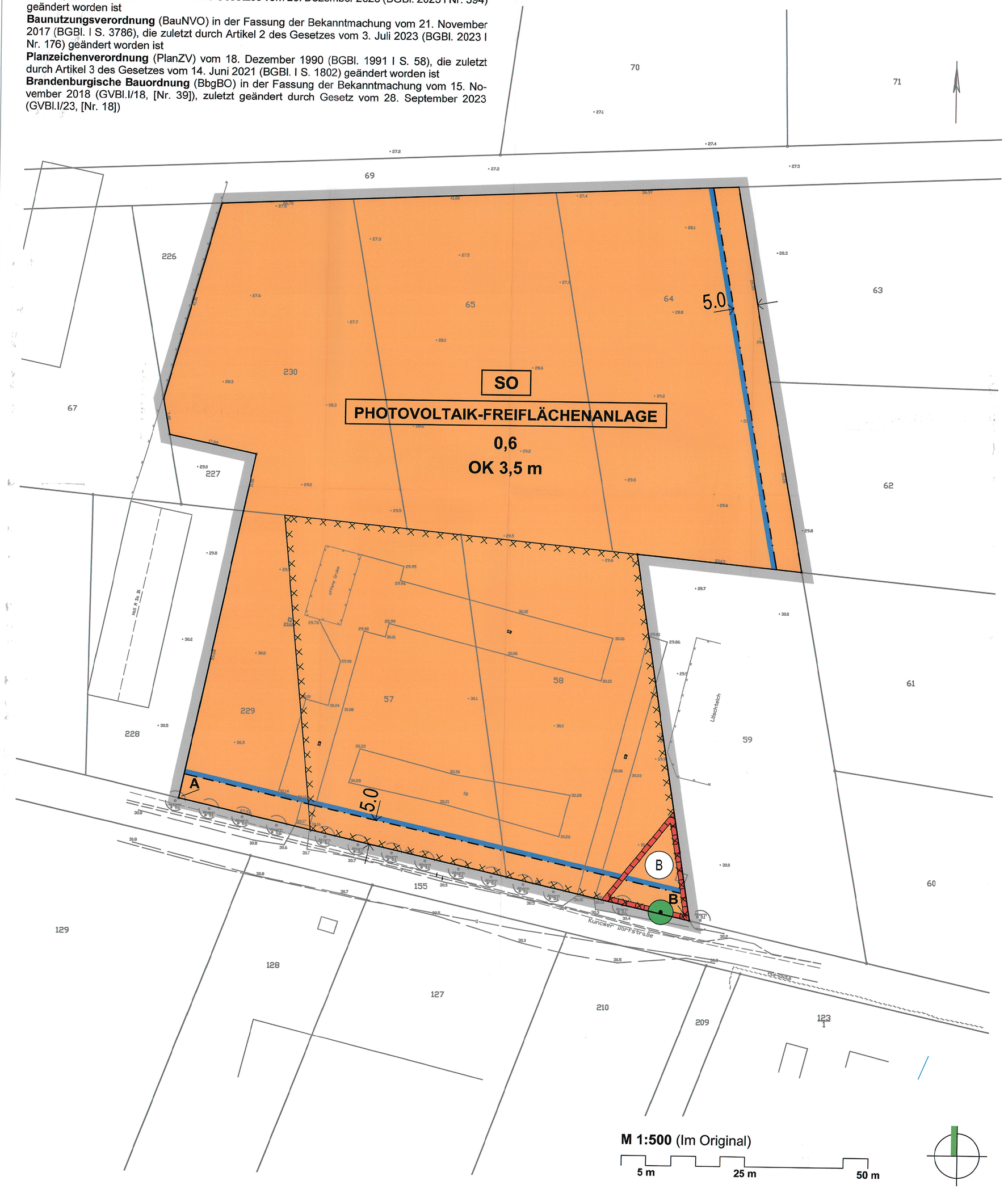
# STADT SCHWEDT/ODER

# BEBAUUNGSPLAN "PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE KUNOW"

# SATZUNG

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

**Rechtsgrundlagen**
**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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])




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. PLANFESTSETZUNGEN

#### I.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** — Sonstiges Sondergebiet
Sondergebiet - SO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

#### I.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,6** — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**OK 3,5 m** — Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Unterer Bezugspunkt der Höhenbemessung im Bereich der Flurstücke 229; 57 und 58 der Flur 001/Gemarkung Kunow = 30,5 m über NHN im DHHN 2016
- Unterer Bezugspunkt der Höhenbemessung im Bereich der Flurstücke 230; 64 und 65 der Flur 001/Gemarkung Kunow ist die natürliche Geländeoberfläche gemäß der Höhenpunkte in der Plangrundlage

#### I.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### I.4 VERKEHRSFLÄCHEN

**A, B** — Bezeichnung von Linienendpunkten für die Straßenbegrenzungslinie/
Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt/ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### I.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Einzelbaum mit Bindung für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### I.6 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

### II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

5,0 — Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen z.B. 5 m

### III. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN

Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

B — Umgrenzung einer Fläche die dem Denkmalschutz unterliegt,
Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### V. Zeichenerklärung/Plangrundlage

Plangrundlage
Vermessungsplan, Vermessungsbüro Werner, Schwedt/Oder
Stand: April 2021

## TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und
- der Brandenburgischen 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])

