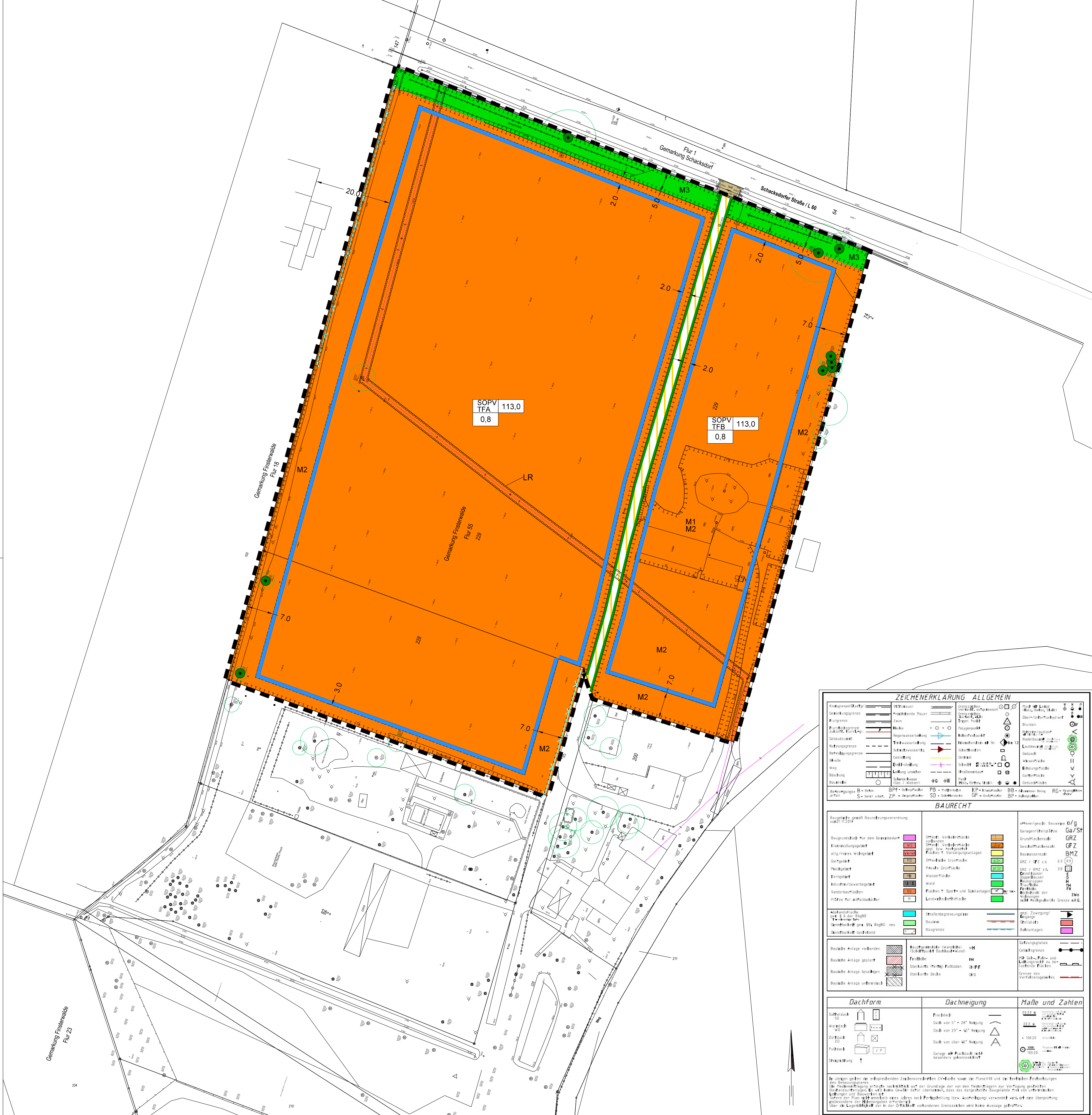




Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“ der Stadt Finsterwalde

Teil A - Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SOPV Sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SOPV) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
113,0 Höhe der baulichen Anlage in m ü. NHN (§ 18 BauNVO)

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Erschließungsweg“
Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
Bezeichnung der Maßnahme
z.B. M3

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern (Hecken)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abstandsmaß in m
z.B. 2,0

9. Sonstige Darstellungen

Nutzungsschablone
1 - Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung der Teilfläche
2 - Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NHN
3 - Grundflächenzahl (GRZ)
KV-Freileitung und Maststandorte der Stadtwerke Finsterwalde GmbH
Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (außerhalb des Plangebietes)
Sichtschutzzaun

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien (SOPV) (§11 Abs. 2 BauNVO).

