

**Planteil A (Planzeichnung)**

**Planzeichenerklärung**

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

OK 4,0	max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter	GRZ 0,77	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
--------	--	----------	--
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
    - Grünfläche (privat), Zweckbestimmung: Extensivgrünland
    - Waldfläche
  - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
    - Waldfläche
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - Bezeichnung der Maßnahme
  - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Normcharakter und nachrichtliche Übernahmen
 

Flurstücksgrenze	#1	Flurstücksnummer
Flurgrenze	↔	Bemaßung in Metern
Gemarkungsgrenze	78,26	Geländehöhe ü. NN in Meter
geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG)	---	Mittelspannungsentwurf unterirdisch Strom (EnBW) inkl. Schutzstreifen
Lesesteinhaufen (§ 30 BNatSchG)	○	Soletransportleitung (EWE) unterirdisch inkl. Schutzstreifen
Geltungsbereichsgrenze	---	Waldgrenze
TF 2	Bezeichnung der Teilfläche	30 Meter Waldabstand
Revierabstand der Felderle zu Waldrändern und Gehölzen	○	Löschwasserbrunnen
		Lesesteinhaufen (§ 30 BNatSchG)

Art der baulichen Nutzung	Erläuterung der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen

**Planteil B (Textliche Festsetzung)**

- Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
      - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung Erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik), bestehend aus drei Teilflächen (TF 1 - TF 3), festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren/ Netzanschlussstationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
      - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,77 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
      - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO Photovoltaik ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste einseitige Höheneintrag gemäß Planschießblei. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Aufbauten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten ist bis zu einer Höhe von maximal 6 Metern zulässig.
    - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
      - Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
    - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
      - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
      - A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer extensiven Frischwiese
 

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist unter und zwischen den Modulen durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine standortangepasste Regioaatmischung zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen sind, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit anzusäen. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
      - A2 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer artenreichen Blühwiese
 

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine standortangepasste Regioaatmischung zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
      - A3 Entwicklung, Pflege und Erhalt von Flächen für Bodenbrüter des Offenlands
 

Innerhalb der dafür festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine standortangepasste Regioaatmischung (z.B. FLL RSM Regio, Uca - Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden, die vor allem Arten der Feldraine und Säume beinhaltet. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung, der Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
      - E1: Erhalt bestehender Gehölzstrukturen: Die bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
  - örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**
    - Einfriedigungen
      - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder im Abstand von 15 Metern bodenebene Durchlässe mit einer Größe von mindestens 20 cm x 20 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO-Photovoltaik ist nicht zulässig.
      - Eine Heckenpflanzung ist zur Einfriedung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
  - Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes erforderlich ist, kann die Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG) die Frist verlängern. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht hinzuweisen.
  - Schutz von Leitungsbeständen: Die Leitungen mit ihren Schutzstreifen (Mittelspannungsentwurf beidseitig 2,5 Meter, Soletransportleitung beidseitig 8 Meter) sind für die Dauer des Bestehens von einer Überbauung freizuhalten, eine Umverlegung von Leitungen in Abstimmung mit dem Leitungsträger ist möglich. Im Rahmen der Ausführungsplanung, der Umsetzung des Vorhabens und der Pflanzmaßnahmen ist der Leitungsverlauf zu berücksichtigen, es wird eine Abstimmung vor Ort empfohlen, bei der der genaue Leitungsverlauf ermittelt und abgesteckt werden kann.
  - Zur rechtlichen Sicherung einer Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen für die geplanten Grundstücke ohne direkten Zugang ist eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde oder die Übernahme einer Baualast erforderlich und das Eintreten baurechtswidriger Zustände zu verhindern.
  - Artenrechtlicher Vermessungsmaßnahmen
 

V-AFB1 - Baustellenregelung: Zur Vermeidung baubedingter Schädigungen von bodenbrütenden Vogelarten und deren Niststätten (insbesondere Feldlerche, Schafstelze, Heideleiche und Wachtel) sowie der Minimierung von Störungen für im Umkreis ansässige Großvogelarten (insbesondere Kranich und Rohrweihe) ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

V-AFB2 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Bauleitung vor Baubeginn: Sollte aus technischen oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, sind die Baumaßnahmen durch eine qualifizierte Fachkraft artenschutzrechtlich zu begleiten. So sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten und besetzte/geschützte Lebensstätten zu kontrollieren. Abweichungen von V-AFB1 sind dann nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich. Abweichungen von V-AFB1 sind dann nur durch vorherige artenschutzrechtliche Flächenfreigabe möglich.

