

**Teil B - Text**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

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

1.1. In TGB 1 erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ (SO EE), in TGB 2 erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Windenergieanutzung“ (SO WE).

1.2. In den SO sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig: Windenergieanlagen (Fundament, Turm und Rotor) und sonstige für den Betrieb und für die Errichtung zugehörigen dauerhaften und temporären Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen, Übergabestationen und Kranstellflächen sowie Zuwegungen.

1.3. Die landwirtschaftliche Nutzung (§ 9 (1), Nr. 16a BauGB) ist zulässig, soweit sie der Nutzung nach 1.1 und 1.2 nicht entgegensteht.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**

2.1. Der Turm und das Fundament dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Gondel und Rotor dürfen die Baugrenze überschreiten. Nebenanlagen und Zuwegung sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.2. Je Baufeld 1, 2, 3, 4 und 5 ist eine Windenergieanlage (WEA) zulässig.

**3. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)**

3.1. Es dürfen nur Windenergieanlagen mit Dreihelmlator errichtet werden.

3.2. Zur Vermeidung von Reflexionen sind mittelflektierende Farben und matte Glanzgrade für die Rotorblattbeschichtung zu verwenden.

3.3. Die Abstandsfläche der Windenergieanlagen wird auf Null reduziert.

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

4.1. Die zulässige Überbauung durch Fundamente einschließlich Nebenanlagen (Vollversiegelung) beträgt in TGB 1 4.000 m<sup>2</sup> sowie in TGB 2 1.000 m<sup>2</sup>.

4.2. Kranstellflächen und Zuwegung sind mit einer wasserdurchlässigen Schotterdecke (Teilversiegelung) zu befestigen. In TGB 1 sind dauerhaft Kranstellflächen von insgesamt 9.200 m<sup>2</sup> zulässig sowie Zuwegungen auf insgesamt 15.000 m<sup>2</sup>. In TGB 2 ist dauerhaft eine Kranstellfläche von 2.300 m<sup>2</sup> zulässig sowie eine Zuwegung auf 2.000 m<sup>2</sup>.

4.3. Zusätzlich sind in den SO temporäre Flächeninanspruchnahmen (Teilversiegelung) zulässig.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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
- Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 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)
- 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 - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), S. ber. GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) 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.709
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBoDG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05), S.40, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24), S. ber. Nr. 40)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09), S.215, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), S.9
- Hauptsatzung der Gemeinde Podelzig (2015) mit 2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Podelzig vom 30.03.2022, abgelöst durch die Hauptsatzung der Gemeinde Podelzig vom 10.03.2025

**Hinweise**

**1. Bodendenkmalschutz**

Im Teilgebietbereich 1 (TGB 1) befindet sich in das Bodendenkmal „Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum“ (BD 60452). Im Teilgebietbereich 2 (TGB 2) befindet sich ein Bodendenkmal in Bearbeitung („Siedlung Eisenzeit, Schichtfeld Neuzer“ - BD i.B. 61217). Zudem liegt TGB 2 überwiegend in einer großflächigen Bodendenkmal-Vermutungsfläche. Im Bereich geplanter Bauflächen muss vor Baubeginn in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde ein archäologisches Fachgutachten erstellt werden (Prospektion). Bei positivem Befund sind weitere Maßnahmen gem. §§ 7 (3), 9 (3) und 11 (3) BbgDSchG abzuleiten. Lagerflächen sowie weitere temporär genutzte Flächen sind außerhalb von Bodendenkmalen und Bodendenkmal-Vermutungsflächen einzurichten oder es sind dort ebenso bauvorbereitende Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig. Grundsätzlich sind bei Erdarbeiten entdeckte Funde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 (1) und (3) BbgDSchG).

**2. Altlastenverdacht**

In TGB1 befindet sich in Flurstück 104, Flur 9, Gemarkung Podelzig eine Altlastverdächtige Fläche (Altlastenstandort) mit der Bezeichnung „Agrar-Flugplatz Podelzig“, Reg.-Nr.: 0242643064. Eine genaue Lageverortung ist nicht möglich, sodass im Rahmen von Bautätigkeiten besonders in diesem Bereich auf Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) im Boden, Bausubstanz und/oder Grundwasser festgestellt werden, besteht gemäß § 31 BbgAbfBoDG die Meldepflicht bei der Unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise.

