

**Landkreis Spree-Neiße
Gemeinde Kolkwitz**

2. Änderung des Bebauungsplanes „An den Teichen“



Satzungsexemplar
vom 19.09.2012

IMPRESSUM

Vorhaben	2. Änderung des Bebauungsplans „An den Teichen“
Planstand	19.09.2012 Satzungsexemplar
Plangeber	Gemeinde Kolkwitz - Bauverwaltung - Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz Tel.: 0355 / 29 300 29
Auftraggeber	SunRoof II UG
Vertreter	Herr Dr. Edelbert Schwarze
Sitz	Eichower Einfahrt 03099 Kolkwitz
postalisch	Auer Weg 1 01445 Radebeul
Planverfasser	Ingenieurbüro Pawlik Schloßstraße 37 04886 Arzberg Tel.: 034222 / 40254 Fax: 034222 / 40261 E-mail: mail@ib-pawlik.de
Vermessung	ÖbVI Falko Marr Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus Tel.: 0355 / 58 443-200 Fax: 0355 / 58 443-211 E-mail: info@oebvi-marr.de

INHALT

1.	Allgemeines	04
1.1	Anlass und Ziel der Planung	04
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	04
1.3	Rechtsgrundlagen	05
1.4	Verfahren	06
2.	Ausgangssituation / Rahmenbedingungen	06
2.1	Einbindung in die übergeordnete Planung	06
2.2	Beschreibung des Änderungsgebietes	09
2.2.1	Nutzungsstruktur	09
2.2.2	verkehrliche und medientechnische Erschließung	09
3.	Städtebauliches Leitbild	11
4.	Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.3	Grünordnung	13
5.	Umweltbericht	14
5.1	Schutzgüter	14
5.2	Alternative Entwicklung	15

Erläuterung zum Bebauungsplan

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist Teil der Energie- und Klimapolitik der Bundesrepublik Deutschland. Erklärtes Ziel ist der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien am Energiemix der Bundesrepublik Deutschland bis 2020 auf 20 – 30 %. Gleichzeitig steuert der Gesetzgeber den Landschaftsverbrauch durch die Festlegungen im EEG, in dem er die Flächen, die vergütungsfähig sind auf bereits beeinträchtigte Landschaftsteile (Konversionsflächen, bestehende Gewerbegebiete, bereits versiegelte Flächen, Flächen entlang von Autobahnen und Bahnstrecken) lenkt.

Seitens des Vorhabenträgers wurde an die Gemeinde Kolkwitz herangetreten und um Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Teichen“ angrenzenden Teil des Flurstücks 185/4 (Gemarkung Eichow, Flur 1) gebeten. Die Gemeinde ist diesem Ersuchen nachgekommen und hat es mit eigenen Planungszielen gekoppelt. Es wurde beschlossen das bestehende Plangebiet auf die volle Parzelle 185/4 zu erweitern und als Gewerbegebiet auszuweisen.

Dieses Gewerbegebiet soll ab Baurecht für 30 Jahre als PV-Park zur Stromerzeugung dienen. Hiernach soll die Nutzung analog § 8 BauNVO für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen.

Die neu einbezogene Fläche wurde viele Jahre als Betriebsgelände des Kraftwerks Vetschau genutzt.

Laut EEG 2012 vom 28.07.2011 ist diese Flächen vergütungsfähig gemäß §32 Abs. 2 Nr.2.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das EEG fordert für den Anspruch auf Einspeisevergütung bei PV-Freiflächenanlagen, dass sich diese im Bereich eines B-Planes befinden müssen (außer bei Genehmigung nach §38 BauGB).

Im bauordnungsrechtlichen Sinne ist die Errichtung einer Photovoltaik-freiflächenanlage genehmigungspflichtig. Da eine PV-Anlage nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß §35 BauGB zählt ist sie im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Somit ist eine qualifizierte Beplanung des neu einbezogenen Flurstückteils auch nach Baurecht erforderlich.

Auch die Genehmigung der Errichtung von Gewerbebetrieben setzt Baurecht mit der entsprechenden Nutzungsart voraus.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Baugesetzbuches (**BauGB**) - in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1G vom 22.07.2011 - geändert.

