

Planzeichnung Teil 1 von 2
Der Baugebiet "Solarpark Chossewitz" wurde aufgrund seiner Flächenausdehnung und zur besseren Lesbarkeit auf zwei Planzeichnungen aufgeteilt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen"
- Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Batterieespeichersysteme"

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baugraue
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzzeichen 13.2.2), Festsetzung Nr. 15
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB

sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebietes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen über dem Höhenbezugspunkt

- H max. 4,0 m
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes

- § 10 Abs. 4 BauGB

sonstige Erläuterungen

- Bemaßung in Meter

Plananlage

- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

- Standort von Bäumen

- bestehende Schmutzwasserleitung

- bestehende Nutzungsgrenzen, Wege, Waldkante ...

- Böschungen

- Vorhandene Geländehöhen maßgeblich für Festsetzung Nr. 9

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet „Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen. Ausnahmsweise ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freiflächen zulässig, wenn diese mit der Zweckbestimmung vereinbar ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

2. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen“ sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen allgemein zulässig, die unbeweglich in Reihen mit einem Boden- und Reihenabstand aufgestellt und einseitig geneigt sind. Nebenanlagen sind, sofern sie der Zweckbestimmung dienlich und untergeordnet sind und dem Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete bauliche Anlagen, wie Schutzröhren, Koppelschule, Tränken zulässig, sofern sie für die Bewirtschaftung der Freiflächen (z.B. Weidewirtschaft) unbedingt erforderlich sind. Unzulässig sind Batterieenergiespeichersysteme. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

3. Das sonstige Sondergebiet „Batterieenergiespeichersysteme“ dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Speicherung von elektrischer Energie dienen. Allgemein zulässig sind Batterieenergiespeichersysteme zur Speicherung von elektrischer Energie. Nebenanlagen sind, sofern sie der Zweckbestimmung dienlich und untergeordnet sind und dem Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO).

4. Lärmemittlernde bauliche Anlagen (z.B. Trafostation) müssen einen Abstand von mindestens 50 m zum nächstgelegenen Wohn-, Erholungsgrundstück einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO).

5. Für das sonstige Sondergebiet „Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen“ wird eine GRZ I von 0,05 festgesetzt. Ab einer Höhenlage von 0,8 m über dem Höhenbezugspunkt wird eine GRZ II von 0,6 für die Überschreitung der Bodentafel mit Solarmodultischen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

6. Die festgesetzte GRZ im Sondergebiet „Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen“ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen nur überschritten werden, wenn Aufstell- und Bewegungsflächen, Wege, Einfahrungen oder Zufahrten aus Sicherheitsgründen eine Flächenbefestigung erfordern. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

7. Für das sonstige Sondergebiet „Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

8. Technische Zubehöranlagen wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Videoüberwachungssysteme und ähnliche geneigte untergeordnete bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H max.) ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten, wenn dies für die Funktionsweise der Anlage erforderlich ist. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

9. Als Höhenbezug für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Baugebiet wird die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt. Diese ist dem Vermessungsplan, der dem Baugebiet zugrunde liegt, zu entnehmen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

10. Erforderliche Zufahrten und Wege im sonstigen Sondergebiet sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und zulässig. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche (z.B. Feuerwehrzufahrt, Aufstellflächen für die Feuerwehr) dauerhaft sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11. In allen Sondergebietsflächen ist zwischen den Solarmodultischen der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ein horizontaler Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

12. Im sonstigen Sondergebiet ist zwischen der Unterseite von Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von 10 cm bis 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden. Ausnahmsweise ist ein wolfsicherer Zaun zulässig. In dieser Einfriedung sind Kleintierschuttfächer in der Größe von mindestens 20 cm x 20 cm auf Höhe der Oberkante Gelände vorzusehen. Der Abstand der Kleintierschuttfächer untereinander darf nicht größer als 5,0 m sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

13. Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Eine Initialsaat mit einem regionalen Saatgut für standortgerechte Pflanzenarten ist vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

14. Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Migrationskorridor“ ist als extensiv gepflegte Offenlandfläche mit Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln. Der Migrationskorridor (je Migrationskorridor) ist jeweils mit 10 Strauchgruppen mit je 10 Sträuchern zu strukturieren. Je Strauchgruppe sind mindestens 3 verschiedene Arten der in der Planliste 3 aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Die Strauchgruppen müssen untereinander mindestens 10 m einhalten. Eine Initialsaat mit einem regionalen Saatgut für standortgerechte Pflanzenarten ist auf den übrigen Freiflächen vorzusehen. Der „Migrationskorridor“ darf mit Kabelleisen unterbaut werden. Die Maßnahmenfläche kann für Zufahrten und Wege zum Solarpark mit einer Breite von bis zu 5 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

15. Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Offenlandfläche“ sind als extensiv gepflegte blütenreiche Staudenur anzulegen. Eine Ansaat mit Regio-saatgut aus ein- und mehrjährige Wildkräutern ist vorzusehen. Die in der Planliste 4 aufgeführte Regio-saatgutmischung, oder gleichwertig, ist zu verwenden. Innerhalb der Offenlandfläche dürfen notwendige Wege im erforderlichen Umfang bis zu einer Breite von max. 5,0 m und Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr angelegt werden, vorhandene Wege sind zu erhalten. Die „Offenlandfläche“ darf mit Kabelleisen unterbaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

16. Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Halboffenlandfläche“ ist zu einer mageren Gras- und Staudenur mit einzelnen Strauchgruppen zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind 10 Laubboschinseln mit einer Fläche von mind. 5 m x 10 m (insg. maximal 500 m²) anzulegen und mit 10 Sträuchern zu bepflanzen. Je Gebietsinseln sind mindestens 3 verschiedene Arten der Planliste 3 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

17. Das auf den Solarmodultischen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist flächig auf der bebauten Bodenschicht (auch unter den Solarmodultischen) zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

18. Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen“ ist angrenzend an die festgesetzte Sondergebietsfläche eine 3,5 m breite 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Der Pflanzenabstand beträgt 1,5 m x 1,0 m (Reihenabstand 1,5 m). Die einzelnen Arten werden in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen gepflanzt. Im Anschluss an die Gehölzpflanzung ist ein 1,5 m breiter Streifen für einen Bühlstreifen / Krautsaum anzulegen. Innerhalb der Pflanzmaßnahmenfläche dürfen notwendige Wege im erforderlichen Umfang bis zu einer Breite von max. 5,0 m angelegt werden. Die Pflanzmaßnahmenfläche darf mit Kabelleisen unterbaut werden. Es sind die Arten der Planliste 1 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

19. Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung „Streubewiese“ ist dauerhaft als Streubewiese zu entwickeln. Die Obstbäume müssen einen Abstand von mindestens 10,0 m untereinander einhalten. Es sind die Arten der Planliste 2 zu verwenden. Die Freiflächen unter der Streubewiese ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

20. Innerhalb der nicht überbauten Freiflächen des sonstigen Sondergebiets sind Flächen für die Felderle (Felderchenstreu) anzulegen. Die Flächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 9,5 m x 150,0 m (B x L) aufweisen. Der Abstand zwischen den einzelnen Felderchenstreu mindestens 50,0 m betragen. Zu Waldkanten, Bäumen zu Gehölzgruppen sowie zu den geplanten Schuttschutzflächen ist ebenfalls ein Abstand von mindestens 30,0 m einzuhalten. Pro Bauland sind Felderchenstreu im Umfang von mindestens 10 % der im jeweiligen Baugebiet von den PV-Modultischen überschritten Flächen anzulegen. Wege, Aufstellflächen und sonstige für den Betrieb / Wartung notwendige und genutzte Flächen dürfen auf Felderchenstreu angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

21. Die erforderliche Einfriedung um den Solarpark darf eine Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Zur Minderung von Blendwirkungen gegenüber sensiblen Nutzungen darf die Einfriedung ausnahmsweise temporär, bis zur vollständigen Wirkmacht der Pflanzmaßnahmen (Sichtschutzfunktion), mit matten dunkelgrünen Membranen abgedeckt werden und darf eine Höhe von bis zu 3,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Feldes der Erlaubnis Rednditz (11-1507), welche die Inhaberin der Bergbaurechtigung zur Aufsuchung der im Feld liegenden Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen) berechtigt.

HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben (auch bauvorbereitende Maßnahmen) sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BtNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachlich durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium der Stadt Friedland (NL) hat am den Aufstellungsbeschluss für den Baugebiet gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Friedland, den
Siegelt Unterschrift

Vermerk über die Entwurfsbeteiligung
Der Entwurf des Baugebietes in der Fassung vom lag in der Zeit vom bis zum der Stadtverwaltung der Stadt Friedland (NL) öffentlich aus (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Träger öffentlicher Belange und Nachbarangehörigen wurden um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom gebeten. (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Friedland, den
Siegelt Unterschrift

Vermerk über den Abwägungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbarangehörigen und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Friedland, den
Siegelt Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Baugebiet in der Fassung vom wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) gebilligt.

Friedland, den
Siegelt Unterschrift

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Baugebiet in der Fassung vom wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) gebilligt.

Friedland, den
Siegelt Unterschrift

Genehmigungsvermerk
Die Genehmigung des Baugebietes in der Fassung vom wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde des Landkreises Oder-Spree vom ohne / mit Maßgaben und Hinweisen erteilt.

Beeskow, den
Siegelt Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Baugebietes in der Fassung vom und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) vom übereinstimmt.

Friedland, den
Siegelt Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Die Genehmigung des Baugebietes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Friedland (NL) Nr. 2023 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Baugebiet ist am in Kraft getreten.

Friedland, den
Siegelt Unterschrift

Vermessungs- und Katasterrechtliche Bescheinigung
Die verwendete Plananlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2021 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 Orthokarte ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den
Siegelt Unterschrift

Maßstab 1: 2000 (A0)

ÜBERSICHT

© GeoBasis-DE/LG B, d-44719-2-0 2024

Stadt Friedland (NL)

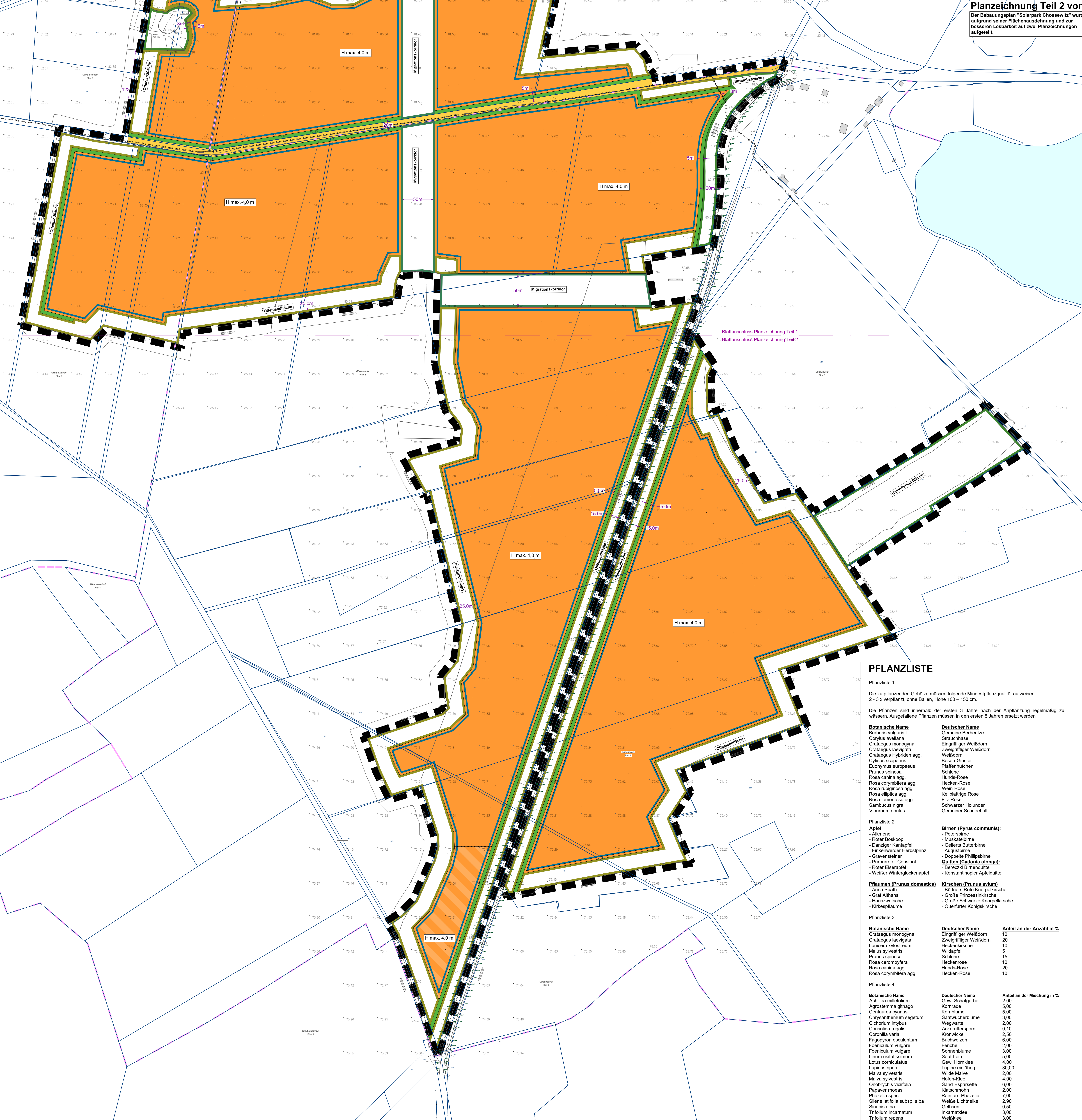
Bebauungsplan "Solarpark Chossewitz"

