

Teil A (Planzeichnung)
Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

- I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19-20 BauNVO)
 - 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 5,0 maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg und Zufahrt
 - Bereich der Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenfestsetzung
 - Flächen für Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
 - sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Planunterlage gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV 90 und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 186/1 | Flurstücksnummer | Bemaßung in Meter |
| --- | Flurstücksgrenze | Gebäude (Bestand) |
| --- | Gemarkungsgrenze | Wald- / Gehölzfläche |
| 58,7 | Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (DHHN 1916) | |
| § 30 | geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) / Schutzgebiet mit Bezeichnung | |

Planteil B
 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) sind Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Energiezentralen, Transformator- / Netzzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung, Wege und Wartungsflächen sowie Einfriedungen zulässig. Bei der Errichtung von Agri-PV-Anlagen als Nebennutzung ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere auch extensive Tierhaltung (z.B. Rinder, Schafe) als Hauptnutzung zulässig. Eine Hühnerhaltung ist nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des jeweiligen Teilbereichs des sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt innerhalb des selben Teilbereichs des Sondergebietes gemäß Planeinschrieb. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten ist bis zu einer Höhe von maximal 7 Metern zulässig.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - A1: Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Selbstbegrünung eine extensive, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Intierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bei einer Errichtung von Agri-PV-Anlagen jeglicher Art ist alternativ zur Umsetzung der Maßnahme eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig.
 - A2: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Selbstbegrünung eine extensive, artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Intierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - A3: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 2.300 Metern und einer Breite von mindestens 3 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus mindestens sechs verschiedenen, heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Feststellungs- und 4 Jahre Entwicklungspflege). Alternativ sind auch regionale, alte Obstsorten als Stammbusch zulässig.
 - A4: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 290 Metern und einer Breite von mindestens 4,50 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke aus mindestens sechs verschiedenen, heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Feststellungs- und 4 Jahre Entwicklungspflege). Alternativ sind auch regionale, alte Obstsorten als Stammbusch zulässig.

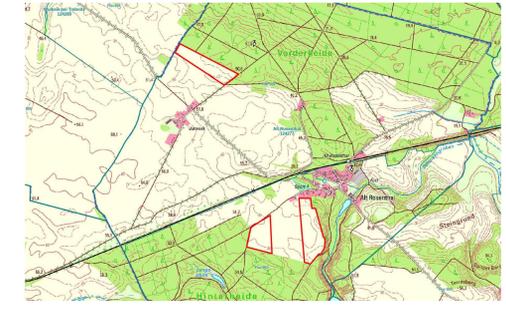
3.6 A5: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 440 Metern und einer Breite von mindestens 7,50 Metern eine 5-reihige Laubstrauchhecke mit Überhältern aus mindestens acht verschiedenen, heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (6 Strauch- und 2 Baumarten). Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1 Meter, der Reihenabstand beträgt 1,50 Meter. In einem Abstand von 15 bis 25 Metern sind jeweils in einer der mittleren Reihen Bäume als Überhälter zu integrieren. Beidseitig ist durch Ansaat mit einer artenreichen Blüh- und/oder Kräutermischung die Anlage eines Saumstreifens vorzusehen, so dass die Gesamtbreite der Maßnahme durchgängig mindestens 15 Meter beträgt. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm und zweimal verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 8-10 cm zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Feststellungs- und 4 Jahre Entwicklungspflege).

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

- Einfriedungen
 - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO-Photovoltaik ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz:** Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind jeweils 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.
- Artenschutzmaßnahmen:**
 - A-AFB 1 - externe Strukturauferwertung für die Feldlerche und weitere Bodenbrüter des Offenlandes: Falls der Modulreihenbestand in der Ausgestaltung der Anlage von mind. 3,20 m nicht eingehalten werden kann, steht die Sondergebietsfläche des Plangebietes nach Errichtung der Anlage für Feldlerchen nur noch in sehr geringem Umfang als Brutrevier zur Verfügung. Es wird ein großflächiger Verlust von 23 Feldlerchenhabitat angenommen, der durch eine externe Strukturauferwertung im Umfang von mindestens 11,5 ha auf dafür geeigneten Flächen auszugleichen ist. Eine Anlage von Ackerbrachen auf Intensivacker ist dabei möglich. Für die Umsetzung der Maßnahme ist auf die erforderlichen Abstände zur Arrondierung können Blühstreifen als Nahrungshabitat in geringem Umfang mitangelegt werden. Für die Maßnahmenumsetzung sind folgende Flächen der Flur 2 und 3 in der Gemarkung Alt-Rosenthal (Eigentümer: Komturei Lietzen) vorgesehen: Flur 2, Flurstück: 40 (Ackerland), Flur 3, Flurstücke: 128, 129, 130, 131 (Ackerland) und Flur 3, Flurstücke: 90, 339 (Ackerland). Abzüglich der Abstände zu Strukturen die von Feldlerchen gemieden werden, verbleibt für die Feldlerchen eine nutzbare Fläche von 12,05 ha. Die übrigen Flächen in den Randstrukturen können weiterhin von anderen Brütvögeln genutzt werden. Bei der Anlage der Ackerbrachstreifen oder -flächen als externe Strukturauferwertung sind folgende Maßgaben zu beachten:
 - der Ackerbrachstreifen ist mit einer Breite von mind. 6 Metern auf der gesamten Länge des Ackers / des Flurstücks anzulegen
 - es ist ein Mindestabstand der externen Maßnahmenflächen von A-AFB1 von 60 m zu Gehölzen und Wegen, 80 m zu Waldrändern sowie mind. 25 m zu Feldrand und Fahrgassen einzuhalten
 - auf den Flächen des Ackerbrachstreifens wird auf eine Düngung sowie das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln verzichtet
 - die Begrünung erfolgt durch Selbstbegrünung
 - zum Schutz der Bodenbrüter erfolgt die Mahd nach Beendigung der Hauptproduktionszeit (ab Anfang September)
 - zur Aushagerung der Flächen zur Begünstigung des Artenreichtums wird das Mahdgut abtransportiert
 - die Grundbodenbearbeitung kann mit der angrenzenden Ackerfläche vorgenommen werden (jährlich höchstens einmal ab Anfang September, aber mindestens alle drei Jahre einmal)
 - die Flächen dürfen nicht befrachten werden oder als Lagerflächen genutzt werden
 - aus dem Ackerbrachstreifen darf sich kein Dauergrünland entwickeln.