Weitere Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht

- **PlanzV 90** Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S.132)
- **BauNVO** Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
- zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009
- zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 2542, Nr. 51)
- **WHG** Wasserhaushaltsgesetz vom 19.08.2002
- zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- **BBodSchG** Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998
- zuletzt geändert am 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- **BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.09.2002
- zuletzt geändert am 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723, 2727)

Landesrecht

- **BbgBO** Brandenburgische Bauordnung vom 17.09.2008
- zuletzt geändert am 27.05.2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S 166, 174)
- **BbgNatSchG** Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 26.05.2004
- zuletzt geändert am 15.07.2010 (GVBl.I/08, Nr.15, S. 266, 271)
- **BbgWG** Brandenburgisches Wassergesetz vom 08.12.2004
- zuletzt geändert am 23.04.2008
- **BbgDSchG** Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz vom 24.05.2004
- **BbgAbfBodG** Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 06.06.1997
- zuletzt geändert am 27.05.2009 (GVBl.I/09, Nr. 08, S. 175)
- **LWaldG** Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg vom 20.04.2004
- zuletzt geändert am 27.05.2009 (BGBl. I Nr. 8, S. 175, 184)
- **BbgBaumSchV** Brandenburgische Baumschutzverordnung vom 29.06.2004
- **GO** Gemeindeordnung für das Land Brandenburg vom 10.10.2001
- zuletzt geändert am 18.12.2007 (BGBl. I S. 286)

Kreisrecht

- Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße vom 27.04.2007

1.4 Verfahren

Zur Änderung des Bebauungsplanes „An den Teichen“ wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

- 27.03.2012 Änderungsbeschluss im Rat der Gemeinde Kolkwitz
- 22.05.2012 Billigung des ersten Entwurf
 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- 05.06.2012 Bürgerfragestunde - §3(1) BauGB
 anschließend 1monatige öffentliche Auslegung - §3(2) BauGB
- 06.06.2012 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - §4(2) BauGB
 bis 16.07.2012
- 24.07.2012 Billigung 2. Entwurf und Beschluss zur 1monatigen
 Offenlegung
- 25.09.2012 Satzungsbeschluss

2.0 Ausgangssituation/ Rahmenbedingungen

2.1 Einbindung in die übergeordnete Planung

Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg legt fest, dass durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Nutzung regenerativer Energien weiter entwickelt werden soll. Dabei soll die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit gesichert und entwickelt werden.

Viele Gemeinden verfügen über ausreichend, noch nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale, die eine bauliche Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme des Freiraumes erlauben. Dazu gehören auch die Wiedernutzung von Siedlungsbrachen (Militär, Bahn, Industrie) sowie eine Nutzung erschlossener Baulandreserven an Stelle einer Neuausweisung.

Für ehemals brach gefallene Industrie- und Gewerbeflächen sind Konzepte einer Nachnutzung erforderlich. (4.4G) Auf den sog. Konversionsflächen soll eine Ansiedlung städtebaulich nicht integrierbarer Vorhaben ermöglicht werden. Durch die Lenkung derartiger Vorhaben auf Konversionsflächen soll die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiflächen vermieden werden.

Gewerbegebiete können auf Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen und auch außerhalb errichtet werden, wenn eine landschaftliche Einbindung und Anbindung an das Leitungsnetz sichergestellt wird und vorbelastete Flächen genutzt und in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet werden.

Der LEP eröffnet nötige Spielräume für die Entwicklung von Gewerbeflächen ohne quantitative Beschränkung um die räumlichen Rahmenbedingungen für eine wachstumsstarke Wirtschaftsregion zu schaffen. (4.6)

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen der Landesplanung überein, somit passt sich der Bebauungsplan in die Raumordnung ein.

Regionalplan

Das Land Brandenburg hat sich mit der vom Landtag beschlossenen „Energiestrategie 2020“ zur Begrenzung der Folgen des Klimawandels zur Minderung der energiebedingten Emissionen bekannt. Insbesondere soll sich der Anteil der erneuerbaren Energien bis 2020 verdreifacht werden. Der Solarenergienutzung kommt hierbei in der Energie- und Klimaschutzstrategie des Landes Brandenburg neben der Windkraft- und Biomassenutzung eine beachtenswerte Rolle zu.

Im Sinne des EEG sollen dabei vorrangig militärische und wirtschaftliche Konversionsflächen genutzt werden. Speziell auf diesen Flächen wird im Grundsatz 4.4 LEP B – B festgelegt, dass auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben bevorzugt zugelassen werden sollen. Insbesondere sollen großflächige Photovoltaikanlagen vorrangig auf diesen Flächen errichtet werden.

