



Legende

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

Zweckbestimmung: PVA Photovoltaikanlage

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

GRZ Grundflächenzahl
GH Höhe baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung (GRZ) Höhe baulicher Anlagen (GH)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Feld- und Wirtschaftsweg
Wandweg

Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung

Zweckbestimmung: Telekommunikation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (hier: Gewässer 2. Ordnung)

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

Flächensignatur mit Nummer

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) – Flächensignatur mit Nummer
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) – Flächensignatur

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet
Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal Nr. 600B)

Sonstige Darstellungen

Grenze der Anbauverbotszone und der Anbaubestimmungszone gem. BbgStG

TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO und § 81 BbgBO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von 5,0 m zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durchschnittlich maximal 10 m überschritten werden, wenn dies aufgrund kleinflächiger topographischer Differenzen bis 100 m² begründet ist. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist durch lineare Interpolation der benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

3. Verkehrsflächen

31 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Wandweg

Es ist zulässig, den Verlauf der geplanten Wandweges, um maximal 5 m zu ändern, wenn ständige Verhältnisse (z.B. Topografie, Pflanzen) dies erfordern.

32 Straßenbegrenzungslinie

Die Grenze des Geltungsbereichs 1 ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Landesstraße 8 167 (Eberswalder Straße) sowie c und d zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Landesstraße L 35 (Cöthener Straße). Die Grenze des Geltungsbereichs 2 ist zwischen den Punkten e und f zugleich Straßenbegrenzungslinie Landesstraße L 35 (Cöthener Chausseestraße).

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

4.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 250 m inklusive Überstiegschutz zulässig. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist mindestens alle 10 m zur Geländeoberfläche eine Öffnung von 10 cm x 20 cm (H x B) anzulegen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen „privat“ sind untergeordnete Anlagen der Erschließung (Wege, Ver- und Entsorgung) sowie Einfriedungen zulässig.

2. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht behindert und beeinträchtigt wird.

3. Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstücksfläche in den Sondergebieten SO1 bis SO8 ist gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

III. Sonstige Festsetzungen

1. Befristete zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) und in der textlichen Festsetzung (Teil B, Pkt. I. 1.1 und I.2.1) für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (SO1 bis SO8) getroffenen Festsetzungen gelten für eine maximale Dauer von 25 Jahren ab Beginn der Baumaßnahme (Baubeginnszeitpunkt). Nach Ablauf der Befristung wird eine Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altbergbau

Bei dem gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Gruben der „Cons. Braunkohlgruben Freienwalde, westliche Abteilung“.

V. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Landschaftsschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt

- im Geltungsbereich 1 vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Bad Freienwalde (Waldkomplex)“.
- im nördlichen Teil des Geltungsbereiches 2 im Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“.

2. Bodendenkmalschutz

Das im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragene Denkmal betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2022) unter der Nummer 600B eingetragene Bodendenkmal „Siedlung Urgeschichte“.

VI. Hinweise

1. Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris L.</i>
Buttrote Haintriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Hainbuche	<i>Corylus avellana</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna (DC. ex DC.)</i>
Zweifriggiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata (DC. ex DC.)</i>
Bleichen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Plattfächelchen	<i>Desmodium illinoense</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa (DC. ex DC.)</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica (DC.)</i>
Hornstrauch	<i>Rosa canina agg.</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa canina agg.</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa agg.</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba (DC.)</i>
Oben-Weide	<i>Salix aurita</i>
Silber-Weide	<i>Salix caprea (DC.)</i>
Silber-Weide	<i>Salix elaeagnifolia (DC.)</i>
Hecken-Rose	<i>Salix pentandra (DC.)</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra agg. (DC.)</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra (DC.)</i>
Gemeine Eibeschne	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneebald	<i>Viburnum opulus (DC.)</i>

Die Pflanzliste enthält ausschließlich die Pflanzenarten, die bei der Herstellung der Anlagen zu pflanzen sind. Die Pflanzliste ist als Orientierungshilfe zu verstehen. Die Pflanzliste ist nicht abschließend. Die Pflanzliste ist als Orientierungshilfe zu verstehen. Die Pflanzliste ist nicht abschließend.

2. Artenschutz

Nr. 1 Artenschutzrechtliche Maßnahme

Vermeidungsmaßnahmen

MV1 Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Bruchvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 31. Februar) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind diese zuvor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen (s. ÖBB). Sollten Höhen dabei zu ersetzen sein, sind diese durch ortsspezifisch geeignete Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:2 auszugleichen und auf der Fläche anzubringen.

MV2 Um einen Konflikt mit Felderchen und anderen bodenbrütenden Offenlandarten zu vermeiden sind zwischen den Modernreihen bestimmte Bereiche von mindestens 2,5 bis 6 m einzuhalten. Für die 33 Felderchenpaare ist eine Fläche von insgesamt 16,5ha (0,5ha pro Felderchenpaar) freizuhalten und aufzuwerten, was bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,8 erreicht wird. Unter den Modernreihen ist ein artenschutzlicher Grünrand durch die Aussaat einer regionalen Saatmischung sowie extensiver Mahd zu entwickeln (s. dazu Textteil II Nr. 3).