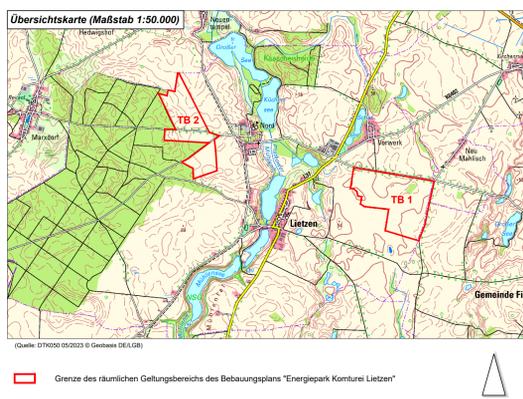


Lage der externen Ausgleichsmaßnahme A-AFB 1 in der Gemarkung Alt Rosenthal (Gemeinde Vierlinden)

A-AFB 2 - Strukturauferwertung für Amphibien und Reptilien: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (Maßnahme A 2) sind im Teilbereich 1 (Ost) zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Steigerung der Habitatqualität für Reptilien und Amphibien an geeigneten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung je 2 Sandhügel, 2 Steinriegel und 2 Winterquartiere mit Holzmaterial in die Fläche einzubringen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen (Maßnahme A 2) sind im Teilbereich 2 (West) entlang des südlich an den Teilbereich 2.2 angrenzenden Waldes zur Erhöhung der Strukturvielfalt und Steigerung der Habitatqualität für Reptilien und Amphibien an geeigneten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung je 1 Sandhügel, 1 Steinriegel und 1 Winterquartier mit Holzmaterial in die Fläche einzubringen. Die neu geschaffenen Strukturen bieten sowohl Reptilien als auch Amphibien potenzielle Verstecke und Winterquartiere und können als Trittschleifen fungieren. Alle Strukturen sind möglichst im Nahbereich zueinander anzulegen. Bei der Pflege der Grünlandflächen um die Strukturen sind diese, einschließlich eines Randbereiches von etwa 2 m, von der Mahd ausgenommen. Aufwuchs innerhalb der Strukturen ist etwa zweijährig, außerhalb der Vegetationszeit, zu mähen. Schnittgut ist zu entfernen. Eine selektive Entfernung von unerwünschtem Aufwuchs (z.B. Brombeere, Hartriegel, Neophyten) soll insbesondere am Beginn der Entwicklung erfolgen.

Verfahrensmerkmale

- 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 der Orthotikkeit ist eindeutig möglich.
 - öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lietzen hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
 - Seelow Siegel Lübbe, Amtsdirektor
- Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom mit AZ erteilt.
 - Strausberg Siegel Landkreis Märkisch-Oderland
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.
 - Ausgefertigt, Seelow Siegel Lübbe, Amtsdirektor
- Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Seelow-Land am 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 - Die Satzung ist am in Kraft getreten.
 - Seelow Siegel Lübbe, Amtsdirektor



Plangrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. 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.

Baumzonenverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

Planaufstellende Kommune

Gemeinde Lietzen, vertreten durch das Amt Seelow-Land
 Küstner Straße 67, 15306 Seelow
 fon (0 33 46) 80 49 20 info@amt-seelow-land.de

Entwurfsverfasser

büro knoblich
 Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
 fon (0 33 62) 8 83 61-0 info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N
Landkreis: Märkisch-Oderland
Gemarkung: Lietzen, Flur 2 und 3
Flurstück: verschiedene

Info: DHHN 1916
 Lietzen
 verschiedene

Bebauungsplan "Energiepark Komturei Lietzen" Teilbereich 1 (Ost)

2. Entwurf

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 11.05.23	Wal	
Bearb. 06.06.24	Wal	
Gepr. 26.07.23	Kno	

Projektnr.: 22-053
Phase: 2. Entwurf

Plan-Name: 20240606_2E_Ost.pdf
Plan-Maße: 1.250 mm x 594 mm
Maßstab: 1:2.500
Blatt: 1 von 2 Bl.