

# SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN PHOTOVOLTAIK "AN DER BAHN" MILKERSDORF = VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Teil A - Planzeichnung,  
M: 1:1.000

Gemeinde Kolkwitz  
Gemarkung Milkersdorf, Papitz  
Flur 1, 4



## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>				
	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO		Erhaltung von Bäumen - Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion) - Wechsellichtstationen - Transformator- Netzanschlussstationen - Einfriedung	§ 9 (7) BauGB
	Maß der baulichen Nutzung max. Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	max. Höhe baulicher Anlagen		II.	<b>Darstellung ohne Normcharakter</b>	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO		Flurstücksgrenzen Bestand vermarktet	
	Verkehrflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB		Flurstücksgrenzen Bestand unvermarktet	
	Zweckbestimmung: LW / FW / RW Landwirtschaftsweg / Feuerwehrzufahrt / Radweg			Flurgrenze	
	Straßenbegrenzungslinie			Nutzungsgrenze	
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung			Nummer des Flurstückes	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (8) BauGB		Geländehöhe	
	Grünflächen			Höhenbezugspunkt	
	privat				

## Teil B - Text

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 und 14 BauNVO**

**1.1 Baugebiet**  
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.  
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:  
- Photovoltaikgestellen  
- Wechsellichtstationen  
- Transformator- Netzanschlussstationen  
- Einfriedung

**1.2 Art der Nutzung im SO**  
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.  
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:  
- Photovoltaikgestellen  
- Wechsellichtstationen  
- Transformator- Netzanschlussstationen  
- Einfriedung

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO**  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 4,00 m über Geländehöhe für die PV-Gestelle sowie Neben- anlagen Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebsanlagen festgesetzt.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die der südöstlichen Baugrenze gelegene Vermessungspunkt von 59,4 m (DHNH 82) siehe Planzeichnung.  
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

**2.2 Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO**  
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,80 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Zulässig, Wartungsfahrten und Stillplätze gem. § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. Zeitraum der baulichen Nutzung § 9 (2) BauGB**  
Die bauliche Nutzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ist als Zwischenzoning für einen Zeitraum von 35 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage, spätestens bis zum 31.12.2053 zulässig. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und 25 und (1a) BauGB**  
**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Auf den mit Anpflanzungsposten von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen von ca. 3.700 m<sup>2</sup> am nördlichen und südlichen Rand des Solarparks ist eine 2-reihige, standortgerechte Hecke (Pflanz- und Reihenaabstand jeweils 1m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist durchzuführen. Die verwendeten Pflanzen sind aus Baumschulen des Landes Brandenburg oder solchen Baumschulen, deren Boden- und Klimaverhältnisse mit den Pflanzenstandorten vergleichbar sind, zu beziehen. Um entsprechend des Artenschutzbeitrages für den Verlust von Bruthabitats des Neuntöters einen Ausgleich zu schaffen ist eine Mischung aus Domröschchen und sonstigen Gehölzen (gem. Gehölzliste Tab. 5-3 GOP) zu pflanzen.

**II. HINWEISE**

**Aus dem Städtebaulichen Vertrag vom 31.01.2017 mit Präzisierung vom 11.10.2017 werden folgende Hinweise übernommen (§ 9 (4) BauGB)**

**Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Die unversiegelten Flächen des Plangebietes sowie die Flächen unter den aufgestellten Photovoltaikmodulen, sind als geschlossene Vegetationsdecke (externes Grünland) unter Nutzung des standortgerechten Samenpotenzials zu entwickeln oder die natürliche Sukzession bzw. vegetationslose Bereiche zuzulassen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die dauerhafte Unterhaltung ist durch eine zweischichtige Mähmäh nicht vor dem 15.07. eines Jahres zu sichern. Das Mähgut ist abzuführen. Die Mähmäh ist zeitlich und räumlich versetzt abzunehmen zu erfolgen. Die Verwendung von Gülle, Jauche, Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.  
Innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes sind insgesamt 3 Nisthilfen für Vögel und 2 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Die Anbringung der Nisthilfen und Ersatzquartiere kann inner- oder außerhalb des Plangebietes an bestehenden Gebäuden erfolgen.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**  
Zur Gewährleistung der Keimlingsfähigkeit ist für den Sicherheitsraum eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einhalten. Der Einsatz von Schweißgerät bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig.  
- Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar unter Beachtung der Festlegungen der Ökologischen Baubegleitung zu realisieren. In diesem Zeitraum ist die Brutzeit der nachgewiesenen Vögel abgeschlossen.  
- Sollte die Baufreimachung innerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelart Feldlerche zwischen Anfang April und Ende Juli erfolgen, sind im Vorfeld geeignete Vergrümpfungmaßnahmen in Abstimmung mit dem Fachgutachter und der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, um eine Verletzung oder Tötung von Individuen sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.  
Die gesamte Baumaßnahme einschließlich der Umsetzung sämtlicher Maßnahmen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zu betreiben, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen.  
Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Umweltschutzgebiet vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren und geeignete Beleuchtungsmittel zu wählen.  
- Um den Erfolg der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zu überwachen und ggf. notwendige Änderungen zu veranlassen, ist ein Monitoring auf der Fläche vorzusehen. Für die auf den Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten standortgerechten Hecken ist die Biotopentwicklung und für die externe Fläche (Anlage einer Feldhecke) die Biotopentwicklung sowie die Funktionalität als Bruthabitat insbesondere für den Neuntöter zu kontrollieren. Ein entsprechender Bericht ist an die Untere Naturschutzbehörde zu übergeben.