Die im Plangebiet vorkommenden Lesestein- und Holzhaufen, Kleingewässer, Feldgehölze sowie wertvolle Saumstrukturen sind als Lebensräume insbesondere für Reptilien, Amphibien und spezialisierte Vogelarten zu bewahren.

V-AFB3 - Amphibienschutz: Zum Schutz der im südwestlichen Kleingewässer des Plangebiets vorkommenden Amphibien ist vor Baubeginn und bestenfalls vor der Winterruhe der Arten (im Zeitraum August bis September) ein ca. 200 m langer Amphibienschutzzaun entlang des Kleingewässers und ein ca. 400 m langer Amphibienschutzzaun nordwestlichen Waldanlage zu errichten. Auf der dem Solarpark zugewandten Seite des Zaunes sind in einem Abstand zueinander von jeweils ca. 50 m Fangemern zu platzieren und mit einer Fluchtöffnung in Richtung Gewässer (gegenüberliegende Seite des Zauns) zu versehen. Somit wird die Passierbarkeit in die entgegengesetzte Richtung und die Nutzung des Ackers als Winterquartier unterbunden.

V-AFB4 - Kranichschutz: Damit das Bruthabitats in der Ackerflur des südwestlichen Plangebiets (Kleingewässer mit umgebenden Vegetationsstrukturen) nach Errichtung der Anlage für Kraniche weiterhin als Brutrevier zur Verfügung steht, ist ein Pufferbereich von 30 m um die äußeren Vegetationsstrukturen von jeglichen baulichen Einrichtungen (Umfriedung, Solarmodule, Leitungseinrichtung, Trafostützen, Zufahrten) freizuhalten.

V-AFB5 - integrierte Strukturaufrüstung für die Feldlerche und weitere Bodenbrüter des Offenlandes: Zur Vermeidung eines großflächigen Verlusts von 39 bis 40 Feldlerchenhabitats auf der überplanten Fläche sollen im Sondergebiet größere zusammenhängende unbebaute Freiflächen im Umfang (siehe Maßnahme A2) erhalten bleiben. Hierfür können anteilig der geplante Wildkorridor (vgl. Maßnahme V9 in Kap. 3.1), die randlichen Blühstreifen (vgl. Maßnahme A2, Kap. 4.5.1) sowie der von Bewabung freizuhaltende Grünkorridor entlang der Soletleitung innerhalb des Sondergebiets (vgl. Maßnahme A2, Kap. 4.1.5) berücksichtigt werden.

Die Maßnahmenflächen sind hinsichtlich artspezifischer Anforderungen der Feldlerchen an die Vegetationsstruktur (15 bis 25 cm Optimum) anzulegen und entsprechend folgendem Maßgaben gesondert zu pflegen:

- auf den Maßnahmenflächen ist dauerhaft eine felderchengerechte Bewirtschaftung zu etablieren, die Begrünung erfolgt durch Selbstbegrünung als Ackerbrache.
- auf den Maßnahmenflächen wird auf eine Düngung sowie das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln verzichtet.
- zum Schutz der Bodenbrüter erfolgt eine jährliche Mahd oder Beweidung nach Beendigung der Reproduktionszeit der Bodenbrüter (zwischen Anfang September und Februar).
- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwin-gend einzuhalten.
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.
- zur Ausdehnung der Flächen zur Begrünung des Artenreichtums wird das Mahdgut abtransportiert.
- die Maßnahmenflächen dürfen innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (März bis August) regulär nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
- Zufahrten oberhalb der Soletleitung, die im Havarie- und Wartungsfall einen Zugang zur Leitung ermöglichen, werden auf ein Minimum begrenzt und nicht befestigt, lediglich geschothet.
- um optimale Niststrukturen für die Feldlerche vorzuhalten erfolgt in den Maßnahmenflächen alle drei Jahre einmal zwischen Dezember und Februar gegen die Verfilzung der Vegetationsschicht eine Grundbodenbearbeitung zur Schaffung von Rohbodenbereichen (Auflockerung des Oberbodens).

