Planzeichnung (Teil A)

NUTZUNGSSCHABLONE

SO-PV 1	
GRZ	0,6
OK	3,00 m
HB	54,91

SO-PV 2	
GRZ	0,6
OK	3,00 m
HB	54,98

SO-PV 3	
GRZ	0,6
OK	3,00 m
HB	54,81

SO-PV 4	
GRZ	0,6
OK	3,00 m
HB	54,50

SO-PV 5	
GRZ	0,6
OK	3,00 m
HB	54,37

Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Bearbeitung oder andere Verwendung dieser Unterlage ist ohne Genehmigung der **kollektiv stadtsucht GmbH** nicht gestattet. Die Richtigkeit der Angaben ist vor Beginn der Ausführungsarbeiten auf der Baustelle von Ort zu prüfen.

Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§8, 11 BauNVO)

SO-PV 1-5 — Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung "Photovoltaik"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§§ 16 - 21 a) BauNVO

GRZ — Grundflächenzahl
OK — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im DHHN2016
HB — Höhenbezugspunkt in Metern z. B. 55,00 NHN im DHHN2016

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald
Flächen für die Landwirtschaft

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Hauptversorgungsleitung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (unterirdisch, Stromkabel)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
B — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

18 — Flurstücksgrenze und -nummer
5 — Flurgrenze und -nummer
5.00m — Bemaßung
53.89 — Messpunkt für den Höhenbezugspunkt
Böschung
Übergeordnete Erschließung (außerhalb des Geltungsbereichs)
Freileitungsschutzstreifen
Acker / Straße Baumkronen — Nutzungsartengrenze
Geltungsbereich des Bebauungsplans "Spreewaldring Training Center Waldow"

Übersichtsplan (Quelle: BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Rechtsvorschriften

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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) 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.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

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.I/23, [Nr. 18]).

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bauplanerische Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11, 12, 14 BauNVO

1. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete - Photovoltaik" sind ausschließlich Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, speziell der Sonnenenergie (Photovoltaik), dienen. Zulässig sind Photovoltaikmodule und den Modulen untergeordnete technische Anlagen sowie Anlagen zur Speicherung des produzierten Stroms.

2. Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und nur als erforderliche technische Anlagen zu den Photovoltaikmodulen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Maß der baulichen Nutzung
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 lit. a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen
4. Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO-Photovoltaik ist mit max. 3,00 m über dem Höhenbezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten und Zubehöranlagen wie Antennen- und Blitzschutzanlagen oder Videoüberwachungssysteme.

5. Einfriedungen sind mit einer Bauhöhe von max. 2,5 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig.

6. Für die Sondergebiete werden folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt:

SO-PV1	54,91 m über NHN
SO-PV2	54,98 m über NHN
SO-PV3	54,81 m über NHN
SO-PV4	54,50 m über NHN
SO-PV5	54,37 m über NHN

Grundflächenzahl
7. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist für die Sonstigen Sondergebiete Photovoltaik als Obergrenze festgesetzt. Nebenanlagen für sonstige Betriebseinrichtungen wie Transformatoren sind im Sondergebiet Photovoltaik mit max. 35 m² Grundfläche je Nebenanlage zulässig. Als überbaute Fläche wird, die durch Module überdeckte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Hinzu kommen Flächen für Nebenanlagen und verfestigte Wege. Es ist nicht zulässig, die zulässige GRZ von 0,6 durch die Grundflächen der Nebenanlagen zu überschreiten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

8. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist in den Sonstigen Sondergebieten Photovoltaik unzulässig.

9. Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Zaununterkante zu errichten.

10. Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb der Sondergebiete sind im Geltungsbereich nur in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

11. Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.

12. Die erforderlichen Leitungstrassen für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit elektrischem Strom sind in den privaten Verkehrsflächen und privaten Grünflächen zulässig.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen sind folgendermaßen zu belasten:
G/F/L1 Die Fläche G/F/L1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Nördlicher Spreewald" zu belasten. Eine Bebauung durch andere ist unzulässig.
G/F/L2 Die Fläche G/F/L2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH und des Betreibers des Solarparks sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Eine Bebauung durch andere ist unzulässig.
G/F/L3 Die Fläche G/F/L3 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des Solarparks und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Verkehrsflächen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

14. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Grünplanerische Festsetzungen
Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a und b BauGB

15. 3 A CEF: Innerhalb der Flächen der PVA sind Freiflächen im Umfang von mindestens 17 ha für die Feldlerche zu schaffen.

