

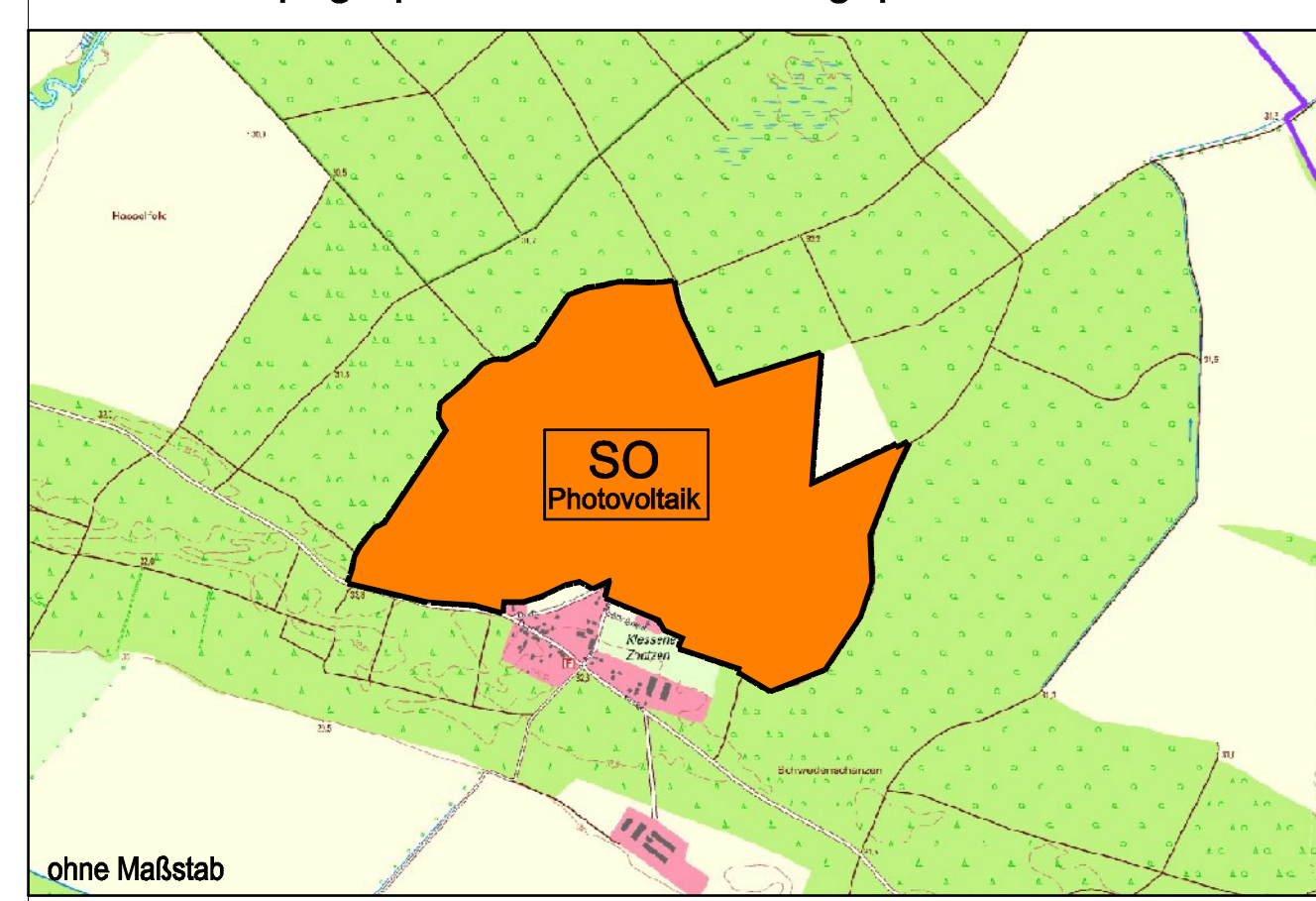
Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textteil

Verfahren:

Planzeichenerklärung

Topographischer Übersichtslageplan Zootzen



ohne Maßstab

Maßgabe im städtebaulichen Vertrag: Bei Rückbau der PVA zur Ackerfläche, ist 3 Jahre vor dem Rodungstermin der mit 3 bezeichneten Vogelschutzpflanzung ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.



