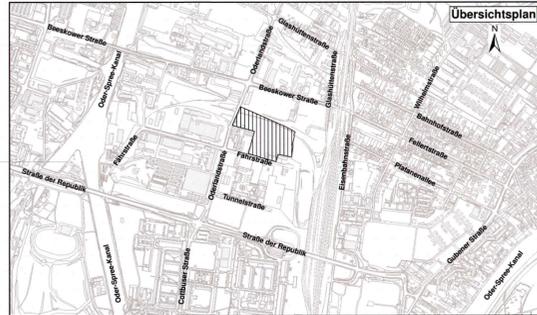


# Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße



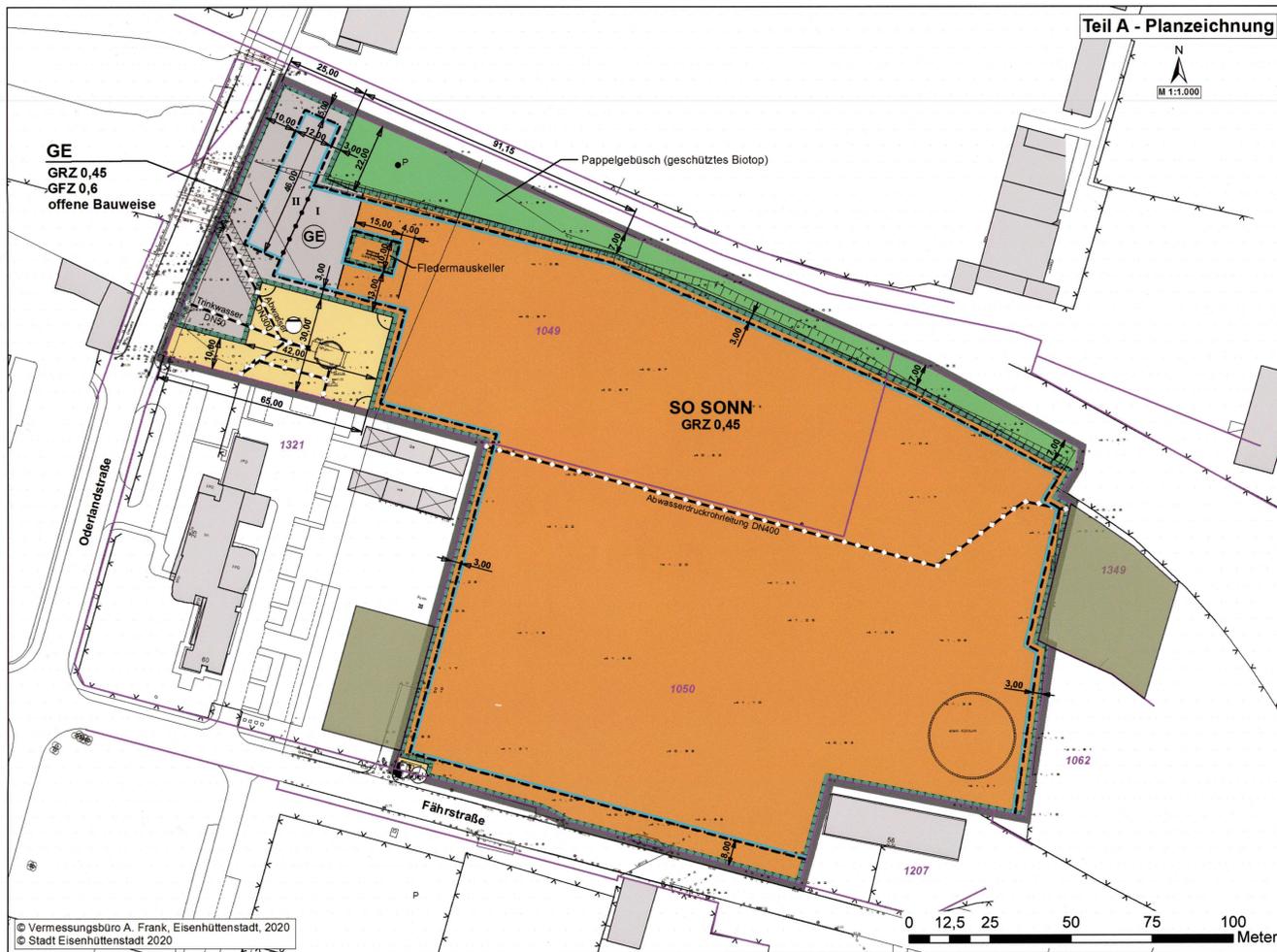
Auf Grundlage

- der §§ 8 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung 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),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

und

- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Sitzung am 15.12.2021 den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, als Satzung beschlossen.