Entwurf Fassung Mai 2025 (22.05.2025)

Plangeber Stadt Friedland (NL)

Stadtverwaltung
Lindenstraße 15
16848 Friedland (NL)

WOLFF
Planungsbüro
Lindenstraße 15
16848 Friedland (NL)
Tel. (0335) 70 04 27 Fax 70 04 30
www.planungsbuero-woelf.de
info@planungsbuero-woelf.de



Bauungsplan Teil 2
Der Bauungsplan "Solarpark Chossewitz" wird aufgrund seiner Flächenausdehnung und zur besseren Lesbarkeit auf zwei Planzeichnungen aufgeteilt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Feldes der Erlaubnis Rednitz (11-1507), welche die Inhaber der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld liegenden Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen) berechtigt.

HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben (auch bauvorbereitende Maßnahmen) sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachlich durch eine ökologische Baugestaltung überwacht werden, um arten- und biopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

VERFAHRENSVERMERKE

Vormerk über den Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium der Stadt Friedland (NL) hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Friedland, den
Siegler
Unterschrift

Vormerk über die Entwurfsbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom lag in der Zeit vom bis zum der Stadtverwaltung der Stadt Friedland (NL) öffentlich aus (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass während der Auslegungzeit von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die von der Planung betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom gebeten. (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB)

Friedland, den
Siegler
Unterschrift

Vormerk über den Abwägungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Friedland, den
Siegler
Unterschrift

Vormerk über den Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan in der Fassung vom wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland (NL) gebilligt.

Friedland, den
Siegler
Unterschrift

Genehmigungsvermerk
Die Genehmigung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Verfügung der oberen Verwaltungsbehörde des Landkreises Oder-Spree vom ohne / mit Maßgaben und Hinweisen erteilt.

Beeskow, den
Siegler
Unterschrift

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung vom und die von der Stadt Friedland (NL) vom überreichte.

