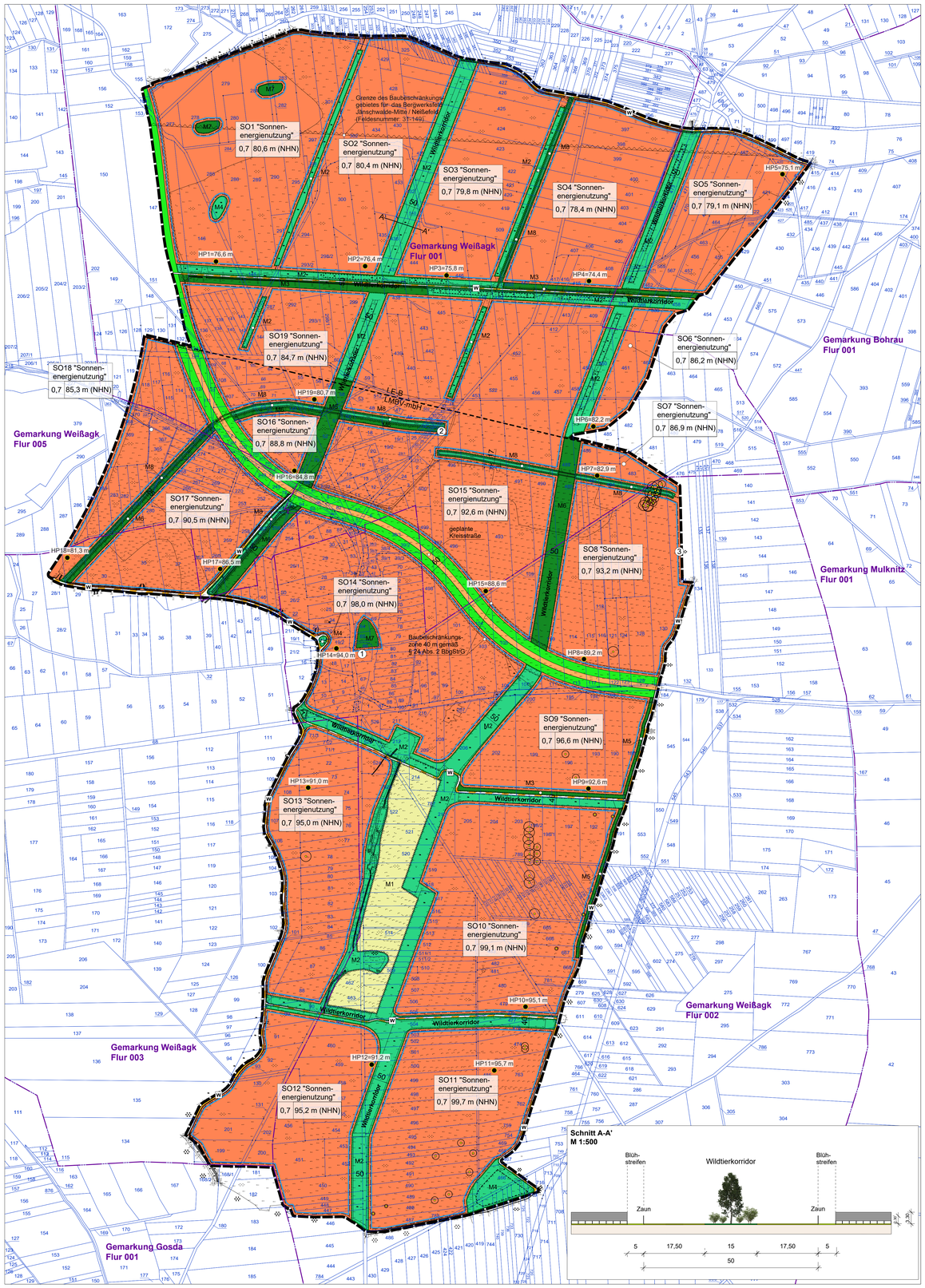
Bebauungsplan "Energiepark Bohrau"
Stadt Forst (Lausitz)
- Planzeichnung (Teil A) -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/Nr. 28)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) für die Nutzung erneubarer Energien festgesetzt. Es gliedert sich in die Teilflächen SO1 bis SO19.

Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung
- Zwischen den Modulreihen ist auf mind. 90% der Sondergebietsfläche ein mindestens 5 m breiter, unbebauter Bereich zu gewährleisten. Von den verbleibenden max. 10% muss der unbebaute Bereich mindestens 3 m breit sein. Innerhalb des unbebauten Bereiches zwischen den Modulreihen ist ein mindestens 2,50 m breiter und besonnter Bereich zu gewährleisten. Dieser besonnte Bereich bezieht sich auf den Zeitraum zwischen 1. Mai bis 31. August des jeweiligen Jahres (gemessen um 13.00 Uhr - Sonnenhöchststand).
- In den Randbereichen zwischen Baugrenze und Baugebietsgrenze ist ein mind. 5 m breiter unbebauter Bereich zu gewährleisten. Dieser Bereich ist als Blühstreifen herzustellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
2.1 NUTZUNGSSCHABLONE
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der zulässigen Gesamthöhe in Metern (NHN) entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m (NHN) ist der in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Höhenpunkt.

Für Nebenanlagen kann von der zulässigen Gesamthöhe wie folgend abgewichen werden:
- Wechselrichter, Übergabe- / Verteilstationen - zulässige Gesamthöhe: max. 5,0 m
- Masten für Überwachungskameras - zulässige Gesamthöhe: max. 6,0m.

Die Höhenangabe der festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016, die Koordinatenangaben der festgesetzten Höhenpunkte im Lagereferenzsystem ETRS89_UTM33 N.

Höhenpunkte:

HP1=76,6 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 468900,06 m, Hochwert: 5736543,20 m -
HP2=76,4 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469327,72 m, Hochwert: 5736529,72 m -
HP3=75,8 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469581,17 m, Hochwert: 5736503,22 m -
HP4=74,4 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469969,73 m, Hochwert: 5736487,07 m -
HP5=75,1 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 476524,43 m, Hochwert: 5736793,67 m -
HP6=82,2 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469982,23 m, Hochwert: 5736069,85 m -
HP7=82,9 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469993,08 m, Hochwert: 5735928,90m -
HP8=89,2 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469955,25 m, Hochwert: 5735402,63 m -
HP9=92,6 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469968,02 m, Hochwert: 5735031,32 m -
HP10=95,1 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469787,55 m, Hochwert: 5734405,57 m -
HP11=95,7 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469696,05 m, Hochwert: 5734222,94 m -
HP12=91,2 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469346,52 m, Hochwert: 5734238,55 m -
HP13=91,0 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469164,44 m, Hochwert: 5735034,03 m -
HP14=94,0 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469245,29 m, Hochwert: 5735433,29 m -
HP15=88,6 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469673,52 m, Hochwert: 5735597,96 m -
HP16=84,8 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469124,97 m, Hochwert: 5735942,76 m -
HP17=86,5 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469912,26 m, Hochwert: 5735661,20 m -
HP18=81,3 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 468473,81 m, Hochwert: 5735693,49 m -
HP19=80,7 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 469182,09 m, Hochwert: 5736147,66 m -

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Baugebietes des Bebauungsplanes wird auf 0,7 festgesetzt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
Für die Verankerung der Aufständerung der Photovoltaikmodule sind ausschließlich Rammprofile zu verwenden; die Verwendung von Betonfundamenten ist nur in Bereichen zulässig, welche einen ungeeigneten Baugrund aufweisen.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb sowie außerhalb der durch Baugrenzen begrenzten Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, welche dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen. Dazu gehören u.a. Gebäude für Transformatoren, Übergabe- / Verteilstationen, Überwachungskameras, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage, Zuwegungen in wassergebundener Bauweise sowie Einfriedungen.

5. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

Baubeschränkungszone gemäß Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG)
Teilflächen des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" unterliegen den Anbauvorschriften des § 24 Abs. 2 BbgStrG.
Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Anbaubeschränkungszone der zukünftigen Kreisstraße bedarf der Genehmigung bzw. Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Baubeschränkungsgebiet gemäß Bundesberggesetz (BBergG)
Teilflächen des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" liegen im rechtlich festgesetzten Baubeschränkungsgebiet für das Bergwerkfeld Jänschwalde-Mitte/Neißefeld (Feldesnummer: 31-149). Innerhalb des Baubeschränkungsgebietes darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe erteilt werden.

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes geplante Kreisstraße zur Verbindung der Ortschaften Grötsch - Mulknitz wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
Die innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufenden Verkehrsflächen, welche der Erschließung dienen, werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "privater Wirtschaftsweg" festgesetzt.

7. PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen Pkt. 9 mit den Maßnahmen M2 bis M8 in ihrer Ausprägung zu erhalten bzw. zu entwickeln.
Zur Erschließung der Teilflächen SO1 bis SO6, SO9, SO10, SO12, SO13, SO15, SO16 und SO19 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergienutzung" ist die Errichtung von Zufahrten mit einer Breite bis zu 6 Metern innerhalb der privaten Grünflächen entlang der privaten Wirtschaftswege zulässig.

öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind nach Fertigstellung der geplanten Kreisstraße zweckentsprechend zu entwickeln. Zur Erschließung der Teilflächen SO15, SO16, SO18 und SO19 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergienutzung" ist die Errichtung von Zufahrten mit einer Breite bis zu 6 Metern innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der geplanten Kreisstraße zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 18 a BauGB)
Die Fläche für Landwirtschaft ist entsprechend der Festsetzung Pkt. M1 in ihrer Ausprägung zu entwickeln.

9. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

M1 Aufwertung Habitatfläche
Die derzeit intensiv genutzte Ackerfläche ist zur Aufwertung für die Fauna durch zielorientierte Pflege bzw. Anlage (Einsaat / Aufbrinung von regionalem, standortgerechtem Saatgut), die in Abhängigkeit der vorkommenden Böden steht, in eine Frischwiese / Frischweide, einen Trockenrasen oder Halbtrockenrasen zu entwickeln.

M2 Erhalt linearer Gehölzstrukturen
Die bestehenden linearen Habitatflächen sind einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.

M3 Erweiterung linearer Gehölzstrukturen
Es ist eine Laubstrauchhecke auf einer Breite von mind. 3 Metern aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Dafür sind auf 30% der Fläche Sträucher der Pflanzliste 1 mit einer Pflanzqualität 2-jährig verschult, 1/1, 30-50 cm oder 40-60 cm wurzelnackt zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.

M4 Erhalt flächiger Gehölzstrukturen
Die bestehenden flächigen Habitatflächen sind einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.

M5 Entwicklung linearer Gehölzstrukturen
Es ist eine Laubstrauchhecke auf einer Breite von mind. 3 Metern aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Dafür sind auf 30% der Fläche Sträucher der Pflanzliste 1 und Bäume der Pflanzliste 2, jeweils mit einer Pflanzqualität 2-jährig verschult, 1/1, 30-50 cm oder 40-60 cm wurzelnackt zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.

M6 Entwicklung von Flurgehölzstreifen gemäß Abschlussbetriebsplan
In den dargestellten Bereichen sind Flurgehölzstreifen entsprechend den Vorgaben des Abschlussbetriebsplanes herzustellen und anschließend einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.

M7 Entwicklung von Feldgehölzen gemäß Abschlussbetriebsplan
In den dargestellten Bereichen sind Feldgehölze entsprechend den Vorgaben des Abschlussbetriebsplanes herzustellen und anschließend einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.

M8 Erhalt Entwässerungsgräben
In den dargestellten Bereichen sind die bestehenden Entwässerungsgräben und deren Saumbereiche dauerhaft zu erhalten.

M9 Aufwertung Habitate nicht überbauter Flächen (ohne zeichnerische Festsetzung)
Zur Aufwertung von Habitatflächen für die Fauna sind die nicht überbaubaren Sondergebietsflächen bzw. unversiegelten Böden unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Pkt.1 wie folgt zu entwickeln:
1. Die nicht überbauten Flächen zwischen den Modulreihen der Photovoltaikanlage sind durch zielorientierte Pflege bzw. Anlage (Einsaat / Aufbrinung von regionalen, standortgerechten Saatgut), die in Abhängigkeit der vorkommenden Böden steht, in Frischwiesen / Frischweiden, Trockenrasen oder Halbtrockenrasen zu entwickeln.
2. Die nicht überbauten Flächen zwischen Baugrenze und Baugebietsgrenze sind durch zielorientierte Pflege bzw. Anlage (Einsaat / Aufbrinung von regionalen, standortgerechten Saatgut), die in Abhängigkeit der vorkommenden Böden steht, in artenreiche Blühstreifen zu entwickeln.
3. Die unversiegelten Flächen unter den Modulen der Photovoltaikanlage sind durch zielorientierte Pflege bzw. Anlage (Einsaat / Aufbrinung von regionalen, standortgerechten Saatgut), die in Abhängigkeit der vorkommenden Böden steht, in Trockenrasen oder Halbtrockenrasen zu entwickeln.

