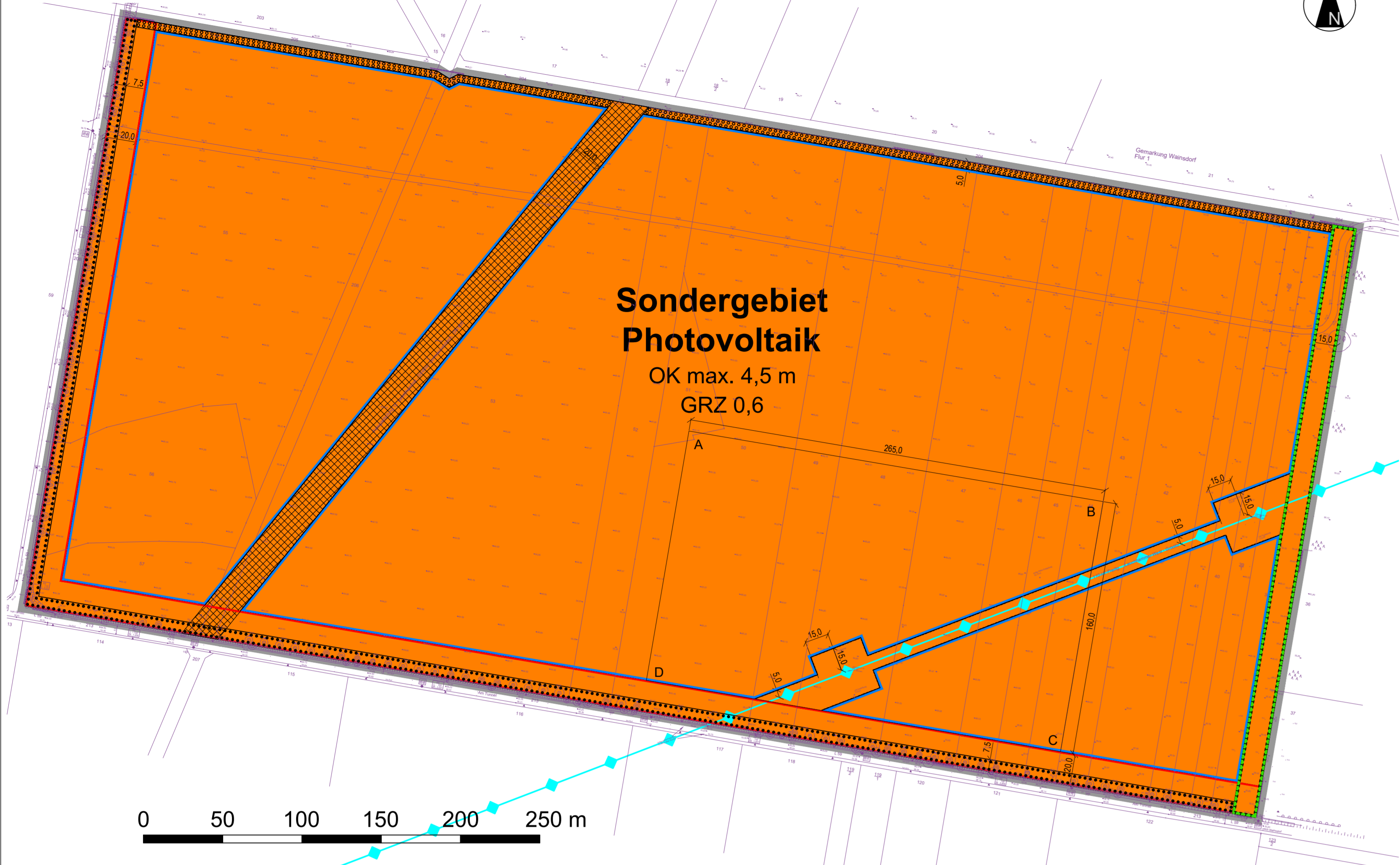



# Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen


#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

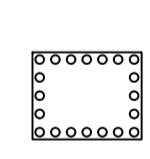
#### 2. Maß der baulichen Nutzung

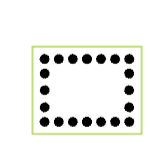
GRZ 0,6 Grundflächenzahl; hier 0,6  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
OK max. 4,5 m Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Höchstmaß) in Meter: OK 4,5 m über der Geländeoberfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