**Verfahrensvermerke**

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Prötzel hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Wriezen, ..... Siegel .....  
 Birkholtz, Amtsdirektor

2. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... mit AZ ..... erteilt.

Strausberg, ..... Siegel .....

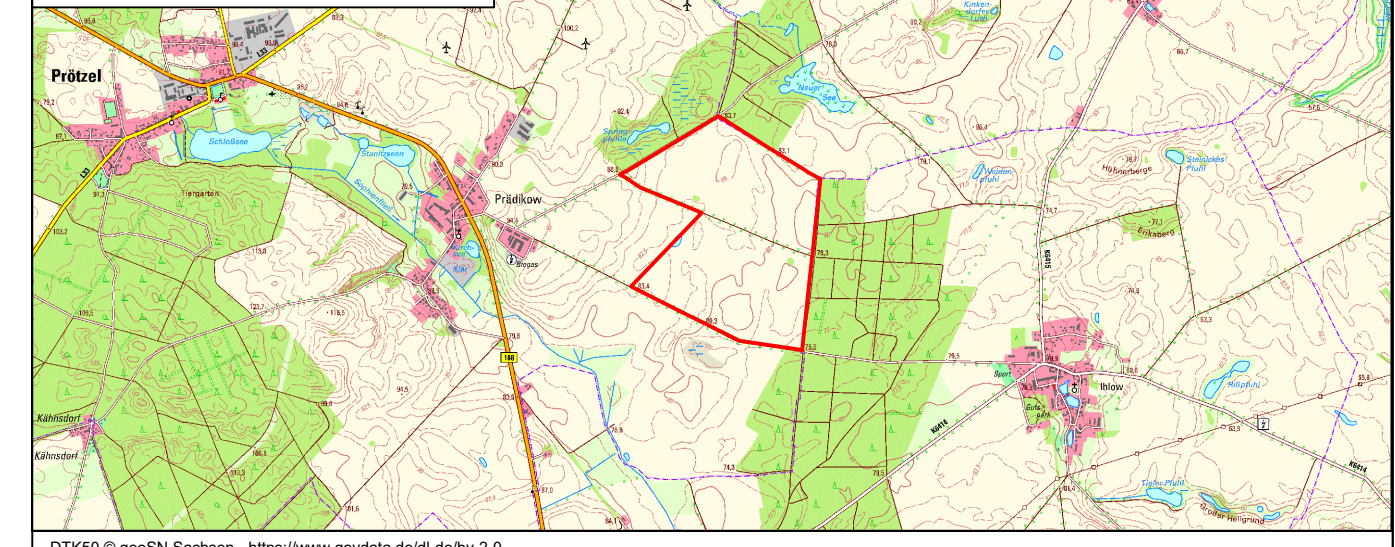
3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstdunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Barim-Oderbruch am ..... (Nr. ....) ortsüblich bekannt gemacht.

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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wriezen, ..... Siegel .....  
 Birkholtz, Amtsdirektor



DK20 © geobit Sachsen - <https://www.geobit.de/dk20-deby-20>

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs „Photovoltaik-Projekt Gut Prädikow“

- gesetzliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
  - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

**planaufstellende Kommune**  
 Gemeinde Prötzel  
 Vertreten durch das Amt Barim-Oderbruch  
 Freienwalder Straße 48  
 16269 Wriezen email: suh@bamim-oderbruch.de

**Entwurfsverfasser**  
 büro knoblich  
 Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner  
 fon (0 33 62) 8 83 61-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

**Lagebezug:** ETRS89 UTM-33N  
**Landkreis:** Märkisch-Oderland  
**Gemeinde:** Gemeinde Prötzel  
**Gemarkung:** Prötzel  
**Flurstück:** 215 Flur 20; 81,82, 83 (tlw.) Flur 21

Datum	Nam	Unterschrift	Bebauungsplan	
Gez. 27.01.23			„Photovoltaik-Projekt Gut Prädikow“	
Bearb. 14.02.24	Nsm		Entwurf	
Gepr. 14.02.24	Kno			

Projektnr.: 22.013  
 Phase: Entwurf  
 Plan-Nam: 20240214\_BP.pdf  
 Plan-Maß: 970 mm x 800 mm  
 Maßstab: 1:2.500  
 Blatt: 1

