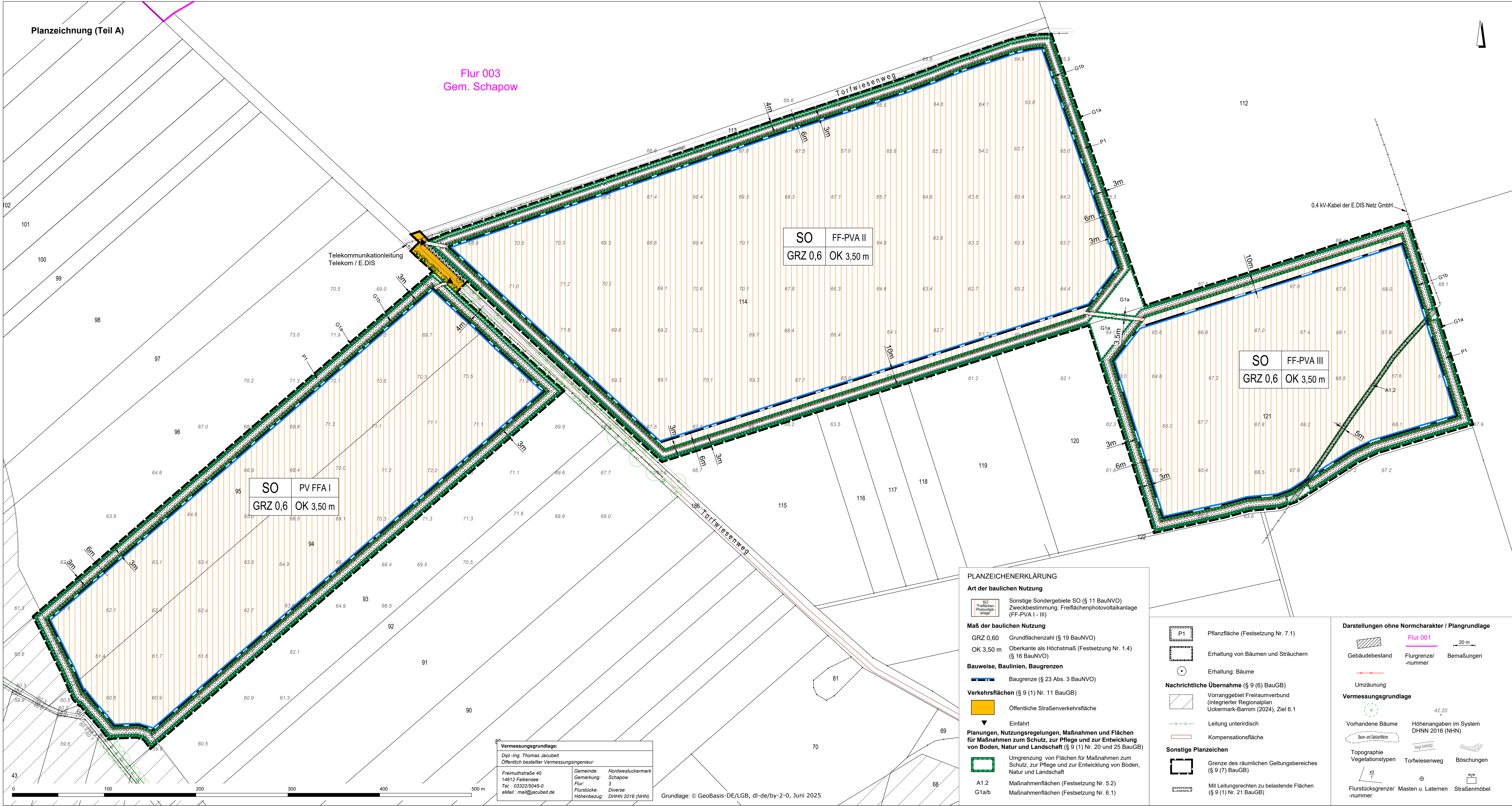


Satzung der Gemeinde Nordwestuckermark vorhabenbezogener Bebauungsplan "Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Schapow"

Für das Gebiet südöstlich des Ortsteiles Schapow, welches sich sowohl östlich als auch westlich des ortsauswärts führenden Torfwiesenweges befindet. Neben Ackerflächen, die das Gebiet umschließen, wird das Gebiet im Westen von der Quillow und im Norden zum Teil von einem Feldweg mit Gehölzen umgrenzt.

