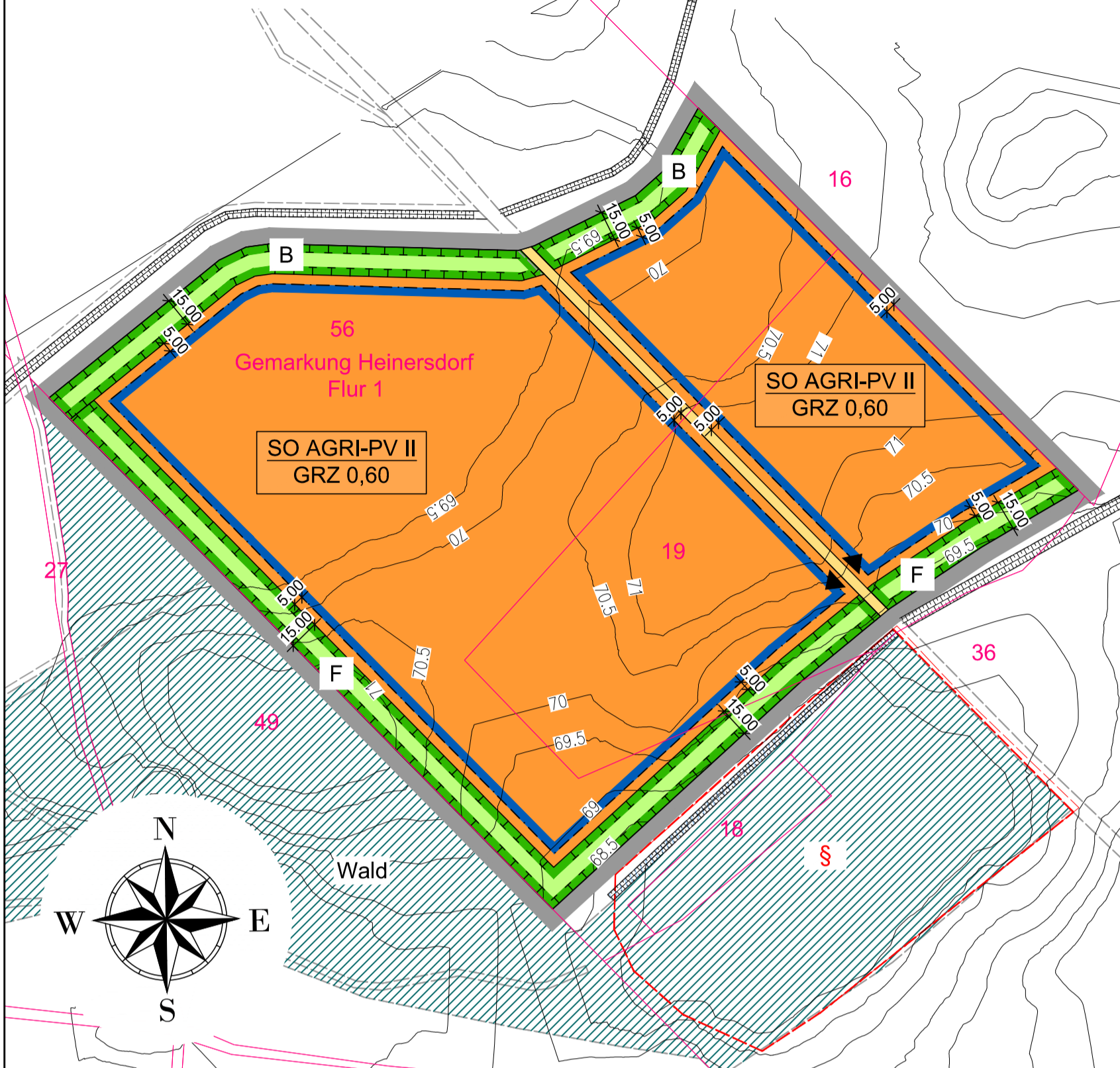


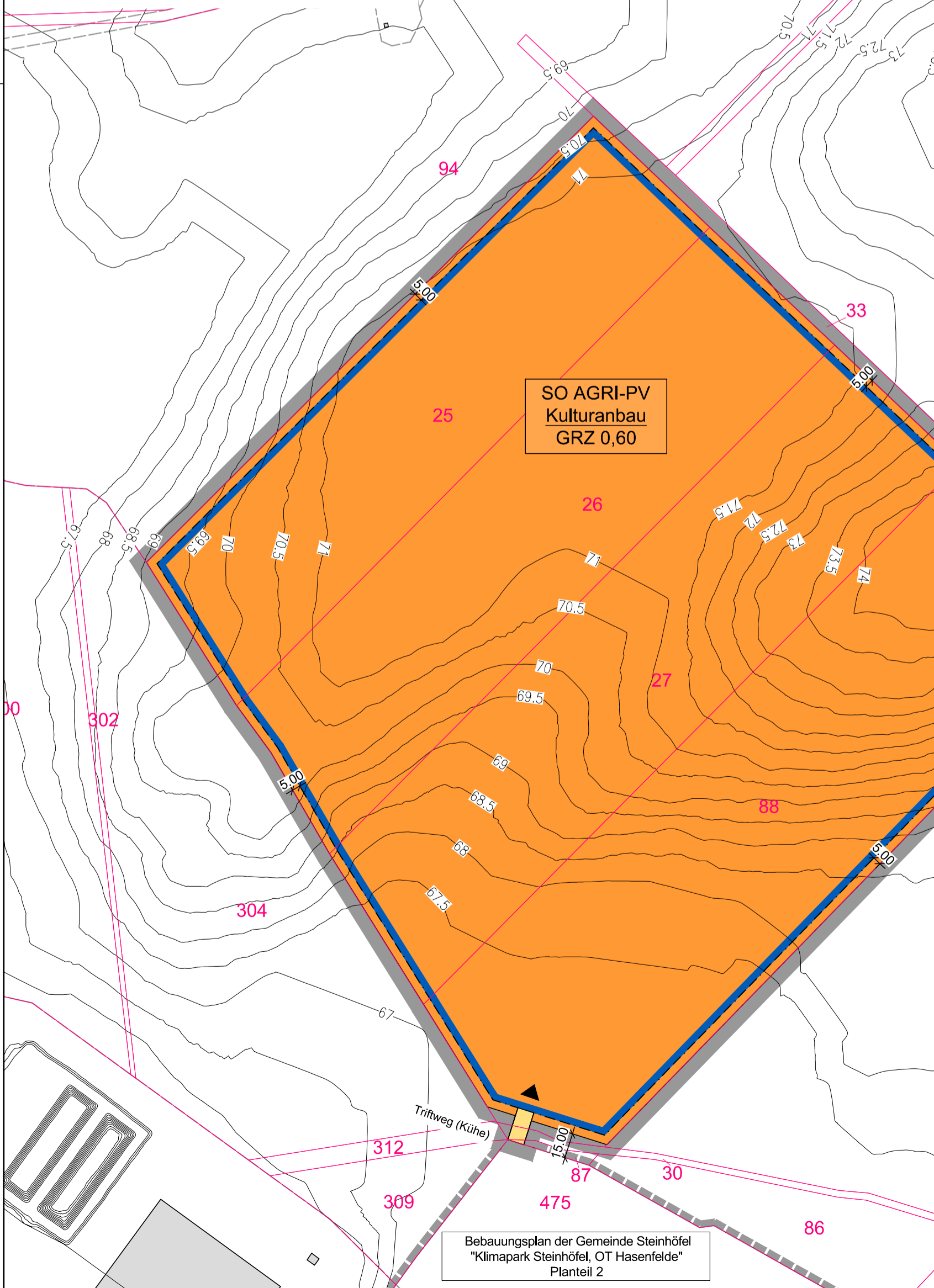
SATZUNG DER GEMEINDE STEINHÖFEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KLIMAPARK STEINHÖFEL, OT HEINERSDORF"