16. 4 A CEF: Innerhalb des Plangebiets sind Blühstreifen auf Flächen in Umfang von mindestens 2,98 ha anzulegen und zu pflegen.

17. 5 A: An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Hecken aus Sträuchern mit einer Breite von 5,5 m auf einer Gesamtfläche von 6.180 m² anzulegen.

18. 6 A: Zwischen den Sondergebieten SO-PV2 und SO-PV3, SO-PV3 und SO-PV5 sowie nördlich des SO-PV5 sind drei Wildtierkorridore mit einer Gesamtfläche von 17.135,2 m² festgesetzt. Die Breite beträgt jeweils 30 m, sofern beidseitig Solarflächen angrenzen. Der nördlich von SO-PV5 liegende Korridor ist etwa 22 m breit.

19. 8 A: Auf den privaten Grünflächen im Umfang von 29.267 m² ist die aktuelle Ackernutzung durch Selbstbegrünung oder durch Ansaat in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen.

20. 9 A: Baulich nicht beanspruchte Flächen im Umfang von mindestens 35.856 m² innerhalb der Sondergebiete „Photovoltaik" ist die aktuelle Ackernutzung durch Selbstbegrünung oder durch Ansaat in eine extensive Grünlandnutzung zu überführen.

Hinweise

Bodendenkmal
[1] Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen und Funde (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT. Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Zudem ist gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG und nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, eine archäologische Fachfirma, zu Lasten des Verursachers, mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung zu beauftragen. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.
Kampfmittel
[2] Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Grünplanerische Hinweise
[3] 0,V: Ökologische Baubegleitung
Die Maßnahme dient der Überwachung und Koordinierung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die aus Gründen des Arten- oder Biotopschutzes erforderlich sind.
[4] 1 V $_{1.III.}$: Bauzeitbeschränkung
Um Baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen von Vogelarten wie bspw. den Verlust von Nestern, Gelegen und flugunfähigen Jungtieren zu vermeiden, wird eine Bauzeitenbegrenzung notwendig.
[5] 2 V $_{1.III.}$: Anlage eines temporären Amphibienschutzzauns
Zur Vermeidung der Einwanderung von Amphibien in den Baubereich wird entlang des Kabelgrabens ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der in der Bauphase bis zur Inbetriebnahme funktionsfähig ist. Die Länge des Schutzzauns beträgt ca. 320 m.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, außerhalb des B-Plan-Gebiets (Maßnahme 7A)
[6] Im westlichen Randbereich wird eine direkt an den Solarpark angrenzende intensiv genutzte Ackerfläche in einen Wildacker umgewandelt.
Die Flächengröße beträgt 18.620 m². Die Sicherung der Fläche und die Umsetzung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Gemarkung:	Waldow/Brand
Flur:	4
Flurstücke:	44 (tlw.) und 151 (tlw.)
Fläche:	18.620 m²

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwald vom 09.05.2023. Der Beschluss wurde am 02.06.2023 im Amtsblatt für das Amt Unterspreewald ortsüblich bekannt gemacht.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 12 Abs. 1 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrag i.d.F. vom 01.02.2008 mit Schreiben vom 11.10.2023 beteiligt worden.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Solarpark Spreewaldring, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 während der Dienstzeiten frühzeitig öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet, ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.02.2024 im Amtsblatt für das Amt Unterspreewald, Jahrgang 12, Nr. 2, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Das Amt Unterspreewald hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt für das Amt Unterspreewald ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelungen des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB und Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwald hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am _____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwald beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwald vom _____ übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird hiermit am _____ (Datum der Unterschrift zum Vermerk durch den Amtsdirektor) ausgefertigt.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes als Ersatzbekanntmachung i.S. des § 2 Abs. 1 Bekanntmachungsverordnung wird hiermit angeordnet.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt für das Amt Unterspreewald 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am _____ in Kraft getreten.

Schönwald, den _____ Siegel _____
Amtsdirektor Herr Kehling

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.

_____, den _____ Siegel _____
Ort ÖbVI

Gemeinde Schönwald
OT Waldow/Brand

Bebauungsplan
Solarpark Waldow-Schönwald

Verfahrensstand
Entwurf, Stand 28.03.2025
Maßstab 1:2.000

Planverfasser
kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Str. 72 , 03046 Cottbus

Auftraggeber
NOTUS energy Plan GmbH & Co. KG
Parkstraße 1, 14469 Potsdam

Plangeber
Gemeinde Schönwald
Amt Unterspreewald
Hauptstraße 49, 15910 Schönwald