**3. Kampfmittel**

Für konkrete Bauvorhaben sind im Zuge des Anlagenehmigungsverfahrens vor Baubeginn durch den Bauherrn Untersuchungen zur Belastung des Baubereichs mit Kampfmitteln und eine Ausräumung eines etwaigen Kampfmittelverdachts unter Berücksichtigung des Standes der Technik zu veranlassen und die ordnungsgemäße Kampfmittelfreigabe zu erwirken. Hierfür erfolgt durch die zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte zunächst die Prüfung, ob Bereiche innerhalb von Kampfmittelverdachtsflächen liegen. Ist dies der Fall, so muss vor Baubeginn eine Sondierung der Flächen durch Fachunternehmen und gegebenenfalls eine Bäumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen, um die Kampfmittelfreigabe zu erwirken. Die Kosten für Kampfmittelerkundung und Sicherungsmaßnahmen trägt der Bauherr.

**4. Vollzug des Artenschutzes**

**Vermeidungsmaßnahme V1 - Schutz von Bodenbrütern:**  
Die Bautätigkeit (Herrichtung Wege, Kranstellflächen, Anlagenfundamente) soll außerhalb der Brutzeit (September bis Mitte März) begonnen werden, so dass keine Brutvögel auf der Fläche sind bzw. sich dort auch nicht ansiedeln (Vergrämung durch Bautätigkeit). Alternativ oder bei länger als zweiwöchigen Baupausen können spätestens im Februar Flatterbänder auf der Fläche als Vergrämungsmaßnahme ausgebracht werden, so dass auch während der Brutzeit Brutvorkommen ausgeschlossen sind.

**Vermeidungsmaßnahme V2 - Schutz von Greifvögeln**  
Zur Absenkung des Restrisikos von Greifvogel-Kollisionen wird das Anlagenumfeld unattraktiv gestaltet. Auf breite Saumstreifen im Umrang der Aufstellfläche wird verzichtet und die Vegetation im Bereich des Mastfußes möglichst hochgehalten. Es ist eine Spontan-Sukzession vorzuziehen, die max. 1x jährlich, mindestens aber alle 3 Jahre, jeweils im August, gemäht wird.

**Vermeidungsmaßnahme V3 - Schutz des Rotmilans:**  
Bei Betroffenheit des zentralen Prüfbereichs des kollisionsgefährdeten Rotmilans sind die WEA mit einem unteren Rotordurchlauf von weniger als 80 m ab Beginn des landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsergebnisses bis 24 Stunden nach Beendigung im Umkreis von 250 m um den Mastfußmittelpunkt im Zeitraum 01.04. - 31.08. von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang abzuschalten.

**Vermeidungsmaßnahme V4 - Fledermausschutz:**  
Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos stellt die Anwendung pauschaler Abschaltzeiträume und -parameter gemäß Pkt. 2.3.1 der Anlage 3 AGW-Erlass eine fachlich anerkannte Maßnahme dar. In den ersten beiden Betriebsjahren kann das standortspezifische Kollisionsrisiko durch akustische Daueraufzeichnungen im Rotorbereich bewertet bzw. verifiziert werden (Sonderlärtausch).

**5. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs**

E1 Kleinsier Straße - Erhalt von 50 Bäumen (Maßnahme Ursprungsbebauungsplan Flurstück 130, Flur 9, Gemarkung Podelzig)

E3 Lehmküten - Pflege und Entwicklung auf einer Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> (Flurstück 99 der Flur 8, Gemarkung Podelzig)

E4 Wegrandpflanzung "Spargelweg", Pflanzung von 32 Hochstämmen: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), (Flurstück 422 der Flur 7, Gemarkung Podelzig)

E5 Wegrandpflanzung "Stallstraße", Pflanzung von 22 Hochstämmen: Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Elsbeere (*Sorbus torminalis*), (Flurstück 359 der Flur 8, Gemarkung Podelzig)

E6 Dorfwald: flächige Gehölzpflanzung, Pflege und Entwicklung auf einer Fläche von ca. 1.870 m<sup>2</sup> (Flurstück 96 der Flur 7, Gemarkung Podelzig)