(Flurstücke: 94, 95, 113, 114 (jeweils tlw.), 121 und 186 (tlw.) der Flur 003, Gemarkung Schapow)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Sondergebiete FF-PVA dienen der Erzeugung und Verteilung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Zulässig sind:
 - Solarmodule mit entsprechender Unterkonstruktion,
 - technische Nebenanlagen, die für den Betrieb notwendig sind, wie Trafostation, Wechselrichter, Übergabestation und Verkabelung und Umschaltkasten,
 - Zufahrt sowie die für den Betrieb notwendigen Wege und Wartungsflächen und
 - Einrichtung zur Sicherung der Anlage sowie Kameramasten.1.2 In den SO FF-PVA beträgt der Mindestabstand zwischen den Solarmodulen 2,50 m.
- 1.3 In den SO FF-PVA dürfen für die punktuelle Verankerung der Solarmodule und die technisch notwendigen Nebenanlagen maximal 9.000 m² versiegelt werden.
- 1.4 Die maximal zulässige Höhe der Solarmoduloberkanten und die zulässige Gesamthöhe der technisch notwendigen Nebenanlagen beträgt 3,50 m über der Geländehöhe gemäß DIN EN 12166.
- 1.5 Die Unterkante der Solarmodule muss einen Mindestabstand von 0,8 m über der Geländehöhe einhalten.
- 1.6 Für technische Anlagen zur Überwachung (Kameramasten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 6 m zulässig.
- 1.7 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils die Geländehöhe (§ 2 (12) BbgBO).
2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
2.1 Die für den Betrieb notwendigen Wege und Wartungsflächen sowie die Einzelenrichtung zur Sicherung der Anlage sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
3. Rückbau und Folgenutzung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
3.1 Nach Ablauf im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungsdauer sind ober- und unterirdisch sämtliche technischen und sonstigen baulichen Anlagen vollständig zurück zu bauen und die Flächen sind wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)
4.1 Als Einfriedung sind nur offene (optisch durchlässige) Metallzäune in matten grauen und grünen Farbtönen mit einer Höhe von maximal 2,20 m über der Geländehöhe zulässig.
- 4.2 Bei den Einfriedungen auf den Flächen des SO FF-PVA I und II ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 20 cm für Kleintiere zu belassen.
5. Schutz- und Pflegemaßnahmen im SO FF-PVA (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Auf den Teilflächen des SO FF-PVA ist eine Selbstbegrünung zu zulassen. Die Flächen sind dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist mindestens von der nicht von PV-Modulen überstellten Fläche vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 5.2 Auf den Maßnahmenflächen A1.2 ist eine Überbauung unzulässig und eine Selbstbegrünung zu zulassen. Die Flächen sind dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 5.3 Dauerhafte Wege und Wartungsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Flächen sind dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 5.4 Zwischen den einzelnen Modulreihen der Modultische sind horizontal 2 cm breite Abstände freizuhalten.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
6.1 Die Maßnahmenflächen G1 (G1a/b) sind mit einer geeigneten Bepflanzung, Saatgutmischung zur Entwicklung von mehrjährigen Blütreifen trockener Standorte (UG22, Uckermark und Odetal oder nach Vorgaben des Maßnahmenblatts G1) zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft mittels extensiver Mahd (maximal 1x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung zu pflegen. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach dem Maßnahmenblatt G1.
- 6.2 Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist auf allen Maßnahmenflächen unzulässig.
- 6.3 Das Mähgut ist auf den Maßnahmenflächen G1 (G1a/b) bei starker Wüchsigkeit vollständig zu entfernen.
- 6.4 Im Geltungsbereich sind zwei Hummel- und zwei Wildbienenstiften nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts S1 und S2 zu errichten. Die Flächen sind dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 6.5 Im Geltungsbereich sind an sechs Stellen standortangepasste Kleinststrukturen nach Vorgaben des Maßnahmenblatts S2 und des Grünordnungsplans zu schaffen, indem jeweils ein Leeseiten- und Totholzriegel mit einer Höhe von 1 m und einer Fläche von 4 m² angelegt wird.
- 6.6 Bei Fehlentwicklungen oder ausbleibender Nutzung durch die Maßnahmenflächen G1 (G1a/b) sind die Flächen dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 6.7 Bei Fehlentwicklungen oder ausbleibender Nutzung durch die Maßnahmenflächen G1 (G1a/b) sind die Flächen dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 6.8 Zwischen den einzelnen Modulreihen der Modultische sind horizontal 2 cm breite Abstände freizuhalten.
7. Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
7.1 Auf den Pflanzflächen P1 ist eine mindestens 6 m breite, 2-reihige und geschlossene Hecke aus gebietsheimischen und standortangepassten Gehölzarten nach dem Maßnahmenblatt P1 anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung, der Fertig-, Entwicklungs- und Unterhaltungsphase richten sich nach dem Maßnahmenblatt P1.
8. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
8.1 Die Leitungsrechte auf den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen gelten zugunsten der E.DIS Netz GmbH.
- 8.2 Die Leitungsrechte umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitung, Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
9. Planflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
9.1 Die Planflächen P1 ist eine mindestens 6 m breite, 2-reihige und geschlossene Hecke aus gebietsheimischen und standortangepassten Gehölzarten nach dem Maßnahmenblatt P1 anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung, der Fertig-, Entwicklungs- und Unterhaltungsphase richten sich nach dem Maßnahmenblatt P1.
- 9.2 Die Leitungsrechte auf den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen gelten zugunsten der E.DIS Netz GmbH.
- 9.3 Das Mähgut ist auf den Maßnahmenflächen G1 (G1a/b) bei starker Wüchsigkeit vollständig zu entfernen.
- 9.4 Im Geltungsbereich sind zwei Hummel- und zwei Wildbienenstiften nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts S1 und S2 zu errichten. Die Flächen sind dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 9.5 Im Geltungsbereich sind an sechs Stellen standortangepasste Kleinststrukturen nach Vorgaben des Maßnahmenblatts S2 und des Grünordnungsplans zu schaffen, indem jeweils ein Leeseiten- und Totholzriegel mit einer Höhe von 1 m und einer Fläche von 4 m² angelegt wird.
- 9.6 Bei Fehlentwicklungen oder ausbleibender Nutzung durch die Maßnahmenflächen G1 (G1a/b) sind die Flächen dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 9.7 Bei Fehlentwicklungen oder ausbleibender Nutzung durch die Maßnahmenflächen G1 (G1a/b) sind die Flächen dauerhaft artenschutzorientiert zu pflegen, um die Entwicklung von Felderchenhabitats zu fördern. Die Pflege erfolgt mittels extensiver Mahd (maximal 2x jährlich, frühestens ab 15.06.) oder extensiver Beweidung. Das Mähgut ist vollständig zu entfernen. Düngung oder Pestizideinsatz sind unzulässig. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege richten sich nach den Vorgaben des Maßnahmenblatts A1.
- 9.8 Zwischen den einzelnen Modulreihen der Modultische sind horizontal 2 cm breite Abstände freizuhalten.

