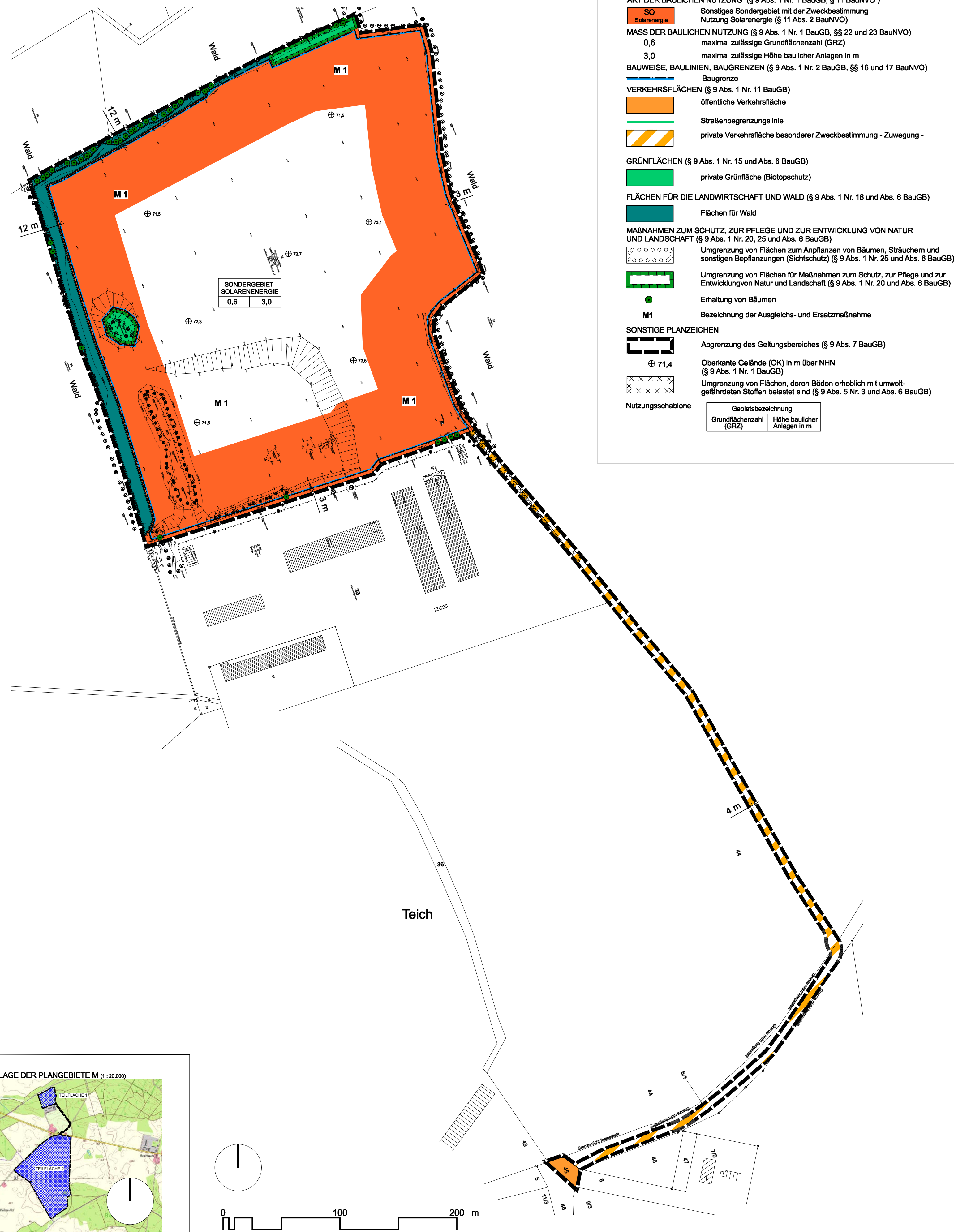


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Auf der Grundlage
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394),
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176),
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802),
  - des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153),
  - der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl./18 (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5)),
  - des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (VBl./13 (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl./24 (Nr. 9)),
  - der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06. 2022 (GVBl./22 (Nr. 18))
- wird festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet Nutzung Solarenergie (§ 11 BauNVO Abs. 2 BauNVO)
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Nutzung Solarenergie ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und der erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren, Verteilerstationen, sowie Kabelschächte, Kabelleitungen und Zuwegungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Höhe bauliche Anlagen
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 3,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Ausgenommen davon sind Transformatoren und Elektroenergiespeichereinrichtungen, die aus technischen und technologischen Gründen höher als 3,0 m sein müssen.
- 2.2 Höhenbezugspunkt
- Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes (OK) in m NHN. Die Bezugspunkte sind im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Es gilt der einer baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt. Der Mindestabstand zwischen Modulunterkante und Oberkante Gelände (OKG) wird auf 0,8 m festgesetzt.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Umzäunungen, Ein- und Ausfahrten, Wege und Kabelverlegungen zulässig.
4. Stellplatzanlagen, Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen) auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.
- II. Grünordnerische Festsetzungen**
1. Flächen der gesetzlich geschützten Biotope sind gänzlich von Bebauung freizuhalten. Das Befahren, die Lagerung von Maschinen und Material etc. sind auf diesen Flächen verboten. Auf der als Wald festgesetzten Fläche ist in einem Flächenumfang von 0,46 ha ein gestaffelter Waldsaum anzulegen und zu erhalten.
- Als Waldmantel sind in einem 10 bis 12 m breiten Streifen neben den dort vorhandenen Bäumen in lockeren Gruppen Gehölze heimischen und standortgerechten Arten in der Mindestqualität StU 14 – 16 cm zu pflanzen. Es werden die Baumarten der Pflanzliste Waldmantel empfohlen. (Pkt. III - Hinweise, Nr. 3)
3. Der dem Waldmantel vorgelagerte Strauchgürtel ist in Abschnitten von 10 m als 2-reihige Hecke von 5 m Breite zwischen Waldmantel und Baugrenze anzulegen. Zwischen den Abschnitten ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind dafür Gehölze der folgenden heimischen und standortgerechten Arten in der Mindestqualität Str. 2xV H 100- 120 cm zu verwenden. Es werden die Baumarten der Pflanzliste Strauchgürtel empfohlen. (Pkt. III - Hinweise, Nr. 4)
4. Erhalt von Einzelbäumen
- Alle zum Erhalt festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.
- III. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
1. Einfriedung der Grundstücke
- Zum Schutz der Photovoltaikanlage wird ein 2,0 m hoher Sicherheitszaun errichtet. Zwischen Geländeoberkante und der Zaununterkante ein Abstand von ca. 20 cm einzuhalten.
- III. Hinweise**
1. Bauzeitenregelung
- Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss und Räumarbeiten) sind entsprechend § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit von 1. März bis 30. September durchzuführen.
2. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage abzuschließen. Es gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist.
3. PFLANZLISTE WALDMANTEL
- Acer campestre - Feld-Ahorn  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Betula pendula - Sand-Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Populus tremula - Espe  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyrastris - Wildbirne  
