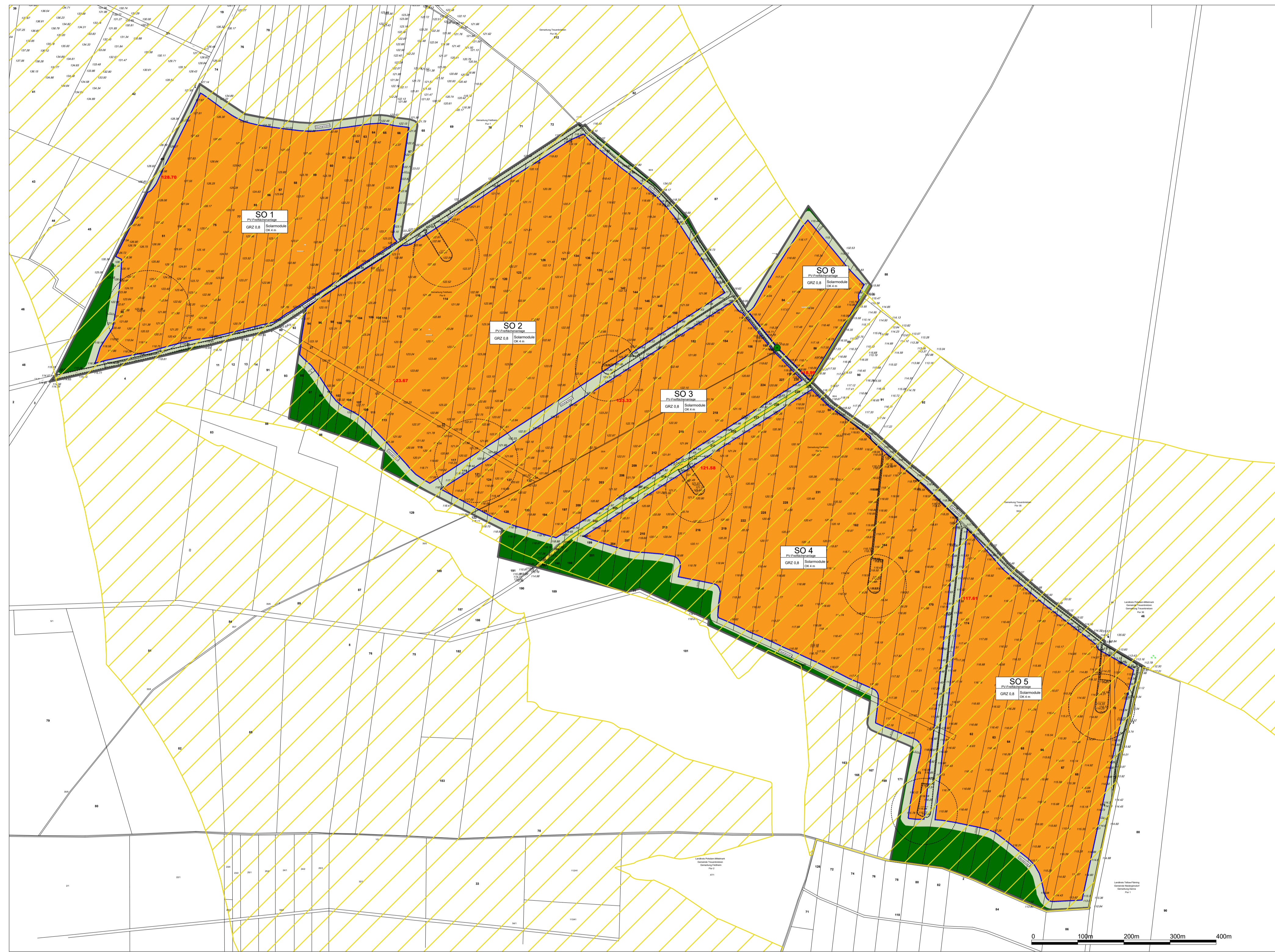


# BEBAUUNGSPLAN NR: 2023-02 "Feldheim - Die Berge: Hybridpark" DER STADT TREUENBRIETZEN



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 177).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 177).

Art	Art (deutsch)	Anteil in %
Gräser	<i>Agrostis capillaris</i>	2,0
	<i>Alpeyus pratensis</i>	2,0
	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	3,0
	<i>Arrhenatherum elatius</i>	3,0
	<i>Bromus hordeaceus</i>	5,0
	<i>Festuca pratensis</i>	5,0
	<i>Festuca rubra subsp. rubra</i>	19,0
	<i>Phleum pratense</i>	14,0
	<i>Poa annua</i>	14,0
	<i>Poa pratensis</i>	3,0
Krauter	<i>Achillea millefolium</i>	3,0
	<i>Centaurea cyanea</i>	3,0
	<i>Centaurium jacea</i>	1,5
	<i>Cichorium intybus</i>	1,5
	<i>Daucus carota</i>	1,0
	<i>Galium album</i>	3,5
	<i>Heracleum sphondylium</i>	4,0
	<i>Leucanthemum vulgare</i>	0,5
	<i>Lycium floucaultii</i>	2,0
	<i>Plantago lanceolata</i>	3,0
Summe	<i>Prunella vulgaris</i>	3,0
	<i>Rumex acetosa</i>	1,0
	<i>Scorzonoides autumnalis</i>	1,0
	<i>Stellaria graminea</i>	0,5
	<i>Stellaria media</i>	1,0
	<i>Stellaria media</i>	0,5
	<i>Stellaria media</i>	0,5
	<i>Stellaria media</i>	0,5
	<i>Stellaria media</i>	0,5
	<i>Stellaria media</i>	0,5

