

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



Stadt Finsterwalde
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planung	3
1.2	Angaben zum Plangebiet	3
1.3	Verfahrensübersicht	4
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen	7
4.1	Schutzgebiete	7
4.2	Bergbau- und sonstige Abbaugelände	7
4.3	Bodenschutz / Altlasten	7
5	Denkmalschutz	7
6	Beschreibung des Plangebietes	7
6.1	Lage und Bedeutung	7
6.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	8
7	Raum- und Nutzungskonzept	8
8	Planungsinhalte und Festsetzungen	9
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.2	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
8.3	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
8.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	9
8.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
8.6	Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
8.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	10
8.8	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	10
8.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	10
8.10	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	11
8.10.1	Biotopschutz	11
8.11	Sonstige Darstellungen	11
8.12	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	11
8.13	Hinweise zum Vollzug	12
8.13.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen entsprechend Umweltbericht Kap. 9.1 12	
8.13.2	Pflegemaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 9.4	12
8.13.3	Pflegemaßnahmen für die Ersatzmaßnahme E gemäß Umweltbericht Kap. 9.5	12
8.13.4	Pflanzliste	12
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
9.1	Straßenverkehr	13
9.2	Elektroenergie	13
9.3	Brandschutz / Löschwasser	13
9.4	Ver- und Entsorgung	13
9.5	Niederschlagswasser	13
9.6	Abfall	13
10	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange	13
10.1	Kampfmittel (Zentraldienst der Polizei)	13
11	Flächenbilanz	13

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme E

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Finsterwalde beabsichtigt auf Antrag der Vorhabenträgerin die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer PV-Freiflächenanlage herbeizuführen.

Das Vorhabengebiet liegt am südöstlichen Stadtrand im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und betrifft eine Brachfläche einer ehemaligen Gärtnerei. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben.

Die Planung betrifft einen Standort im Außenbereich, welcher bereits über einen vorhandenen Weg erschlossen ist. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 26.02.2025 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Vorhaben- und Erschließungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“ beschlossen.

Das Planungsziel entspricht den Interessen der Stadt an eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Das geplante Vorhaben erfolgt zum Wohl der Allgemeinheit. Nach § 2 EEG 2023 dienen die Errichtung und der Betrieb von Solaranlagen sogar einem überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit.

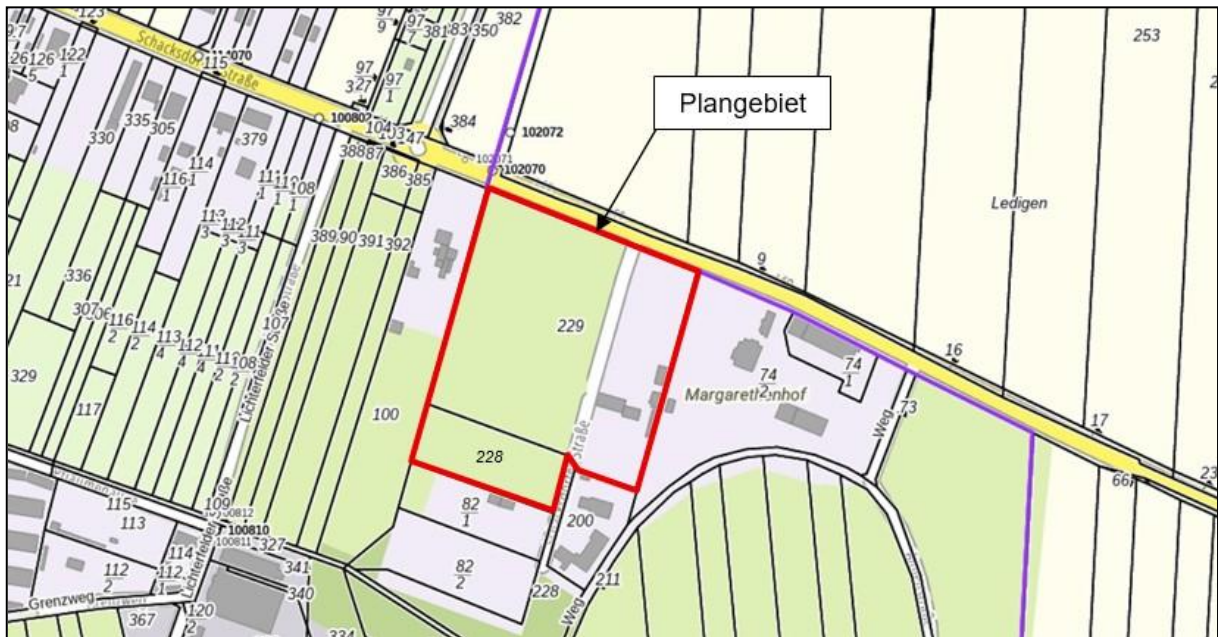
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / V+E-Plan wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Damit wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Prüfung wird im planerischen Abwägungsprozess berücksichtigt.