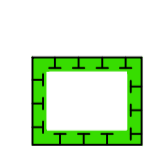
#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO


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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a 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 Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 5. Sonstige Planzeichen

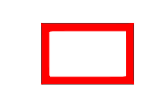
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

 Abgrenzungen zulässiger Nutzungen

### II. Nachrichtliche Übernahmen

 oberirdische Hauptversorgungsleitungen

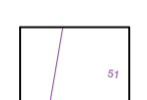
 Schutzstreifen Ferngasleitung FGL 012


 Fläche zur Abgrenzung eines Bauverbots für Hochbauten


### III. Darstellung ohne Normcharakter

 Vermaßung in Meter

### IV. Darstellung der Plangrundlage

 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

 Höhen

 sonstige Topographie

## Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung 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.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung 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.
- Planzeichenverordnung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/23, [Nr. 18]).

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## I. Art der baulichen Nutzung

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

- Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ dient weit überwiegend der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
- Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:
  - Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
  - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
  - Umspannwerke;
  - 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;
  - Einfriedungen.
- Umspannwerke sind, auch als Nebenanlagen, nur innerhalb der Fläche ABCDA 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. §§ 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO*

### TF 3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung und andere, der Gesamtanlage untergeordnete technische Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise 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. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### TF 4 Sichtschutzhecken

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens dreireihige Sichtschutzhecke mit einer Breite von mindestens 5,0 m herzustellen. Es sind Gehölzarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste in der Mindestpflanzqualität verpflanzt, Heister, Höhe 100-125 cm (Kleinbäume) bzw. mindestens zweimal verpflanzt, Strauch, Höhe 60-100 cm, anzupflanzen. Der Anteil von Kleinbäumen muss mindestens 10 % betragen. Die Reihen sind versetzt zueinander mit einem Reihenabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe darf maximal 1,0 m betragen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB*

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schlehe	Prunus spinosa
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildapfel	Malus sylvestris agg.
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

### TF 5 Wege und Zufahrten

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

### TF 6 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 7 Grünlandansaat

Im festgesetzten Sondergebiet 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 Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind,

 durch Ansaat ein Biotop "Frischwiesen und Frischweiden" zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 lit. a BauGB*

### TF 8 Reihenabstand

Im festgesetzten Sondergebiet ist zwischen den einzelnen Modulreihen ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### TF 9 Abstand zur natürlichen Geländeoberfläche

Zum Schutz des Bodens ist im festgesetzten Sondergebiet ein Abstand zwischen den Unterkanten der Photovoltaikmodule und der lotrecht unter Ihnen liegenden Geländeoberfläche von mindestens 0,80 m einzuhalten. Satz 1 gilt nicht für die Teile von Photovoltaikmodulen, die zur Befestigung der baulichen Anlage unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sein müssen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

### TF 10 Querungshilfe für Großsäuger

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Querungshilfe für Großsäuger zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Funktion als Querungshilfe nicht erheblich beeinträchtigen.  
*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.

### Bodendenkmal

Im Bereich eines Bodendenkmals sind Erdschachtungen und flächige Eingriffe unzulässig. Sollen Erdschachtungen und flächige Eingriffe erfolgen so sind diese durch die zuständige Behörde zu genehmigen und zu begleiten.

## Nachrichtliche Übernahme

### Planfeststellung Neuverlegung der Ferngasleitung FGL 012

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise in den Planfeststellungsgrenzen zur Neuverlegung der FGL 012. Der Planfeststellungsbeschluss „Planfeststellungsbeschluss für die Neuverlegung der Ferngasleitung FGL 012 Teilschnitt Brandenburg der Vorhabenträgerin ONTRAS Gastransport GmbH“ wurde am 23.08.2023 erlassen (Az. 27.1-1-55). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

### Anbauverbotszone

Innerhalb der Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art im Sinne des § 24 Landesstraßengesetz (BbgStrG) unzulässig.

