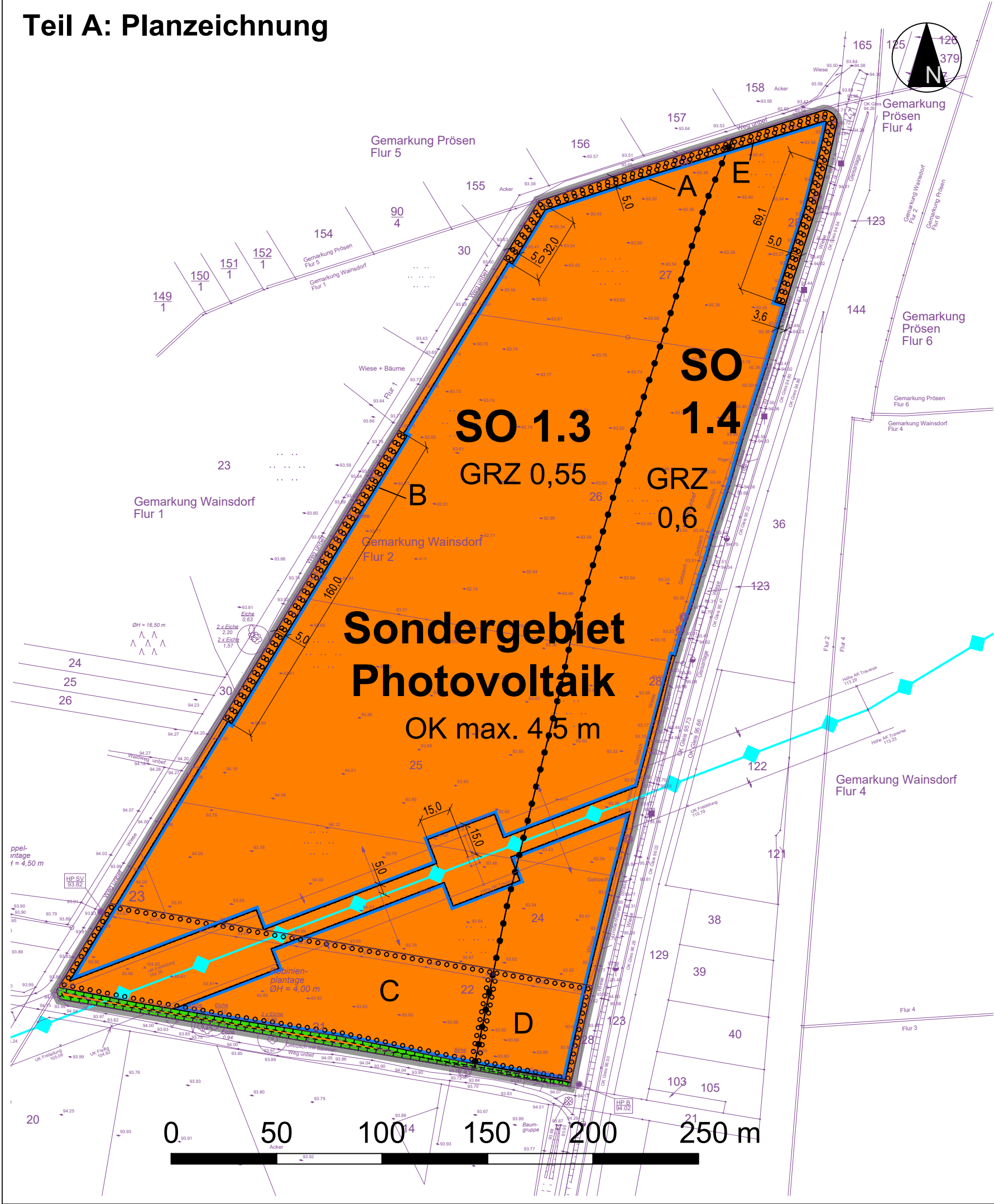


Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Planungsrechtliche Festsetzungen


1. Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet "Photovoltaik"  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO


2. Maß der baulichen Nutzung

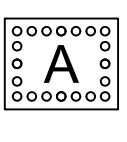
GRZ 0,55 Grundflächenzahl; hier 0,55  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Höchstmaß) in Meter: OK 4,5 m über der Geländeoberfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

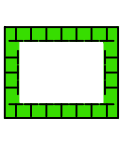
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