## Zeichenerklärung

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>SO SONN</b> sonstiges Sondergebiet Gebiet für Anlagen, die der Nutzung von solarer Strahlungsenergie dienen</p> <p><b>GE</b> Gewerbegebiet</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>GRZ 0,45</b> Grundflächenzahl</p> <p><b>GFZ 0,6</b> Geschossflächenzahl</p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b></p> <p>Baugrenze</p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung</b></p> <p>Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation</p> <p>Abwasser</p> <p>Elektrizität</p> <p>Telekommunikation</p> <p><b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b></p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung unterirdisch</p>	<p><b>Grünflächen</b></p> <p>Grünflächen</p> <p>privat Grün</p> <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße</p> <p>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Zahl der Vollgeschosse)</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>externe Ausgleichsfläche</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>1050 vorh. Höhe in m ü. NNH im DHHN 2016</p>
---	---	--	---

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen (SO SONN)

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet - Gebiet für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen (SO SONN) - dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind insbesondere:

- Modultische mit Solarmodulen,
- für den Betrieb erforderliche Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen und Zufahrten,
- der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.

1.1.2 Die Tiefe der Modulreihen darf maximal 5 m betragen.

#### 1.2 Gewerbegebiet

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

1.2.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung - Lagerplätze - kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung mit folgenden Sortimenten sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- Augenoptik, Bekleidung (ohne Sportbekleidung), Bettwaren, Bücher,
- Computer (PC-Hardware, Software),
- Elektrokleinere, Elektrogroßgeräte,
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör,
- Glas/Porzellan/Keramik,
- Haus-/Bett-/Tischwäsche (ohne Bettwaren und Matratzen), Heimtextilien/Gardinen
- Hausrat (ohne Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öfen),
- Kinderwagen,
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche,
- Leuchten/Lampen, medizinische und orthopädische Geräte,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf,
- Schuhe, Lederwaren, Spielwaren,
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf),
- Telekommunikationsartikel (Endgeräte, Mobiltelefone),
- Teppiche (ohne Teppichböden), Uhren, Schmuck,
- Unterhaltungselektronik, Waffen, Jagdbedarf, Angeln,
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Zoobedarf und lebende Tiere sowie
- Blumen, Drogerie, Kosmetik/Parfümerie,
- Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazeutische Artikel (Apotheken),
- Zeitschriften/Zeitungen und Fachzeitschriften

(Sortimentsliste für die Stadt Eisenhüttenstadt gemäß der „Zusammenfassung wesentlicher Bestandteile mit Steuerungswirkung“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenhüttenstadt - Anlage 1 des Beschlusses vom 27.05.2009 - Beschlussnr. 079/05/09).

1.2.3 An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten mit den unter 1.2.3 genannten Sortimenten der Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes können nach § 1 Abs. 5 und 9 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2.4 Tankstellenshops und Kioske können im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

### 2 Grünfläche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB

Das auf der Grünfläche vorhandene geschützte Biotop - Pappelgebüsch mit typischen Gehözen ist zu erhalten.

### 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Auf den gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind

- straßenbegleitend zur Fährstraße auf den nicht überbaubaren Flächen 4 standortgerechte Laubholzgebüsche trockener Standorte mit einer Größe von je 100 m<sup>2</sup> mit jeweils 20 Sträußern der Arten Crataegus mangonana, Rosa canina, Rosa spp., Prunus spinosa, Berberis vulgaris, Ligustrum vulgare und Ulmus minor in der Qualität 60/100 anzupflanzen

und

- auf den nicht bebauten Flächen sowie auf den Flächen zwischen den Stützen unterhalb der Modultische und zwischen den Modulreihen durch die Ein Saat von standortheimischem Saatgut oder durch Selbstbegrünung trockene und halbtrockene Gras- und Staudenbiotope zu entwickeln.