**Die nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgleichende Kompensation erfolgt durch folgende externe Kompensationsmaßnahme (s. GOP)**  
Für den Ausgleich der zu entfernenden Gehölze innerhalb des Plangebietes ist in der Gemeinde Kolkwitz bei Zahow, Gemarkung Kolkwitz, Flur 6, Flurstück 203, auf einer Fläche von 1,840 mit einer Feldhecke als ganzjährige Bienenweide anzulegen. Es sind 270 Sträucher, 18 Obstbäume als Halbstamm und 2 Eichen als Hochstamm zu pflanzen. Für die Anpflanzung ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen. Die zu verwendenden Pflanzen sind aus Baumschulen des Landes Brandenburg oder solchen Baumschulen, deren Boden- und Klimaverhältnisse mit den Pflanzenstandorten vergleichbar sind, zu beziehen. Um für den Verlust von Bruthabitats des Neuntöters einen Ausgleich zu schaffen sind Domröschchen zu pflanzen. Bei der Anlage der Hecke ist auf das Vorhandensein eines Krautsaumes zu achten. Darüber hinaus muss die Struktur vielfältig geschlossen sein. In die Hecke werden zusätzlich Halbstämme verschiedener Obstsorten gepflanzt. Die Maßnahme, welche durch Flächen Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH ausgeführt wird, ist gem. dem Anhang zum GOP (Übersicht der Lage der Flächen und der Pflanzplanung) in den Flächen NA-006/2 zu realisieren.

**Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen**  
Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:  
- Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustellen- einrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Flächen innerhalb der Traufbereiche von Bäumen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.  
- Die auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über oberirdische Bodenentwässerung breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen und Kanäle sind nicht anzulegen. Die Realisierung der Maßnahme kann zeitgleich mit der Errichtung des Solarparks beginnen.  
- Biotopgerechter Umgang mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen während der Bauphase. Verwendung schadstoff- armer, und soweit möglich, biologisch abbaubarer Betriebsmittel.  
- Einhaltung der Vorpostenwerte nach Anhang 2 Nr. 4 BImSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und Be- wegung baubedingter Bodenverunreinigungen nach Ende der Bauarbeiten.  
- unverzügliche Benachrichtigung der Ortspolizeibehörde bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft sowie im Zweifelsfall.

**Bodendenkmale (gemäß § 11 BauGBSchG)**  
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdföhrungen, Metallaschen, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonröschchen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmal- schutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes auf Grund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

**Verfahrensmerkmale**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz am 30.05.2015 erfolgt.

Kolkwitz, den 08.08.2018  
Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom 08.09.2016 bis zum 12.09.2016 im Rathaus der Gemeinde Kolkwitz zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.

Kolkwitz, den 08.09.2016  
Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kolkwitz, den 09.09.2018  
Der Bürgermeister

Die Gemeinsame Landesplanung ist gemäß § 12 des Landesplanungsvertrags Berlin/ Brandenburg mit dem Schreiben vom 11.09.2016 beteiligt worden.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbar- gemeinden, sind mit Schreiben vom 23.12.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anrechnungsfachbeitrag haben in der Zeit vom 03.01.2017 bis zum 31.01.2017 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kolkwitz nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen:  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und  
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 24.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekannt gemacht.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 7) geändert worden. Daher wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch aus formalen Gründen erneut öffentlich ausgelegt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht, Artenschutzbeiträgen und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen/Informationen haben in der Zeit vom 08.09.2018 bis zum 10.04.2018 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kolkwitz öffentlich ausliegen. Zugleich erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Eintragung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kolkwitz. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz am 24.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, welche Arten von umweltbezogenen Informationen/ Stellungnahmen verfügbar sind.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2016 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 31.12.2017 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der in der öffentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtliche verbindliche Fixpunkte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Barnau, den 07.2018  
Martin & Peschmann ÖVBI

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Beschluss vom 08.09.2018 geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die Begründung mit Umweltbericht und Anrechnungsfachbeitrag wurde am 08.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text = Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgestellt.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 08.09.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erhebungsgebietes der Veröffentlichung am 08.09.2018 Kraft getreten.

Kolkwitz, den 08.09.2018  
Der Bürgermeister

Übersichtsplan M: 1:100.000

**Gemeinde Kolkwitz**  
Landkreis Spree-Neiße  
**Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Photovoltaik "An der Bahn" Milkersdorf = Vorhaben- und Erschließungsplan**

**Planungsdatum:** 01.08.2016, Ergänzung vom 02.08.2016  
**Bezeichnung:** Vermessungsplan  
**Datum der Erstellung:** 01.08.2016, Ergänzung vom 02.08.2016  
**Herausgeber:** Vermessungsamt Martin & Peschmann, Karl-Marx-Str. 9, 15321 Barnau bei Berlin  
**Kennzeichnung der vorgenommenen Änderung:** Übernahme der div. Daten  
**Lage- und Höhenbezug:** ETR88, DHNH 82  
**Zweck der Veröffentlichung:** Plangrundlage