Friedland, den
Siegler
Unterschrift

Bekanntmachungsvermerk
Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Friedland (NL) Nr. öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erdschön von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Friedland, den
Siegler
Unterschrift

0 25 50 100 200m

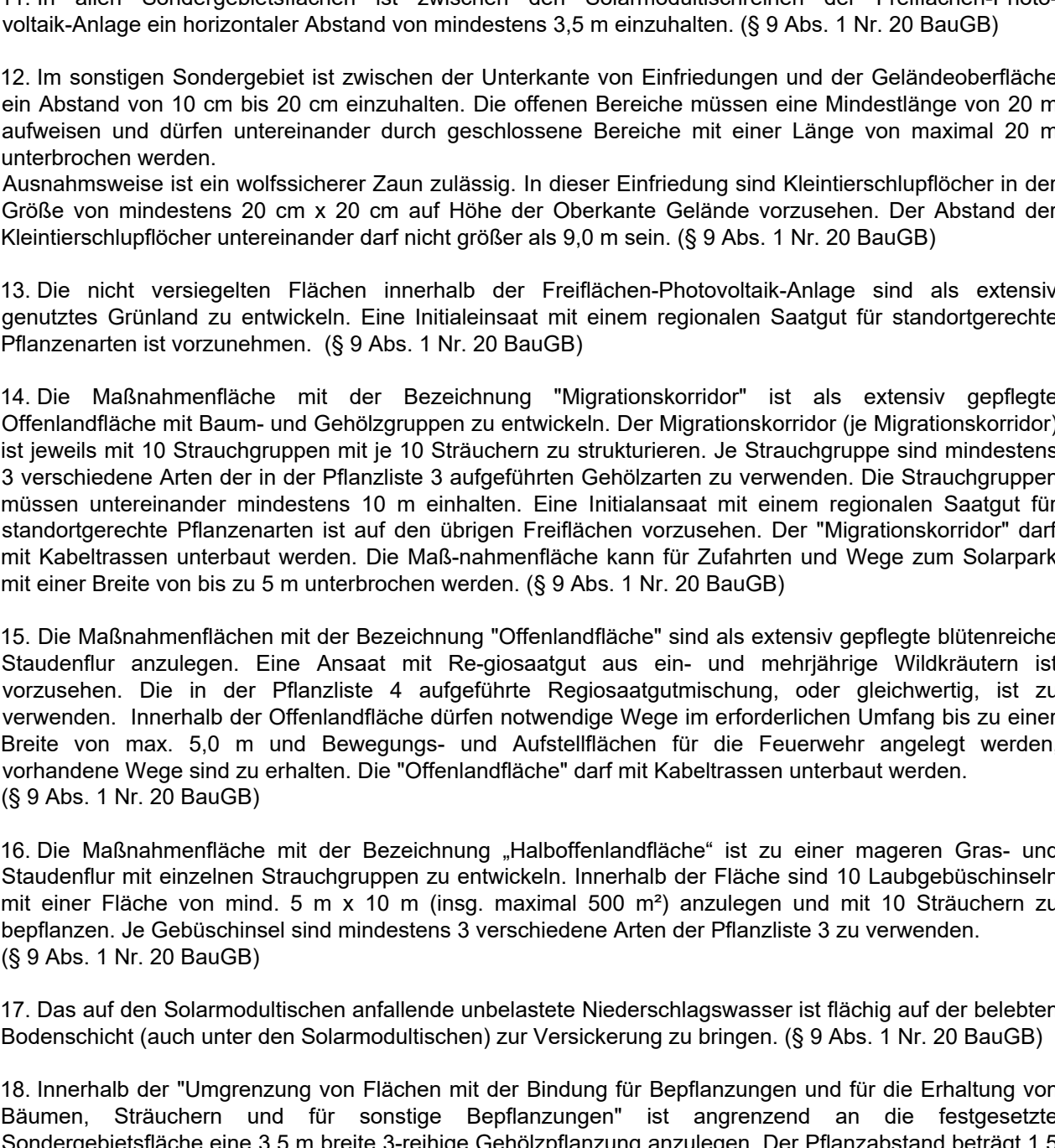
VERMESSUNGS- UND KATASTERRECHTLICHE BESCHREIBUNG

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2021 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 Orthotik ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den
Siegler
Unterschrift

MABTAB 1: 2000 (A0)

ÜBERSICHT



© GeoBasis-DE/LGB, d-4/4/20-2024

Friedland (NL)

Bebauungsplan "Solarpark Chossewitz"

Entwurf Fassung Mai 2025 (22.05.2025)

Plangeber
Stadt Friedland (NL)
Stadtverwaltung
Lindenstraße 15
16848 Friedland (NL)

Logo of the planning authority.