M10 Anlage von Lesesteinhaufen / Stubenhaufen (ohne zeichnerische Festsetzung)
Innerhalb der Maßnahmenflächen M3 und M6 sind in Summe 30 Stubbenhaufen bzw. Lesesteinhaufen mit einer Mindestgröße von jeweils 10 m² anzulegen.

10. ZULÄSSIGKEIT UND UNZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN ODER ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

10.1 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG
"FLÄCHEN ZUR NUTZUNG VON SONNENENERGIE NACH LANDWIRTSCHAFTLICHER REKUTIVIERUNG"
Die Nutzung noch nicht abschließend rekultivierter Flächen zur Gewinnung von "Sonnenenergie" und die damit verbundene Errichtung baulicher Anlagen, welche sich innerhalb der Baugebiete SO1, SO5, SO6, SO8, SO14, SO15 und SO17 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" befinden, ist erst zulässig, wenn die Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen entsprechend den Abschlussbetriebsplänen rekultiviert wurden. Bis zum Eintritt des Umstandes ist die Nutzung der Flächen ausschließlich zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zulässig.

10.2 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG
"ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN IM ANBAUBESCHRÄNKUNGSBEREICH DER GEPLANTEN KREISSTRASSE"
Nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche beginnt die Anbaubeschränkungszone der geplanten Kreisstraße an ihrer äußeren Fahrbahnkante. Bis zum Eintritt des Umstandes ist die Nutzung der Flächen, welche innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Anbaubeschränkungsbereiches liegen, ausschließlich zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zulässig.

10.3 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG
"AUSBILDUNG DER WILDTIERKORRIDORE IM QUERUNGSBEREICH DER GEPLANTEN KREISSTRASSE"
Mit Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsfläche und mit Errichtung der geplanten PV-Anlage ist eine Angleichung des Geländeniveaus an den Straßenkörper im Bereich der beiden festgelegten Nord-Süd-Korridore im Bereich der Bauverbotszone auf der gesamten Breite des Wildtierkorridors von 50 m (Querungsbereich) herzustellen.

10.4 AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG
"ERRICHTUNG BAULICHER ANLAGEN IM BLENDBEREICH DER GEPLANTEN KREISSTRASSE"
Die Nutzung der Teilflächen der Baugebiete SO8, SO9, SO14, SO15, SO16 sowie SO17 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" zur Gewinnung von "Sonnenenergie" und die damit verbundene Errichtung baulicher Anlagen ist erst zulässig, wenn ein Nachweis zum Ausschluss von Blendwirkungen im Bereich der geplanten Kreisstraße vorliegt. Bis zum Eintritt des Umstandes ist die Nutzung der Flächen ausschließlich zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zulässig. Sollten Teilflächen mit der Zweckbestimmung „Sonnenenergienutzung", welche aufgrund einer Blendwirkung nicht für die PV-Nutzung zur Verfügung stehen und in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben, sind zusätzliche Wildzäune an den Baugrenzen der Teilflächen an den Wildtierkorridoren und der geplanten Kreisstraße zu errichten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. EINFRIEDUNGEN
Im Bebauungsplangebiet sind Einfriedungen ausschließlich innerhalb oder an den Grenzen des Baugrundstückes bis zu einer Höhe von max. 2,30 m zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen der innerhalb der Baugebiete liegenden Hecken und Feldgehölze sowie die in die Baugebiete hineinragenden Entwässerungsgräben.
Erdtang der Zaunanlage sind Durchlässe von 20 x 20 cm in einem Abstand von 30 Meter zu installieren. Alternativ ist die Errichtung der Zaunanlage mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig. Hierbei kann die Errichtung von Durchlässen entfallen.

III. PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

1. VERWENDUNG VON PFLANZENMATERIAL / PESTIZIDEN
Pflanzenmaterial
Im Plangebiet ist Saat- und Pflanzgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland (47, (Produktionsraum 2 (NO) „Nordostdeutsches Tiefland") zu verwenden. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße.

Pestizide
Der Einsatz Pestiziden im Bereich der festgesetzten Grünflächen ist unzulässig.

