



**Plantell A
Planzeichenerklärung**

1. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,8	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	OK 4,0	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Geländehöhe
Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungserschlässe	
Grundflächenzahl (GRZ) Höhe bauliche Anlagen			
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Beigebäude
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 3 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 4 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - G1 Bezeichnung der Maßnahme
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze	Flurstücksgrenze
10/1 Flurstücksummer	Gemarkungsgrenze
geplante 380-kV-Leitung mit Schutzstreifen	15 Höhenlinie
- III. Nachvollziehbare Übernahmen
 - geologisch geschütztes Biotop § 30 BNatSchG

**Plantell B
Textliche Festsetzungen**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1. Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
 - 1.1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PVA“ festgesetzt.
 - 1.1.2. Im Sondergebiet „PVA“ sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gebäude für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
 - Anlagen für Überwachungsanlagen
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage
 - die für die Errichtung der Anlage erforderlichen Vor- und Einbaueinrichtungen
 - Zuzugungen und kleine Erweiterungen
 - Einleitung durch einen Zehn-Tage-Tank
 - Löschwasserlöcher, Brunnen oder Zisternen
 - 2.1. Die maximale Grundflächenzahl ist für das SO „PVA“ auf 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Geltungsbereichs. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - 2.2. Der Abstand der Modulreihen zueinander muss mindestens 0,7 m betragen.
 - 2.3. Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „PVA“ ist auf maximal 4 m festgesetzt. Untere Baugrenze ist jeweils der nächst höhere Höhenpunkt gemäß Planzeichenschrieb.
 - 2.4. Die Höhe der Traufanlagen ist bis max. 5 m über Geländehöhe zulässig.
 - 2.5. Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Klimate, Lüftungseinrichtungen, Überwachungs-, Schutz- und Blitzschutzanlagen u.ä.) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenpunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung des Anwesens, die technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.
3. Grundordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 26b)
 - 3.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 3.1.1. Einflughänge der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 10 m über dem Boden offengehalten werden.
 - 3.1.2. Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulen und die geneigten Flächen außerhalb der Baugrenzen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln. Die Flächen sind entweder zweck- oder dreifach pro Jahr zu mähen oder zu beweidet.
 - 3.2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 3.2.1. Auf der mit G1 bezeichneten Fläche wird eine Maßnahme zur Anlage eines Wildtierkorridors festgesetzt. Auf einer Fläche von ca. 2 ha mit einer Breite von mind. 30 m wird als Zugangsweg zu einem bestehenden geschützten Biotop (temporäres Kleingewässer) ein Wildtierkorridor entwickelt und erhalten. Der Korridor wird von einer Umzäunung ausgenommen.
 - 3.2.2. Auf der mit G2 bezeichneten Fläche wird eine Maßnahme zur Anlage eines Wildtierkorridors festgesetzt. Auf einer Fläche von ca. 2 ha mit einer Breite von ca. 30 m wird als Zugangsweg zum West nach Ost ein Wildkorridor entwickelt und erhalten. Der Korridor wird von einer Umzäunung ausgenommen.
 - 3.3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - 3.3.1. Auf der mit G3 bezeichneten Fläche wird eine Maßnahme zum Erhalt von Feldgehäusen und Baumheihen festgesetzt. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Anlagengestaltung mit standorttypischen Laubbäumen zu ersetzen.
 - 3.3.2. Auf der mit G4 bezeichneten Fläche wird eine Maßnahme zum Erhalt eines geologisch geschützten Biotops (temporäres Kleingewässer) festgesetzt. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

4. Einflughänge

4.1. Zur Sicherung des Objekts vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einflughängig. Einflughänge sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Gesamthöhe der Einflughänge darf maximal 2,00 m über Geländehöhe betragen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stahlträgerbau auszuführen.

III. Hinweise

Bodenproben: Veränderungen und Teilentnahmen an Bodenmerkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Einverständniserklärung. Diese ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Eintragungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 BgBodMG im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Altlasten: Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.ä. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auffüllen von Fremdstoffen, Auffüllungen durch Fäule, unüblicher Geruch festgelegt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort anzuhalten und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Artenschutz: Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Gebührende eine geneigte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit von 01.10. bis 30.09. beantragt werden. In Verbindung mit Baumaßnahmen, Fällarbeiten, Gebührensicherung oder abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Gebührende und Gebührende einschließlich Keller auf Bruch-, Nest- und Laibstellen zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und im Falle des Auffindens von Nest- und Laibstellen die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Gehölzschutzwand: Stämmliche Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs, sowie durch Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans potenziell gefährdete Gehölze im Randbereich des Geltungsbereichs, sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder (1. Januar 2011) zu schützen.

Wildbienen: Die als Sonstige Sondergebiete festgesetzten Flächen sind teilweise von Wildbienen umgeben. In Brandenburg wird ein Abstand baulicher Anlagen zum Wald nicht gesetzlich geregelt. Zum Schutz der Natur und aus Brandschutzmaßnahmen wird in der Planung ein Abstand von mind. 15 m entlang der Waldbestände eingehalten.



Quelle: Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 6)

Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke/Bebauungsplanung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3756), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 6)

Veränderung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Brandenburgischen Gesetzes vom 14.02.2021 (BGBl. I S. 1802)

Beurteilung der Bauplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Planaufstellende Kommune: Stadt Schwedt/Oder, Dr. Theodor Heuss-Str. 16, 16303 Schwedt/Oder, Telefon 0332 446-0

Vorhabenträger: KSD 36 UG (Haftungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsanschrift, c/o Kronos Solar Projects GmbH, Wismarstraße 16, 80538 München

Entwurfsverfasser: Kronos Solar Projects GmbH, Datum: 28.02.2023, F. Lanzetta M. Sc., E. Fischer Dipl.-Ing. (FH), bauplanung@kronos-solar.de

Lagebezug: ETRS89 UTM33, Höhenbezug: DHHN2016, Landkreis: Schwedt/Oder, Gemarkung: Stendell, Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan: "Solarpark Stendell", Vorentwurf

Projektbezeichnung: Solarpark Stendell, Planmaßstab: 841 x 1189 mm DIN A0, Phase: Vorentwurf, Blatt 1