1.2 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Finsterwalde
Flur:	55
Flurstück:	229 und 228 (teilweise)
Größe:	ca. 2,0 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: <http://www.geobasis-bb.de> (ohne Maßstab)

1.3 Verfahrensübersicht

Planart:	vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
Vorhabenbezeichnung:	„Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“
Stadt:	Stadt Finsterwalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region:	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Finsterwalde Schloßstraße 7/8 03238 Finsterwalde
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensführung:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 26.02.2025
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt	vom 21.03.2025
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt	vom 19.09.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 29.09.2025
Frühzeitige Offenlage	vom 29.09.25 – 30.10.25
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt	vom
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom
Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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
- Planzeichenverordnung 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 (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald – Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33)

Auf die Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind:

- Z 6.2 Abs. 1: Freiraumverbund:
Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- Z 4.4.16 i. V. m. Z 4.4.17 TRP II: Vorrangflächen für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage, Schacksdorfer Straße 122“ befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II.

Auf die Planung bezogene Grundsätze sind:

- G 6.1: Freiraumentwicklung. (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltig ökologisch produzierender Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.
 ⇒ Die vorhabenbezogene Bebauung sieht keine Neuzerschneidungen, Infrastrukturmaßnahmen oder sonstige Fragmentierung von zusammenhängenden naturschutzrelevanten Flächen, Freiflächen oder Freiraum vor.
 ⇒ Für die landwirtschaftliche Bodennutzung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Gleiches gilt für Natur und Landschaft. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Erschließungswege sowie durch die Verfügbarkeit von Grund und Boden gut für eine PV-Freiflächenanlage geeignet. Die Bebauung des Standortes ist vertretbar und mit dem Grundsatz G 6.1 vereinbar.
- G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien:
Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen: (1) eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden und (2) eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
 ⇒ Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine neuen Verkehrsflächenentwicklungen erforderlich. Dem Grundsatz 8.1 wird vollumfänglich entsprochen.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Finsterwalde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006. Darin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Es befinden sich keine Schutzgebiete i. S. BNatSchG und WHG im und am Plangebiet.

4.2 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen wird hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

4.3 Bodenschutz / Altlasten

Quelle: Landkreis Elbe-Elster, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen i.S. § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht registriert.

5 Denkmalschutz

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange sind im Plangebiet nicht registriert. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand, südlich der Schacksdorfer Straße / L60. Westlich des Plangebietes befinden sich im Abstand von ca. 20 m Wohngrundstücke und östlich im Abstand von ca. 100 m ein Wohngrundstück.

Das Plangebiet ist über eine vorhandene Zufahrt zur öffentlichen Schacksdorfer Straße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine kV-Freileitung des Rechtsträgers Stadtwerke Finsterwalde mit Schutzstreifen von 1,0 m links und rechts der Leitung.

Die Fläche im Plangebiet ist für eine PV-Freiflächenanlage gut geeignet. Schutzgebiete stehen der Planung nicht entgegen. Wesentliche Auswirkungen auf die lokale Tierwelt wurden nicht festgestellt. Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist gegeben.

6.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Finsterwalde, Flur 55 mit den Flurstücken 228 und 229. Der Geltungsbereich beträgt ca. 20.387 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Schacksdorfer Straße / L60
- im Osten vom Flst. 74/2 (Margaretenhof)
- im Süden von den Flst. 200 und 82/1 (Wohngrundstück Vorhabenträgerin)
- im Westen vom Flst. 100 (Wohngrundstück)

7 Raum- und Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von ca. 2,04 ha stehen ca. 1,75 ha für die Nutzung als PV-Freiflächenanlage zur Verfügung.

Festgesetzt wird die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als sonstiges Sondergebiet für die Gewinnung von Solarenergien nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

Zugelassen werden PV-Freiflächenanlagen und zugeordnete Nebenanlagen einschließlich Speicher, Verkehrswege und Einzäunungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die festgelegte Grundfläche ergibt sich aus der Überdeckung durch die Solarmodule. Die zu erwartende Bodenversiegelung ist insgesamt geringer (ca. 2 %).

Bei Ausschöpfung der festgesetzten GRZ können im SOPV ca. 1,4ha überbaut werden.