2. PFLEGE DER FESTGESETZTEN LANDWIRTSCHAFTSFLÄCHE / NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Fläche für Landwirtschaft - Maßnahme M1 (siehe textl. Festsetzung Pkt. 9 M1)
Nach Erreichung des standortkonkreten Entwicklungszieles ist die Pflege und Bearbeitung der Grünfläche zwischen dem 15.08. bis 28.02. des jeweiligen Jahres zulässig. Zukünftige Anpassungen des festgesetzten Pflege- und Bearbeitungszeitraumes sind durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße auf artenschutzrechtliche Verträglichkeit zu prüfen.

nicht überbaubare Grundstücksfläche - Maßnahme M9 (siehe textl. Festsetzung Pkt. 9 M9)
Nach Erreichung des jeweiligen standortkonkreten Entwicklungszieles ist die Pflege und Bearbeitung der Grünflächen zwischen dem 15.08. bis 28.02. des jeweiligen Jahres zulässig. Zukünftige Anpassungen des festgesetzten Pflege- und Bearbeitungszeitraumes sind durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße auf artenschutzrechtliche Verträglichkeit zu prüfen.

3. BAUZEITRAUM UND BAUFELDFREIMACHUNG
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna sowie von Reptilien sind die Baufeldfreimachung sowie die Errichtung der Photovoltaikanlage (Ständer, Module, Nebenanlagen, innerbetriebliche Verkehrsflächen) im Zeitraum vom 15.08. des jeweiligen Jahres bis zum 28.2. des Folgejahres zulässig. Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn vor Beginn bzw. innerhalb der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Unterbrechungen von vergrämenden Bautätigkeiten > 14 Tage bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE ZUGRIFFSVERBOTE
Der Vorhabenstandort ist vor Beginn der Baufeldfreimachung auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten (u. a. Zauneidechse) zu prüfen. Konkrete Maßnahmen werden innerhalb des zu erstellenden Artenschutzfachbeitrages festgelegt.

5. OBERFLÄCHENWASSER
Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 (1),(2) und 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 54 (4) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), ohne das Wohl der Allgemeinheit zu beeinträchtigen, ortsnah zu versickern.

6. UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENEN STOFFEN
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 Abs. 1 der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße einen Monat vorher anzuzeigen.

7. GRUNDWASSER
Erdaufschlussarbeiten, die Einfluss auf die Beschaffenheit des Grundwassers haben, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen.

8. ERDAUSHUB
Vor Baubeginn ist der Oberboden im Bereich der Baustellen, Nebeneinrichtungen und Ablagerungsfläche zu sichern. Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen.

9. BODENARTEN
Ein Überschütten von Oberboden mit Aushub oder Bodenmaterial ist nicht zulässig. Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten in Oberboden und Unterboden zu erfassen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

10. FILTERBRUNNEN / GRUNDWASSERMESSTELLEN
Die in der Planzeichnung dargestellten Filterbrunnen sowie Grundwassermessstellen sind vor Überbauung bzw. Beschädigungen zu schützen. Die Zugänglichkeit für Messungen, Probenahmen und Wartungsarbeiten muss jederzeit, auch mit entsprechender Technik, gewährleistet sein. Für einen möglichen späteren Rückbau sind die in der Planzeichnung angegebenen Freihaltebereich zu gewährleisten.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1

Crataegus monogyna JACQ.	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus L.	Pfaffenhütchen
Frangula alnus L.	Faulbaum
Lonicera xylosteum L.	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa L.	Schlehe
Rhamnus L.	Kreuzdorn
Rosa canina L.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera BORKH.	Hecken-Rose
Viburnum opulus L.	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2

Acer campestre L.	Feldahorn
Malus sylvestris (L.) Mill.	Wildapfel
Prunus avium L.	Vogelkirsche
Pyrus pyraster (L.) Du Roi	Wildbirne
Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.	Traubeneiche
Sorbus aria (L.) Crantz	Mehlbeere
Sorbus aucuparia L.	Eberesche
Ulmus minor Mill.	Feldulme

NUTZUNGSSCHABLONE

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	zulässige Gesamthöhe in m (NHN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Sonnenenergienutzung" (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

80 m (NHN) — max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m (NHN) (§ 18 BauNVO)