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 Heinersdorf" der Gemeinde Steinhöfel, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

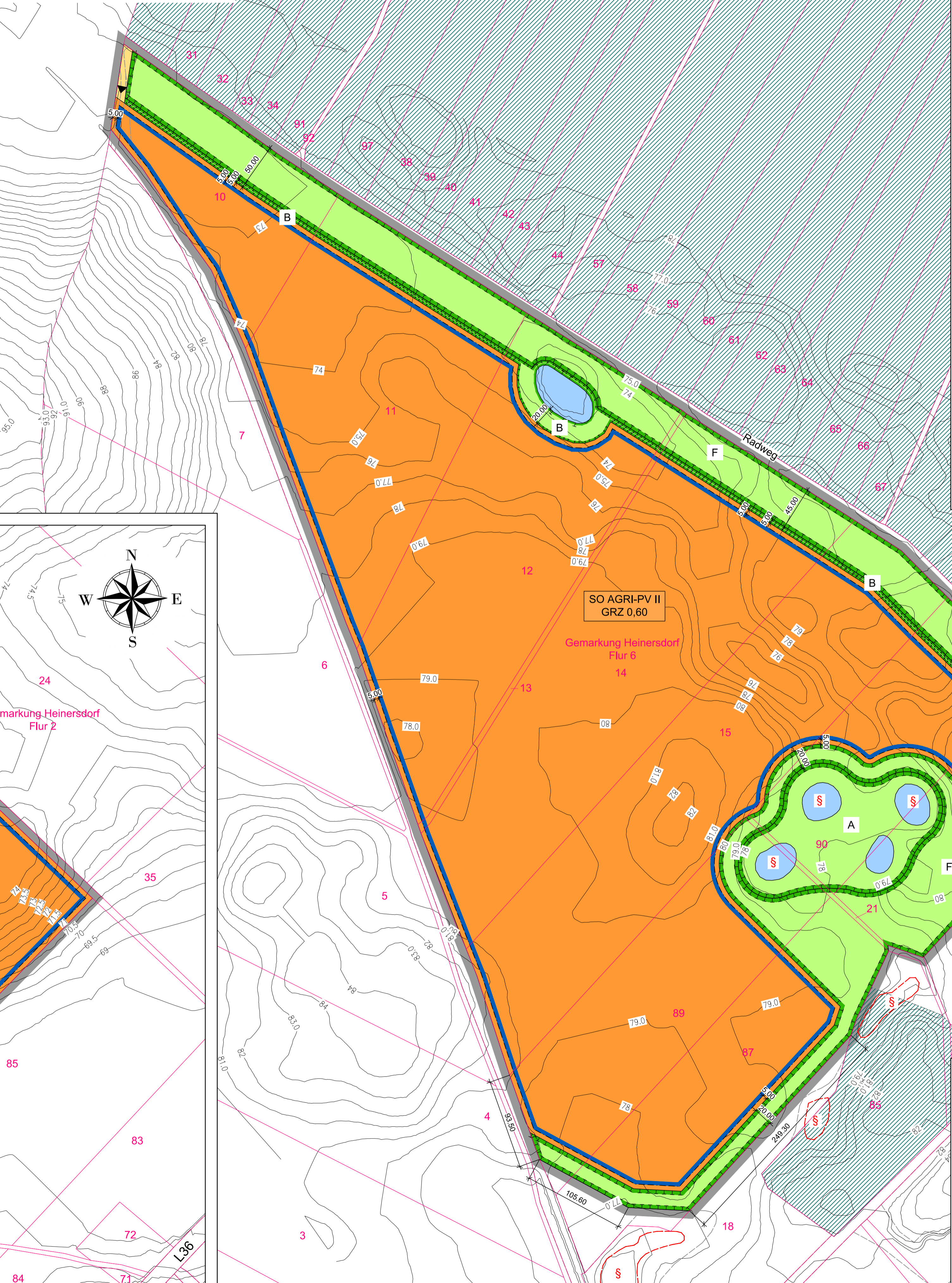
PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 1



PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 2



PLANZEICHNUNG TEIL A - PLANTEIL 3



Einweisung

- Altlasten:** Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Baustoffsubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und LwV/BuBz zur Freilegung der weiteren Vorgehensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Bodendenkmalschutz:** Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.04, Nr. 09), S.215) 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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Alle Maßnahmen in Bodendenkmalschutzbereichen 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 Denkmalschutzbehörde (§ 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 Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Avifauna**
 - Zeiliche 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 unmittelbarer vor Bauart) auch innerhalb der Brutperiode, sofern die Baumaßnahmen (Beunruhigung) dort ohne Unterbrechung erfolgen.
 - Innerhalb der sonstigen Sondergebiete „AGRI-PV Kulturumbau“ erfolgt die Anlage von je 2 Faldlerchenfenstern 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 besonnten 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 Faldlerchenfenstern je 10 ha mit einer Breite von 20 x 20 m erforderlich.
 - Erhalt und Schaffung neuer Gehölz- und Offenlandbiotope (Hecken, Ruderalfur).
- Amphibien**
 - Wenn die Bauzeit außerhalb der Hauptwanderungszeiten der Amphibien von Oktober bis Februar stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Follenschutzzaun aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert. Darüber hinaus haben z.B. tägliche Kontrollen der Baugruben zu erfolgen.
- Kleinsäuger:**
 - Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschenweiten 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.

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - Das sonstige Sondergebiet „AGRI-PV Kulturumbau“ 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 aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlagen, bei denen eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwischen und unterhalb der Modulreihen durch Kulturumbau 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.
 - 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 bodennah aufgeständerten 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.
 - 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 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 Kulturumbau“ 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.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die mit A festgesetzte 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 Sichtschutzelemente heimischer und standorttypischer Sträucher zu entwickeln.
 - Die mit F gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Wiese zu entwickeln.

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
 - SO AGRI-PV Kulturumbau § 11 Abs. 2 BauNVO
 - SO AGRI-PV II § 11 Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - festgesetzte Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände
 - GRZ 0,60 Grundflächenzahl
- Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - private Verkehrsfläche
 - Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - private Grünfläche
- Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Wasserflächen
 - hier: natürliches Kleingewässer
- 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
 - A / B / F Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2
- Sonstige Planzeichen** § 9 Abs. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - Bemaßung in Meter
 - Kataster
 - Flurgrenze
 - gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchG
 - Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)