Quercus petraea - Traubeneiche  
Salix caprea - Sal-Weide  
Sorbus tormentalis - Elsbeere  
Tilia cordata Winter - Linde  
Tilia platyphyllos Sommer - Linde  
Ulmus minor Feld - Ulme
4. PFLANZLISTE STRAUCHGÜRTEL
- Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze  
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  
Cytisus scoparius Besen - Ginster  
Euonymus europaeus - Europ. Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - Puriger-Kreuzdorn  
Rosa canina - Hunds-Rose  
Rosa tomentosa - Filz-Rose  
Salix aurita - Ohr-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
5. Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland M 1
- Innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist im Bereich der nicht versiegelten Flächen durch extensive Bewirtschaftung artenreiches Dauergrünland zu entwickeln und zu erhalten.
- Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- a) Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Vegetationsflächen der TF 1
- b) Die Freiflächen der PVA sind durch Beweidung oder eine 1 bis 2-schürige Mahd zu unterhalten und zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- c) Das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.
6. Ökologische Bauüberwachung
- Zur Überprüfung und Sicherung der Umsetzung der festzusetzenden Maßnahmen sowie sonstiger umweltrelevanter Vorkommnisse, ist eine ökologische Bauüberwachung durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 28.07.2022 beteiligt worden.
- Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung von Planunterlagen im Zeitraum vom 22.05.2022 bis 06.2023 durchgeführt worden.
- Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
4. Die Gemeindevertretung Heckelberg-Brunow hat am 11.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und dem Umweltbericht hat in der Zeit vom 16.10.2023 - 17.11.2023 während folgender Zeiten ausliegen:
- montags, mittwochs, donnerstags 8-13 Uhr  
dienstags 9-12 und 13-18 Uhr  
freitags 8-12 Uhr
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Hinweise während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist am 06.10.2023 im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe bekannt gemacht worden.
- Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
6. Katastervermerk
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08.06.2024 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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
- P. Pfeiffer, den 26.11.2024
- ObV
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.06.2024 von der Gemeindevertretung Heckelberg-Brunow als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.06.2024 gebilligt.
- Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
8. Die Gemeinde Heckelberg-Brunow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 07.06.2024 mitgeteilt worden.
- Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
9. Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluß der Gemeindevertretung Heckelberg-Brunow vom 03.06.2024 übereinstimmen.
- Ausgefertigt  
Falkenberg, den 16.12.2024
- Amtsleiter
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.04.2025 im Amtsblatt vom 30.04.2025 für das Amt Falkenberg-Höhe angezeigt. Bekannt gemacht.
- Falkenberg, den 30.04.2025
- Amtsleiter
11. Der Zeitpunkt der Rechtsverwirklichung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, ist im Amtsblatt für das Amt Falkenberg-Höhe vom 30.04.2025 bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am 30.04.2025 in Kraft getreten.
- Falkenberg, den 30.04.2025
- Amtsleiter

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "PVA BEERBAUM" TEILFLÄCHE 1  
Gemeinde Heckelberg-Brunow  
Amt Falkenberg-Höhe

SATZUNGSFASSUNG

AMT FALKENBERG-HÖHE  
KARL-MARX-STRASSE 2  
16259 FALKENBERG

VORHABENTRÄGER  
PARABEL SOLAR GMBH  
BROMBEERWEG 27  
16552 MÜHLENBECKER LAND

M 1 : 2.000  
(Originalgröße: A2)

PLANVERFASSER  
DIPL.-ING. VOLKER HERGER  
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL  
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN  
FON: 030 2823793 MAIL: info@planung-herger.de

STAND VOM 10.06.2024