3.2 Die auf der mit „Fledermauskeller“ bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Lebensstätte der Fledermause ist dauerhaft zu erhalten.

### 4 Höhe der baulichen Anlagen

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

4.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet beträgt bei zulässigen II Vollgeschossen 7,0 m und bei zulässigem I Vollgeschoss 4,0 m.

4.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird auf 4,0 m begrenzt.

4.3 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von baulichen Anlagen i. S. von § 18 Abs. 1 BauNVO wird 41,00 m NNH im DHHN 2016 bestimmt.

4.4 Die unter Nr. 4.1 und 4.2 festgesetzten Höhen gelten nicht für technische Einrichtungen, wie Masten, Antennen, Schornsteine und Kamine.

### Kennzeichnung

#### Alllasten

Das Gebiet des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum von 1965 bis 1995 als Heizkraftwerk genutzt und ist im Alllastenkataster unter der Nr. 0203671010 „Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt“ erfasst.

### Hinweise ohne Normencharakter

- A Laut vorliegendem Alllastengutachten wurden in den untersuchten Bodenhorizonten keine Prüfwertüberschreitungen, die weitergehende Sanierungsmaßnahmen erforderlich gemacht hätten, festgestellt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist die Herstellung einer geschlossenen Vegetationsdecke umzusetzen, um die hier doch vorhandenen Schadstoffbelastungen durch den Direktkontakt des Bodens und durch die Aufnahme von Stäuben bei Pflege und Wartungsarbeiten zu minimieren.
- B Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Satzung der Stadt Eisenhüttenstadt zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) durchzuführen. Bei Fällung von Laubbäumen mit Brutplätzen innerhalb des Sondergebietes sind je gefällttem Laubbaum mit einem Stammumfang von über 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zusätzlich zwei Nistkästen anzubringen.
- C Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- D Das auf dem Grundstück anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Flächen, bei denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsmaßnahmen (z. B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern.
- E Bei Modulreihen mit mehr als 3,0 m Tiefe ist ein Regenabfluss mit ortsnaher dezentraler Versickerung vorzusehen.
- F Bei der Anlage von Versickerungsanlagen muss der Wirkungspfad Boden-Grundwasser betrachtet werden. Erfolgt die Versickerung über technische Anlagen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- F Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten sind im Planvollzug nachzuweisen:
- V 1: Bauzeitenregelung - Baufeldfreimachung von Gehözen außerhalb des Brutzeitraumes.
- V 2: Vergrämung sowie Abfangen und Umsetzen von Reptilien aus dem Bereich der Baustelle einschließlich Aufstellen eines Schutzzaunes zur Verhinderung des Einwanderns von Tieren in das Baufeld.
- V 3: Innerhalb des Geltungsbereiches sind vor Beginn der Baumaßnahmen mindestens 15 Ersatzhabitate für Reptilien herzustellen.
- V 4: Ökologische Baubegleitung für die Überwachung der Einhaltung aller naturschutzfachlichen Belange auf der Baustelle inkl. Dokumentation.
- V 5: Die Umzäunung soll eine Kleintierpassage ermöglichen.
- V 6: Optimierung des Fledermauskellers
- G Die externen Ausgleichsflächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Auf der östlichen externen Ausgleichsfläche sind zwei Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen. Die Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- H Im Plangebiet befinden sich weitere Leitungen (Objektleitungen, E-Leitungen, Steuerkabel, Heizkanal usw.), die nicht im Plan enthalten sind.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 01/2021 vom 08.01.2021 erfolgt.

Eisenhüttenstadt, 05.01.2022



Frank Balzer  
Bürgermeister

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 20.08.2020 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Eisenhüttenstadt, 06.02.2021



Andreas Frank  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

3. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, wurde am 15.12.2021 von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Eisenhüttenstadt, 05.01.2022



Frank Balzer  
Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Eisenhüttenstadt, 05.01.2022



Frank Balzer  
Bürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße sowie die Stelle, bei der der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 19.01.2022 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 02/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eisenhüttenstadt, 25.01.2022



Frank Balzer  
Bürgermeister



## Stadt Eisenhüttenstadt

Bereich Stadtentwicklung / Stadtbau

### Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 43-12/20 Sondergebiet Solarfeld Fährstraße

### Satzungsbeschluss

Maßstab: 1:1.000

Stand: 27.09.2021