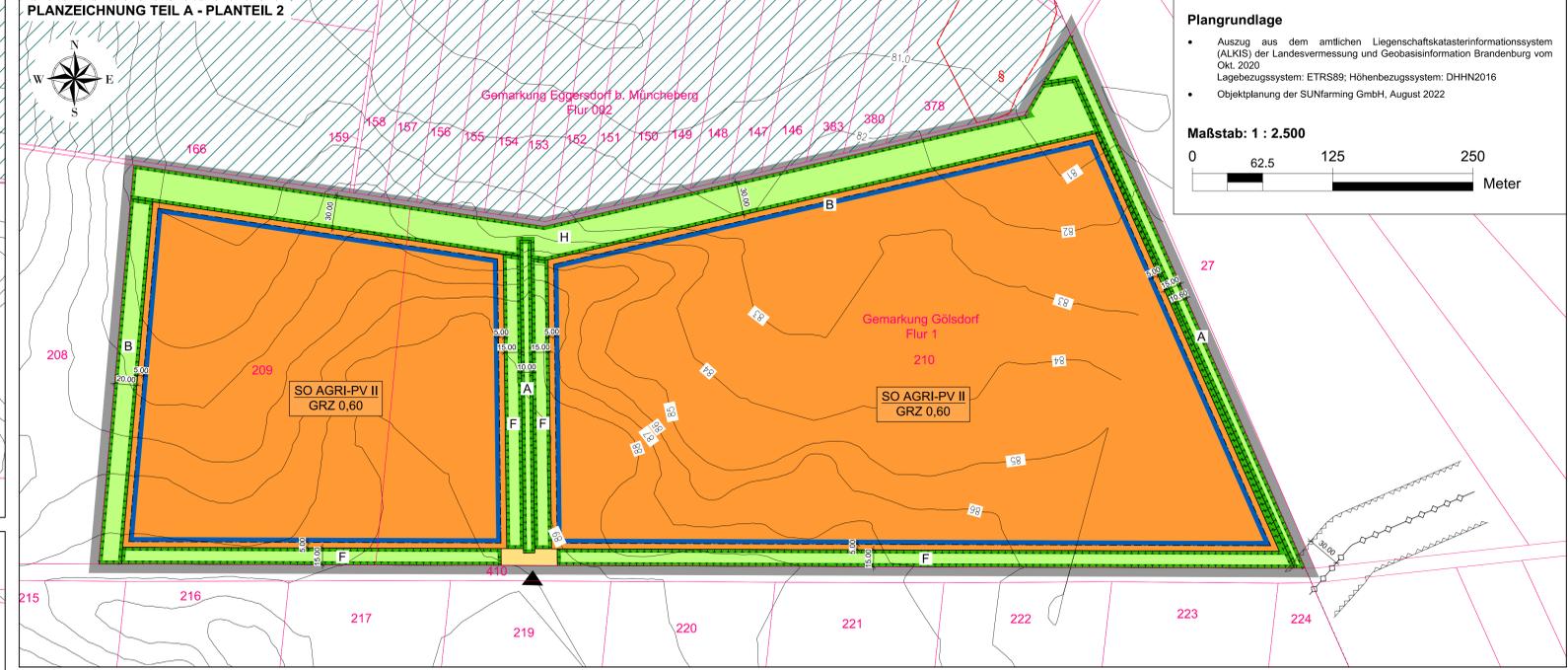
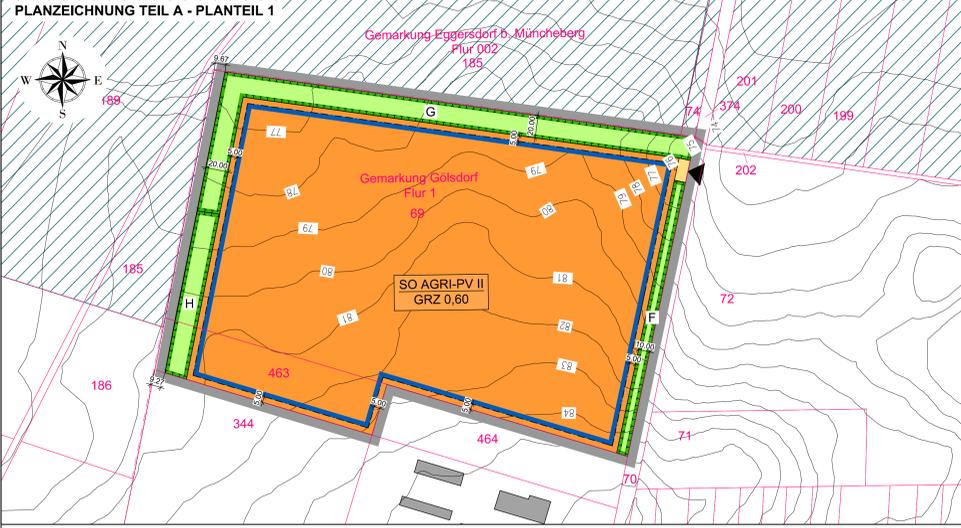


SATZUNG DER GEMEINDE STEINHÖFEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KLIMAPARK STEINHÖFEL, OT GÖLSDORF"

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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Klimapark Steinhöfel, OT Gölsdorf" der Gemeinde Steinhöfel, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



Planzeichnerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sonstiges Sondergebiet - AGRI-PV Kultur-anbau	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet - AGRI-PV II	§ 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

— 8:2 — festgesetzte Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände

GRZ 0,60 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Verkehrsfläche

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

private Grünfläche

6. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen
Zweckbestimmung: temporäres Kleingewässer

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A/B/F/G/H Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2

8. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemessung in Meter

1:83 Kataster

Flurgrenze

gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG

Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)

III. Nachrichtliche Übernahme

110 kV Leitung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und befaßt sich auf eine Fläche von rund 119,2 ha. Er umfaßt in der Gemarkung Gölsdorf, Flur 1 die Flurstücke 69 (tlw.) und 463 (tlw.) als Planteil 1, die Flurstücke 209 und 210 als Planteil 2, die Flurstücke 322 (tlw.), 323 (tlw.), 324 (tlw.), 326, 327 und 328 als Planteil 3 sowie die Flurstücke 234 bis 245 und 246 (tlw.) als Planteil 4.

TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
- 1.1 Das sonstige Sondergebiet „AGRI-PV Kultur-anbau“ dient im Rahmen einer Zwischenzoningung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von hoch aufgestellten Freiflächen-Photovoltaikanlagen, bei denen eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwischen und unterhalb der Modulreihen durch Kultur-anbau stattfindet. Der Anteil der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes darf 70 % nicht unterschreiten. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nach Eintreten der Rechtskraft der Satzung für einen Zeitraum von 30 Jahren zulässig.
- 1.2 Das sonstige Sondergebiet „AGRI-PV II“ dient im Rahmen einer Zwischenzoningung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von hoch aufgestellten Freiflächen-Photovoltaikanlagen, bei denen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwischen und unterhalb der Modulreihen stattfindet. Der Anteil der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes darf 45 % nicht unterschreiten. Die innerhalb des sonstigen Sondergebietes festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nach Eintreten der Rechtskraft der Satzung für einen Zeitraum von 30 Jahren zulässig.
- 1.3 Nach Ablauf der Befristung sind die innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete vorhandenen Modulreihen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zuanlagen vollständig zu entfernen.
- 1.4 Als Folgenutzung wird für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 1.5 Die maximale Grundflächenzahl wird für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
- 1.6 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „AGRI-PV Kultur-anbau“ sind Höhen für Modulreihen mit Solarmodulen bis zu einer Höhe von 3,70 m oberhalb des anstehenden Geländes zulässig.
- 1.7 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „AGRI-PV II“ sind Höhen für Modulreihen mit Solarmodulen bis zu einer Höhe von 3,50 m oberhalb des anstehenden Geländes zulässig.
- 1.8 Zulässig sind Höhen für die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen bis zu 4,50 m oberhalb des anstehenden Geländes.
- 1.9 Zulässig sind Höhen für Zuanlagen 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
- 2.1 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.
- 2.2 Die mit B festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als anstehende Sichtschutzelemente heimischer und standorttypischer Sträucher zu entwickeln.
- 2.3 Die mit F festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Wiese zu entwickeln.
- 2.4 Die mit G festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Trocken- bzw. Halbtrockenrasen zu erhalten.
- 2.5 Die mit H festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trocken- bzw. Halbtrockenrasen zu entwickeln.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Planzeichenverordnung (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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. Nr. 28)
- Hauptatzung der Gemeinde Steinhöfel** in der aktuellen Fassung

Hinweise

- Altlasten:** Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abtrottelte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 311 BbgABtBoG und uA/VB/ÜB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Bodendenkmalschutz:** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl. Nr. 09), § 2(15) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung ertischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Alle Maßnahmen in Bodendenkmalsbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal-rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archaische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4)
- Kampfmittel:** Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Avifauna:**
- Zeitliche 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 (Beurteilung) dort ohne Unterbrechung erfolgen.
 - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „AGRI-PV Kultur-anbau“ 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 erhaltenen 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, naturnahe Wiese, Trocken- bzw. Halbtrockenrasen)
- 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 Folienchutzzaunes 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.
 - Freihaltung eines dauerhaft von Bebauung freizuhaltenen Abstandes zum Waldsaum in Planteil 1 und 2 und Erhaltung bzw. Entwicklung von Trocken- bzw. Halbtrockenrasen.
- Reptilien**
- Zum Schutz der Reptilien erfolgt die Bauzeit außerhalb des Aktivitätsraumes von Mitte Oktober bis Februar. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation eines Folienchutzzaunes 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 Leiteinrichtungen hat durch einen Fachgutachter oder eine fachlich geeignete Person zu erfolgen.
- 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.**

Verfahrensvermerk

1. Die verwendete Planzeichnung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
..... den
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Steinhöfel im "Amtsblatt für das Amt Odervorland" Nr. 3, 28. Jahrgang vom 1. Januar 2021.
- Mit Schreiben vom wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Dienstgebäude des Amtes Odervorland, Bahnhofstraße 3-4 in 15518 Briesen (Mark) sowie auf der Internetseite des Amtes Odervorland, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Amtsblatt für das Amt Odervorland" Nr. Jahrgang vom bekannt gemacht worden.
- Briesen (Mark), den Siegel Die Amtsdirektorin
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Briesen (Mark), den Siegel Die Amtsdirektorin
4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.
- Briesen (Mark), den Siegel Die Amtsdirektorin
5. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erkösen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Briesen (Mark), den Siegel Die Amtsdirektorin

Übersichtskarte

Maßstab: ohne

DTX 25 GeoBase-DE-EG (Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg) Nov. 2024

Bebauungsplan der Gemeinde Steinhöfel "Klimapark Steinhöfel, OT Gölsdorf"

Entwurf
Stand August 2022

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

Vorhabennummer: 3048