



Teil A: PLANZEICHNUNG I

II. LEGENDE

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

S01 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: PVA Photovoltaikanlage

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

GRZ Grundflächenzahl

GH Höhe baulicher Anlagen

S02-S06 Höhenbezug des unteren Bezugspunktes (n m über NNH)

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

Baugrenze

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

Art der baulichen Nutzung

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

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Feld- und Wirtschaftsweg

Wanderweg

Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

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

Flächensignatur

z.B. (M) Nummer

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung 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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) - Flächensignatur

Sonstige Festsetzungen

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschutzschutzgebiet

Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Bodendenkmal Nr. 60081)

Teil B: TEXTEIL

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)

11 Sonstiges 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)

21 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn dies aufgrund kleinflächiger topographischer Differenzen 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, Wanderweg

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

3.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Grenze des Geltungsbereiches 1 ist zwischen den Punkten **a** und **b** zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Bundesstraße B 167 (Eberswalder Straße) sowie **c** und **d** zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Landesstraße L 35 (Cöthener Straße).

Die Grenze des Geltungsbereiches 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 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 2,50 m inklusive Übersteigerschutz 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 Einfriedigungen zulässig.

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

Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstückfläche in den Sondergebieten S01 bis S06 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind als artreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen gelten folgende Maßnahmen:

M1: Anlage und Entwicklung eines Blühstreifens/Bühfläche mit Wildblumen (Frühwiese) durch Einsatz einer Mischung aus für Frischwiesen und Magergrasen mit Wildkräutern.

M2: Die Baugrundstückfläche ist von Bewoßung freizuhalten. Wege und sonstige Befestigungen sind nur in wassergebundener Form zulässig.

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

In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine zweireihige Heckpflanzung unter Verwendung der in Pflanzenliste IV, Nr. 1) empfohlenen oder vergleichbaren Gehölzarten mit einem mittleren Pflanzraster von 1,2 x 1,2 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.

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, 11. und 12.) für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (S01 bis S06) getroffenen Festsetzungen gelten für eine maximale Dauer von 30 Jahren ab Beginn der Baubeginnzeit.

Nach Ablauf der Befristung wird eine Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

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

1. Landschaftsschutzgebiet

Das Bauungsplangebiet liegt

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

2. Bodendenkmalschutz

Das im Bauungsplan nachrichtlich eingetragene Denkmal betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.03.2022) unter der Nummer 60081 eingetragene Bodendenkmal „Siedlung Urgeschichte“.

V. Hinweise

1. Pflanzenliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris L.</i>
Burroter Holtriegel	<i>Cornus sanguinea L.</i>
Hortensie	<i>Corylus avellana</i>
Einzelflügel Weidenbaum	<i>Crataegus monogyna (Du. duv.)</i>
Zweiflügeliger Weidenbaum	<i>Crataegus laevigata (Du. duv.)</i>
Bein-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Präflurenblume	<i>Eucalyptus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa (Du. duv.)</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica (Du.)</i>
Heide-Rose	<i>Rosa canina agg.</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa carolina agg.</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa agg.</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba (duv.)</i>
Ob-Weide	<i>Salix avetia</i>
Sol-Weide	<i>Salix caprea (duv.)</i>
Silber-Weide	<i>Salix cinerea (duv.)</i>
Laub-Weide	<i>Salix pentandra (duv.)</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra agg. (duv.)</i>
Korn-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra (duv.)</i>
Gemeine Eibersche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeine Schneebühl	<i>Viburnum opulus (duv.)</i>

Do = „Domenstrich“ / „LH = „lange Laub-haltend“

2. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Maßnahme	betreffende Arten
V1 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)	- Alle Arten
V2 Baustellenreinigung / Baustellenreinigung	- Alle Arten
V3-V5 Baustelleneinrichtung / vorbereitung	- Alle Arten
MART 1 Anlagen von Stäbbehälterwerken	- Reptilien

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss über die Einleitung des Bauungsplanverfahrens Nr. 5 „Solarpark Falkenberg“ in der Gemeindevertretung am 04.03.2024.

Der Einleitungsbeschluss wurde am im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe ortsüblich bekannt gemacht.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 25.06.2024 beteiligt worden.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung wurde im Internet unter und zusätzlich am im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe ortsüblich bekannt gemacht.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

6. Der Entwurf des Bauungsplans mit der Begründung und den, nach Einschätzung der Gemeinde, wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgte eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen. Die Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurde vor Beginn der Veröffentlichungsfrist am im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurden die Hinweise gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1-4 BauGB mitgeteilt. Die Regelung des § 4 Abs. 5 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4 Abs. 5 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter eingestellt, die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung wurden über ein zentrales Internetportal des Landes unter zugänglich gemacht.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

7. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind von der Veröffentlichung im Internet, der Bereitstellung der Unterlagen sowie der Mitteilung hierüber auf elektronischem Weg am benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Falkenberg, den..... Siegel Holger Horneffer Amtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. gemäß 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 - PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. gemäß Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauuntersverordnung (BauUNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. gemäß Art. 2 d. G. v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. v. 15.11.2018 (GVBl. I Nr. 39), zul. gemäß 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. gemäß Art. 5 G. v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. v. 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zul. gemäß Art. 1 d. G. v. 25.09.2020 (GVBl. I/20 Nr. 28)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zul. gemäß Art. 13 G. v. 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 15)
- 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. gemäß Art. 1 d. G. v. 18.12.2016 (GVBl. I/18, Nr. 37)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i. d. F. Bek. v. 02.03.2012 (GVBl. I/2, Nr. 20), zul. gemäß Art. 1 d. G. v. 04.12.2017 (GVBl. I Nr. 20)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2553), zul. gemäß Art. 1 d. G. v. 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) v. 25.09.2004, zul. gemäß d. G. v. 28.06.2023 (GVBl. I S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. gemäß Art. 11 Abs. 1 G. v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zul. gemäß Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (GVBl. I S. 306)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) v. 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 6], S.137) zul. gemäß Art. 1 d. G. v. 30.04.2019 (GVBl. I Nr. 15)
- Brandenburgisches Straßenverkehrsgesetz (BbgStrVG) i. d. F. Bek. v. 28.07.2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358) zul. gemäß Art. 5 Abs. 6 d. G. v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79)

mks Architekten-Ingenieure GmbH
 Hausberg Straße 96f
 03130 Spremberg
 T 03563 347200
 F 03563 347220
 spreemberg@mks-ide
 www.mks-ide

BEBAUUNGSPLAN
 PLANNUMMER: 2023-49
 STAND: September 2024
 PLANBEREICH: Amt Falkenberg-Höhe/Gem. Falkenberg/Mark
 LANKREIS: Märkisch-Oderland
 AMT: Falkenberg-Höhe
 GEMEINDE: Falkenberg/Mark
 BUNDESLAND: Brandenburg
 PROJEKTLEITER: MKG Projekt GmbH
 MAßSTAB: 1:2.500
 VORENTWURF: F. Krone
 PLANGRÖÖE: 132,0 x 74,25 cm
 BEWERTET: F. Krone
 GEZEICHNET: F. Krone
 DATUM: 18.09.2024
 UNTERSCHRIFT: