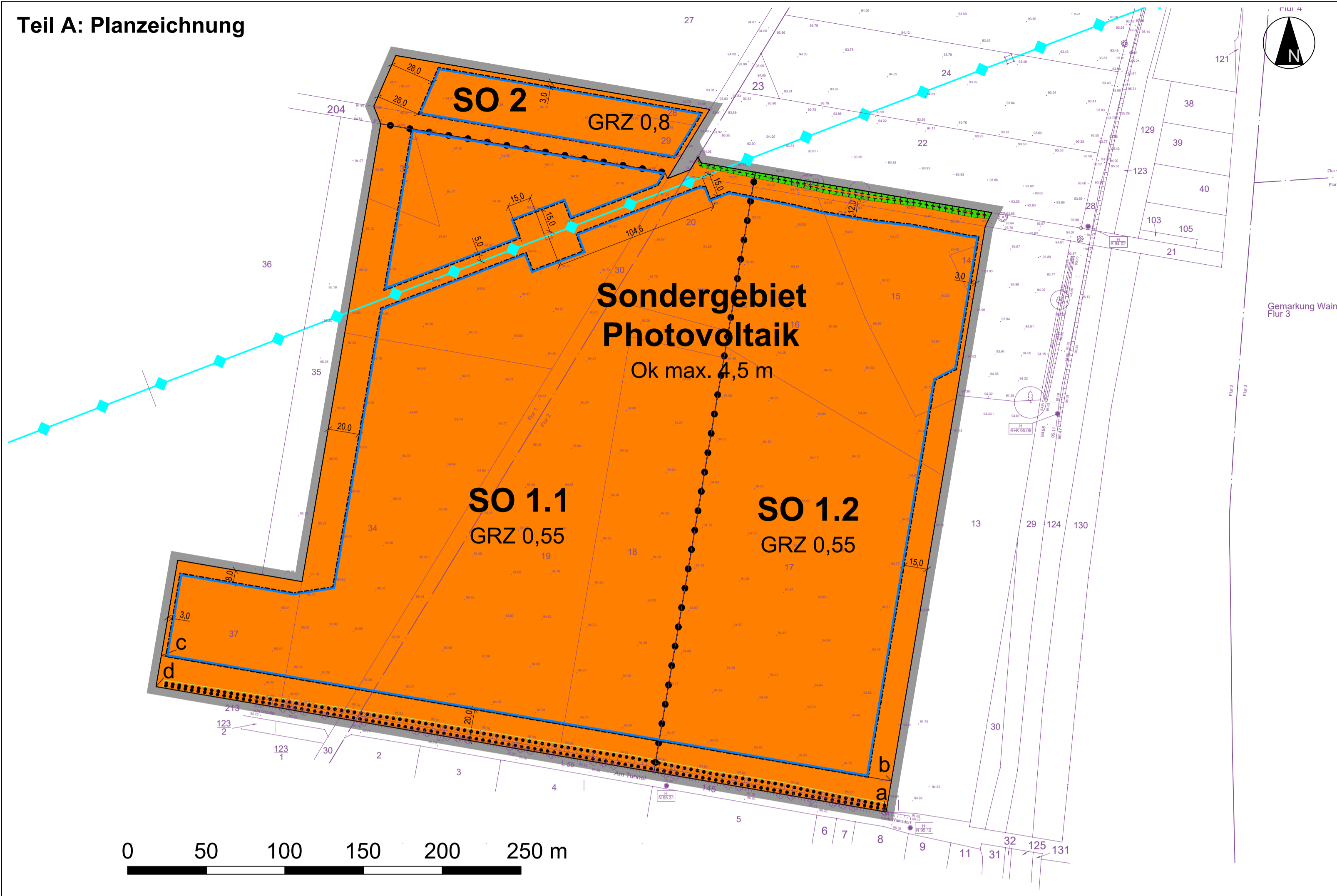


## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

### 1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Photovoltaik"  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl; hier 0,6  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
OK 4,5 Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Höchstmaß) in Meter; OK 4,5 m über der Geländeoberfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO  
 Fläche zur Abgrenzung eines Bauverbots für Hochbauten  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

### 4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Abgrenzung der Festsetzungen zur Grundstücksflächenzahl (GRZ)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

### II. Nachrichtliche Übernahmen

oberirdische Hauptversorgungsleitungen

### III. Darstellung ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter

### IV. Darstellung der Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer  
 Flurgrenze mit Flurnummer  
 Höhen  
 sonstige Topographie

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung

#### TF 1 Zulässige Nutzung im Sondergebiet „Photovoltaik“

- (1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ - bestehend aus den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 - dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie von dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
- (2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:
- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
  - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
  - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
  - oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
  - die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
  - Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks
- (3) Neben den in Absatz 2 genannten Anlagen sind im Teilgebiet SO 2 des Sondergebietes zusätzlich ein Umspannwerk sowie Batteriespeicheranlagen zulässig.
- (4) Eine Weidenutzung oder sonstige landwirtschaftliche Nutzung ist ausnahmsweise zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

### II. Maß der baulichen Nutzung

#### TF 2 Zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

#### TF 3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- (2) Abweichend von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höhe von bis zu 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. Abweichend von Satz 1 dürfen Masten und Blitzschutzanlagen im Sondergebiet SO 2 eine Höhe von bis zu 18,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO

### III. Überbaubare Grundstücksfläche

**TF 4 Bauverbot für Hochbauten**  
Innerhalb der Fläche abcd sind Hochbauten jeder Art unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

## IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### TF 5 Wege und Zufahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege und Zufahrten in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### TF 6 Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung

In den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 ist mit Ausnahme von

- Flächen, auf denen Wege errichtet werden oder vorhanden sind,
- Flächen, auf denen bauliche Anlagen direkt mit dem Erdboden verbunden werden sowie
- Flächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind,
- Flächen, die als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt sind,

durch Ansaat ein Landschaftsrasen zu entwickeln.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a BauGB

### TF 7 Kleintiergängigkeit

Einfriedungen müssen mit Ausnahme von zur Standsicherheit erforderlichen Pfosten eine Höhe von mindestens 15 cm über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

### TF 8 Erhaltung vorhandener Biotope

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Biotopstrukturen (Hecke, übershirmt, lückig / Sandtrockenrasen / Ruderaler Halbtrockenrasen) zu erhalten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## Hinweise ohne Normcharakter

### Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

### Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland vom 20. September 2013, deren Geltungsbereich sich gemäß § 1 der Baumschutzsatzung auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Gebiet der Gemeinde Röderland erstreckt, wird hingewiesen.

### Umweltplanerische Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind, soweit erforderlich und nicht bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert, umzusetzen und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern (der genaue Inhalt der Maßnahmen können dem Umweltbericht sowie dem Anhang entnommen werden):

- VA1 Artenschutzfachliche Bauüberwachung
- VA2 Bauzeitenregelung
- VA3 Bauzeitenregelung
- VA5 Vermeidung der Fallenwirkung im Baubetrieb auf Baustelleinrichtungsflächen und Bauflächen
- VA6 Vermeidung der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Bautabuzonen außerhalb des Plangebietes
- VA7 Minimierung der anlage- und baubedingten Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Anlage-/Bautabuzonen innerhalb des Plangebietes
- VA9 Artenschutzfachlich optimiertes Solarparkdesign zur dauerhaften Sicherung der Funktion des Lebensraums von Reptilien
- VA10 Artenschutzfachliche Gestaltung von Zäunungen und in den Luftraum hineinragender Anlagenteile
- VA11 Betriebszeitenregelung: Beschränkung der Arbeiten zur Dauerpflege des Grünlandes (Mahdarbeiten) im Plangebiet
- VA12 Vermeidung von Kollisionsgefahr an elektrischen Freileitungen und Isolatoren
- CEF3 Umwandlung einer Kurzumtriebsplantage (KUP) zu Blühflächen mit angrenzenden Schwarzbrachestreifen
- V1 Ökologische Bauüberwachung
- V2 Bauzeitenregelung
- V3 Bauzeitenregelung
- V4 Vermeidung der Fallenwirkung im Baubetrieb auf Baustelleinrichtungsflächen und Bauflächen
- V5 Minimierung der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Bautabuzonen außerhalb des Plangebietes und teilweise der Baugrenzen
- V6 Minimierung von Emissionen im Baubetrieb
- V7 Sachgerechter und schonender Umgang mit Boden
- V8 Schutzmaßnahmen gegenüber betriebsbedingten Gefährdungen für Boden und Grundwasser
- V9 Schallschutz zur Minderung betriebsbedingter Lärmemissionen
- V10 Schutz gegenüber der Freisetzung elektrischer und magnetischer Felder
- V11 Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes
- A1 Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung
- A3 Dauerpflege des Grünlandes im Plangebiet (Mahd-/Beweidungskonzept)

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), jeweils in der geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), jeweils in der geltenden Fassung.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

## Verfahrensvermerke

### 1. Vermesservermerk

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.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(ÖBVI)

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans "Photovoltaik- Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Terne, Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Terne, Bürgermeister

### 4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom \_\_\_\_\_ mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Röderland vom \_\_\_\_\_ identisch ist.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Terne, Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Röderland ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Terne, Bürgermeister

### 6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" in der Gemeinde Röderland ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Terne, Bürgermeister

## Bebauungsplan

# "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf", südliches Teilgebiet

Stand: 28.08.2024, Entwurf

Maßstab: 1 : 2.000

Plangrundlage: Vermesserplan vom 06.06.2023

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**  
- Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung -  
Oderberger Straße 40 - 10435 Berlin-Prenzlauer Berg - Tel.: 030 - 440 24 555