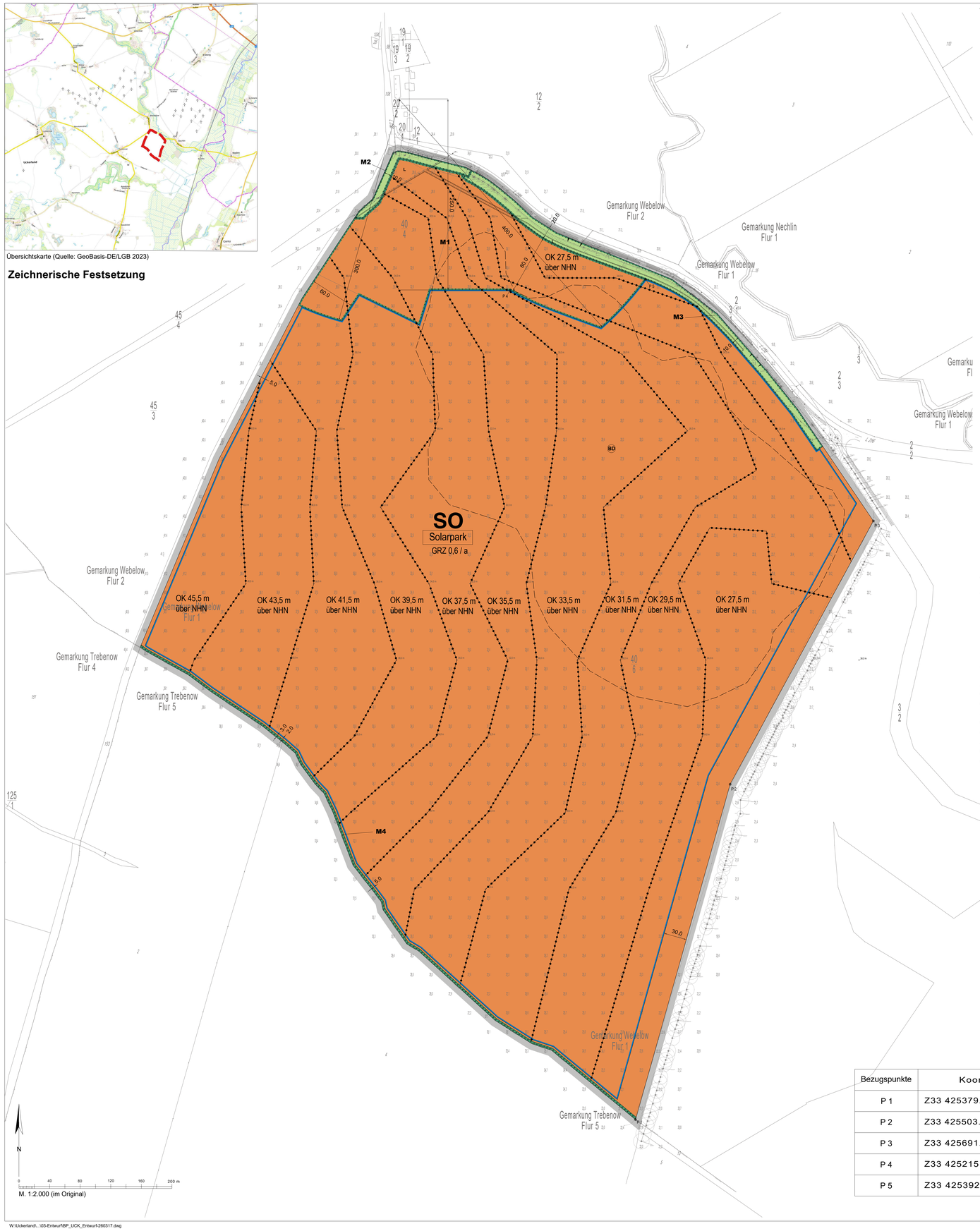
Übersichtskarte (Quelle: GeoBasis-DE/LGB 2023)

Zeichnerische Festsetzung



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung und Stromspeicherung aus Solarenergie (Photovoltaik);
- max. 5.500 m² versiegelte Flächen durch Überbauung mit für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude) sowie Anlagen und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

Nach der Stilllegung und dem kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

1.2 Die zulässige Grundflächenzahl 0,6 im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen. Eine Überschreitung der GRZ ist für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

1.3 Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" ist ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO

1.4 Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" kann die zulässige Bauhöhe für technische Einrichtungen (z.B. Videokameramasten zur Überwachung) ausnahmsweise bis zu 5,0 m überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

2. Bauweise

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind die Modulreihen in einem Abstand zueinander zu errichten, der mittags (MEZ) in 90 Tagen vom 08. Mai bis 06. August eines Jahres einen besonnten Streifen von mindestens 2,5 m Breite ermöglicht.
Rechtsgrundlage in Analogie zu: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Videokameramasten zur Überwachung, Anlagen zur Löschwasserbereitstellung und Wege.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