SO	Photovoltaik
Höhenmaß Oberkante Mauer	2,2 m über 0,00 Gelände
Höhenmaß Oberkante Nebenanlagen	3,30 m über 0,00 Gelände
GRZ	0,6
Tiefenmaß auf Unterbaufläche 0,10 m x 0,10 m	

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 11 Abs. 2 und §§ 16-21a BauVVO
1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage" zur Nutzung von Sonnenenergie mit dem Ziel elektrischen Strom zu gewinnen und in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen.
1.2 Zulässig sind freistehende, in Reihen angeordnete, auf Modultischen befestigte Photovoltaik-Module und dem Betrieb dienende Nebenanlagen, wie Wechselstationen, Transformatoren und Übergabestationen sowie unterirdische Leitungen und betriebsnotwendige Wege.
- Stellung der baulichen Anlagen**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauVVO
Die Solarmodule sind in aufgeständerter Bauweise herzustellen. Der Abstand zwischen den Unterseiten der Modultischen oberhalb des natürlichen Geländebaus muss mindestens 0,5 m betragen. Die Modultische können sowohl in Süd- oder Ost-West-Ausrichtung aufgestellt werden.
- Verkehrsmittel**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthaft.
- Geländeregulierungen**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Geländeregulierungen sind nicht zulässig.
- Grünordnungsplanung**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
5.1 Die mit dem Planzeichen unter Nr. 13 dargestellten Flächen zur Neumpflanzung von Sträuchern II, Pflanzliste Vogelschutz sind in einer Tiefe von mindestens 9-10 m durch eine Pflanzstruktur dauerhaft zu begrünen. Die Strauchpflanzung hat im Pflanzabstand 1,5-1,7 m zu erfolgen. Es sind mind. 40 Stück hochstämmige Bäume (r 10m) und 4.000 Stück Buschpflanzen II, Pflanzliste Vogelschutz zu pflanzen.
5.2 Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, soweit sie von der Bebauung nicht beansprucht wird und die von den Modultischen überspannte Fläche, ist mit einer Wiesensaat darauf zu begrünen und als extensive Wiese zu pflegen.
5.3 In das Grassaatgut für die Wiesensaat sind Wildkräuter- und Wildkumensamen beizumischen.
5.4 In dem als "Echsenbiotop" geschützten Landschaftsbestandteil sind Steinlagel mit Vorsandflächen mit der jeweils festgesetzten Quadratmetergründfläche von 2.000 m² zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
5.5 Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und mindestens 5 Jahre zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind vom Betreiber der Photovoltaikanlage nachzupflanzen.
5.6 Für die aus Arbeitsschutzgründen erforderliche Außenbeleuchtung des SO sind nur orangefarbene Lichtstrahlungen bzw. LED-Leuchtmittel zulässig.
5.7 In der Strauchpflanzung der Feldegeländestruktur sind alle 30 m geeignete Unterschlupf- und Nistgelegenheiten für Singvögel zu schaffen.
- Pflanzlisten**
Botanische Bezeichnung, Kurzzeichen, Deutsche Bezeichnung, Wuchshöhe in m
Pflanzliste Vogelschutz:
Cornus sanguinea Cs. Roter Hirtengelb 3 m
Cornus avellana Ca. Haselnuss 3-4 m
Euonymus europaea Eu. Europäisches Pfaffenhütchen 3-4 m
Fraxinus excelsior Fr. Eschenbaum 2 m
Rosa canina Rc. Hundrose 2 m
Rosa coprifolia Rc. Heckenrose 3 m
Viburnum lonicera V. Gemeiner Schneeball 2 m
Sambucus racemosa Ss. Besenholzer 2 m
Prunus padus Pr. Gewöhnliche Traubeneiche 10 m
Acer campestre Ac. Feldahorn 10 m
Pyrus pyramidalis Pp. Kitzbühner 10 m
Prunus catherina Rc. Zwetschenbaum 3 m
Sorbus torminalis Ss. Hainbuche 10 m
Sorbus aucuparia Sa. Eberesche 10 m
Pflanzliste Baumbestand:
Asterias vulgaris Av. Beifuß 0,6 - 2 m
Chenopodium bonus-henricus Chh. Ocker Heinrich 0,6 - 0,8 m
Carduus C. Distelart 0,3 - 2 m
Echium vulgare Ev. Hattenschnepf 0,25 - 1 m
Medicago Me. Stoppel 0,3 - 1 m
Oenothera biennis Ob. Nachtkerze 0,8 - 1,8 m
Tamarix vulgaris Tv. Rammil 0,3 - 1,6 m
- Einfriedigung**
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BzBO
Als Einfriedigung sind nur offene Metallzäune (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Überlegetenschutz) mit einer Höhe von max. 2,50 m und einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.
- Videoüberwachung**
Für die Videoüberwachung sind Kameras mit einer Höhe von max. 6 m über OK Gelände statthaft. Letztere sind gleichzeitig konstruktiv als Anker für Baugeländer auszubilden. Der Standort der Maste darf nur in der Zaunanlage selbst bzw. innerhalb der Einzäunung der PVA liegen.

