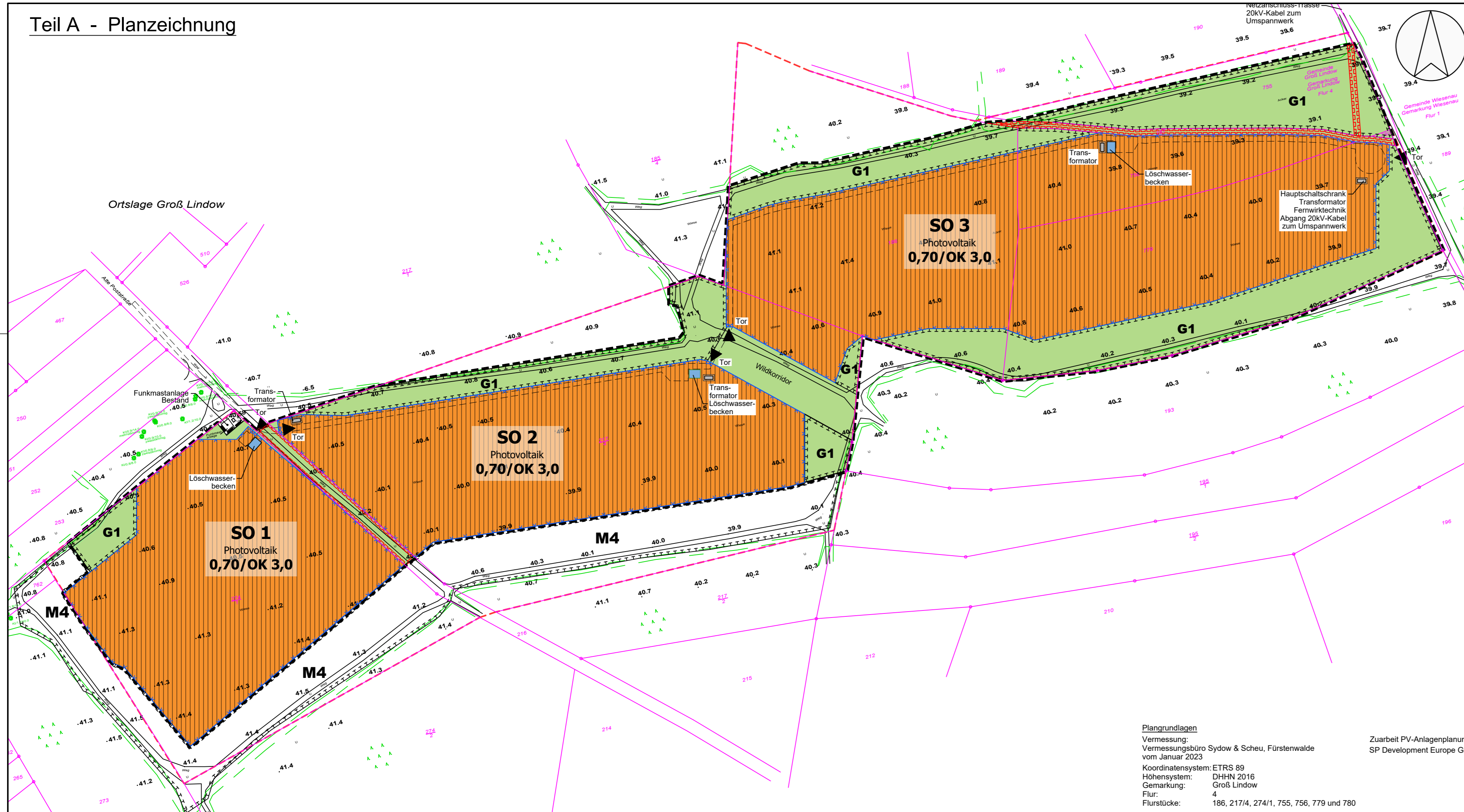


Teil A - Planzeichnung



Plangrundlagen:
 Vermessung:
 Vermessungsbüro Sydow & Scheu, Fürstenwalde
 vom Januar 2023
 Koordinatensystem: ETRS 89
 Höhensystem: DHHN 2016
 Gemarkung: Groß Lindow
 Flur: 4
 Flurstücke: 186, 217/4, 274/1, 755, 756, 779 und 780