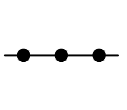
 Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier A  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

 Abgrenzung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und der GRZ  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen

 oberirdische Hauptversorgungsleitungen

III. Darstellung ohne Normcharakter

 Vermaßung in Meter

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1 - Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaik“

- (1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ - bestehend aus den Sondergebieten SO 1.3 und SO 1.4 - dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
- (2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:
  - a. Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
  - b. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
  - c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
  - d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
  - e. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;
  - f. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
  - g. Einfriedungen.
- (3) Eine Weidenutzung oder sonstige landwirtschaftliche Nutzung ist ausnahmsweise zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

TF 2 - Bedingte Festsetzung

Die bauliche und sonstige Nutzung des Sondergebiets SO 1.4 ist unzulässig, bis die Fläche aus dem Planfeststellungsbeschluss „ABS Berlin-Dresden, 2. Baustufe; Strecke 6135: Berlin - Elsterwerda, Strecke 6248: Dresden - Elsterwerda; Planfeststellungsabschnitt 3.1; Str. 6135 km 122,1+49 - km 124,5+63, Str. 6248 km 50,3+60 - km 46,9+40“ entlassen ist.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 3 - Zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

TF 4 - Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- (2) Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höhe von bis zu 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6 und 18 Abs. 1 BauNVO

III. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 5 - Wege und Zufahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege und Zufahrten in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 6 - Sichtschutzhecken

- (1) In den mit den Buchstaben A, B und E bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste in der Mindestpflanzqualität leichter Strauch/leichte Heister anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind reihenweise mit einem Reihenabstand von mindestens 1,0 m, einem Pflanzabstand innerhalb einer Reihe von maximal 1,5 m und einer Pflanzdichte von mindestens einer Pflanze pro m² vorzunehmen.
- (2) Die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke gemäß TF 6 Abs. 1 ist in der mit dem Buchstaben E bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig, bis die Fläche aus dem Planfeststellungsbeschluss „ABS Berlin-Dresden, 2. Baustufe; Strecke 6135: Berlin - Elsterwerda, Strecke 6248: Dresden - Elsterwerda; Planfeststellungsabschnitt 3.1; Str. 6135 km 122,1+49 - km 124,5+63, Str. 6248 km 50,3+60 - km 46,9+40“ entlassen ist.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a sowie Abs. 2 BauGB

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana

TF 7 - Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung

In den mit den Buchstaben C und D bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Ausnahme von  
- Flächen, auf denen Wege errichtet werden oder vorhanden sind sowie  
- Flächen, auf denen bauliche Anlagen direkt mit dem Erdboden verbunden werden durch Ansaat ein Landschaftsrasen zu entwickeln.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a BauGB

TF 8 - Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung

Die Ansaat eines Landschaftsrasens gemäß TF 7 ist in der mit dem Buchstaben D bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig, bis die Fläche aus dem Planfeststellungsbeschluss „ABS Berlin-Dresden, 2. Baustufe; Strecke 6135: Berlin - Elsterwerda, Strecke 6248: Dresden - Elsterwerda; Planfeststellungsabschnitt 3.1; Str. 6135 km 122,1+49 - km 124,5+63, Str. 6248 km 50,3+60 - km 46,9+40“ entlassen ist.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2 BauGB

TF 9 - Kleintiergängigkeit

Einfriedungen müssen mit Ausnahme von zur Standsicherheit erforderlichen Pfosten eine Höhe von mindestens 15 cm über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. In den Einfriedungen sind wiederkehrend Kleintierdurchlässe mit einer Höhe von mindestens 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche und in einem Abstand zueinander von maximal 20 m herzustellen. Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

TF 10 - Erhaltung vorhandener Biotope

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Biotopstrukturen (Hecke, überschirmt, lückig / Sandtrockenrasen / Ruderale Halbtrockenrasen) zu erhalten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Röderland vom 20. September 2013, deren Geltungsbereich sich gemäß § 1 der Baumschutzsatzung auf den Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Gebiet der Gemeinde Röderland erstreckt, wird hingewiesen.

Umweltplanerische Maßnahmen

- Folgende Maßnahmen sind, soweit erforderlich und nicht bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert, umzusetzen und über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern (der genaue Inhalt der Maßnahmen können dem Umweltbericht sowie dem Anhang entnommen werden):
- VA1 Artenschutzfachliche Bauüberwachung
  - VA2 Bauzeitenregelung
  - VA3 Bauzeitenregelung
  - VA4 Artenschutzfachliche Voruntersuchung und Behandlung zu rodender Gehölze
  - VA5 Vermeidung der Fallenwirkung im Baubetrieb auf Baustelleneinrichtungsflächen und Bauflächen
  - VA6 Vermeidung der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Bautabuzonen außerhalb des Plangebietes
  - VA7 Minimierung der anlage- und baubedingten Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Anlage-/Bautabuzonen innerhalb des Plangebietes
  - VA9 Artenschutzfachlich optimiertes Solarparkdesign zur dauerhaften Sicherung der Funktion des Lebensraums von Reptilien
  - VA10 Artenschutzfachliche Gestaltung von Zäunungen und in den Luftraum hineinragender Anlagenteile
  - VA11 Betriebszeitenregelung: Beschränkung der Arbeiten zur Dauerpflege des Grünlandes (Mahdarbeiten) im Plangebiet
  - VA12 Vermeidung von Kollisionsgefahr an elektrischen Freileitungen und Isolatoren
  - CEF1 Erstellung und Umsetzung eines artenschutzfachlichen Ausgleichskonzepts bezüglich des Verlustes von Lebensstätten von Vögeln
  - CEF2 Erstellung und Umsetzung eines artenschutzfachlichen Ausgleichskonzepts bezüglich des Verlustes von Lebensstätten von Fledermäusen
  - CEF3 Umwandlung einer Kurzumtriebsplantage (KUP) zu Blühflächen mit angrenzenden Schwarzbrachestreifen
  - V1 Ökologische Bauüberwachung
  - V2 Bauzeitenregelung
  - V3 Bauzeitenregelung
  - V4 Vermeidung der Fallenwirkung im Baubetrieb auf Baustelleneinrichtungsflächen und Bauflächen
  - V5 Minimierung der bauzeitlichen Flächeninanspruchnahmen und Ausweisung von Bautabuzonen außerhalb des Plangebietes und teilweise der Baugrenzen
  - V6 Minimierung von Emissionen im Baubetrieb
  - V7 Sachgerechter und schonender Umgang mit Boden
  - V8 Schutzmaßnahmen gegenüber betriebsbedingten Gefährdungen für Boden und Grundwasser
  - V9 Schallschutz zur Minderung betriebsbedingter Lärmemissionen
  - V10 Schutz gegenüber der Freisetzung elektrischer und magnetischer Felder
  - V11 Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes
  - A1 Herstellung einer artenreichen Dauerbegrünung
  - A2 Pflanzung von Strauchhecken entlang der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze
  - A3 Dauerpflege des Grünlandes im Plangebiet (Mahd-/Beweidungskonzept)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in der geltenden Fassung die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.
- 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]).

Verfahrensvermerke

1. Vermesservermerk

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 \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ (ÖBVI)

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ (ÖBVI)

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans "Photovoltaik- Freiflächenanlage - OT Wainsdorf", nördliches Teilgebiet mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 10.05.2024 bis zum 10.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.05.2024.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Markus Terne, Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Röderland hat nach Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange den Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf", nördliches Teilgebiet in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Markus Terne, Bürgermeister

4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf", nördliches Teilgebiet wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, das der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_2025 mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Röderland vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_2025 identisch ist.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Markus Terne, Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf", nördliches Teilgebiet als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_im Amtsblatt der Gemeinde Röderland 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_in Kraft getreten.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Markus Terne, Bürgermeister

6. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage - OT Wainsdorf", nördliches Teilgebiet in der Gemeinde Röderland ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung einschließlich Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Gemeinde Röderland, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ Markus Terne, Bürgermeister

Bebauungsplan


"Photovoltaik-Freiflächenanlage -

OT Wainsdorf", nördliches Teilgebiet

Stand: 01. Oktober 2025, Entwurf

Maßstab: 1 : 2.000

Plangrundlage: Vermesserplan vom 18.03.2025

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**  
- Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung -  
 **PLAN und RECHT**  
Oderberger Straße 40 - 10435 Berlin-Prenzlauer Berg - Tel.: 030 – 440 24 555

Das ist ein Entwurf! Nicht für die Ausführung geeignet! Nicht für die Ausführung geeignet! Nicht für die Ausführung geeignet!