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

---

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Sonstiges Sondergebiet**
**mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"**
(1) Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.
(2) Zulässig sind
1. Modultische in Ständerbauweise, auf denen Photovoltaik-Module montiert sind,
2. notwendige technische Betriebseinrichtungen, wie beispielsweise Trafostationen, Zufahrten und Wartungsflächen, die der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes dienen.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)*

**2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Grundstückseinfriedungen und für Grundstückszufahrten von der "Kunower Dorfstraße" entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)*

**3. Nebenanlagen**

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

**4. Straßenbegrenzungslinie**
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

**5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des sonstigen Sondergebietes**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind die nicht bebauten Flächen und die Flächen unter den Modultischen als Grünland (extensive Mähwiese oder Schafweide) anzulegen. Vorhandenes Grünland ist zu erhalten.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

**6. Örtliche Bauvorschrift/Einfriedungen**
(1) Höhe als Höchstmaß
Einfriedungen dürfen eine Höhe bis zu 2,00 m (einschließlich Übersteigschutz) nicht überschreiten.
(2) Gestaltung
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einem Abstand von mindestens 0,10 m zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaunfeld zu errichten.

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)*

---

**HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)**

**Kampfmittelverdacht**
Gemäß der bei der Stadtverwaltung Schwedt/Oder vorliegenden "Kampfmittelverdachtsflächenkarte" liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen (Quelle: Kampfmittelverdachtsflächenkarte, Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stand 2019).

**Bodendenkmalverdacht**
Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Uckermark vom 23. September 2021 liegt das gesamte Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

## VERFAHRENSVERMERKE

**Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung**
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.04.2021 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.

Schwedt/Oder, 23.02.2026 (Datum/Stempel) — Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

**Vermerk zum Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan (Stand: September 2024), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B), wurde am 3. Dezember 2024 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Schwedt/Oder, 26.02.2026 (Datum/Siegel) — Bürgermeisterin

**Genehmigungsvermerk**
Der Bebauungsplan wurde am 19.09.25 (Az.: 63-01682-25-46) ~~mit Maßgaben/~~ unter Auflage/n/ ~~mit Ausnahme von (dem) kenntlich gemachten Teilen~~ durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Prenzlau 06.03.26 (Datum/Siegel) — i.A. Höhere Verwaltungsbehörde

**Ausfertigungsvermerk**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. Dezember 2024 übereinstimmt. Der Bebauungsplan wurde am 22.09.25 (Az.: 63-01682-25-46) ~~mit Maßgaben/~~ unter Auflage/n / ~~mit Ausnahme von (dem) kenntlich gemachten Teilen~~ durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt
Schwedt/Oder, 12.05.2026 (Datum/Siegel) — Bürgermeisterin

**Bekanntmachungsvermerk**
Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.06.26 ortsüblich durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder www.schwedt.eu (Bekanntmachungen) 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

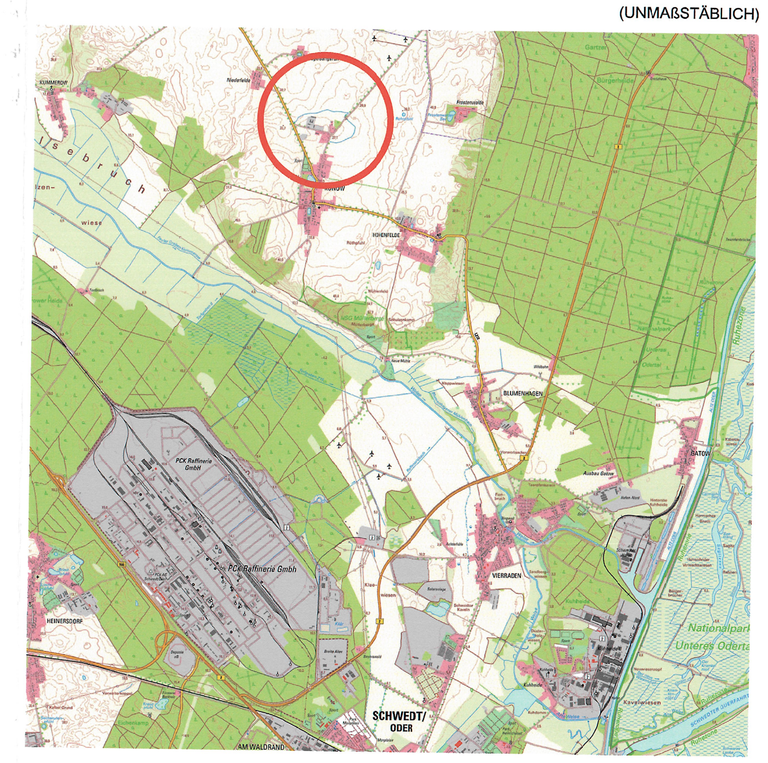
Schwedt/Oder, 08.06.2026 (Datum/Siegel) — Bürgermeisterin

---

# STADT SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN**
**"PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE KUNOW"**

# S A T Z U N G

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS 3. DEZEMBER 2024
REDAKTIONELL ERGÄNZT IM RAHMEN DER AUFLAGENERFÜLLUNG AUS DER GENEHMIGUNG VOM 19.09.2025

ÜBERSICHTSKARTE
AUSZUG AUS DER DTK 25 MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES
(UNMAßSTÄBLICH)