



Planzeichnerklärung
I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB)
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen
II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
III. Nachträgliche Übernahmen

Planteil B – Textfestsetzungen

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 384) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)
1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO im Rahmen einer Zwischenanwendung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzt.
1.2 Im Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
• Solarmodule für Photovoltaik
• Gebäude für Transformatoren, Übergabe-/Verteilstationen
• Anlagen für Überwachungskameras
• untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
• für die Erschließung der Anlage erforderlichen Vor- und Versorgungsleitungen
• Zuwegungen und innere Erschließungen
• Einfriedung durch Zäune sowie Toranlagen
• Sichtschutzanlagen
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 16 ff. BauNVO)
2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ auf 0,8 festgesetzt.
2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ist auf maximal 3,5 m festgesetzt.
2.3 Der Abstand der Modulunterkanten zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens 0,5 m betragen.
2.4 Die Höhe der Trafoanlagen ist ausnahmsweise bis max. 5 m über Geländeoberkante zulässig.
2.5 Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert.
3 Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Nr. 25b BauGB)
3.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellflächen nur in wasserdrüchtlässiger Ausführung zulässig.
3.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15-20 cm über dem Boden offengehalten werden.
3.3 Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebiets sind durch Ansaat als extensive Grünfläche zu entwickeln.
3.4 Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biotopkorridor“ wird eine Maßnahme zur Anlage eines Wildtierkorridors festgesetzt.
3.5 Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wildtierkorridor“ wird eine Maßnahme zur Anlage eines Wildtierkorridors festgesetzt.
3.6 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A“ müssen die Modulreihenabstände zum Erhalt des bestehenden Sandtrockenrasens-Biotops mitgeführt werden.
3.7 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „B“ ist das angrenzende Sandtrockenrasen-Biotop zu erweitern.
3.8 Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „C“ sowie „E“ hat gleichzeitig zum Anlagen der Fräsewege mittels Anzäunen eine Herbstsaat mit Regiosaatgut (z.B. Saaten Zeller, Magerrasen, Ursprungsgelände 22 Uckermark und Odetal) zu erfolgen.
3.9 Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „CEF-Fläche für Brutvögel“ wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme des Artenschutzes für den Erhalt der 24 Feldlerchenreviere und der 2 Heideleichenreviere umgesetzt und dauerhaft gesichert.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
3.10 Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gebölzstreifen“ wird eine Maßnahme zum Erhalt von Feldgehölzen und Baumreihen festgesetzt.
3.11 Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gesetzlich geschütztes Biotop“ wird eine Maßnahme zum Erhalt eines gesetzlich geschützten Biotops (temporäres Kleingewässer) festgesetzt.
4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4.1 Die Module sind entsprechend des Blendgutachtens von IBT 4Light GmbH vom 20.08.2024 so auszurichten, dass eine Blendwirkung auf die Bundesstraße B166 ausgeschlossen ist.
Hinweise
Waldabstand
Die als Sonstige Sondergebiete festgesetzten Flächen sind teilweise von Waldflächen umgeben.
Bodenkennlinie
Das gesamte Plangebiet liegt in einem siedlungsgeographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher unbekannte Bodenkmale befinden.
Altlasten
Sollten bei Bodenergründungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Aufreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten im dort betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und aufgefordert zu informieren.
Gehölzschutzverordnung
Sämtliche Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes potenziell gefährdete Gehölze im Randbereich des Geltungsbereiches sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder (1. Januar 2011) zu schützen.

Artenschutz
Entsprechend des Artenschutzbeitrages von der MEP Plan GmbH vom 11. September 2024 werden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.
Vermeidungsmaßnahmen:
V_Me1 Bauteileneinrichtung und Bauweise
V_Me2 Bauzeitenregelung Fledermäuse
V_Me3 Vermeidungsmaßnahmen
V_Me4 Baubegleitung Artenschutz
V_Me5 Erhalt von Gehölzen und Habitatstrukturen
V_Me6 Extensive Grünflächenanwendung
V_Me7 Temporärer Reptilien- und Amphibienzuchtzaun
V_Me8 Monitoring
V_Me9 Einzäunung der Photovoltaikanlage
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
CEF: 7,5 Hektar externe Flächen für Bodenbrüter
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.
Natur2000-Vogelschutzgebiet (SPA)
Das Plangebiet liegt vollständig im Natura2000-Vogelschutzgebiet "Randow-Weise-Bruch" (EU-Meldenummer: DE 2751-421, Landesnummer: 7016).
Blendwirkung
Ein Blendgutachten liegt dem Bebauungsplan bei.
20-kV-Kabel der EDIS Netz GmbH
Die genaue Lage der Versorgungsleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn mittels handgezeichnete Quergrabungen zu ermitteln.
Geologiedatensatz (GeoID)
Geologische Untersuchungen - Erdtaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatensatz (GeoID) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim LDU anzuzeigen.
Verfahrensvermerke
Vermessungs- und katasterliche Bescheinigung (Katastervermerk)
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen.
Ausfertigervermerk
(1) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am TT.MM.JJJJ von der Stadt Schwedt/Oder als Satzung beschlossen.
(2) Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom TT.MM.JJJJ, AZ: ... erteilt.
(3) Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom TT.MM.JJJJ übereinstimmen.
Bekanntmachungsvermerk
Die Erstellung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am TT.MM.JJJJ ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZV 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
Planaufstellende Kommune
Stadt Schwedt/Oder
Datum: September 2024
Lagebezug: ETRS89 UTM33
Gemarkung: Stendell
Höhenbezug: DHHN2016
Datum: September 2024
Lagebezug: ETRS89 UTM33
Gemarkung: Stendell
Höhenbezug: DHHN2016
Projektbezeichnung: Solarpark Stendell
Phase: Entwurf
Planmaß: 841 x 1189 mm DIN A4
Maßstab: 1:2500
Blatt 1