Im Grundsatz 6.8 LEP B – B ist zudem geregelt, dass für Vorhaben der technischen Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie der Energieerzeugung entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden sollen. Im Grundsatz 6.9 wird zudem geregelt, dass die Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger als wichtiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert werden soll und dass hierbei Nutzungskonflikte minimiert werden sollen.

Die richtige Standortwahl von PV – Freilandanlagen dient daher der Vermeidung von Raumnutzungskonflikten, negativen Umweltauswirkungen und Akzeptanzproblemen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz sieht für das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vor. Der Bebauungsplan wird im betrachteten Bereich Gewerbegebiet GE ausweisen. Das GE-Gebiet stimmt somit mit der Vorgabe gewerbliche Nutzung (G) des FNP überein.



Übergeordnete Fachplanungen

Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die das Plangebiet betreffen, sind nicht bekannt.

Bestehende / laufende Planungen

Bestehende / laufende Planungen der Gemeinden Kolkwitz und Vetschau im Plangebiet sind zu beachten, bestehen derzeit jedoch nicht.

Die Änderung / Erweiterung des Plangebietes kollidiert nicht mit den Festsetzungen des Planbestandes des Bebauungsplanes 7.4 „An den Teichen“ der Gemeinden Kolkwitz und Vetschau.

Schutzgebiete

Im Osten streift das Schutzzone III des Wasserwerks Eichow den bereits beplanten Teil des Änderungsbereichs. Diese wurde bereits mit Aufstellung des bisherigen Bebauungsplanes berücksichtigt. Negative Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Im Westen befindet sich die Schutzzone III des Wasserwerkes Vetschau. Diese bleibt vom betrachteten Bereich des Plangebiets jedoch unbeeinflusst.

Sonstige Natur-, Vogel- oder andere Schutzgebiete werden vom betrachteten Planbereich nicht berührt.

2.2 Beschreibung des Änderungsgebietes

Das in die Änderung einbezogene Gebiet ist ein Teil der Parzelle 185/4 (Eichow, Flur1) und ist etwa 5,6 ha groß. Der größte Teil ist die Erweiterung des Plangebiets auf das volle Flurstück 185/4 das B-Plan gebiet vergrößert sich somit um 5,6 ha [...] Das Plangebiet befindet sich auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Kolkwitz. Die westliche Grundstücksgrenze bildet die Gemarkungs- und Kreisgrenze zum Kreis Oberspreewald-Lausitz. Im Süden schließt sich eine Landstraße und die BAB A15 an. Das gesamte Gewerbegebiet befindet sich zwischen den Orten Vetschau und Eichow und ist ca. 20 km westlich von Cottbus.

Das Gelände ist flach, ohne nennenswerte natürliche Geländeprofilierung.

Für den Altteil sind die notwendigen Betrachtungen mit der seinerzeitigen Aufstellung abgeschlossen.

2.2.1 Nutzungsstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teile des Betriebsgeländes des alten Kraftwerks in Vetschau. Das Gelände ist geprägt durch ehemalige betriebliche Infrastruktur des Kraftwerks wie Reste von Schienenwegen, Betriebstraßen, Beschilderung und Beleuchtung, Gebäude oder deren Fundamente, elektrische Anlagen und sonstige Leitungsanlagen. Das Gelände stellt sich aufgrund dieser Gegebenheiten als Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Vornutzung dar.

2.2.2 verkehrliche und medientechnische Erschließung

Der Altteil ist bereits beplant und ist hier nicht mehr Teil der Betrachtung. Für die dem Konzept der Planänderung zugrundeliegende Vornutzung als Photovoltaikanlage ist - mit Ausnahme der Anbindung an das Stromverteilnetz - keine besondere versorgungstechnische Erschließung erforderlich. Die für die PV-Anlage erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger vor Inbetriebnahme der Anlage durchgeführt. Sonstige Erschließungsmaßnahmen, die für die weitere Nutzung als Gewerbegebiet erforderlich sind, werden nach der PV-Nutzung durch die Gemeinde oder andere Nutzer getätigt. Die Erschließung erfolgt im Anschluss an das vorhandene Industriegebiet.

Ver- und Entsorgung (TW, RW, SW)

Der Leitungsbestand auf dem Flurstück wird derzeit erfasst. Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist eine Versorgung mit Trinkwasser und eine Abwasserentsorgung nicht erforderlich. Das derzeit anfallende Regenwasser wird lokal versickert, ein Leitungsnetz ist daher nicht erforderlich. Bezüglich der in ca. 30 Jahren anstehenden Erschließung Abwasser, Trinkwasser ist angedacht die Ver- und Entsorgung über den WAC (Wasser- und Abwasserverband Calau) abzusichern. Wegen der kreisgebietsübergreifenden Lösung wird derzeit zwischen den beteiligten Ämtern der Kreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz verhandelt. Innerhalb der anstehenden Frist von 30 Jahren wird eine Lösung vereinbart werden.