Die Grundflächenzahl begründet sich durch die für Betrieb und Wartung erforderlichen Anlagen, bestehend aus PV-Tischen, Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisungsstationen, Batteriespeicher und Einfriedungen, durch die vorhandenen inneren Erschließungswege.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird auf 113,0 m ü. NHN festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Nullhöhe = 109,00 m ü. NHN. Das anstehende Gelände weist durchschnittlich 109,0 m ü. NHN auf.

Die Bodenfreiheit (Abstand der Modultischunterkante zu GOK) wird auf 0,8 m festgesetzt. Dadurch wird unter anderem die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie eine geschlossene Vegetationsdecke unter den Modulen gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) wird großzügig mit einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt und vermaßt.

Zäune, Wartungsflächen und Verkehrsflächen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der Verlauf der Baugrenzen wird an die örtlichen Gegebenheiten i. V. m. den erforderlichen Grenzabständen zu den Nachbargrundstücken festgelegt. Die Baugrenzen verlaufen unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zur Schacksdorfer Straße und der Nachbargrundstücke.

Als Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) wird festgesetzt, dass der Abstand von Trafostationen und Batteriespeicher mindestens 100 m zu Wohnnutzungen betragen muss.

Als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) werden die Schutzabstände zur Schacksdorfer Straße / L60 und angrenzenden Wohnnutzungen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, festgesetzt.

Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Nach den im Umweltbericht ermittelten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) werden für die jeweiligen Versorger festgesetzt:

LR – kV-Freileitung (Stadtwerke Finsterwalde GmbH)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen

Die PV-Anlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt inkl. Übersteigschutz max. 2,50 m über Geländeniveau. Der Zaun ist als Stabmatten- oder Maschendrahtzaun mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm auszuführen. Entlang der bebauten Nachbargrundstücke ist der Zaun mit Sichtschutz herzustellen.

Die Einfriedung dient der Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglicht den Austausch lebender Populationen.

Informell dargestellt werden:

- Lage der kV-Freileitung
- Lage der Zufahrt außerhalb des Plangebietes

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

8.1.1 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 Einzäunungen

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

8.1.2 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.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

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

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

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept i. V. m. dem Planungskonzept.

8.3 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.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

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

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

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

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

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

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

Maßnahme 1 (M1) – Entsiegelung Gebäude und befestigte Flächen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind die Gebäuderuinen und befestigten Flächen zu entsiegeln.

Maßnahme 2 (M2) – Umwandlung Intensiv- in Extensivgrünland

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

Maßnahme 3 (M3) – Anlegen 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 m² anzupflanzen.

8.7 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 Überschilderung der Flächen ist zulässig.

Die Festsetzung resultiert aus den Bestandsverhältnissen i. V. m. den Vortragungen des Versorgers.

8.8 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.

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen

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

Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

8.10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.10.1 Biotopschutz

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

8.11 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)

Dargestellt ist die vorhandene Grundstückszufahrt im öffentlichen Bereich außerhalb des Plangebietes.

kV-Freileitung

Nachrichtlich dargestellt ist die Lage der kV-Freileitung.

8.12 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.

Abbildung 2: Lage der Ersatzmaßnahme E



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

8.13 Hinweise zum Vollzug

8.13.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 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 Frischwiese

8.13.2 Pflegemaßnahmen gemäß Umweltbericht Kap. 9.4

8.13.3 Pflegemaßnahmen für die Ersatzmaßnahme E gemäß Umweltbericht Kap. 9.5

8.13.4 Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i>	Hunds- Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Filz-Rose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum</i> <i>opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Qualität: H 60 – 100

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige öffentliche Erschließung des Plangebietes ist mit Anschluss an die Schacksdorfer Straße / L60 gegeben.

Baulastträger ist: Landesbetrieb Straßenwesen Cottbus NL Süd
 Von-Schön-Str. 11
 03050 Cottbus

9.2 Elektroenergie

Zuständig ist: Stadtwerke Finsterwalde GmbH

9.3 Brandschutz / Löschwasser

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l /min) für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Das Objekt ist über die öffentliche Straße für die Feuerwehr zu erreichen. Der Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9.4 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen werden für den Betrieb der PV-Freiflächenanlage nicht benötigt.

9.5 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort versickern.

9.6 Abfall

Abfall fällt im Betrieb der PV-Freiflächenanlage nicht an. Das Verpackungsmaterial während der Bauphase wird ordnungsgemäß über die örtliche Abfallentsorgung entsorgt.

10 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

10.1 Kampfmittel (Zentraldienst der Polizei)

Eine Aussage wird erwartet.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“	19.337 m²
Private Verkehrsfläche	405 m²
<u>Private Grünflächen</u>	<u>642 m²</u>
Plangebiet gesamt	20.387 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, September 2025