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Batteriespeichersysteme"
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Verkehrsmittel
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.2) Festsatzung Nr. 15
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 8 BauGB

sonstige Festsetzungen
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO

Höhe der baulichen Anlagen über dem Höhenbezugspunkt
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
innerhalb eines Baugebietes
§ 9 Abs. 4 BauGB

sonstige Erläuterungen
Bemaßung in Meter

Planunterlage
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Standort von Bäumen

bestehende Schmutzwasserleitung

bestehende Nutzungsgrenzen, Wege, Waldkante, ...

Böschungen

Vorhandene Geländehöhen maßgeblich für Festsatzung Nr. 9

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das sonstige Sondergebiet "Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen. Ausnahme ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Freiflächen zulässig, wenn diese mit der Zweckbestimmung vereinbar ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVVO).

2. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets "Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen" sind Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen allgemein zulässig, die unbeweglich in Reihen mit einem Boden- und Reihenabstand aufgestellt und einseitig geneigt sind. Nebenanlagen sind, sofern sie der Zweckbestimmung dienlich und untergeordnet sind und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, allgemein zulässig. Ausnahme sind untergeordnete bauliche Anlagen, wie Schutzzäunen, Koppelsäulen, Tränken zulässig, sofern sie für die Bewirtschaftung der Freiflächen (z.B. Weidewaltung) unbedingt erforderlich sind. Unzulässig sind Batterien energiespeichersysteme.

3. Das sonstige Sondergebiet "Batterien energiespeichersysteme" dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen, die der Speicherung von elektrischer Energie dienen. Allgemein zulässig sind Batterien energiespeichersysteme zur Speicherung von elektrischer Energie. Nebenanlagen sind, sofern sie der Zweckbestimmung dienlich und untergeordnet sind und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVVO).

4. Lärmemittlernde bauliche Anlagen (z.B. Trafostation) müssen einen Abstand von mindestens 50 m zum nächstgelegenen Wohn-, Erholungsgrundstück einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVVO).

5. Für das sonstige Sondergebiet "Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen" wird eine GRZ I von 0,05 festgesetzt. Ab einer Höhenlage von 0,8 m über dem Höhenbezugspunkt wird eine GRZ II von 0,6 für die Überschreitung der Bodentafel mit Solarmodulschritten festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVVO).

6. Die festgesetzte GRZ im Sondergebiet "Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen" darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen nur überschritten werden, wenn Aufstell- und Bewegungsflächen, Wege, Umfahrungen oder Zufahrten aus Sicherheitsgründen eine Flächenbefestigung erfordern. (§ 9 Abs. 4 Satz 3 BauNVVO).

7. Für das sonstige Sondergebiet "Batterien energiespeichersysteme" wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVVO).

8. Technische Zubehöranlagen wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Videoüberwachungssysteme und ähnliche gestaute untergeordnete bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H max) ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten, wenn dies für die Funktionsweise der Anlage erforderlich ist. (§ 16 Abs. 6 BauNVVO).

9. Als Höhenbezug für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Baugebiet wird die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt. Diese ist dem Vermessungsplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zu entnehmen. Zwischenwerte sind zu interpolieren. (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVVO).

10. Erforderliche Zufahrten und Wege im sonstigen Sondergebiet sind nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und zulässig. Als Ausnahme sind Teilverlegungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche (z.B. Feuerwehrzufahrt, Aufstellflächen für die Feuerwehr) dauerhaft sicherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

11. In allen Sondergebietsflächen ist zwischen den Solarmodulschritten der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ein horizontaler Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

12. Im sonstigen Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von Einfriedungen und der Geländebefläche ein Abstand von 10 cm bis 20 cm einzuhalten. Die offene Bereiche müssen eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.