- Gesetzliche Grundlagen**
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 199 I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).
- Präambel**
Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack vom2025 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:
- Teil A: Planzeichnung - Zeichn.-Bl.-Nr.: 01 (Maßstab 1:1500)
Teil B: Textteil
- Verfahrensvermerk**
- Am 13.08.2022 hat mit Beschluss-Nr. 0534/22 die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack den Beschluss zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dammerwegstücke" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage in Friesack OT Zootzen, Siedlungsbereich Kleesener Zootzen, gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Friesack Nr. 21 vom 14. September 2022 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorwurkes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dammerwegstücke" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage in Friesack OT Zootzen, Siedlungsbereich Kleesener Zootzen, erfolgt. Die Auslegung der Planzeichnung fand einschließlich Begründung und des Umweltberichtes zu Jedermanns Einsicht vom 24.03.2025 bis zum 30.04.2025 während der Dienstzeiten im Amt Friesack Marktstraße 22 in 14662 Friesack statt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrufe von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.03.2025 im Amtsblatt für das Amt Friesack ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Mail vom 24.03.2025 einschließlich der Übersendung des Vorwurkes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und einer Kurzeinschätzung zur Wertigkeit des Plangebietes für die örtliche Tierwelt, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 - Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack hat in ihrer Sitzung am2025 mit dem Beschluss-Nr. die Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligungen und Trägerbeteiligungen ergebnisgeleitend ermittelten Stellungnahmen vorgenommen und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich Begründung und Umweltbericht, gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes, haben in der Zeit vom2025 bis zum2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB zu Jedermanns Einsicht während der Dienstzeiten im Amt Friesack Marktstraße 22 in 14662 Friesack öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrufe von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2025 im Amtsblatt für das Amt Friesack ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom und durch Übersendung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschl. der Begründung und des Umweltberichtes, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 - Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack hat in ihrer Sitzung am mit Beschluss-Nr. die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist schriftlich mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack hat in ihrer Sitzung am mit Beschluss Nr. die Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dammerwegstücke" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage in Friesack OT Zootzen, Siedlungsbereich Kleesener Zootzen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 - Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dammerwegstücke" für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage in Friesack OT Zootzen, Siedlungsbereich Kleesener Zootzen, und die Genehmigung der Satzung durch die höhere Verwaltungsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt für das Amt Friesack gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiler auf Fälligkeit und Entschieden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Nummerierung B. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 199 I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

(1) Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet, hier Photovoltaik (§ 11 BauVVO)

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

Nutzungszusätze	Photovoltaik
SO	Photovoltaik
Höhenmaß Oberkante Mauer	2,2 m über 0,00 Gelände
Höhenmaß Oberkante Nebenanlagen	3,30 m über 0,00 Gelände
GRZ	0,6
Tiefenmaß auf Unterbaufläche 0,10 m x 0,10 m	

(3) Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze

(6) Private Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ruderalte Wiese als Schotterrasen, hier Umfassung mit Freihaltestreifen (siehe Nebenzzeichnung)

(10) Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Temporäres Kleingewässer

(12) Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Landwirtschaft, hier Energieholz, temporär
Flächen für Wald
Flächen für Krautzonen

