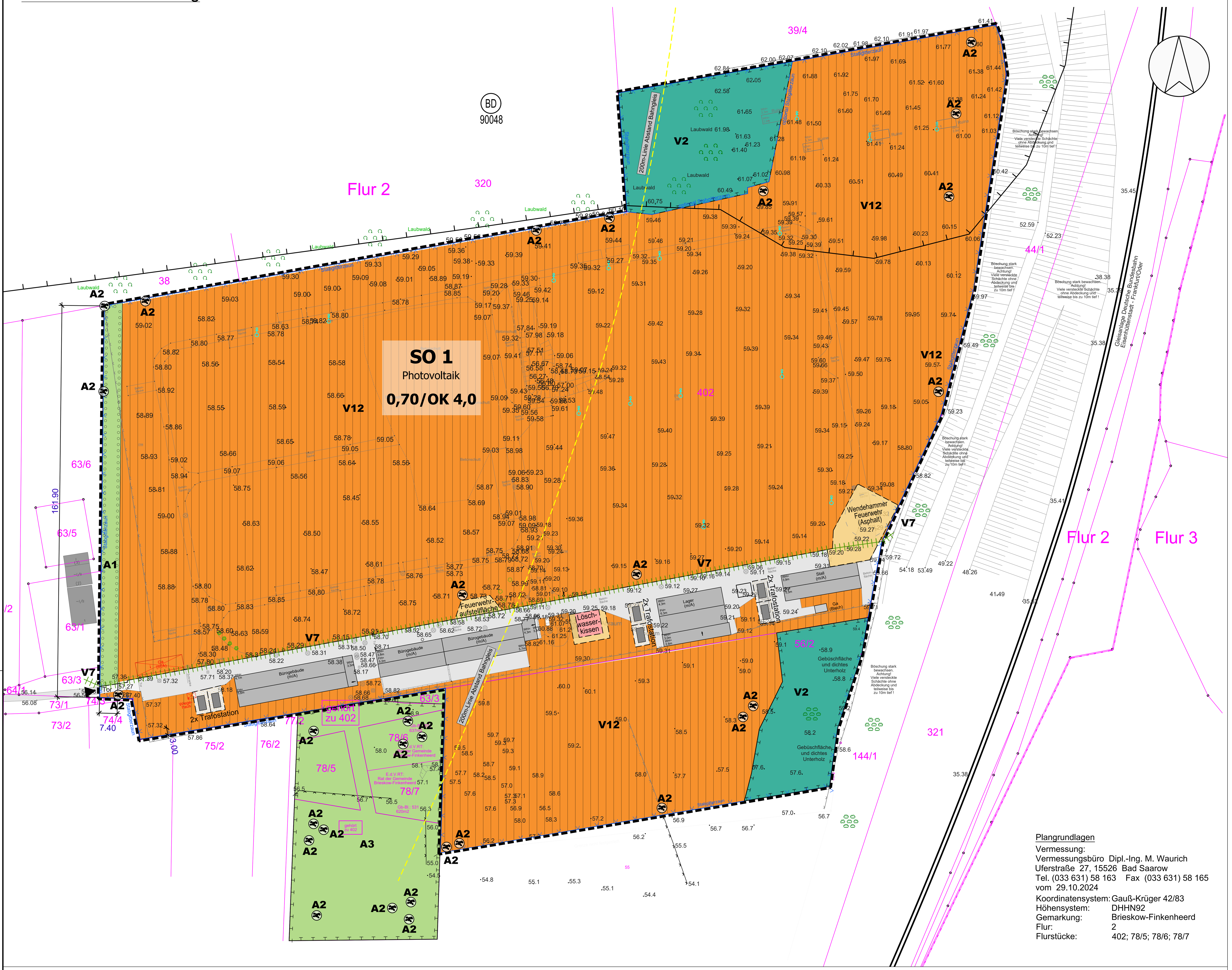
Teil A - Planzeichnung



Plangrundlagen
Vermessung:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. M. Waurich
Uferstraße 27, 15526 Bad Saarow
Tel. (033 631) 58 163 Fax (033 631) 58 165
vom 29.10.2024
Koordinatensystem: Gauß-Krüger 42/83
Höhensystem: DHHN92
Gemarkung: Brieskow-Finkenheerd
Flur: 2
Flurstücke: 402; 78/5; 78/6; 78/7

