



ENTWURF
 Noch nicht rechtsverbindlich!
 Stand: Juni 2025

Bemerkungen, Flure, Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans		
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Garzau	001	126/2 tlw., 127 tlw., 128 tlw., 130 tlw., 132/2 tlw., 133/2 tlw., 134/2 tlw., 669 tlw., 136 tlw.
Garzau	002	137 tlw., 138 tlw., 139 tlw., 140 tlw., 220 tlw., 141 tlw., 142 tlw., 144 tlw., 145 tlw., 146 tlw., 147 tlw., 148 tlw., 149 tlw., 150 tlw.

Maßstab 1 : 1.700
 (im Original DIN A0)

Plangrundlage: T. Glaubitz, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (April 2024), ALKIS Brandenburg (Hausnummer) © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-de/by-2-0
 Lagebezug: ETRS 89, Höhenbezug: DHHN 2016

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl - GRZ
 OK 5,0 m über Geländeoberkante Höhe der baulichen Anlagen durch Angabe der maximalen Höhe in Metern über Geländeoberkante

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Privater Wirtschaftsweg"

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

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

Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft
 Maßnahmenflächen nach § 2 BauGB gem. Umweltbericht mit der Zweckbestimmung "Anlage von Sichtschutzhecken"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitungen

Plangrundlage

Bemauung in Meter
 Gemarkungsgrenze
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Hinweise

Leitungsschutz- und Freihaltungsbereich der Örtliche Heinersdorf-Spergau
 Leitungsschutz- und Freihaltungsbereich der Ferngasleitung (FGL) 306 der ONTRAS Gastransport GmbH
 Leitungsschutz- und Freihaltungsbereich zum Schutz der Gashochdruckleitung Soletransportleitung Rüdersdorf-Heckelberg
 Leitungsschutz- und Freihaltungsbereich zum Schutz der Erdgas-Fernleitung OPAL DN 1400

Textliche Festsetzungen

TF 1 Zulässige Nutzungen in den Sondergebieten
 Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden als Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus Solarenergie, Leitungen sowie unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen (z. B. Wechselrichter, Verteilerstationen, Transformatoren, Schaltanlagen, Kabelleitungen / -schächte, Speicheranlagen sowie Einrichtungen für Wartung, Instandhaltung und Pflege des Photovoltaikparks).

TF 2 Zulässige Nutzungen in den Leitungsschutz- und Freihaltungsbereichen
 Innerhalb der Flächen, die als Leitungsschutz- und Freihaltungsbereiche für die unterirdischen Hauptversorgungsleitungen gekennzeichnet sind, sind nur bauliche Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der innerhalb der jeweiligen Flächen verlaufenden Hauptversorgungsleitungen erforderlich sind. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Zufahrten, Einfriedungen und sonstige tiefbauliche Maßnahmen (z. B. Verlegung von Leitungen/Kabeln, Regenwasserableitung, Bodenabtrag) sowie die Anlage von Bepflanzungen sofern sie die Funktionsfähigkeit und die Zugänglichkeit der Hauptversorgungsleitungen nicht beeinträchtigen.

TF 3 Höhe baulicher Anlagen
 Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solarmodule muss durchschnittlich 80 cm betragen.

TF 4 Überschreitungen der festgesetzten Höhen in den Sondergebieten
 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen für technische Anlagen und Einrichtungen, die der Überwachung dienen, zugelassen werden.

TF 5 Unzulässigkeit der Überschreitung der GRZ
 Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen sind unzulässig. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 5 BauNVO durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.

TF 6 Extensivierung im Bereich der PV-Anlage
 Die Flächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind gemäß des Maßnahmenkatalogs des Umweltberichts unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, als artenreiches, extensives Grünland zu entwickeln und während der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage zu erhalten.

