwirkung ausgeschlossen werden muss.

Textfestsetzung 8

114 Wenn eine Sichtabschirmung wegen der Gefahr von Blendwirkungen z. B. für die Autobahn, die angrenzenden Straßen oder für Wohngrundstücke erforderlich ist, soll eine Ausnahme möglich sein.

5.9 Sonstige Planinhalte

5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.9.2 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

5.9.2.1 Vermerke

115 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

116 Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.9.2.2 Hinweise

Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

Vorbemerkungen

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**.

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Artenschutz BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

- 117 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. *Hinweis Artenschutz*

- 118 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.

- 119 Im Umweltbericht werden die entsprechenden Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.

6 Anhang

6.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	<i>Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich</i>
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	
Landwirtschaftsfläche	100,0	99,8%	0,0	0,0%	-100,0	
Solarpark	0,0	0,0%	81,9	81,7%	+81,9	
Verkehr	0,2	0,2%	0,2	0,2%	0,0	
Grünfläche	0,0	0,0%	18,1	18,1%	+18,1	
Summe	100,2	100%	100,2	100%	0,0	

6.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	<i>Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie</i>
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)	
Landwirtschaftsfläche	0,0	0,0				
Solarpark	0,0	0,0	0,6	49,1	+49,1	
Verkehr	0,0	0,0	0,0	0,0		
Grünfläche	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summe		0,0		+49,1	+49,1	