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Photovoltaik — Sonstiges Sondergebiet - Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und § Abs. 2 BauGB und §§ 16 -21a BauNVO)

0,70 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

OK 4,0 — maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Gelände

·57.32 — Geländehöhe in Meter über DHHN 92 als Bezugshöhe für OK 4,0

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Einfahrt

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Photovoltaikflächen innerhalb der Einzäunung: extensive Wiesenfläche zwischen und unter den Solarmodul-gestelltischen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel)

Grünfläche (teilweise öffentlich und privat)

5. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

A1 — Sichtschutzbepflanzungen (A1)

Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

A2 — Errichtung von Totholzstapeln und Lesesteinhaufen (A2)

A3 — Anlage eines artenreichen Offenlandbiotops für Zauneidechsen (A3)

V2 — Schutz, Erhalt von Bestandsgehölzen (V2)

V7 — Reptilienschutzzaun (V7)

V12 — Entwicklung und Pflege der gesamten Anlagenfläche als extensives Grünland (V12)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Tor — geplante Zaunanlage

vorhandene befestigte Fahr- und Wegeflächen

geplante befestigte Fahr- und Wegeflächen

200 m Streifen ab Gleisbett (privilegierter Bereich)

vorhandene Überflurhydranten

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

BD 90048 — Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 BbgDSchG

402 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

bestehende bauliche Anlagen

Teil B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die maximale zulässige Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) keine textliche Festsetzung

4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB) keine textliche Festsetzung

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Planfestsetzung A1: Eingrünung des westlichen Zaunes mit einer dreireihigen Hecke (5 m Breite zzgl. Saumbereich von 1,5 m) an der westlichen Außengrenze der Eingriffsfläche unter Verwendung von gebietseigenen Gehölzen (Länge ca. 153 m, 6,5 m Breite inkl. Saum = 995 m²). Dabei sind einzelne Wildobstbäume, wie Wildapfel und Wildbirne in der Artauswahl zu ergänzen. Der Abstand der einzelnen Pflanzen ist auf 1,25 m, jeweils versetzt zueinander, herzustellen. Die Gehölze sind im Turnus von 10-15 Jahren abschnittsweise auf Stock zu setzen, um eine mosaikhafte Struktur unterschiedlicher Größenklassen herzustellen. Überjährig sind Altgrasstreifen entlang der Gehölze zu erhalten. Die Maßnahme dient dem Schutz des Landschaftsbildes und der Förderung des Schutzgutes Flora, Fauna und biologische Vielfalt. Die Gehölze fördern zudem den Biotopverbund in Richtung der Schutz-, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete und können als Leitlinien für Transfer und Jagd von Fledermäusen dienen. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege kann ggf. gegen Zahlung an die Ortsgemeinde oder Fachbetriebe übertragen werden.

Planfestsetzung A2: Errichtung von Totholzstapeln und Lesesteinhaufen im Plangebiet. Zur Förderung des Biotopverbunds und zur Strukturanreicherung sind einzelne Totholzstapel und Lesesteinhaufen entlang der Heckenreihe und in der PV-Anlage anzulegen, so dass Kleinsäuger und Reptilien, aber auch gewisse Vogelarten einen Rückzugort erhalten. Die Strukturen dienen außerdem als mögliche Winterverstecke für Insekten, Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien (siehe BUBO 2025).

