

BEBAUUNGSPLAN NR: 2022-03 "PV-Freiflächenanlage Niebel" DER STADT TREUENBRIETZEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO 1	Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,6	OK 4 m

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1
 OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Zufahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitung oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.2

Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und textlicher Festsetzung 5

Erhaltung von Bäumen §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte i.V.m. textlicher Festsetzung 4

Sonstige Planzeichen

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

Alltlasten

Höhenbezugspunkt

Anbauverbotszone /Anbaubeschränkungzone gemäß §24 BbgStrG

Plangrundlage

Flurstücke

Beschriftung Flurstücke

Nachbarbebauung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.
- Baurutzungsverordnung (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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013. Zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)
- Brandenburgische Bauordnung (BauBO) (1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, Nr. 15), S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10), S. 79)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der PV-Freiflächenanlage als Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ festgesetzt.

Als zulässig festgesetzt werden alle jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der PV-Freiflächenanlage erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen. In den SO 1-5 sind zulässig

- Modulische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs- und Transformatorgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Nebenanlagen, Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im SO wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 47,62 m über NN im System DHHN2016 nicht überschreiten. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatoranlagen.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche GF wird mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer der PV-Freiflächenanlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 In den Sondergebieten SO 1-5 darf die Versiegelung durch PV-Freiflächenanlage einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen

5.2 Die nicht versiegelten Flächen in den SO 1-5 sowie die Landwirtschaftsflächen sind mit einer zertifizierten, regional angepassten Saatgutmischung (Vorkommensgebiet: Ostdeutsches Tiefland) anzusäen und als Grünlandbestände zu entwickeln, die durch Mahd oder Beweidung extensiv zu nutzen sind. Auf Alltlastenfläche nur Mahd zulässig. Es ist keine Bewirtschaftung oder nur eine Bewirtschaftung von maximal 50 % während der Hauptbrutzeit von April bis Juni durchzuführen. Weiterhin sind jährlich wechselnde nicht gemähte oder beweidete Teilflächen, v. a. im Randbereich der Anlagenstandorte, von mindestens 10 % zu belassen.

5.3 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.

5.4 In den SO 2 und SO 5 sind Feldlerchenschutzstreifen anzulegen. Die Schutzstreifen haben eine Breite von mindestens 7,74 m. Die Lage und Länge der Streifen ist so zu wählen, dass sie: a) zentral in der Fläche liegen und da-mit den größtmöglichen Abstand zu Waldkanten und anderen Vertikalstrukturen aufweisen, b) der ungefähren Lage der ursprünglichen Revierzentren entsprechen, c) eine Länge von mindestens 80 m pro Revier abdecken.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der Fläche A 1 ist eine Feldhecke anzulegen. Sie ist in einer Dichte von 82 Pflanzen je 100 m² zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Baum- und Straucharten der unter der Überschrift „Hin-weise“ aufgeführten Pflanzenliste empfohlen. Pflanzqualität Bäume: 14/16; Sträucher: 60/80

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedigungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Im Falle einer Beweidung kann die Einzäunung wolfsicher mit Untergrabschutz ausgebildet werden. Einfriedigungen haben einen Bodenabstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Stacheldraht ist im bodennahen Bereich auszuschließen. Die Einfriedigung ist transparent zu gestalten.

LISTE EMPFOHLENER BAUM- UND STRÄUCHARTEN

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn, zweigr.	Crataegus laevigata 3
Weißdorn, eingr.	Crataegus monogyna kleinkronig
Pflaumenhülchen	Euonymus
Fraubäum	Frangula alnus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Kriech-Weide	Salix repens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Holz-/Wild-Äpfel	Malus sylvestris

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk

Der Bebauungsplan „Photovoltaik Niebel“ der Stadt Treuenbrietzen, Stand ... wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis zum ... aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Treuenbrietzen Nr. ... am ... in Abteilung II, Baumt der Stadt Treuenbrietzen öffentlich ausgelegt.

Treuenbrietzen, den
 Siegel Michael Knappe,
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Katastervermerk
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand 23.01.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Brieselang, den
 Siegel Christoph Wewel,
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Bebauungsplan „Photovoltaik Niebel“ der Stadt Treuenbrietzen als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Treuenbrietzen, den
 Siegel Michael Knappe,
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan „Photovoltaik Niebel“ der Stadt Treuenbrietzen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Treuenbrietzen, den
 Siegel Michael Knappe,
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Treuenbrietzen Nr. in Kraft gesetzt. In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeiten auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB benannt worden. Auf der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB), von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Treuenbrietzen, den
 Siegel Michael Knappe,
 Bürgermeister der Stadt Treuenbrietzen

Genehmigungsvermerk:
 Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom: Az.: gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark, Untere Bauaufsichtsbehörde

Stadt Treuenbrietzen
-Der Bürgermeister-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN
Maßstab: M 1:2000

Originalmaßstab: A1
(iGeoBasis-DE/LGB 2023)

Verfahrensstatus: 2. Entwurf
 Bearbeitungsstand: 30.09.2024
 Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45