TF 7 Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung – Pflanzung von Gehölzen
 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „M1“ ist eine zweireihige Hecke mit einer Mindestbreite von 5 m und einem Pflanzabstand von maximal 2,5 x 2,5 m zu pflanzen. Hierfür sind die in Anlage 1 („Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“ zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt, und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze vom 15. Juli 2024 IABl.24, [Nr. 31], S. 667) enthaltenen Arten zu verwenden. Als Pflanzqualität sind verpfanzte Sträucher mit einer Höhe von 50 bis 100 cm und zweimal verpfanzte Heister mit einer Höhe von 125 bis 250 cm zu verwenden.

TF 8 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten
 Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 9 Einfriedungen
 Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,20 m inklusive Übersteigenschutz zulässig und müssen so gestaltet sein, dass ein Einwechseln von Wild verhindert wird. Der Zaun muss mindestens 1,80 m hoch sein. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,15 m betragen, um den Durchlass von Kleintieren zu ermöglichen. Im Falle einer Beweidung ist die Errichtung zusätzlicher Weidezäune innerhalb der Anlage zulässig, die Sätze 1 und 2 sind zu berücksichtigen. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig. Tore können in die Einfriedung integriert werden, wobei die Bestimmungen aus Satz 1 und 2 eingehalten werden müssen.

TF 10 Vorhabenbezug
 Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweise

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:**
 - V1» Reptilienschutzzaune
 - V2» Vergrämung von Reptilien
 - V3» Baulichreimung Reptilien
 - V4» Reduzierung von Lichtmissionen
 - V5» Baulichreimung außerhalb der Brutzeit
 - V6» Vergrämung von Brutvögeln im nicht aktiven Baufeld
- Boden- und Grundwasserschutz**
 Auf den Einsatz von Chemikalien ist bei der Reinigung und Pflege von Modulen und Aufständerungen zu verzichten.
- Hinweis zur Zaunbefestigung für den Wildschutz**
 Gemäß § 8 Abs. 2 Verordnung zur Durchführung des Jagdgesetzes für das Land Brandenburg (BjgJagdDV) muss die Einfriedung so befestigt sein, dass ein Anheben durch Wildtiere ausgeschlossen ist. Zur Sicherstellung der Standfestigkeit kommen geeignete Maßnahmen zur Verankerung des Hochhebens, wie beispielsweise der Einsatz von Erdankern, die Beschwerung des Zauns oder ähnliche Maßnahmen zur Fixierung der Einfriedung in Betracht. Damit ist die Schutzfunktion hinreichend erfüllt.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Gebiet vorhandene Versorgungsleitungen werden als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.
 Folgende unterirdische Leitungen liegen innerhalb der Flächen des Geltungsbereichs:

- Die Soletransportleitung Rüdersdorf-Heckelberg der EWE Gasspeicher GmbH mit einem , die Ferngasleitung (FGL) 306 der ONTRAS Gastransport GmbH,
- die Rohölpipelines Heinersdorf-Spergau 1 (DN 500) und Heinersdorf-Spergau 2 (DN 700) der Mineralölverbindung GmbH Schwedt,
- die Ostsee-Pipeline-Anbindungs-Leitung (OPAL) der GASCADE Gastransport GmbH,
- die Erdgas-Fernleitungen EUGAL (Europäische Gas-Anbindungsleitung) Strang 1 und 2 der GASCADE Gastransport GmbH.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323)
- Brandenburgische Bauordnung (BjgBO) 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. 16)

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Garzau-Garzin, den Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist mit Verfügung vom mit Nebenbestimmungen - gemäß § 6 Abs. BauGB genehmigt (Az.).

Märkisch-Oderland, den (Unterschrift)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