Löschwasser

Im Rahmen der Bauleitplanung ist Löschwasser für den Grundschutz sicherzustellen. Ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf ist mit dem jeweiligen Projekt nachzuweisen. Dies kann entweder über Hydranten geschehen oder über einen Löschwasserteich. Nördlich des Flurstückes 185/4 befindet sich ein Löschwasserteich. Dieser Löschwasserteich deckt die Grundversorgung des B-Plangebietes bzgl. der Wassermenge komplett ab.

Dieser Löschwasserteich wird von der Stadt Vetschau auf Eichower Gebiet unterhalten und ist ausreichend dimensioniert, um die Grundversorgung abzudecken. Um die vorgeschriebene Distanz zum Einsatzort der Feuerwehr einzuhalten, ist es erforderlich, eine weitere Löschwasserentnahmestelle zu schaffen. Hierzu werden die vorhandenen 3 Löschwasserhydranten reaktiviert. Sollte dies nicht möglich sein, ist der im Plan eingezeichnete Löschwasserteich (nahe Deutsche Asphalt) zu schaffen. Aufgrund der geringen Brandlast der PV-Anlage kann das Volumen gering gehalten werden. Im Rahmen der weiteren Erschließung für die Hauptnutzung ist jedoch Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2h (also 192 m³) zur Verfügung zu stellen (DVGW-Arbeitsblatt 405: Gewerbegebiete bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr). Gewerbebetriebe deren Löschwasserbedarf über diesem Grundschutz liegt, haben für die Differenz selbst Sorge zu tragen.

Energie – Strom

Im Flurstück 185/4 liegt eine 20kV Leitung. Die Lage dieser Leitung ist in den Bebauungsplan übernommen und von Bewuchs und Baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Vornutzung als PV-Anlage über 30 Jahre wird eigens eine Anschlussleitung gelegt. Wie sich der Leistungsbedarf für das Gewerbegebiet und die Technologie in 30 Jahren darstellen ist heute nicht abschätzbar und ist daher nach Beendigung der PV-Nutzung zu ermitteln. Ein entsprechendes Erschließungskonzept ist dann mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu erstellen.

Energie – Gas

Eine Gasversorgung liegt auf dem Grundstück nicht an. Sie ist für den Betrieb einer PV-Anlage auch nicht erforderlich. Eine eventuell notwendige Gasversorgung ist über Flüssiggastanks möglich.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Landstraße im Süden über die Privatstraße (Flurstück 183/1). Der Zugang ist durch eine im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 185/4 und zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Eichow Blatt 497 Flur 1 Flurstück 183/1 gesichert (vgl. Abt. II Nr. 1)

3. Städtebauliches Leitbild

Im Flächennutzungsplan ist auch die bisher nicht beplante Teilfläche des Flurstücks 185/4 weitgehend für Gewerbeflächen vorgesehen. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans auf das volle Flurstück wird den Ausweisungen des Flächennutzungsplanung Folge geleistet. Auf den Flächen der Gemeinde Kolkwitz dieses Standortes sind bisher nur Industrieflächen vorgesehen. Das Flächeangebot soll um Gewerbeflächen erweitert werden. Diese werden unmittelbar an die GI-Flächen des Industrieparks Vetschau-Eichow angrenzend geschaffen.

Gleichzeitig werden im Rahmen dieser Erschließung die Grundstücke des B-Planes „An den Teichen“ eine weitere verkehrstechnische Anbindung über den erweiterten Gewerbebereich an die L49 erhalten. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage soll eine Vornutzung als Photovoltaik-Freilandanlage erfolgen. Nach Beendigung dieser Vornutzung sollen Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Der Grundstückszuschnitt soll dem jeweiligen Bedarf der zukünftigen Nutzer entsprechend erfolgen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen finden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans statt (siehe Umweltbericht).

Mit der angestrebten Nutzung des Standortes wird der heutige Zustand wesentlich verbessert werden.