Zulässige Nutzungen sind:
- Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV), zugeordnete Nebenanlagen einschließlich Batteriespeicher, Verkehrswege und Einzünungen

Im Rahmen der zulässigen Nutzungen sind Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 gemäß § 16 BauNVO. Festgesetzt ist die Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 113,0 m ü. NHN gemäß § 18 BauNVO. Als Bezugspunkt gilt die Nullhöhe 109,0 m ü. NHN.

2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Trafostationen und Speicher
Festgesetzt ist ein Abstand der Trafostationen und Batteriespeicher von mindestens 100 m zu Wohnnutzungen.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt ist eine private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ mit Straßenbegrenzungslinie entsprechend Bestand.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Bauliche Nebenanlagen, Kabelgraben und Einzünungen sind zugelassen.

6. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) - Entseelung Gebäude und befestigte Flächen
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind die Gebäuderuinen und befestigten Flächen zu entseelen.

Maßnahme 2 (M2) - in Extensivgrünland

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M2 gekennzeichneten Flächen, ist Extensivgrünland durch Einsatz von regionalem Saatgut (Wildkräutern und Wildgräsern) und Pflege zu entwickeln und zu erhalten.

Maßnahme 3 (M3) - Anlagen Sichtschutzhecken

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Flächen, ist auf einer Breite von ca. 5 m eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m anzupflanzen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Elektroversorgung - KV-Freileitung
Festgesetzt sind Flächen, bezeichnet mit LR, von je 1,0 m links und rechts der nachrichtlich dargestellten Trassenachse zugunsten der Stadtwerke Finsterwalde GmbH. Eine Überschreitung der Flächen ist zulässig.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung - Erhalt Bäume und Sträucher
Der in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichnete Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen

Die zulässige Zaunhöhe beträgt max. 2,50 m über Geländeneau. Der Zaun ist als Stabmatten- oder Maschendrahtzaun mit Bodentrennung von mind. 15 cm auszuführen. In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ist der Zaun mit Sichtschutz zu versehen.

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Biotopenschutz

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Offenlandbiotopflächen sind gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Es gilt § 30 Abs. 2 BNatSchG.

11. Sonstige Darstellungen

Die sonstigen Darstellungen stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens. Im Bebauungsplan kommt ihnen eine informelle Funktion zu.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Zufahrt)
„Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“ der Stadt Finsterwalde in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

KV-Freileitung
Nachrichtlich dargestellt ist die Lage der KV-Freileitung.

12. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

E - Umwandlung Intensiv- in Extensivgrünland
In der Gemarkung Finsterwalde, Flur 55, Flurstücke 82/2 gemäß Umweltbericht Kap. 9.3. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Grundbucheintrag sowie im Durchführungsvertrag.

Übersichtsplan: Lage der Ersatzmaßnahme E



13. Hinweise zum Vollzug

13.1 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend Umweltbericht Kap. 9.1

V1 - Schutz des Bodens
V2 - Schutz des Grundwassers
VASB1 - Naturschutzfachliche Baubetreuung (ÖBB)
VASB2 - Bauzeitenregelung
VASB3 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Fachperson vor Baubeginn
VASB4 - Gewährleistung Kleintierdurchgängigkeit
VASB5 - Pflege Fischweisse