Zuarbeit PV-Anlagenplanung:
 SP Development Europe GmbH

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | | | |
|---|---|--|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)</p> <p>SO
Photovoltaik</p> <p>0,70
OK 3,0</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)</p> <p>Einfahrt</p> | <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und § Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß</p> <p>maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Gelände</p> <p>Geländehöhe in Meter über DHHN 2016 als Bezugshöhe für OK 3,0</p> | <p>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Photovoltaikflächen innerhalb der Einzäunung: extensive Wiesenfläche zwischen und unter den Solarmodulgestellten (Beweidung oder Mahd, keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel)</p> <p>6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2, Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - G1</p> <p>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft - Waldrandgestaltung M4 (nachrichtliche Übernahme aus Flächennutzungsplan Groß Lindow)</p> | <p>7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Zaunanlage (= Baugrenze)</p> <p>Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer</p> <p>Grenze Pacht Vorhabenträger</p> <p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Löschwasserbecken - Versorgungsfläche Löschwasserbereitstellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> |
|---|---|--|--|

Teil B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzzeispisestationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäude.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximale zulässige Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 3,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt gemäß Planeinschrieb.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) keine textliche Festsetzung
- Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB) keine textliche Festsetzung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Erhalt des Biotoptyps (BTT) „Silbergrasreiche Pionierfluren“ auf der Planfläche
 - Erhalt der Trockenrasen und Ruderalvegetation auf den angrenzenden Flächen G1
 - Die Planfläche wird einmal jährlich im späten Sommer nach der Brut extensiv beweidet mit begrenzter Weidetierdichte (max. 2 bis 3 Tiere / ha).
 - Abstand zwischen den Modulreihen auf der Fläche SO 1 wird auf 4,00 m erhöht
 - Reihenabstände und Randbereiche werden vergrößert
 - Ausschluss von Bauarbeiten während der Brut- und Wanderzeiten potenziell betroffener Tierarten im Sinne einer Bauzeitenregelung
 - Anlage von Ausgleichshabitaten für die Zauneidechse (ACEF1)
 - Verzicht von chemischen Mitteln für die Reinigung der Module während der Betriebszeit

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- Einfriedungen
 - Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt inklusive Übersteigenschutz maximal 2,50 m über Geländeneiveau. Zäune sind als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit aufweisen.
- Wasserrechtliche Festsetzungen
 - Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächlich auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

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 diese 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.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

S1 Bauzeitbeschränkung während der Brutzeit
 S2 Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilien
 ACEF1 Anlage von Ausgleichshabitaten für die Zauneidechse

Weitere Maßnahmen, die nicht Bestandteil des Artenschutzfachbeitrags sind, sind in Kapitel 2.4.3 des Umweltberichts aufgeführt. Eine detaillierte Beschreibung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist im Kapitel 3 des Umweltberichts aufgeführt.

Verfahrensvermerke:

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 01.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung einer PV-Freiflächenanlage“ Alte Poststraße in der Gemeinde Groß Lindow beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde im Januar 2023 ortsblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2023 hat in der Zeit vom 01.12.2023 bis 06.01.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 01.09.2023 hat in der Zeit vom 01.12.2023 bis 06.01.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeinde hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung festgesetzt. Die Begründung wurde gebilligt.

Brieskow-Finkenheerd, den (Siegel) Der Amtsdirektor

8. Das Landratsamt Landkreis Oder-Spree hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Beeskow, den (Siegel) Landkreis Oder-Spree

9. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Brieskow-Finkenheerd, den (Siegel) Der Amtsdirektor