Hinweise

- Bodenschutz**
Werden bei den Bauarbeiten Bodenverunreinigungen angeschnitten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschicht der Landkreise Uckermark zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschichtbehörde abzustimmen. Die Anzeigepflicht ergibt sich aus § 31 (1) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG). Im Zuge des Vorhabens sind die Vorgaben des BauGB (u. a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsegepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.
- Habitat- und Biotopschutz**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfaltungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallschalen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 (1) und (2) BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsgestaltung sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 (3) BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 (4) und 12 BbgDSchG abzugeben. Sollten brennende Bauarbeiten in die Bräuterei hinein andauern, sind die Bauausführungen sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.
- Gehölzschutz**
Erhalt und Schutz der randseitigen, an den Geltungsbereich angrenzenden Vegetation (Gehölze, Alleen) während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, alle Gehölze mit weniger als 2 m Kronenabstand zu Baulichen und Aktivitäten sind durch einen Baumschutz aus stabilen Brettern, in schoner Weise mit mindestens 2,0 m Höhe um den Stamm herum angebracht, zu schützen; der Wurzelraum und die Böschungskante (Kronenbereich + 1,5 m) ist von Lagerflächen, Überschüttung u. ä. freizuhalten.
- Gewässerschutz**
Zum Graben westlich des Geltungsbereichs ist ein Mindestabstand von 5 m zwischen dem Einsatz von Baumaschinen bzw. der Lagerung von Materialien und der Böschungsoberkante einzuhalten.
- Bauzeitregelung**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße (insbesondere der Tötung oder Verletzung von nicht fliegenden Jungvögeln) dürfen Bauarbeiten frühestens ab dem 01.09. aufgenommen werden und sind möglichst vor Beginn der Brutzeit (bis zum 28./29.02.) abzuschließen.
- Sofortige Bauarbeiten**
Sollten bei Bauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sind, ist eine Aufnahme der Bauarbeiten nur nach Durchführung geeigneter Vergrämnungsmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeitrags zulässig. Die Vergrämnungsmaßnahmen sind möglichst vor Beginn der Brutzeit (bis zum 28./29.02.) abzuschließen.
- Überwachungsmaßnahmen / Monitoring**
Das Monitoring der internen und externen Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen ist nach Vorgaben des Grünordnungsplans und des Artenschutzbeitrags durchzuführen.

