

# SATZUNG DER GEMEINDE STEINHÖFEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KLIMAPARK STEINHÖFEL, OT STEINHÖFEL"

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Klimapark Steinhöfel, OT Steinhöfel" erlassen:

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- Das sonstige Sondergebiet „AGRI-PV Kulturranbau“ 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 Module durch Kulturranbau 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.
- 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 Module 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.
- Nach Ablauf der Befristung sind die innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete zulässigen Modulreihen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen.
- 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).
- 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.
- Zulässig sind Höhen für Modulreihen mit Solarmodulen im sonstigen Sondergebiet „AGRI-PV Kulturranbau“ bis zu einer Höhe von 3,70 m oberhalb des anstehenden Geländes.
- Zulässig sind Höhen für Modulreihen mit Solarmodulen im sonstigen Sondergebiet „AGRI-PV II“ bis zu einer Höhe von 3,50 m oberhalb des anstehenden Geländes.
- 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.
- 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 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die mit A festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen heimischer und standorttypischer Baum- und Straucharten zu erhalten.
- 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 entwickeln.
- Die mit F festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Wiese zu entwickeln.
- Die mit I festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Lebensraum für Amphibien zu erhalten.

### Planzeichenerklärung

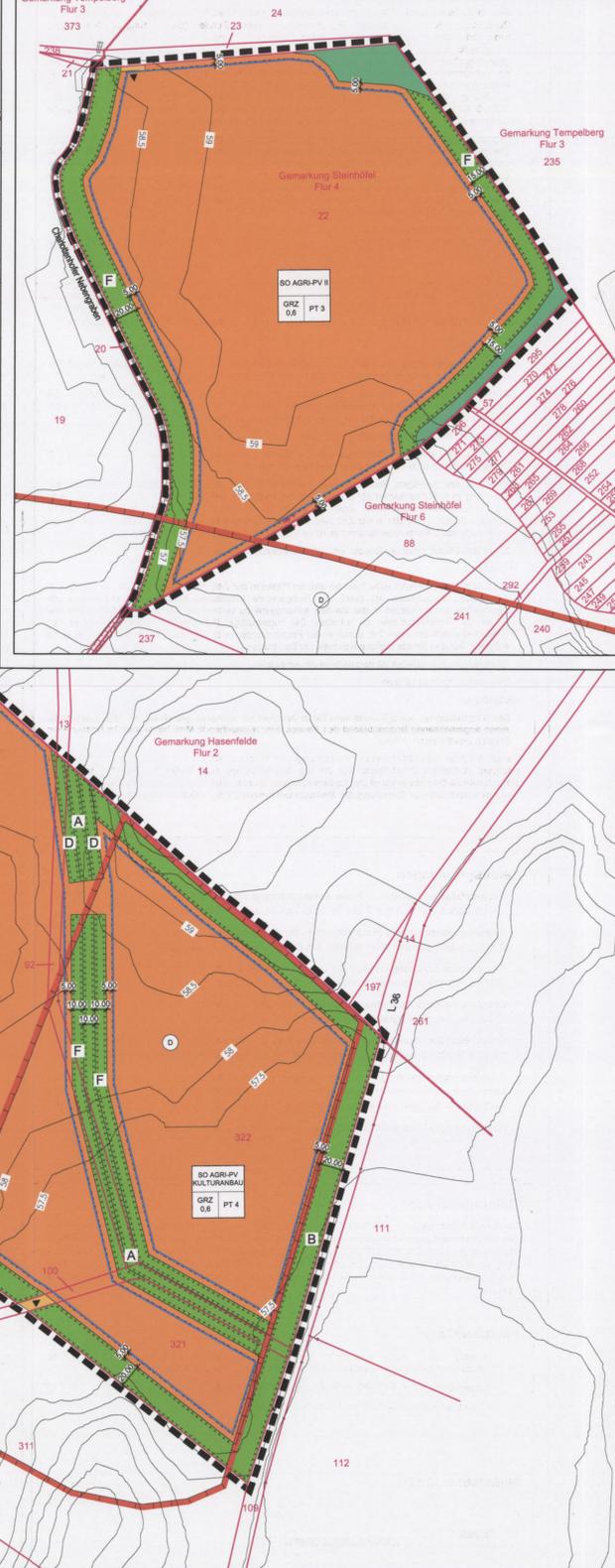
I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Sonstiges Sondergebiet - AGRI-PV Kulturranbau § 11 Abs. 2 BauNVO
  - Sonstiges Sondergebiet - AGRI-PV II § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - festgesetzte Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
  - Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
  - Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
  - Zweckbestimmung: Kleingewässerkomplex § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**
  - Waldflächen § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - Bemaßung in Meter
  - Kataster
  - Flurgrenze / Gemarkungsgrenze
  - gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG
  - Gewässer 2. Ordnung
  - nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht § 9 Abs. 6 BauGB
  - hier: D Bodendenkmal
  - Wald (außerhalb des Geltungsbereiches)

## PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 1, 2, und 4



## PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 3



### Hinweise

- Auflasten:** Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet in 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 festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 & 2 BbgWBodG die uAWWBz zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Bodendenkmalschutz:** Werden bei den geplanten Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDschG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinschalen, Mauerwerk, Erkerfenster, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.a.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landreres Oder-Spre (Denkmalschutz (03-05-09) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde - poststelle@dlam-brandenburg.de) anzuzeigen sind. Die Entdeckungssätze und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 (3) BbgDschG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDschG § 11 (4)). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDschG § 7 -3c). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.
- Hinweis Kampfmittelverdachtsflächen:** Die Planfläche 3 befindet sich in einem Areal mit Kampfmittelverdachtsflächen. Durch den Investor hat eine Voruntersuchung auf der Fläche zu erfolgen.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Avifauna:**
- Zzeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (Ende Juli bis Februar) zur Vermeidung von Störungen. 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.
  - Ggf. im Jahr der Errichtung Prüfung Besatz des südöstlichen Horstes durch den Baumfalken.
  - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „AGRI-PV Kulturranbau“ erfolgt die Anlage von je 2 Felderchenfenstern je 10 ha mit einer Breite von 20 x 20 m.
  - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „AGRI-PV II“ sieht das Planungskonzept vor, dass zur Erhaltung von Lebensräumen der Bodenbrüter die Anordnung der Modulreihen so gestaltet wird, dass jeder 10. Reihenabstand einen dauerhaft besetzten Streifen von mind. 2,50 m ab ca. 9:00 Uhr morgens bis ca. 17:00 Uhr in der Zeit zwischen Mitte April und Mitte September zulässt. Alternativ ist die Anlage von 2 Felderchenfenstern je 10 ha mit einer Breite von 20 x 20 m erforderlich.
  - Erhalt und Schaffung neuer Gehölz- und Offenlandbiotope (Hecken, Ruderalfur)
- Amphibien:**
- Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der aktiven Phase in der Zeit von Oktober bis Februar. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation eines Folienschutzzaunes ein Einwandern von Individuen in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern. Die Leiteinrichtung ist für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten. Die regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Amphibienleiteinrichtungen hat durch einen Fachgutachter oder eine fachlich geeignete Person zu erfolgen. Darüber hinaus tägliche Kontrolle der Baugruben.
  - Erhaltung der potenziellen Winterquartiere der Amphibien.
  - Extensivierungsmaßnahmen
- Kleinsäuger:**
- Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen erfolgen. In diesem Sinne fehlen für die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das städtebauliche Erfordernis und der bodenrechtliche Bezug. Aus diesem Grund erfolgt die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen innerhalb des Städtebaulichen Vertrages.**

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeicherverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Ausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, Nr. 28)
- Hauptsetzung der Gemeinde Steinhöfel** in der aktuellen Fassung

### Geltungsbereich

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 95 ha. Er umfasst in der Gemarkung Steinhöfel, Flur 6 die Flurstücke 234, 235 (tw.), 292 (tw.), 48 (tw.), 50 (tw.), 223, 224, 225, 227 (tw.), 228, 229 (tw.), 230 und 303 (tw.) als Planteil 1, die Flurstücke 48 (tw.) 228 (tw.), 297 (tw.), 299 (tw.), 300, 301, 303 (tw.) und 304 (tw.) als Planteil 2 in der Flur 4 das Flurstück 22 als Planteil 3 sowie in der Flur 6 die Flurstücke 48 (tw.), 92 (tw.), 93 (tw.), 100 (tw.), 320 (tw.), 321 (tw.) und 322 als Planteil 4.
- Plangrundlage**
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Okt. 2020
  - Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016
  - Objektplanung der SUNarning GmbH, August 2022

### Maßstab: 1 : 2.500



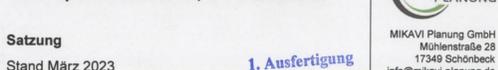
### Verfahrensvermerk

- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.08.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptsetzung der Gemeinde Steinhöfel im "Amtsblatt für das Amt Oderverland" Nr. 3, 28. Jahrgang vom 01. Januar 2021. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 03.01.2021 bis 04.02.2022 durchgeführt. Mit Schreiben vom 03.01.2022 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Steinhöfel hat am 29.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung, hat in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 während der Dienststunden im Amt Oderverland, Baumt. Bahnhofstraße 3-4, 15518 Briesen (Mark). Zusätzlich konnte der Planentwurf auf der Internetseite: [https://www.amt-oderverland.de/index.php\\_id=1206](https://www.amt-oderverland.de/index.php_id=1206) abgerufen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im "Amtsblatt für das Amt Oderverland" Nr. 1, 30. Jahrgang vom 01. November 2022 bekannt gemacht worden.

Briesen (Mark), den 09.06.2024

Die Amtsdirektorin

### Übersichtskarte



**Bebauungsplan der Gemeinde Steinhöfel "Klimapark Steinhöfel, OT Steinhöfel"**

**Satzung**  
Stand März 2023

**1. Ausfertigung**

Mikavi Planung GmbH  
Mühlenstraße 28  
17349 Schönbeck  
info@mikavi-planung.de

Verfahrensnummer: 3952