0,7 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

W — privater Wirtschaftsweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen (Entwicklungsflächen Bestand)

private Grünflächen (Entwicklungsflächen Planung)

öffentliche Grünflächen (Entwicklungsflächen Planung)

Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Fläche für Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1 — Fläche zur Entwicklung des Zielbiotops "Frischwiese / Frischweide", "Trockenrasen" bzw. "Halbtrockenrasen"

M2 — Flächen zum Erhalt linearer Gehölzstrukturen und zur ungestörten Entwicklung

M3 — Flächen zur Anpflanzung einer mind. 3 m breiten Laubstrauchhecke und zur ungestörten Entwicklung

M4 — Flächen zum Erhalt flächiger Gehölzstrukturen und zur ungestörten Entwicklung

M5 — Flächen zur Anpflanzung einer mind. 3 m breiten Laubstrauchhecke und zur ungestörten Entwicklung

M6 — Flächen zur Entwicklung von Flurgehölzstreifen entsprechend dem Abschlussbetriebsplan

M7 — Flächen zur Entwicklung von Feldgehölzen entsprechend dem Abschlussbetriebsplan für den Tagebau Jänschwalde

M8 — Flächen zum Erhalt bestehender Entwässerungsgräben

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Baugebiete

Grenze bergrechtliche Verantwortung

Baubeschränkungszone - 40 m - gemäß § 24 Abs. 2 BbgStrG

Grenze des rechtlich festgesetzten Baubeschränkungsgebietes für das Bergwerksfeld Jänschwalde-Mitte / Neißefeld (Feldesnummer: 31-149)

freizuhaltende Filterbrunnen / Grundwassermessstellen

Freihaltebereich r = 5 m

Freihaltebereich r = 10 m

Freihaltebereich r = 15 m

unterer Höhenbezugspunkt (HP) der festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhe in m (NHN) im jeweiligen Baugebiet

Nachrichtlich übernommen

14/12 — Flurstück/-snummern

Flur- und Gemarkungsgrenze

①②③ — Erinnerungsorte im Bebauungsplangebiet

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Energiepark Bohrau" wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 17.09.2021 gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
Der Beschluss wurde am 02.10.2021 im Amtsblatt Nr. 4/21 bekannt gemacht.

Unterschrift:

.....
Simone Taubenek
Hauptamtliche Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Form einer einmaligen Veranstaltung am 25.03.2022 im Gut Neu Sacro, Straße: Gut Neu Sacro Nr. 13, 03149 Forst (Lausitz) nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Forst (Lausitz) durchgeführt.
Ab dem 19.03.2022 wurde auf der Internetseite der Stadt Forst (Lausitz) unter dem Link www.forst-lausitz.de/planungsbekanntmachungen.130750.htm die Planuungsbekanntmachung eingestellt.

Unterschrift:

.....
Simone Taubenek
Hauptamtliche Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Planungsanzeige

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2022, die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2022, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Planungsanzeige erfolgte mit Schreiben vom 29.03.2022.

Unterschrift:

.....
Simone Taubenek
Hauptamtliche Bürgermeisterin

Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes „Energiepark Bohrau" mit Begründung in der Fassung vom ..... gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Unterschrift:

.....
Simone Taubenek
Hauptamtliche Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Energiepark Bohrau" gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Energiepark Bohrau" mit Begründung, gebietsbezogenen Gutachten und vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:

Montag	9.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Mittwoch	9.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	9.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Freitag	9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

in der Stadt Forst (Lausitz), Cottbuser Straße 10, 03149 Forst (Lausitz), im Fachbereich Stadtentwicklung, im 2. Obergeschoss, nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich (per Brief, per Fax oder in sonstiger Weise in geschriebener Form) oder während eines vereinbarten Termins zur Niederschrift bei oben genannter Stelle abgegeben werden.

Die Ankündigung der Offenlegung erfolgte mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ..... vom .....2023. Ab dem .....2023 wurden auf der Internetseite der Stadt Forst (Lausitz) unter der Rubrik Planungsbekanntmachungen die Unterlagen zur Offenlegung unter dem Link www.forst-lausitz.de/planungsbekanntmachungen.130750.htm eingestellt.

Des Weiteren bestand folgende Zugangsmöglichkeit über das zentrale Landesportal des Landes Brandenburg:
https://bip.brandenburg.de
https://bauleitplanung.brandenburg.de

Die der Planung zugrunde liegenden V