Unterbrechung unvermeidbar, darf die Baulität erst wieder aufgenommen werden, nachdem mögliche Ansetzungen von Niststätten durch eine ökologische Baubegleitung gesichert und die Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Amphibienschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße (insbesondere der Tötung oder Verletzung von Amphibien, insbesondere der Rotbauchunke) sind Amphibienschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeitrags vor Beginn der Bauarbeiten aufzustellen, sodass verhindert wird, dass Amphibien in den Baubereich einwandern. Die Zäune müssen aus glatter Folie bestehen, mindestens 50 cm über der Geländehöhe hoch und 10 cm tief in den Boden eingegraben sein.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
Außerhalb des Geltungsbereichs sind vier Maßnahmenflächen E1, E2, E3 und E4 mit einer Gesamtfläche von 27 ha anzulegen. Die Ausgleichsflächen für Lebensräume der Feldvögel sollen auf den in Kapitel 9.2 der Begründung (Umweltbericht) genannten Flurstücken angelegt und grundbuchlich gesichert werden. Die Maßnahmenflächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Flächen sind dauerhaft artenschutzorientiert mittels extensiver Mahd und Bodenbearbeitung zu pflegen, um Felderchenhabitats zu fördern. Mahd und Bodenbearbeitung im Rahmen der Dauerpflege erfolgen grundsätzlich nur im Herbst/Winter. Umfang und Ausgestaltung der Herstellung und Pflege, einschließlich Schutz von Algrasstreifen, richten sich nach dem Maßnahmenblatt E des Artenschutzbeitrags.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
Die Bauordnung des Landes Brandenburg (BbgBO) 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. 18)

Präambel
Aufgrund des § 10 (1) und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Schapow“, der Gemeinde Nordwestuckermark bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) erlassen.

Verfahrensvermerke
Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Schapow“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Schapow“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hiermit ausfertigt.

Nordwestuckermark, den
Siegel
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung/In-Kraft-Treten
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Schapow“ durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde Nordwestuckermark sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann während der Sprechstunden eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für das Amt der Gemeinde Nordwestuckermark Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 216 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen.

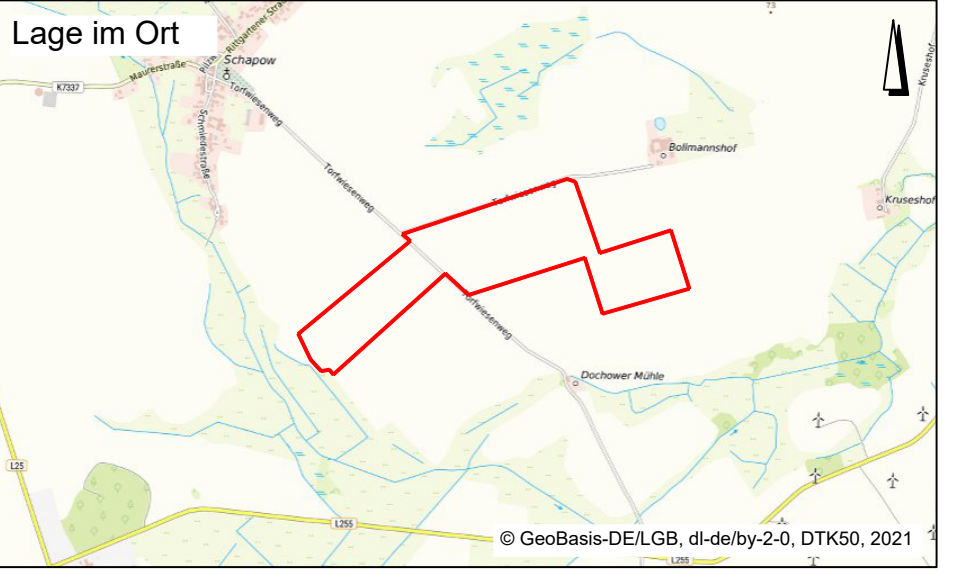
Nordwestuckermark, den
Siegel
.....
Bürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand von und weist die planungsrelevanten Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum
.....
Siegel
.....
BvV

Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage

- Gebäudebestand
Flurgrenze/-nummer
Bemaßungen
Umzäunung
Vorhandene Bäume
Höhenangaben im System DHNN 2016 (NHN)
Topographie
Vegetationstypen
Torfwiesenweg
Böschungen
Flurstücksgrenze/-nummer
Masten u. Laternen
Straßenmöbel



Gemeinde Nordwestuckermark
Bebauungsplan „Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Schapow“

Entwurf
Datum: März 2026
Maßstab im Original: 1:1.500