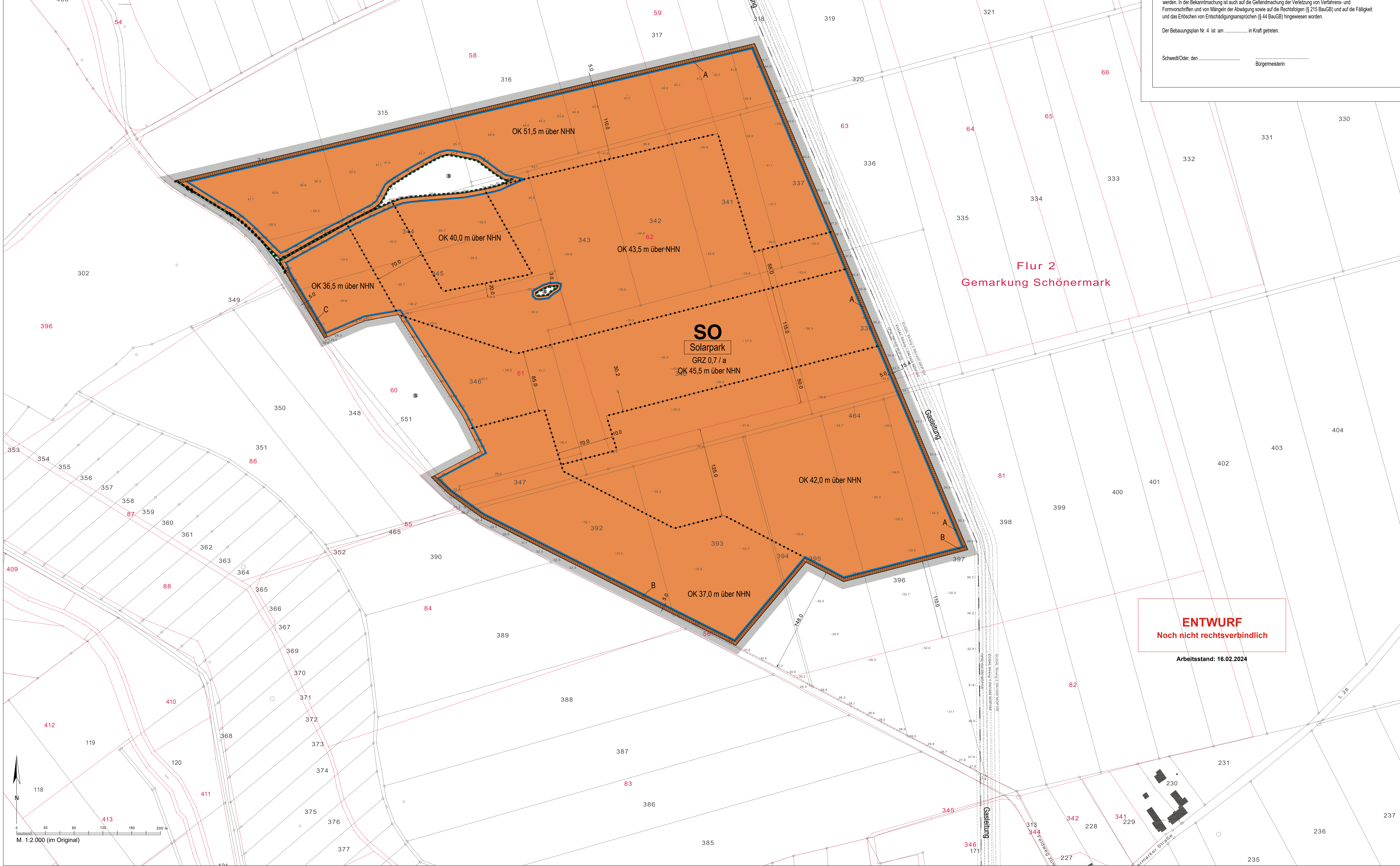




Übersichtskarte (WebAtlasDE: © GeoBasis-DE/LEB, dl-de/by-2.0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2.0 (Daten geändert); © BKG (Daten geändert), ohne Maßstab)

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 aus Solarenergie (Photovoltaik);
- die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
- landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

1.2 Die zulässige Grundflächenzahl 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.
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 0,7 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

2. Bauweise

2.1 Für das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 2,0 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

4. Grünfestsetzungen

4.1 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung A sind 5 m breite Sichtschutzhecken und Baumreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen zur Schaffung einer Zufahrt unterbrochen werden. Ein Rückschnitt außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnungen B und C sind 5 m breite Sichtschutzhecken, ausschließlich aus Sträuchern, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Rückschnitt außerhalb der Brutzeit, nach vorheriger Beantragung und Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) ist zulässig, wenn die Leistung der PV-Anlage durch die Gehölze beeinträchtigt wird.
Rechtsgrundlage: § 1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Verfahrensvermerk

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (11.05.2022) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zulebenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____ den _____
Hersteller der Planunterlage

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mark Landin hat in ihrer Sitzung am 06.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, den _____
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 4 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im gleichen Beschluss gebilligt.

Schwedt/Oder, den _____
Bürgermeisterin

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom xxx.2023 übereinstimmen. Der Bebauungsplan Nr. 4 wird hiermit ausfertigt.

Schwedt/Oder, den _____
Bürgermeisterin

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am _____ im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Schwedt/Oder. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entzogen 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4 ist am _____ in Kraft getreten.

Schwedt/Oder, den _____
Bürgermeisterin

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 0,7
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) Oberkante z.B. OK 45,0 m über NHN (im DINM 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (OK über NHN)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschützte Biotope

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebiet	Bebauungsplan (Bauweise)	Liegenschaftskataster (Bauweise)
Geschichte - Gewerbe - Industrie	Ordnung	Ordnung
Lageplan und Grenz	Grundbesitzgrenze	Grundbesitzgrenze
Offener Garagen	Grundbesitzgrenze (Planungszone mit)	Grundbesitzgrenze (Planungszone mit)
Urbaufläche (Bauweise)	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)
Bauweise	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)
Grünfläche, Stadtpark	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)
Waldfläche oder geschützter Bereich	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)
Waldfläche	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)	Flurstücksgrenze (Planungszone mit)

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan Nr. 4 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mark Landin"

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Schwedt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Mark Landin" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Geltungsbereich: Flurstücke 61, 62 sowie teilweise die Flurstücke 58, 59, 63 und 81 der Flur 2 der Gemarkung Schönemark (nach Flurneuordnung)
Planunterlage: Öffentlich bestellte Vermessungsgenieuerin Julia Zyska
Stand: 11. Mai 2022
Koordinatensystem ETRS

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

Umweltprüfung:
planning GbR, Büro für Landschaftsplanung
Eisenbahnstraße 6, 16909 Wittstock
Tel.: 03394 - 40 59 424
Fax: 03394 - 40 59 426

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich
Arbeitsstand: 16.02.2024