Planfestsetzung A3: Anlage eines artenreichen Offenlandbiotops für u.a. Zauneidechsen. Zur Förderung der Biotopfunktion wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden die Anlage eines artenreichen Ersatzbiotops mit einzelnen Strukturelementen, wie Sandlinsen, Lesesteinhaufen und Totholzstapel, umgesetzt. Die Fläche soll insbesondere Insekten, Reptilien und Brutvögel fördern. Die Strukturelemente sind gemäß gängigem, artenschutzfachlichem Standard herzustellen und über den Betriebszeitraum der Anlage dauerhaft zu pflegen. Das Grundstück ist vertraglich zu sichern und die Pflege dauerhaft zu gewährleisten. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege kann ggf. gegen Zahlung an die Ortsgemeinde oder Fachbetriebe übertragen werden.
Die Schaffung des Biotops ist auf dem südlich gelegenen Pfannengrundstück (südlicher Teil des Flurstücks 402) unter Einbeziehung der Flurstücke 78/5, 78/6 und 78/7 vorgesehen. Auf dieser Fläche mit einer Größe von etwa 5.500 m² soll ein Biotop für Zauneidechsen angelegt werden. Weiterhin stärkt die Maßnahme das Lebensraumangebot für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Das Ersatzhabitat auf den o. g. Flurstücken ist vor Errichtung der PV-Anlage (vor Baubeginn) funktionsfähig herzustellen. Dazu sind entsprechende Fachkräfte zu beauftragen.
Ebenso wie auf den geplanten PV-Modulflächen, sollen auf der Ersatzfläche einzelne Sandlinsen mit Totholz- und Lesesteinhaufen angelegt werden (Stichwort: Eidechsenmeiler), welche als Nahrungs- und Fortpflanzungsrevier sowie zur Eiablage und als Sonnenplatz dienen.
Das Ersatzhabitat und die Eidechsenmeiler sind mindesten 1x pro Jahr auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und aufwachsende Gehölze zu entfernen. Einzelne Bestandteile der Eidechsenmeiler (z. B. Wurzelstubben, Äste, Stammholz) sind im weiteren zeitlichen Verlauf ggf. zu ersetzen und übermäßiger Bewuchs bei Bedarf zu entfernen.

Planfestsetzung A4: Ersatzzahlung i. H. v. 26.000 €. Zur Bündelung naturschutzfachlicher Maßnahmen wird eine Ausgleichzahlung für die Versiegelung von 1.300 m² bisher unversiegeltem Boden für Fundamente und Wendefläche sowie die Umnutzung der Fläche durch den AG angestrebt. So können Maßnahmen zielgerichtet in geeigneten Gebieten umgesetzt werden.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6. Einfriedungen

6.1 Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt inklusive Übersteigschutz maximal 2,50 m über Geländeniveau. Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen.

7. Wasserrechtliche Festsetzungen

7.1 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächlich auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Denkmalschutz
Im Bereich des Vorhabens ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert (BD i. B. 90048 Brieskow-Finkenheerd 1, 9 Siedlung Steinzeit, Siedlung römische Kaiserzeit).

Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2.) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1 - Bauzeitenbeschränkungen für den Rückschnitt und das Kappen von Gehölzbeständen
V2 - Schutz verbleibender Gehölzbestände und bedeutsamer Biotopbereiche
V3 - Begrenzung der Bauflächen auf ein Mindestmaß
V4 - Fachgerechtes Abräumen des Oberbodens und Rekultivierung des Arbeitsstreifen und der Baustelleneinrichtungsflächen
V5 - Zeitliche Optimierung der Baufeldfreimachung/ Baumaßnahmen
V6 - Vorgezogene Vergrämung bodenbrütender Vögel, sofern Baumaßnahmen im Zeitraum 01.03. bis 31.08. stattfinden
V7 - Reptilienschutzzaun, sofern Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1.3. bis 31.10. stattfinden
V8 - Gestaltung der Anlagenzäune
V9 - Errichtung der PV-Anlagen im Sinne guter, umweltverträglicher Praxis
V10 - Verzicht von betriebsbedingtem Pestizid- und Insektizid- sowie Düngemitteleinsatz
V11 - Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Beleuchtung
V12 - Entwicklung und Pflege der gesamten Anlagenfläche als extensives Grünland
V13 - Eine ökologische Baubegleitung

Eine detaillierte Beschreibung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

Verfahrensvermerke:

1. Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom .... 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Gemeinde hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ……………….. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ……………… als Satzung festgestellt. Die Begründung wurde gebilligt.

Brieskow-Finkenheerd, den …………………. ……………………………………………..
(Siegel) Der Amtsdirektor

3. Das Landratsamt Landkreis Oder-Spree hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom ………………….. AZ …………………. gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Beeskow, den ……………………………….. ……………………………………………..
(Siegel) Landkreis Oder-Spree

4. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Brieskow-Finkenheerd, den …………………. ……………………………………………..
(Siegel) Der Amtsdirektor

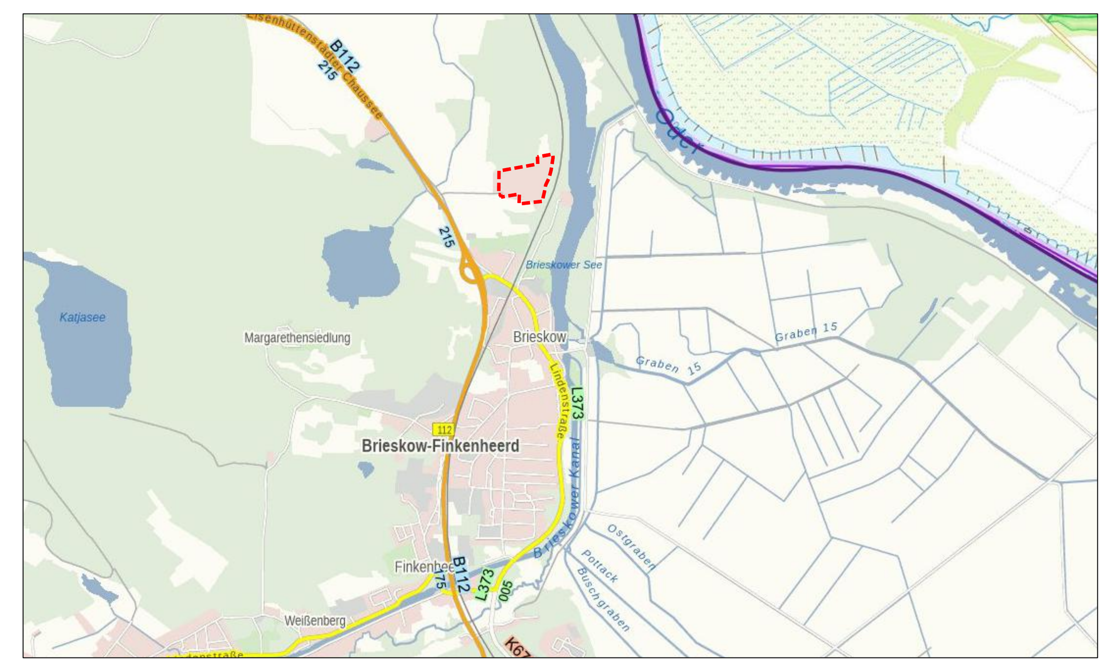
5. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ……………… gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am …………………. Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Brieskow-Finkenheerd, den …………………. ……………………………………………..
(Siegel) Der Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Übersichtskarte



Entwurf: 24.02.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)
"Solarpark Gartenbau Brieskow-Finkenheerd"
PV-Freiflächenanlage

Planverfasser
Ingenieurgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH
Baumschulenweg 48
15236 Frankfurt (Oder)
Telefon (0335) 683 57-0
Telefax (0335) 683 5767
E-Mail buero@igf-ffo.de
Internet www.igf-ffo.de

Vorhabenträger
valuteo Project Engineering GmbH
Frankenstraße 148
90461 Nürnberg

Anlage :	1
Maßstab :	1 : 1.000
Datum/Stand :	Februar 2026