## 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 "Erweiterung 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

## Verfahrensvermerke Fortsetzung

### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan "Erweiterung 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 ausgefertigt. Es wird bestätigt, das 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_

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

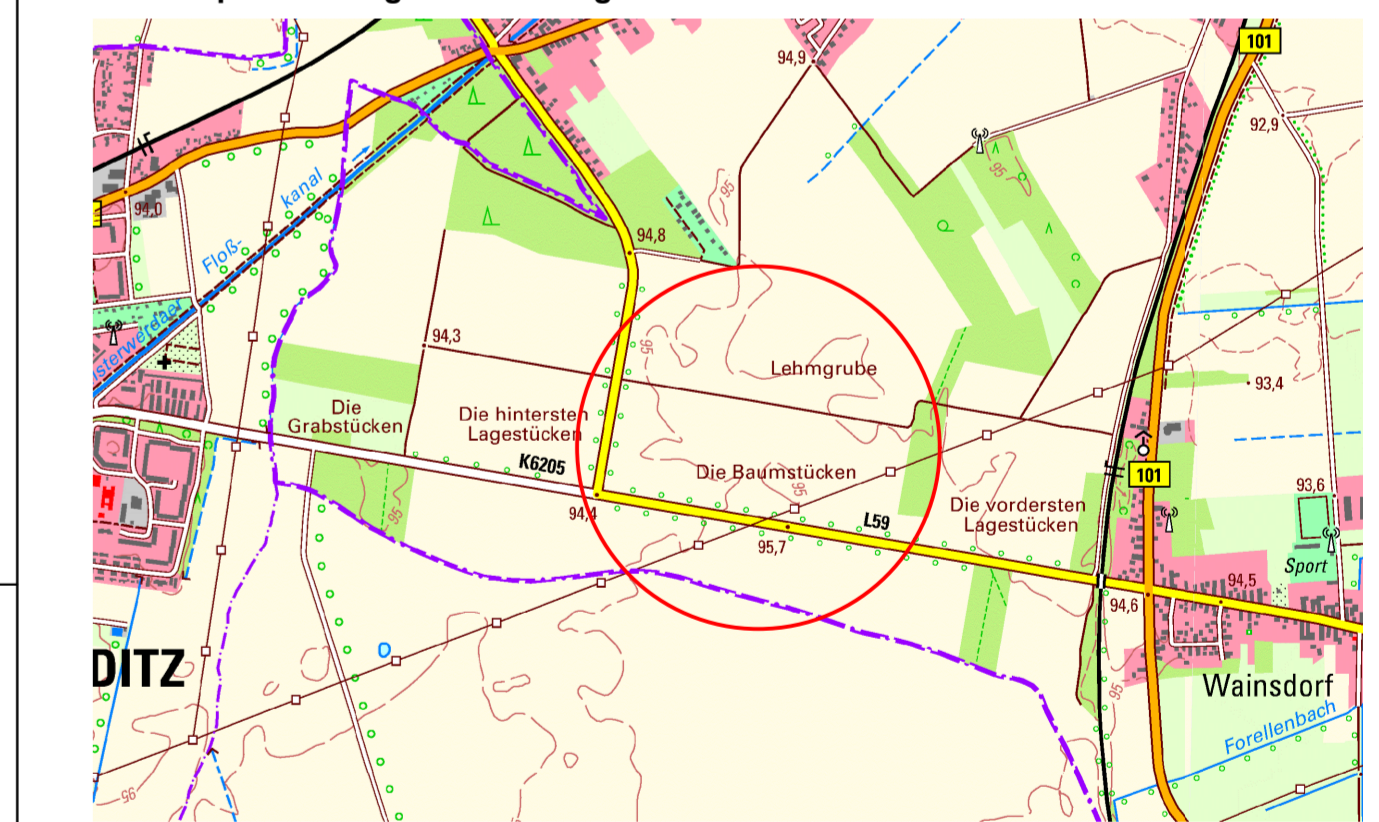
### 6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Erweiterung 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

## Übersichtsplan zur Lage des Geltungsbereichs



## Bebauungsplan "Erweiterung Photovoltaik- Freiflächenanlage - OT Wainsdorf" der Gemeinde Röderland



**- ENTWURF -  
Noch nicht  
rechtsverbindlich!**

Stand: 11. Juli 2025, Entwurf

Maßstab: 1 : 2.000

Plangrundlage: Vermessersplan vom 10.02.2025

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