13.2 Pflegemaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 9.4

13.3 Pflegemaßnahmen für die Ersatzmaßnahme E gemäß Umweltbericht Kap. 9.5

13.4 Pflanzliste

Pflanzliste:
Prunus avium
Prunus padus
Prunus spinosa
Pyrus pyrastrer agg.
Rhamnus cathartica
Rosa canina agg.
Rosa corymbifera agg.
Rosa rugosa agg.
Rosa elliptica agg.
Rosa tomentosa agg.
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Crataegus hybridus agg.
Cytisus scoparius
Sambucus nigra
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus x hollandica
Viburnum opulus
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Wild-Blume
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Weiß-Rose
Kaltblütige Rose
Feld-Rose
Zweigflügel Weibdom
Eingeflügel Weibdom
Weibdom
Besenlester
Schwarzer Holunder
Eberesche
Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ülme
Flatter-Ülme
Feld-Ülme
Besen-Linde
Gemeiner Schneeball
Qualität: H 60 - 100 cm

Verfahrensvermerk

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“ der Stadt Finsterwalde in ihrer öffentlichen Sitzung am als Satzung beschlossen.

Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe
(Siegel)

2. AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“ der Stadt Finsterwalde, bestehend aus
- der Planzeichnung vom
- den textlichen Festsetzungen vom.....
- der Begründung vom

- dem Umweltbericht vom
jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe
(Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“ der Stadt Finsterwalde erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde am

In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Finsterwalde, den
Bürgermeister Jörg Gampe
(Siegel)

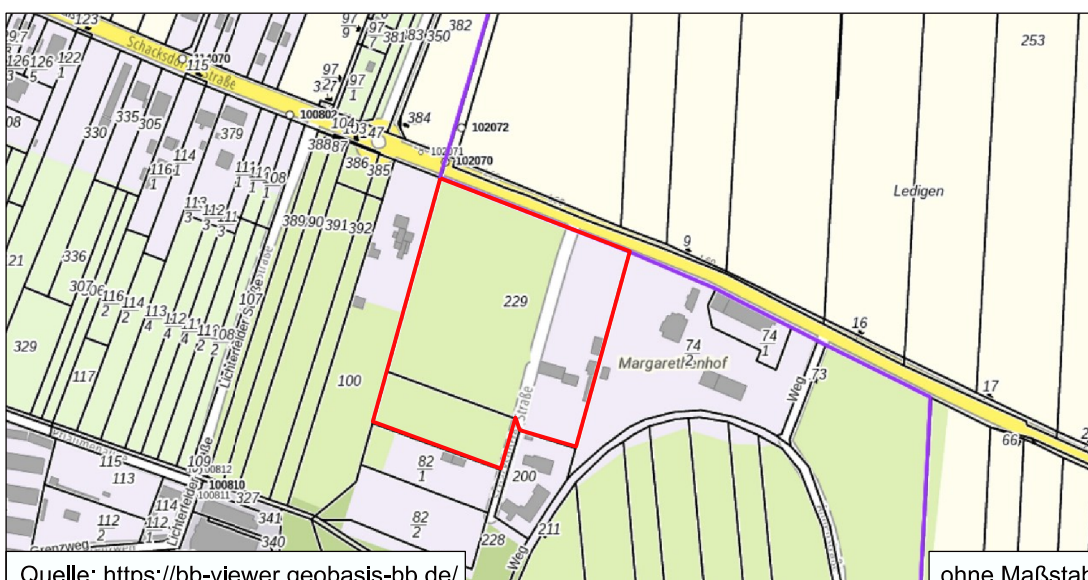
KATASTERVERMERK

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 eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Finsterwalde, den
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

(Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BBOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2019 (GVBl. I S. 391), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, Nr. 18)

Grundlagenplan: Stand vom 22.08.2025, erstellt durch Uta Salzmann (ÖbVI Finsterwalde)

Datum	Name		
Bearb.	09/2025	DI	
Gez.	09/2025	KJ	
Phase	09/2025	Vorentwurf	
HS		NHN	
LS			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
„Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“
der Stadt Finsterwalde

ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzen 13 - 04924 Bad Liebenwerda
Telefon (03341) 150-80 - Fax (03341) 150-81
www.isp-bad.de

Lieferant:
September 2025

Plan-Nr. 1
M 1 : 500