Technische Angaben:

	Eichow	Eichow neu	Gesamt
Bauland	11,92	4,208	16,128
Verkehrsflächen	0,49	0,526	1,016
Bahnflächen	0,24	0	0,24
Grünflächen	19,97	0,83	20,8
Pflanzbindung	5,71	0	5,71

Die endgültigen technischen Daten können erst in der Detailplanung festgeschrieben werden. Für die Aussagen im Bebauungsplan wird zunächst von dem anzunehmenden ungünstigsten Fall ausgegangen.

Versiegelung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Verkehr

Um die Versiegelung zu minimieren wird eine Erschließungsstraße durch das Grundstück geführt und an die Verkehrswege des Bestandes angeschlossen. An dieser Erschließungsstraße werden nördlich ein Fußweg und südlich Parkflächen und Straßenbepflanzung vorgesehen. Grundstückzufahrten können - außer in Kreuzungsbereichen - in erforderlichem Maß durch diese Streifen geführt werden. Weitere Erschließungsstraßen können bei Bedarf in den GE-Flächen angelegt

werden, sind aber zu Lasten der GRZ zu bilanzieren. Die erforderliche Erschließung wird in den Verkehrsflächen untergebracht. Im Rahmen der später zu planenden Erschließungsmaßnahmen ist eine ordnungsgemäße Stadtbeleuchtung vorzusehen. Diese sollte zweckmäßigerweise entlang der Fußwege geplant werden. Während der Vornutzung (PV) können die Verkehrsflächen kleiner und weniger aufwendig gestaltet werden. Es reicht ein Schotterweg der den Ansprüchen einer Feuerwehrezufahrt genügt.

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsschablone

GE	a/o
0,6	-
-	TH20

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 9 BauGB und § 8 BauNVO

Gewerbegebiet (GE)

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind gemäß BauNVO vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Neben den im § 8 ausdrücklich zulässigen Betrieben sind ebenfalls gebäudeabhängige und gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen zulässig.

Die Nutzung PV ist zulässig für eine Zeit von 20 Jahren zuzüglich einer Verlängerungszeit von 2 x 5 Jahren. Hiernach soll das B-Plan-Gebiet genutzt werden gem. § 8 BauNVO ohne Einschränkungen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 9 BauGB und § 12 – 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 20 m Traufhöhe festgesetzt. Bezugshöhe ist 67 m ü. NHN.

GRZ (Grundflächenzahl) §19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überdeckt werden dürfen.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl dient der Steuerung der Flächenüberbauung und der Gewährleistung einer angemessenen

Bebauungsdichte bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs 1 BauNVO. In der Bauleitplanung sind Gemeinflächen und die Individualflächen zu bilanzieren. Die noch nicht konkrete Planung der Einzelobjekte wird durch die Festsetzung der GRZ für die Baufelder pauschal berücksichtigt.

Die GRZ von 0,6 ist stets einzuhalten. Soweit die GRZ von 0,6 es zulässt, können bei der Vornutzung PV die vorhandenen Grünflächen überbaut werden. Dies ist im Bauantrag gegebenenfalls rechnerisch nachzuweisen.

Soweit im B-Plan enthaltene Erschließungsstraßen im Rahmen der Nutzung des B-Plangebietes für die PV-Anlage nicht benötigt werden, können diese gleichfalls überbaut werden. Diese Überbauung ist auf die GRZ nicht anzurechnen.

Auf die GRZ sind anzurechnen

- Gebäude
- bauliche Anlagen (bei PV-Anlagen die projizierte Fläche der Module)
- unterirdische bauliche Anlagen
- Nebenanlagen
- versiegelte Flächen

soweit diese nicht Teil der im Bebauungsplan geplanten Infrastruktur sind.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 3 festgesetzt

„ III “

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt.

Eine Baumassenzahl wird nicht festgesetzt

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 9 BauGB und § 22 - 23 BauNVO

Es ist eine **offene Bauweise** vorgeschrieben.

Für die Vornutzung als **PV-Anlage** ist eine abweichende Bauweise zulässig; so sind Modulreihen auch von über 50 m Länge möglich, was der baulichen Eigenart und der Zweckbestimmung der Anlagen entgegenkommt.

Das Überbauungsverbot für im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Flächen bleibt unberührt. Etwaige Flächen für z.B. Leitungsrechte, geschützte Biotop, ... müssen frei von Bebauung bleiben.

4.1.4 Verkehrsflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan sind öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgelegt. Zufahrten von den Verkehrsflächen können frei gewählt werden, sie sind jedoch nicht in Kreuzungsbereichen / Kurven zulässig.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Gestaltung der Grundstückseinfriedung

Einfriedungen sind bodenfrei und ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 10 cm zwischen Boden und Einfriedung zu errichten um eine Barrierewirkung für Kleintiere zu vermeiden.
Einfriedungen dürfen bis 2,5 m Höhe errichtet werden.