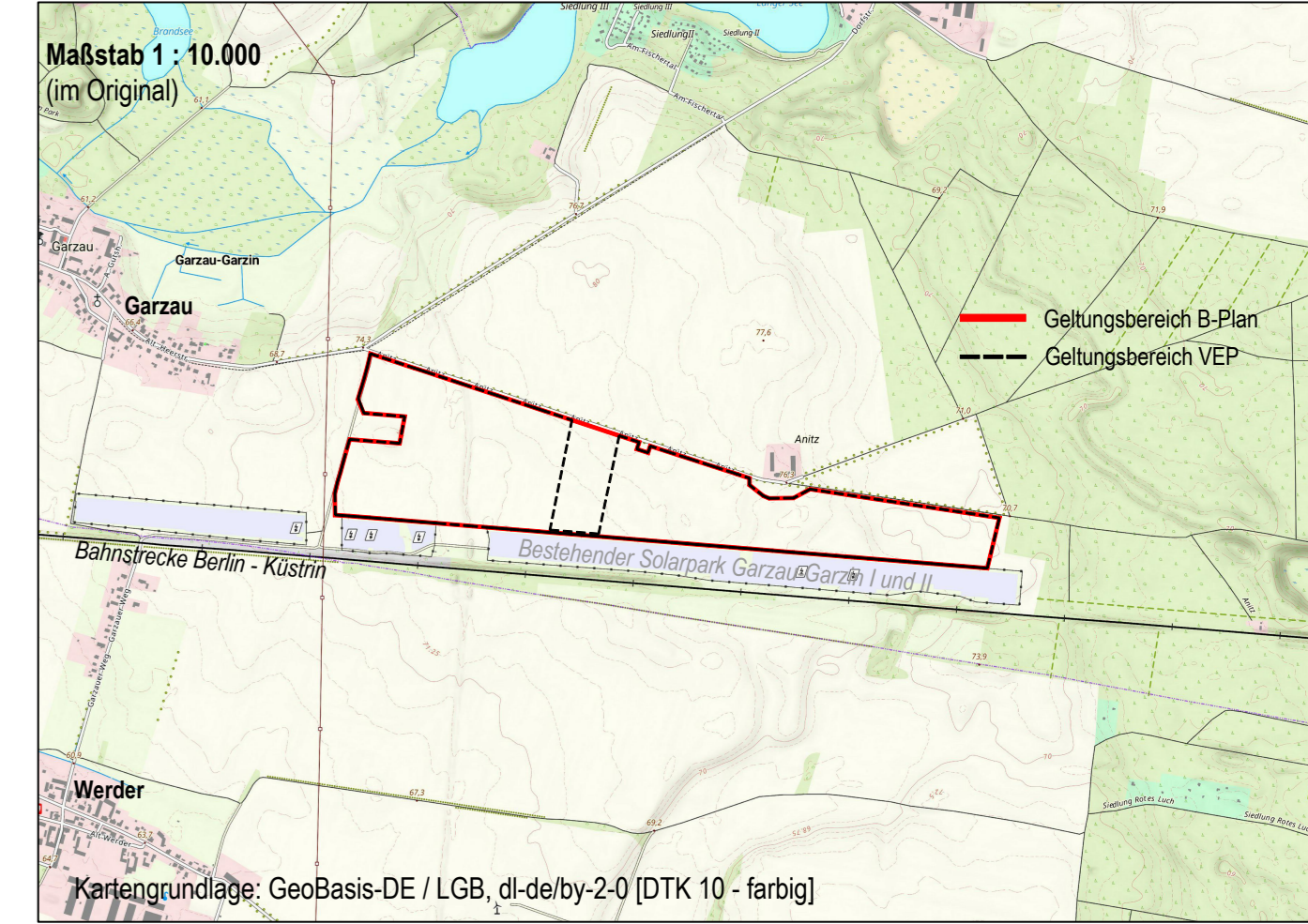
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Märkische Schweiz, den Amtsdirektor

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 Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort..... den Hersteller der Planunterlage



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Solarpark Garzau-Garzin III"

Ortsteil Garzau, Gemeinde Garzau-Garzin

Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Garzau-Garzin
 vertreten durch
 Amt Märkische Schweiz
 Hauptstraße 1
 15377 Buckow

Auftraggeber:
 Energiekontor AG
 Mary-Somerville-Straße 5
 28359 Bremen

Auftragnehmer:
GRUPPE PLANWERK
 GP Planwerk GmbH
 Umlandstraße 97
 10715 Berlin

AFRY
 AFRY Deutschland GmbH
 Marburger Straße 10
 10789 Berlin

Stand: Planzeichnung Entwurf in der Fassung von Juni 2025