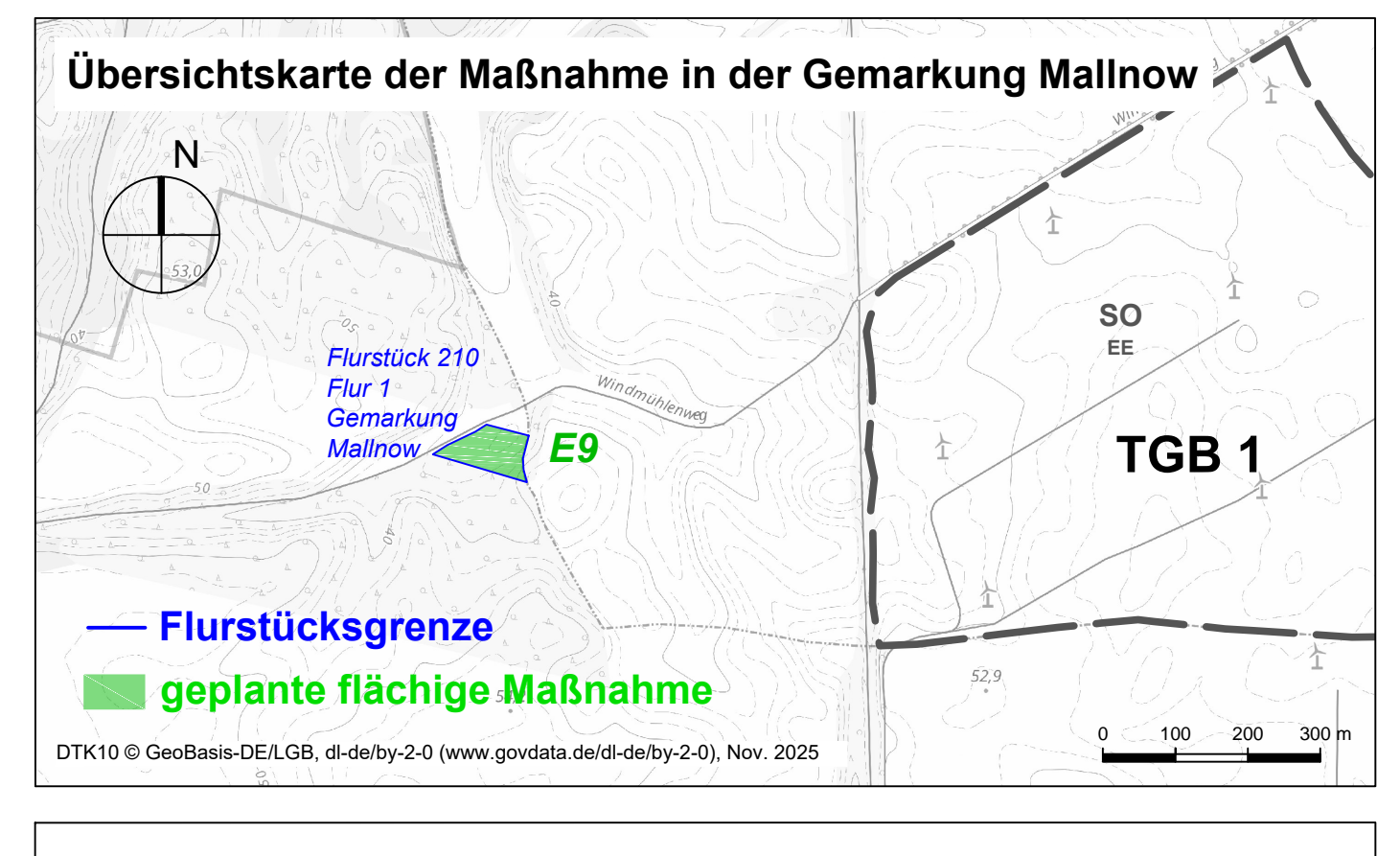
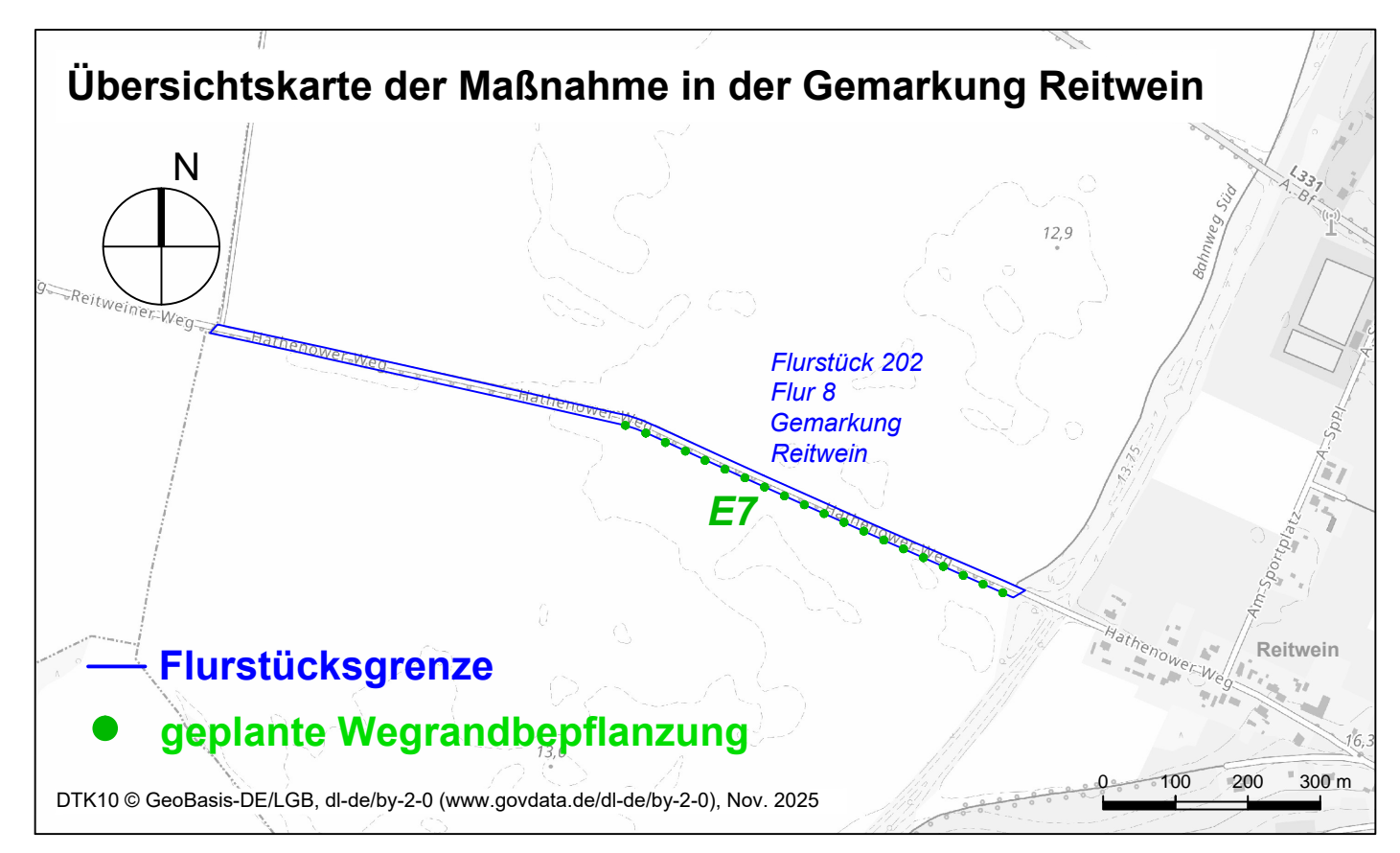
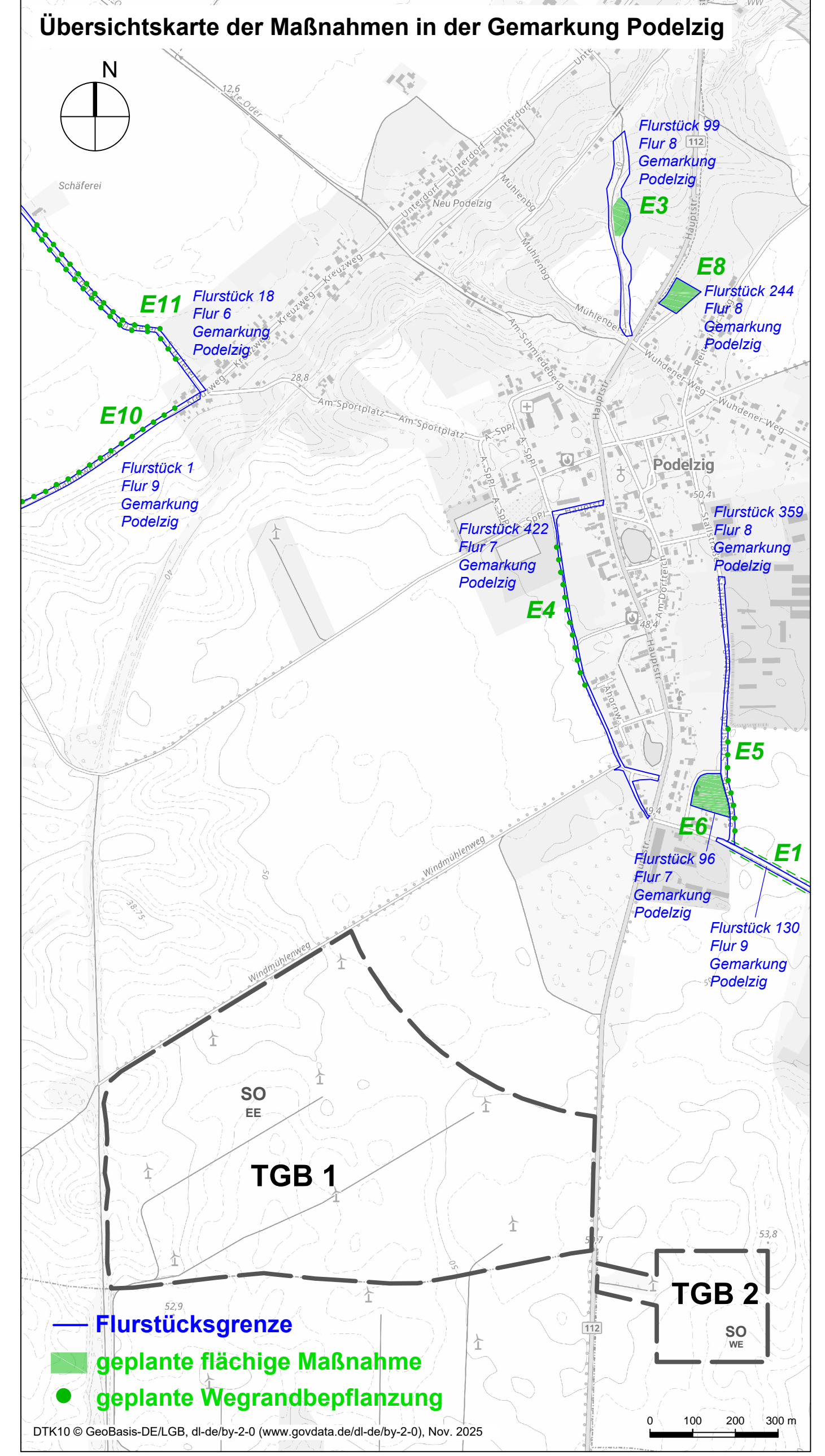
E7 Wegrandpflanzung "Hathenower Weg" mit Hochstämmen und Extensivierung des Ackerrandstreifens auf einer Länge von ca. 600m: Pflanzung von 15 Obstgehölzen (Flurstück 202 der Flur 8, Gemarkung Reitwein)