Plangrundlagen

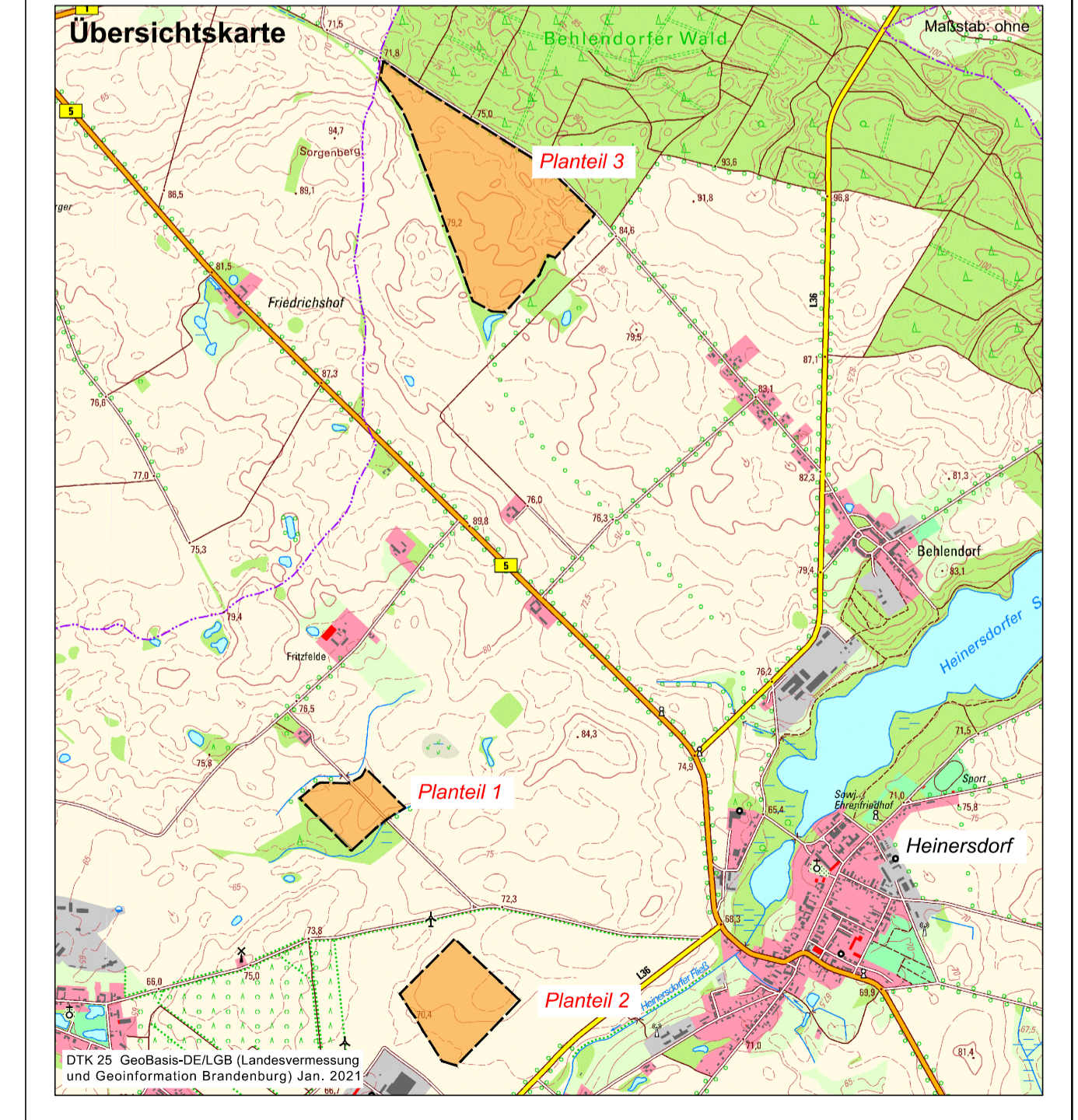
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom Okt. 2020
- Lagebezugssystem: ETRS89; Höhenbezugssystem: DHHN2016
- Objektplanung der SUNfarming GmbH, August 2022

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 80,2 ha. Er umfasst in der Gemarkung Heinersdorf, Flur 1 die Flurstücke 19 (tw.) und 56 (tw.) als Planteil 1, in der Flur 2 die Flurstücke 25, 26, 27, 30 (tw.), 87 (tw.) und 88 (tw.) als Planteil 2 sowie in der Flur 6 die Flurstücke 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21 (tw.) 87 (tw.), 88, 89 (tw.), 90 als Planteil 3.

Verfahrensvermerke

- Die verwendete Planunterlagen 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 Übertragungsbarkheit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotikheit ist eindeutig möglich.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur defn
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptatzung 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
- 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
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Briesen (Mark), den Siegel Die Amtsdirektorin
- 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 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Briesen (Mark), den Siegel Die Amtsdirektorin



Bebauungsplan der Gemeinde Steinhöfel "Klimapark Steinhöfel, OT Heinersdorf"

Entwurf
Stand August 2022



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