Ausnahme ist ein wolfsicherer Zaun zulässig. In dieser Einfriedung sind Kleintierschlupflöcher in der Größe von mindestens 20 cm x 20 cm auf Höhe der Oberkante Gelände vorzusehen. Der Abstand der Kleintierschlupflöcher untereinander darf nicht größer als 9,0 m sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

13. Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Eine Initialsaat mit einem regionalen Saatgut für standortgerechte Pflanzenarten ist vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

14. Die Maßnahmenflächen mit der Bezeichnung "Migrationskorridor" sind als extensiv gepflegte Offenlandfläche mit Baum- und Gehölzgruppen zu entwickeln. Der Migrationskorridor (je Migrationskorridor) ist jeweils mit 10 Strauchgruppen mit je 10 Sträuchern zu strukturieren. Je Strauchgruppe sind mindestens 3 verschiedene Arten der in der Planzliste 3 aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Die Strauchgruppen müssen untereinander mindestens 10 m einhalten. Eine Initialsaat mit einem regionalen Saatgut für standortgerechte Pflanzenarten ist auf den übrigen Freiflächen vorzusehen. Der "Migrationskorridor" darf mit Kabeltrassen unterbaut werden. Die Maßnahmenfläche kann für Zufahrten und Wege zum Solarpark mit einer Breite von bis zu 5 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

15. Die Maßnahmenflächen mit der Bezeichnung "Offenlandfläche" sind als extensiv gepflegte blütenreiche Staudenflur anzulegen. Eine Ansaat mit Regio-saatgut aus ein- und mehrjährige Wildkräutern ist vorzusehen. Die in der Planzliste 4 aufgeführte Regio-saatgutmischung, oder gleichwertig, ist zu verwenden. Innerhalb der Offenlandfläche dürfen notwendige Wege im erforderlichen Umfang bis zu einer Breite von max. 5,0 m und Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr angelegt werden, vorhandene Wege sind zu erhalten. Die "Offenlandfläche" darf mit Kabeltrassen unterbaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

16. Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung "Halboffenlandfläche" ist zu einer mageren Gras- und Staudenflur mit einzelnen Strauchgruppen zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind 10 Laubbäumechneise mit einer Fläche von mind. 5 m x 10 m (insg. maximal 500 m²) anzulegen und mit 10 Sträuchern zu bepflanzen. Je Gehölzbestand sind mindestens 3 verschiedene Arten der Planzliste 3 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

17. Das auf den Solarmodulschritten anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist fähig auf der belasteten Bodenschicht (auch unter den Solarmodulschritten) zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

18. Innerhalb der "Umgrenzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und für sonstige Bepflanzungen" ist angrenzend an die festgesetzte Sondergebietsfläche eine 3,5 m breite 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 1,0 m (Reihenabstand x Pflanzabstand in der Reihe). Die einzelnen Arten werden in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen gepflanzt. Im Anschluss an die Gehölzpflanzung ist ein 1,5 m breiter Streifen für eine Blühstreifen / Krautsaum anzulegen. Innerhalb der Pflanzmaßnahmenfläche dürfen notwendige Wege im erforderlichen Umfang bis zu einer Breite von max. 5,0 m angelegt werden. Die Pflanzmaßnahmenfläche darf mit Kabeltrassen unterbaut werden. Es sind die Arten der Planzliste 1 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

19. Die Maßnahmenfläche mit der Bezeichnung "Streuboswiese" ist dauerhaft als Streuboswiese zu entwickeln. Die Obstbäume müssen einen Abstand von mindestens 10,0 m untereinander einhalten. Es sind die Arten der Planzliste 2 zu verwenden. Die Freiflächen unter der Streuboswiese ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

20. Innerhalb der nicht überbauten Freiflächen des sonstigen Sondergebiets sind Flächen für die Felderle (Felderleierchenstiefel) anzulegen. Die Flächen müssen jeweils eine Mindestgröße von 9,5 m x 150,0 m (B x L) aufweisen. Der Abstand zwischen den einzelnen Felderleierchenstiefeln muss mindestens 50,0 m betragen. Zu Waldkanten, Bäumen, Gehölzgruppen, Kleintierschlupflöchern sind ebenfalls ein Abstand von mindestens 30,0 m einzuhalten. Pro Baugebiet sind Felderleierchenstiefel im Umfang von mindestens 10 ha der im jeweiligen Baugebiet von den PV-Modulschritten überschritten Flächen anzulegen. Wege, Aufstellflächen und sonstige für den Betrieb / Wartung notwendige und genutzte Flächen dürfen nicht auf Felderleierchenstiefel angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

21. Die erforderliche Einfriedung um den Solarpark darf eine Höhe von 2,5 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten. Zur Minderung von Blendwirkungen gegenüber sensiblen Nutzungen darf die Einfriedung ausnahmsweise temporär, bis zur vollständigen Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen (Sichtschutzpflanzung) mit matten dunkelgrünen Membranen abgehangen werden und darf eine Höhe von bis zu 3,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO).

PFLANZLISTE

Pflanzliste 1

Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestpflanzqualität aufweisen: 2-3 x verpfanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm.

Die Pflanzen sind innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Anpflanzung regelmäßig zu versorgen. Ausgefallene Pflanzen müssen in den ersten 5 Jahren ersetzt werden.

Botanische Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Strauchhase
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifrigeliger Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Eucornus europaeus	Pfeifenfuchsen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Kleinblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Apfel	Birnen (Prunus communis):
- Altkerne	- Petersbirne
- Roter Boskoop	- Maskelbirne
- Danziger Kantapfel	- Gollers Butterbirne
- Finkenwerder Herbstprinz	- Augustbirne
- Gravensteiner	- Doppelte Philipbirne
- Purpurroter Cousinet	- Quitten (Cydonia oblonga):
- Roter Eiserapfel	- Berezcki Birnenquitten
- Weißer Winterlockenapfel	- Konstantinopoli Apfelquitten

Pflaumen (Prunus domestica)

Botanische Name	Deutscher Name
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifrigeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa ceromyfera	Heckenrose
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose

Pflanzliste 3

Botanische Name	Deutscher Name	Anteil an der Anzahl in %
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	2,00
Agrostemma githago	Kornrade	5,00
Centaurea cynus	Kornblume	5,00
Chrysanthemum segetum	Saatweidenblume	3,00
Chorizanthe segetum	Wegwarte	2,00
Consolida regalis	Ackerlilienblume	0,10
Coronilla varia	Kornelweide	2,50
Fagopyrum esculentum	Buchweizen	6,00
Foeniculum vulgare	Fenchel	2,00
Geranium silvestre	Sonnenblume	3,00
Linum catharticum	Saat-Lein	5,00
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	4,00
Lupinus spec.	Lupine einjährig	30,00
Malva sylvestris	Weiße Malve	2,00
Malva sylvestris	Holen-Klee	4,00
Onobrychis viciifolia	Sand-Esparsette	6,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,00
Phacelia spec.	Reifen-Phazelle	7,00
Silene latifolia subsp. alba	Weiße Lichtnelke	2,90
Snapea alba	Gelbsen	0,50
Trifolium incarnatum	Kornelklee	3,00
Trifolium repens	Weißklee	3,00

Pflanzliste 4

Botanische Name	Deutscher Name	Anteil an der Mischung in %
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	2,00
Agrostemma githago	Kornrade	5,00
Centaurea cynus	Kornblume	5,00
Chrysanthemum segetum	Saatweidenblume	3,00
Chorizanthe segetum	Wegwarte	2,00
Consolida regalis	Ackerlilienblume	0,10
Coronilla varia	Kornelweide	2,50
Fagopyrum esculentum	Buchweizen	6,00
Foeniculum vulgare	Fenchel	2,00
Geranium silvestre	Sonnenblume	3,00
Linum catharticum	Saat-Lein	5,00
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	4,00
Lupinus spec.	Lupine einjährig	30,00
Malva sylvestris	Weiße Malve	2,00
Malva sylvestris	Holen-Klee	4,00
Onobrychis viciifolia	Sand-Esparsette	6,00
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,00
Phacelia spec.	Reifen-Phazelle	7,00
Silene latifolia subsp. alba	Weiße Lichtnelke	2,90
Snapea alba	Gelbsen	0,50
Trifolium incarnatum	Kornelklee	3,00
Trifolium repens	Weißklee	3,00