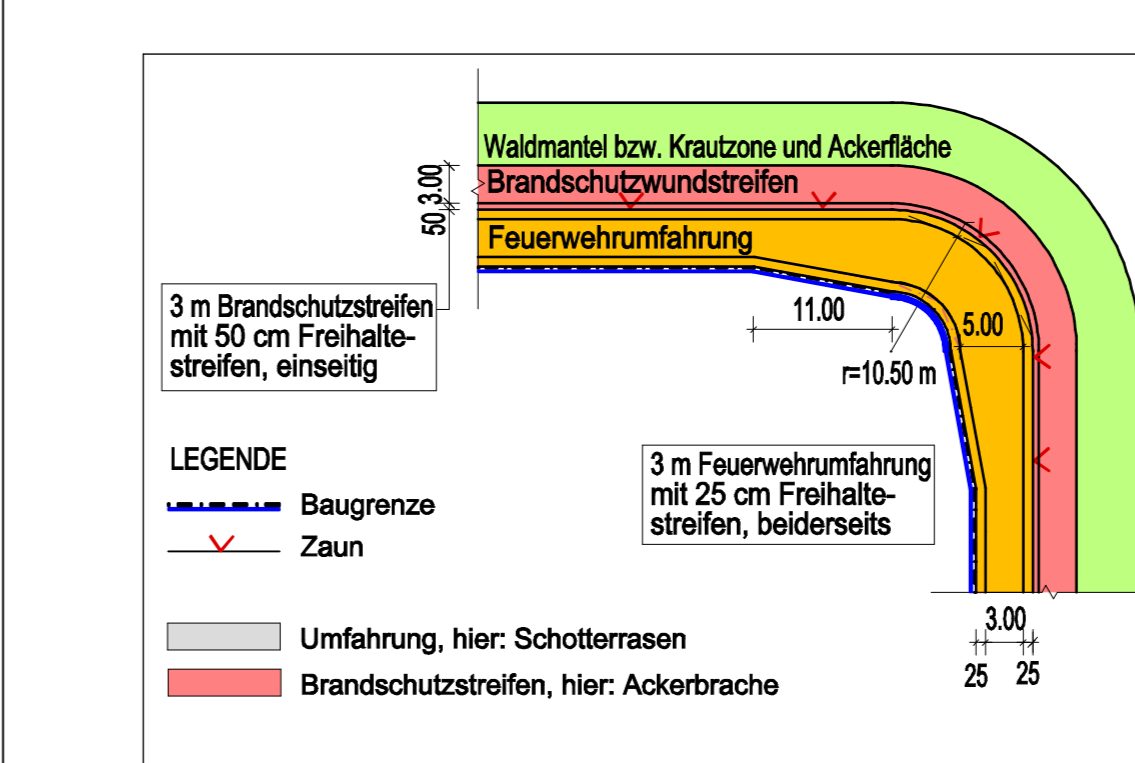
(13) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Neuanlage Edsenbiotop
Feuchtbiotop
Neuanlage Vogelschutzpflanzung, II, Pflanzliste
Ersatzpflanzungsgelände für zu rodende Vogelschutzpflanzung bei einem Rückbau der PVA-Anlage (6,675 m²)
Baum Bestand, hier Eiche
Baum Bestand, hier Birke
Sonstige Pflanzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VB-Planes
Flurstückengrenze
Flurstücknummer
Höhepunkt, hier Gaschleiber mit HHP 33,89 m ü. NN
Höhepunkt mit Angaben in m ü. NN
Ein- und Ausfahrt
Lischwasserbehälter 65 m³, Sauganschluss Überfuhr nach DIN 14034-6

(16) Unveränderte Darstellungen der Plangrundlage
Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereiches
unbefestigter Weg zum Zaun mit Tor für Feuerweh
Brandeschutzwurzeln (3,50 m breit)
Zaun NEU

Prj.-Nr.: KG/05-22_RK/4622
Planphase: Entwurf
Planstand: 31.07.2025

Darstellung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein Sondergebiet Photovoltaikanlage "Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Dammerwegstücke" in Friesack OT Zootzen, Siedlungsbereich Kleesener Zootzen

Gemarkung:	Flur:	Flurstück:	Höhenstatus:	Index/Datum:
Zootzen	6	159, 82	DHHN2016	a / 12.12.2024
Verantw. Bearbeiter:	Bauvorlageberechtigter Architekt:		Maßstab:	Blatt-Nr.:
DL B. Kastner	Architekt Dipl.-Ing. (FH) K. Gerth		1 : 1500	02-01a



Planungsgrundlage:
Die verwendete Planunterlagen ist der Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Höckele, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Herrn Dipl.-Ing. (FH) Markus Höckele, Röckow 14 A in 16866 Kyritz, Tel. 033971686618, Fax 0339716866140, Mobil: 015221650467, Mail: vb-hoeckele@online.de zur Verfügung gestellt.
Alle Plandaten wurden digital erarbeitet und liegen digital gespeichert vor.
Planstand: 31.05.2023

Flurstücke	Größe	Eigentümer
82	ca. 53.494 m ²	Jan Wolters
159	ca. 69.004 m ²	Jan Wolters
Gesamt	ca. 122.498 m ²	

0 10 20 30 40 50 m 100 m