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
Sonstiges Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage"  
Die Art der baulichen Nutzung für das Gebiet der PV-Freiflächenanlage sonstige Sondergebiete 1-6 "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.  
Im SO sind zulässig:
  - Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
  - Betriebs- und Transformationsgebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  - Nebenanlagen, Zufahrten und Wartungsflächen.
- 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 0,8 festgesetzt.  
2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Die Baulichen Anlagen dürfen in den SO 1-6 eine Gesamthöhe von 4,00 m über der innerhalb der Baufelder festgesetzten Höhenpunkte nicht überschreiten. Die Höhenbezugspunkte liegen zwischen 117,61 m und 128,70 m über NN im DHH 2016. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformationsanlagen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die Verkehrsfläche ist öffentlich.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die Flächen GRZ werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer der Windkraftanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
5.1 In den Sondergebieten SO 1-6 darf die Versiegelung durch PV-Freiflächenanlage einschließlich Sondergebäude zulässigen Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietfläche betragen.  
5.2 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.  
5.3 Die nicht versiegelten Flächen des SO 1-6 sowie die Landwirtschaftsflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ sind als Dauergrünland zu entwickeln. Das Dauergrünland ist durch Ansaat mit einer zertifizierten, regional angepassten Saatmischung zu entwickeln, welche sich aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern zusammensetzt. Die unter Hinweise aufgeführte Saatmischung wird empfohlen. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**  
Auf der gekennzeichneten Fläche ist der Einzelbaum zu erhalten.
- Befristete Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
7.1 Die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen in den sonstigen Sondergebieten SO 1-6 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, ab dem in den sonstigen Sondergebieten SO 1-6 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ bauliche Anlagen, die der Erörterung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen („Windenergievorhaben“), errichtet werden sollen. Der Bedingungsbeitrag liegt bezogen auf die sonstigen Sondergebiete SO 1-6 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ vor, wenn nach Vollständigkeit des Antrags auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung oder Änderungsantrag für die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windenergievorhaben die zuständige Behörde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. § 8 Abs. 1 der Verordnung über das Genehmigungsverfahren (9. BImSchV) das Vorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und auf ihrer Internetseite öffentlich bekannt gemacht hat (auflösende Bedingung).  
7.2 Mit Bedingungsbeitrag endet im SO 1-6 „Freiflächenphotovoltaikanlage“ auf der Windenergievorhaben benötigten Fläche die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen. Es sind auf dieser Fläche dann nur Windenergievorhaben ohne Höhenbeschränkung zulässig (Fotogenerierung). Damit erfüllt auf der für diese Windenergievorhaben benötigten Fläche zugleich auch die textliche Festsetzung Ziffer 2.2 zur Höhe baulicher Anlagen. Die für Windenergievorhaben benötigte Grundfläche (GR) für Fundament und Krananlage einschließlich Rotorüberdeckung beträgt insgesamt bis zu 35.000 m<sup>2</sup> je Windenergievorhaben. Die nur temporären Bauflächen werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.  
7.3 Auf der nicht für Windenergievorhaben benötigten Fläche bleibt die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1 und 2 weiterhin zulässig, solange die Voraussetzungen für einen Bedingungsbeitrag gem. Ziffer 7.1 nicht erfüllt sind.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)**  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m bezogen auf die innerhalb der Baufelder festgesetzten Höhenpunkte zwischen 117,61 m und 128,70 m nicht überschreiten. 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. Stachelstift ist im bodennahen Bereich auszuschließen. Zwischen den Punkten A und B sind die Einfriedigungen mittels eines blockierender Gewebes aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) in einer Höhe von ca. 1 m - 2 m über Boden zu realisieren.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Nutzungsschablone</b> Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) SO 1 PV-Freiflächenanlage GRZ 0,8 Solarmodule Höhe OK 4m	<b>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b> öffentliche Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte i.V.m. textlicher Festsetzung 4 Höhenbezugspunkt je SO Einfriedigung i.V.m. textlicher Festsetzung 8	<b>Plangrundlage</b> Flurstücke Beschriftung Flurstücke Nachbarbebauung Flurgrenzen
<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> Sonstiges Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage" gemäß § 11 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 1 und 7	<b>Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</b> Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.3	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> Vorranggebiet für die Windenergienutzung (VRW) gemäß Sachlichem Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming	
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> GRZ 0,8 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	<b>Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b> Baumerhalt i.V.m. textlicher Festsetzung 6		
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b> Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO			

## Stadt Treuenbrietzen - Der Bürgermeister-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN NR. 2023-02 "Feldheim - Die Berge : Hybridpark"	Maßstab: M 1:5000 Originalmaßstab: A1 (©GeoBasis-DE/LGB 2024)
Verfahrensstatus: Entwurf	
Bearbeitungsstand: 15.08.2025	
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45	