MV3 In den Winterkonditionen sowie den Bäumen der N-FR in den südlichen und westlichen Randgebieten sind Bruchvögel durch Ansaat und Mahd anzulegen, welche Bodenbrütern des Offenlandes weiterhin Brutmöglichkeiten bietet (s. dazu Textteil II Nr. 4, M).

MV4 Um das Ansaaten von Felderchen während der Bauphase zu verhindern, sind Pflanzlöcher während der Brutzeit aufzufüllen und durch eine ökologische Bepflanzung auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen, sofern die Bepflanzung während der Brutzeit stattfindet (s. ÖBB).

MV5 Entlang des Zaunes zur Begrenzung der PVA-Anlage sind einheimische Sträucher (insbesondere dortige Arten wie Berberitze, Weißdorn, Ginster, Schlehe und Rose) zu pflanzen, um die Brutplätze von Gelbkehlern zu fördern. Eine Pflanzliste sowie Hinweise zum Pflanzanlass sind dem Bebauungsplan zu entnehmen (s. dazu Textteil II Nr. 5 und Hinweise VI Nr. 7).

MV6 Sollten für das Vorhaben widerwärtige Bäume gefällt werden, sind diese vor der Fällung auf ein Vorkommen von Fledermäusen durch eine Fachperson zu prüfen (s. MVI u. ÖBB). Sollten Höhen dabei zu ersetzen sein, sind diese durch ortsspezifisch geeignete Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:2 auszugleichen und auf der Fläche anzubringen.

MV7 Nachträgliche Bepflanzung der Baustelle sowie nächtliche Bauarbeiten sind während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (April-Oktober) zu unterlassen.

MV8 Begrenzung zu den Fundamenten sind großflächig Reptilienboxen aufzustellen (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Abs. II. 5.2), welche ein Einwandern von Reptilien verhindern. Die Boxen sind durch eine ökologische Bepflanzung auf ihre durchgängige Funktionsfähigkeit zu prüfen. Ggf. sind Maßnahmen zu empfehlen.

ÖBB1 Eine ökologische Bepflanzung übertrifft regelmäßig die Anlage der Bruchvögel sowie die Pflanzung der Gehölze.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Falkenberg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde nach Abwägung der gegenständlichen Belangen und Anregungen von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und seine Begründung gebilligt.

Falkenberg, den _____ Siegel Holger Homeffner
Amtsdirektor

2. Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS- Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

(Ort, Datum, Siegel) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle

3. Ausfertigervermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ übereinstimmt.

Ausgefertigt: Falkenberg, den _____ Siegel Falkenberg, den _____
Falkenberg, den _____

4. Inhaftsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Falkenberg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die Stelle bei der Plan während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe am _____ gemäß § 10 BauGB 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 (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erdschen von Erdschadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Falkenberg, den _____ Siegel Holger Homeffner
Amtsdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geÄ. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geÄ. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. geÄ. d. G. v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geÄ. Art. 48 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStG) zum Bundesstraßengesetz (Brandenburgisches Natur- und Landschaftsschutzgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. geÄ. Art. 19 G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zul. geÄ. Art. 10 G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) v. 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zul. geÄ. Art. 4 d. G. v. 09.02.2024 (GVBl. I/24, Nr. 6).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20).
- Gesetz zur Ordnung der Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2555), zul. geÄ. Art. 29 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), S.14).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) v. 24.05.2004, zul. geÄ. Art. 11 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), S.9).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geÄ. Art. 1 G. v. 24.2.2025 (I Nr. 58).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbgBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. geÄ. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, Nr. 6), S.137, zul. geÄ. Art. 1 d. G. v. 30.04.2019 (GVBl. I Nr. 15).
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStG) i. d. F. Bek. v. 28.07.2009 (GVBl. I/09, Nr. 15), S.358, zul. geÄ. Art. 5 Abs. 6 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10), S.79).

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Mausberg Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347700
F 03563 347720
spremberg@mks-ide
www.mks-ide

mks
Architekten - Ingenieure GmbH

BEBAUUNGSPLAN

PLANNUMMER: 2023-49

Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Falkenberg“

STAND: Mai 2025

PLANBEREICH: Amt Falkenberg-Höhe/Gem. Falkenberg (Mark)
LANDKREIS: Märkisch-Oderland
AMT: Falkenberg-Höhe
GEMEINDE: Falkenberg/Mark
BUNDESLAND: Brandenburg

PROJEKTLEITER: MKG Projekt GmbH
MASSSTAB: 1:2.500

ENTWURF: F. Krone
FLANGRÖßE: 132,0 x 74,25 cm

HERGESTELLT: F. Krone
DATUM: xx.05.2025
UNTERSCHRIFFT: