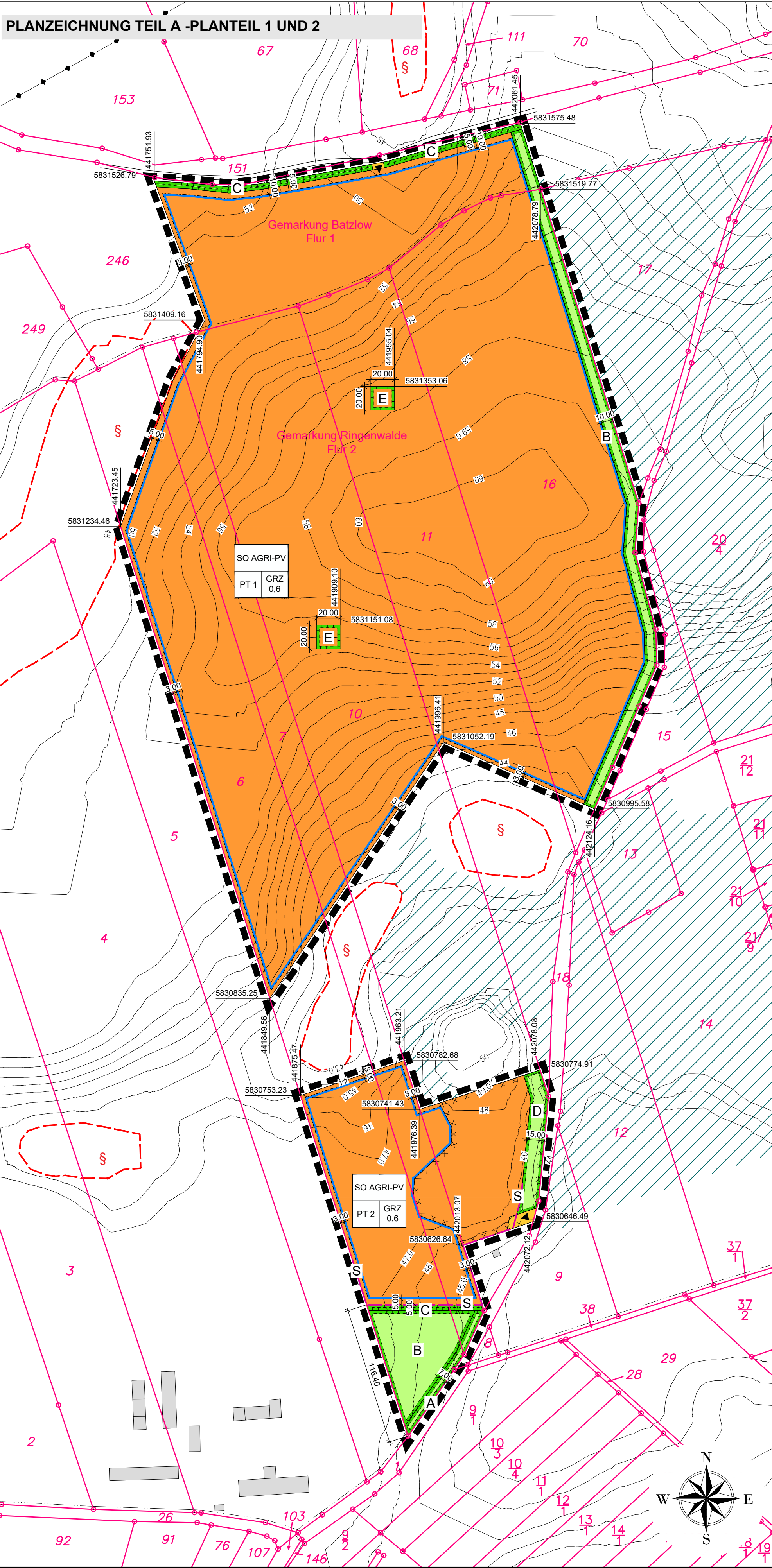
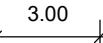
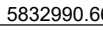
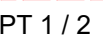
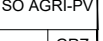
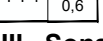
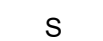
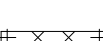
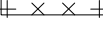


SATZUNG DER GEMEINDE MÄRKISCHE HÖHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "KLIMAPARK BATZLOW"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) in Verbindung mit der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. L Nr. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.05.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Klimapark Batzlow" der Gemeinde Märkische Höhe, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG		
I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, 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))		
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 SO AGRI-PV	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: AGRI-PV extensiv genutztes Dauergrünland mit Schnittnutzung	§ 11 Abs. 2 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
—60—	festgesetzte Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	
3. Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche	
	Ein- und Ausfahrt	
5. Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
A/B/C/D/E	Bezug zu textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 - 2.5	
7. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	Bemaßung in Meter	
	Lagebezug (Absteckkoordinaten)	
	Kataster	
	Gemarkungsgrenze	
	gesetzlich geschütztes Biotop	gemäß § 18 BbgNatSchAG
PT 1 / 2	Planenteil 1 / 2	
	Nutzungsschablone	
		
		
III. Sonstige Festsetzungen		
	geplanter Sichtschutzzaun	
IV. Nachrichtliche Übernahme		
	110 kV Leitung	
	Altatlagerung bzw. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
<i>*Müllkippe am Weg nach Gottesgabe*, Reg.-Nr. 0245640070, Gemarkung Batzlow, Flur 1, Flurstück 246 (teilweise/Plantel 3) „Müllkippe am Gottesgabener Weg“, Reg.-Nr. 0245640071, Gemarkung Ringenwalde, Flur 2, Flurstücke 7, 10 (Plantel 4)j</i>		

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten:	
Avifauna	
- Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (31.10 bis 28.02) zur Vermeidung von Störungen - Alternativ Bauzeit für einzelne Streckenabschnitte ohne Brutvogelaktivitäten unter bestimmten Voraussetzungen (Kontrolle unmittelbar vor Baustart) auch innerhalb der Brutperiode mit ökologischer Baubegleitung, sofern die Baumaßnahmen (Beunruhigung) dort ohne Unterbrechung erfolgen. - Anlage von mindestens 3 Feldlerchenniststätten in einem Umfang von jeweils 20 m² innerhalb der mit „E“ gekennzeichneten Flächen - Erhalt und Schaffung von Gehölz- und Offenlandbiotopen	
Kleinsäuger	
Die Umzäunung der Anlage muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden.	
Amphibien	
Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der aktiven Phase in der Zeit von November bis Februar. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation eines Folienschutzzaunes ein Einwandern von Individuen in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern. Die Leiteinrichtung ist für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten.	
Reptilien	
Baumaßnahmen erfolgen außerhalb der aktiven Phase in der Zeit von Oktober bis Februar. Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist durch die fachgerechte Installation eines Folienschutzzaunes ein Einwandern von Individuen in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern. Die Leiteinrichtung ist für die Dauer der Baumaßnahmen zu erhalten. Die regelmäßige Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Reptilienleiteinrichtungen hat durch einen Fachgutachter oder eine fachlich geeignete Person zu erfolgen.	
Biotope	
Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope führen können sind verboten. Eine Nutzungsänderung stellt gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Erhebliche Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG unzulässig. Während der Bauphase sind die gesetzlich geschützten Biotope vor Befahren, Betreten und Lagern zu schützen. Dazu sind Bauzäune zur Abgrenzung aufzustellen.	
Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen erfolgen. In diesem Sinne fehlen für die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen das städtebauliche Erfordernis und der bodenrechtliche Bezug. Aus diesem Grund erfolgt die für den Investor verpflichtende Sicherung der Maßnahmen innerhalb des Städtebaulichen Vertrages.	

PLANGRUNDLAGE	
Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom August 2021 (Lagebezugssystem: ETRS89-UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016)	
Maßstab: 1 : 2.500	

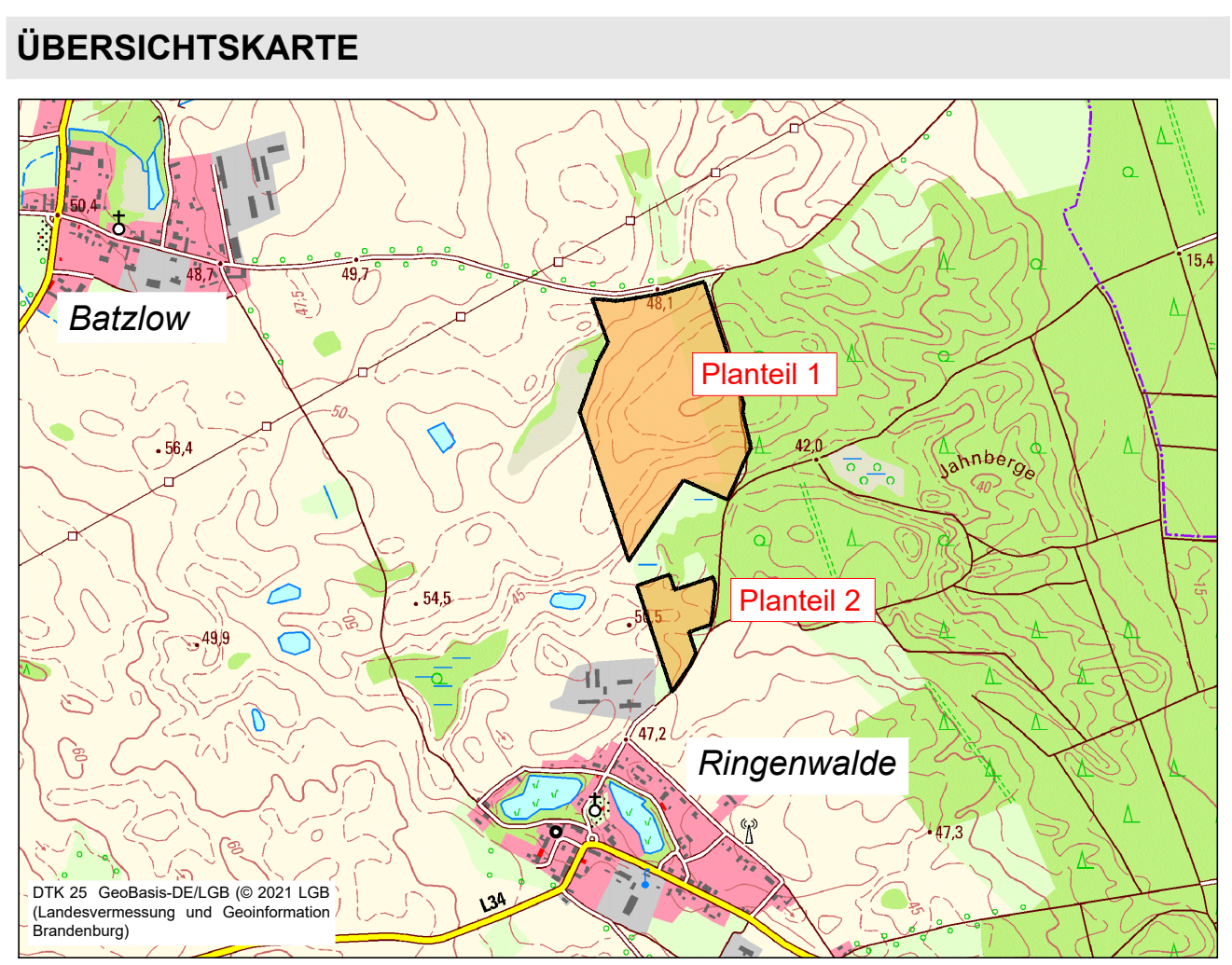
KATASTERVERMERK	
1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.	
....., den	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
VERFAHRENSVERMERKE	
2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Märkische Höhe im Amtsblatt des Amtes Märkische Schweiz Ausgabe 06/2022, 27. Jahrgang vom 26.05.2022. Mit Schreiben vom 16.06.2022 wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung im Amt Märkische Schweiz, Hauptstraße 1, 15377 Buckow, in der Zeit vom 06.06.2022 bis zum 11.07.2022 während der Dienstzeiten erfolgt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat zuletzt am 24.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zuletzt nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Veröffentlichung des Entwurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich der Begründung, nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zuletzt in der Zeit vom 04.03.2024 bis 12.04.2024 auf der Internetseite des Amtes Märkische Schweiz unter https://www.amt-maerkische-schweiz.de/verwaltung/bauleitplanungen/gemeinde-maerkische-hoehe/ . Zusätzlich konnten die Planunterlagen des Entwurfs während der Dienststunden im Amt Märkische Schweiz öffentlich eingesehen werden. Die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben können, am 25.02.2024 im Amtsblatt für das Amt Märkische Schweiz Ausgabe 3/2024, 29. Jahrgang bekannt gemacht worden.	
Buckow, den	Siegel Der Amtsdirektor
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.05.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.05.2024 gebilligt.	
Buckow, den	Siegel Der Amtsdirektor
4. Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: erteilt.	
Strausberg, den	Siegel höhere Verwaltungsbehörde
5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.05.2024 ausgefertigt.	
Buckow, den	Siegel Der Amtsdirektor
6. Die Genehmigung des Bebauungsplans, 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, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.	
Buckow, den	Siegel Der Amtsdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. 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) Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. 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) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11) Hauptsatzung der Gemeinde Märkische Höhe in der aktuellen Fassung	

TEXT - TEIL B	
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB
1.1 Das sonstige Sondergebiet „AGRI-PV extensiv genutztes Dauergrünland mit Schnittnutzung“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von bodennah aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlagen, bei denen eine extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwischen und unterhalb der Modulreihen stattfindet. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zäunanlagen.	
1.2 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.	
1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände. Die festgesetzte Höhenbeschränkung gilt nicht für Blitzschutzeinrichtungen.	
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.1 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.	
2.2 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensives Dauergrünland zu entwickeln.	
2.3 Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldhecke zu entwickeln.	
2.4 Die mit D gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.	
2.5 Innerhalb der mit E festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind jährlich mindestens 3 Feldlerchenniststätten in einem Umfang von jeweils 20 m ² anzulegen. Andere Nutzungen sind innerhalb der mit E festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig.	
3. Örtliche Bauvorschriften	§ 87 Abs. 1 BbgBO
3.1 Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete zulässig. In Einfriedungen sind Öffnungen von mindestens 18 x 18 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m einzurichten.	
3.2 Für die mit S gekennzeichnete Grenze des festgesetzten Sondergebietes sind Zäune als blinkdichte Sichtschutzzäune mit einer Mindesthöhe von 2,50 m herzustellen.	
4. Immissionsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4.1 Die im Geltungsbereich zulässigen Anlagen und Nutzungen sind zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dann zulässig, wenn ihre Geräuschemissionen die Emissionskontingente nach DIN 45691 von L _{EK} =64 dB(A)/m ² (tags) sowie L _{EK} =49 dB(A)/m ² (nachts) nicht überschreiten.	

GELTUNGSBEREICH
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 24,94 ha. Der Planungsraum umfasst in den 2 Planenteilen folgendes Flurstück 246, der Flur 1 in der Gemarkung Batzlow sowie tlw. die Flurstücke 6, 7, 10, 11 und 16 der Flur 2 in der Gemarkung Ringenwalde.

HINWEISE
- Altlasten: Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31/1 BbgAbfBodG und uAWB/üB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen. - Bodendenkmalschutz: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal- rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archaische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4) - Kampfmittel: Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.



Gemeinde Märkische Höhe Bebauungsplan "Klimapark Batzlow" Satzung - Stand April 2024	 MIKAVI Planung GmbH Mühlenstraße 28 17349 Schönbeck info@mikavi-planung.de
--	---