4. Grünfestsetzungen

4.1 Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Ackernutzung umzusetzen. Auf der Fläche ist der Einsatz von mineralischem Dünger und Pestiziden ausgeschlossen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Im Planungsgebiet ist die vorhandene Ackerfläche in Extensivgrünland umzuwandeln. Aussaat erfolgt mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 22- Uckermark und Odertal) zwischen und unterhalb der aufgeständerten Solarmodule.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.3 Entlang der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches und die extensive Ackerfläche begrenzend ist innerhalb der Fläche M2 eine 3-reihige Hecke auf einer Breite von 10 Metern zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

4.4 In zweiter Reihe hinter der bestehende Bepflanzung zum Triftweg ist eine durchgehende baumüberstandene Hecke mit Sträuchern zu pflanzen. Dabei ist alle 10 m ein Heckenelement in Reihe, bestehend aus einem Überhälter als Heister und 5 Sträuchern zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche M3 sind zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils bis zu 6,0 m zulässig, sofern diesbezüglich eine Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger erfolgt und die vorhandenen Alleebäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

4.5 Entlang der nordöstlichen Baugrenze sind zwischen den Punkten P4 und P5 je laufenden Meter drei Kletterpflanzen an einem bis zu 2,5 m hoch zu errichtenden Zaun zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Ranker-, Schling- und Spreizklimmer mit Baumschulwaren-Qualität mindestens 2-jährig zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

4.6 Innerhalb der als M4 gekennzeichneten Fläche ist eine Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet 22- Uckermark und Odertal) zu verwenden. Nach mehrjähriger Standzeit sind im mosaikhaften Wechsel Teilflächen zu fräsen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

4.7 Einfriedungen sind an den Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zaunpfosten sind, sofern erforderlich, mit Einzelfundamenten zu befestigen. Für die Einfriedungen sind Drahtzäune mit Übersteigschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig. Ein Bodenabstand von mind. 15 cm ist zu gewährleisten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.
Zulässig sind zudem wolfssichere Zäune ohne durchgängige Bodenfreiheit. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfe mit mind. 15x15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten. Bei wolfssicheren Zäunen ist auch die Verwendung von Stabgitterzäunen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Rechtsgrundlage: § 12 Absatz 3a BauGB

Hinweise zu den Grünfestsetzungen:

Bei der Umsetzung der Maßnahme M2 gemäß der textlichen Grünfestsetzung 4.3 wird die Anwendung der Pflanzliste 1 empfohlen.
Bei der Umsetzung der Maßnahme M3 gemäß der textlichen Grünfestsetzung 4.4 wird die Anwendung der Pflanzliste 2 empfohlen.
Bei der Umsetzung der Maßnahme gemäß der textlichen Grünfestsetzung 4.5 wird die Anwendung der Pflanzlisten 3 empfohlen.

Bezugspunkte	Koordinaten
P 1	Z33 425379.89, 5921750.23
P 2	Z33 425503.62, 5922189.12
P 3	Z33 425691.02, 5922533.66
P 4	Z33 425215.87, 5922835.95
P 5	Z33 425392.98, 5922849.94

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich

Arbeitsstand: 17.03.2026

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 05.05.2024 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 .....
Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Uckerland hat in ihrer Sitzung am 11.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.03.3024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uckerland, den .....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die frühzeitige Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.03.2024 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.03.2024 über die frühzeitige Beteiligung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Uckerland, den .....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung Uckerland hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Uckerland-Werbelow" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Uckerland-Werbelow" sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Uckerland, den .....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Uckerland hat in ihrer Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Uckerland-Werbelow" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Uckerland, den .....
Bürgermeister

Ausfertigung
Es wird bestätigt,dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.2024 übereinstimmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Uckerland-Werbelow" wird hiermit ausgefertigt.

Uckerland, den .....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... im Amtsblatt Nr. ..... des Amtes Lübbenow. Die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Uckerland-Werbelow" ist nach Ablauf des Tages der amtlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Uckerland, den .....
Bürgermeister

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) — SO

Zweckbestimmung: Solarpark

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) — z.B. GRZ 0,6

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß — Oberkante z.B. OK 47,5 m über NHN (im DHHN 2016)

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) — a

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — M4

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Einfahrtbereich

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal — BD

Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen — L

Trasse der Elektrofreileitung

Trasse der unterirdischen Gasleitung

Trasse der Teinkwasserleitung

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude
mit Dachform und Geschossen
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage
Offene Garage
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gleisbett
Gelände/höhe, Straßenhöhe
Straßenbaum oder geschützter Baum
Naturdenkmal

Landesgrenze (Bundesland)
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer, Flurstücksnummer
Mauer
Zaun; Hecke
Oberirdische Versorgungsanlage
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

Gemeinde Uckerland

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Uckerland-Werbelow"

Stand: Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB sowie Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Uckerland folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Uckerland-Werbelow" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: **Flurstücke 40/4 und 40/6 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Werbelow in der Gemeinde Uckerland**

Planunterlage: **Vermessungsbüro Frank Konopka, ÖbVI**
Stand: 06.09.2024
Koordinatensystem ETRS89, UTM Zone 33N

Planverfasser:
GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 92372111
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de
GKU

Umweltprüfung:
Büro für Garten- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Hackenberg
Belziger Straße 25, 10823 Berlin
Tel.: 030 / 863 975 44
Fax: 030 / 863 975 46