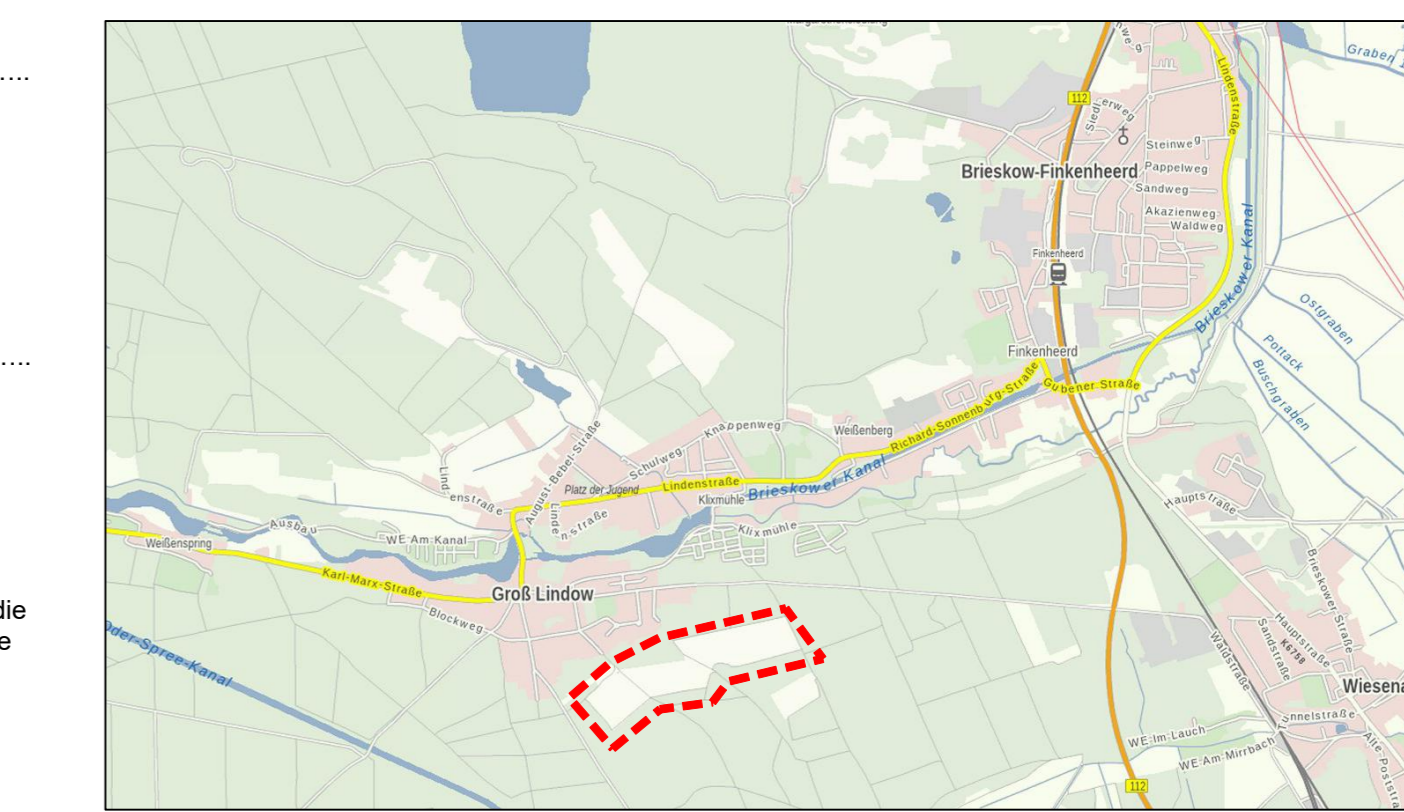
10. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB/der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am Gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Brieskow-Finkenheerd, den (Siegel) Der Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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).
- 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).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

Übersichtskarte



Entwurf: 06.06.2025

Nr.	Art der Änderung / Ergänzung	Name	Datum	Unterschrift

VBP "Errichtung einer PV-Freiflächenanlage"
 Alte Poststraße, Groß Lindow

Planverfasser Ingenieurgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH Sölichstraße 48 15236 Frankfurt (Oder) Telefon (0335) 683 57-0 Telefax (0335) 683 5767 E-Mail: buerger@igf-ro.de Internet: www.igf-ro.de	Vorhabenträger SP Development Europe GmbH Martin Letsch, Project Development Teubnerstraße 13 04317 Leipzig	Anlage : 1 Maßstab : 1 : 2.000 Datum/Stand : Juni 2025
--	--	--