4.2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o.ä. hinweisen, sind an der Stätte der Leistung zulässig, wenn dadurch das Ortsbild nicht gestört wird.

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max 4 m² zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht sind unzulässig.

4.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Betriebe die im Freien mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, müssen geeignete Vorsorgemaßnahmen (z.B. Leichtflüssigkeitenabscheider) zur Regenwasserbehandlung treffen.

4.3 Grünordnung

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist in den Jahren nach Einstellung des Kraftwerkes nicht mehr von Bewuchs freigehalten worden und ist sukzessive durch Anflug von Birken, Kiefern und Robinien bewachsen. Die Fläche ist nunmehr nach Landeswaldgesetz als Wald einzustufen.

Der durch Samenflug entstandene Bewuchs wurde als Jungwald eingestuft. Für den Ersatz des zu entfernenden Jungwaldes ist im Verhältnis 1:1 Waldersatz zu schaffen. Hierfür steht dem Investor eine Zeit von 2 Jahren zur Verfügung. Durch städtebaulichen Vertrag ist hier für die Realisierung Sicherheit zu schaffen.

Das Grundstück ist als Betriebsfläche des alten Kraftwerks eine Konversionsfläche und aufgrund der restlichen Infrastruktur (Leitungen, Fundamente Schienenwege, befestigte und unbefestigte Straßen und Wege, Gebäudereste, Betonplatten) schlecht forstwirtschaftlich zu bewirtschaften.

Zur Kompensation von Eingriffen in die Umwelt ergeben sich aus dem Umweltbericht folgende im Grünordnungsplan und Maßnahmenplan dargestellten Festsetzungen:

A1 Erstaufforstung von 7,05 ha Laubmischwald heimischer Arten

A2 Erhaltung einer Gehölzfläche, Entwicklung zu Waldrandbiotop

Fläche: 3.842,4 m²

A3 Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Sträuchern nach Pflanzliste und Anlegen von Grünflächen

Fläche: 4.427,9m² Pflege: Die Strauchflächen sind vor Überwucherung durch Trivialarten zu schützen. Aufkommende Gehölzsämlinge sind zu entfernen

A4 Einsaat der Fläche unter den Solartischen (Fläche 4,1ha) mit Saatgut von trockenen Magerwiesen der Region

Pflege:

extensive Beweidung mit Schafen ; Besatz: 3 Tiere/ha;

oder Mahd, Turnus: 1- bis 2-mal pro Jahr;

Zeitraum: Mitte Juni bis Oktober

A5 Herstellung von Steinhaufen und Ablagerung von Totholz an sonnenexponierten Plätzen, Fläche: 15 m²

Die Pflanzungen, die durch die hier zugelassene Überschreitung der Baugrenzen während der PV-Nutzung nicht durchgeführt werden können, werden vorübergehend in den im Maßnahmenplan als "Grünfläche/Strauchpflanzung während der Solarnutzung" gekennzeichneten Flächen umgesetzt. Hierbei ist auf die "**Pflanzliste PV**" zum Maßnahmenplan zurückzugreifen.

Bei der Anpflanzung ist darauf zu achten, dass keine geschlossenen Ginsterflächen entstehen, da sich diese potentiell zu geschützten Biotopen entwickeln können und dies dem Ziel des Bebauungsplanes widerspricht.

zusätzliche Grünordnerische Festsetzungen, GE:

Für die zweite Nutzungsphase ab 2042: "Ansiedlung von Gewerbebetrieben" kommt es in allen Bereichen zu höheren Beeinträchtigungen. Hier ist mit entsprechenden Auflagen zur Gestaltung der Anlagen und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend dem verursachten Eingriff der Vereinbarkeit mit dem Erhalt der Schutzgüter Rechnung zu tragen.

Pflanzliste - GE:

BÄUME

Sorbus torminalis Elsbeere

STRÄUCHER

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina agg. - Hunds-Rose
Rosa corymbifera - Hecken-Rose
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Rosa tomentosa - Filz-Rose
Rubus fruticosus - Gewöhnliche Brombeere
Salix capraea - Sal-Weide
Rhamnus catharticus - Purgier-Kreuzdorn
Genista tinctoria - Färber-Ginster
Sarothamnus scoparius - Besenginster