E8 Ackerextensivierung zu Grünland/Blühstreifen/Feldgehölz auf einer Fläche von ca. 3.960 m<sup>2</sup> (Flurstück 244 der Flur 8, Gemarkung Podelzig)

E9 Ackerextensivierung zu Grünland/Blühstreifen/Feldgehölz auf einer Fläche von ca. 5.870 m<sup>2</sup> (Flurstück 210 der Flur 1, Gemarkung Mallnow)

E10 Wegrandpflanzung "Mallnow Weg", Pflanzung von 16 Laubgehölzen: z.B. Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), (Flurstück 1 der Flur 9, Gemarkung Podelzig)

E11 Wegrandpflanzung "Schäferer", Pflanzung von 45 Laubgehölzen: z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), (Flurstück 18 der Flur 6, Gemarkung Podelzig)



**Plangrundlage**

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) © GeoBasis-DEALGB, di-de-by-2/0, November 2024

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 dargestellt.

Er beinhaltet während des Änderungsverfahrens auch Flurstücke des Ursprungsbebauungsplans von 2002, die durch die 1. Änderung und Erweiterung aus dem Geltungsbereich entlassen werden und umfasst insgesamt die folgenden Flurstücke der Flur 9 (Gemarkung Podelzig) ganz oder teilweise (tlw.) auf einer Gesamtfläche von rund 88 ha:

TGB 1: 104, 105 (tlw.), 106 (tlw.), 107 (tlw.), 108 (tlw.), 109 (tlw.), 110, 111 (tlw.), 112 (tlw.), 113, 115 (tlw.), 116 (tlw.).

TGB 2: 141 (tlw.), 143 (tlw.), 144 (tlw.), 145, 146 (tlw.), 147 (tlw.), 161 (tlw.).

Der durch die 1. Änderung und Erweiterung neu festgesetzte räumliche Geltungsbereich umfasst nach Abschluss des Änderungsverfahrens die folgenden Flurstücke der Flur 9 (Gemarkung Podelzig) auf einer Gesamtfläche von rund 73 ha:

TGB 1: 104 (tlw.), 105 (tlw.), 106 (tlw.), 107 (tlw.), 108 (tlw.), 110 (tlw.), 111 (tlw.), 112 (tlw.), 113.

TGB 2: 141 (tlw.), 143 (tlw.), 144 (tlw.), 145, 146 (tlw.), 147 (tlw.), 161 (tlw.).

**Verweis**

Zeichnerische und textliche Festsetzung in der Fassung des Ursprungsbebauungsplans von 2002 werden durch die 1. Änderung und Erweiterung vollständig aufgehoben bzw. vollständig ersetzt.

**Verfahrensvermerke**

1. 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 neuzubildenden Grenzen in die Orthotikie ist eindeutig möglich. ...., den .....

Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Gemeindevertretung Podelzig hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 die Einleitung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Podelzig-Lebus, hier Gemeinde Podelzig“ zum Bebauungsplan „Windpark Podelzig“ beschlossen (Beschluss Nr. 36-09/2024). Der Beschluss wurde am 30.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 12.05.2025 bis zum 13.06.2025 durch Veröffentlichung des Vorentwurfs der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Podelzig-Lebus, hier Gemeinde Podelzig“ zum Bebauungsplan „Windpark Podelzig“ im Internet sowie durch öffentliche Auslegung.

4. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.05.2025 gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 11.12.2025 unter der Beschluss-Nr. .... den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Podelzig-Lebus, hier Gemeinde Podelzig“ zum Bebauungsplan „Windpark Podelzig“ gebilligt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom ..... bis zum ..... durch Veröffentlichung des Entwurfs der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Podelzig-Lebus, hier Gemeinde Podelzig“ zum Bebauungsplan „Windpark Podelzig“ und der Begründung mit Umweltbericht im Internet sowie durch öffentliche Auslegung.

7. Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen in ihrer Sitzung vom ..... geprüft und unter der Beschluss-Nr. .... abgewogen.

Siegel

Unterschrifts Amtsdirektor

10. Der Bebauungsplan „Windpark Podelzig“ bestehend aus Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, wird hiermit aufgestellt.

Amt Lebus, den .....

Siegel

Unterschrifts Amtsdirektor

11. Die Satzung des Bebauungsplans „Windpark Podelzig“, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtsblatt für das Amt Lebus“ Nr. .... vom ..... 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 weiterer Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Amt Lebus, den .....

Siegel

Unterschrifts Amtsdirektor

**Übersichtskarte**

Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung während des Änderungsverfahrens geplante Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

**Gemeinde Podelzig**

1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Windpark Podelzig-Lebus, hier Gemeinde Podelzig“ zum Bebauungsplan „Windpark Podelzig“

Entwurf, November 2025  
(ergänzt um die Maßnahmen E10 und E11)

**Gemeinde Podelzig**  
c/o Amt Lebus  
Bretter Str. 1  
15326 Lebus

**Planungsbüro Petrick**  
GmbH & Co. KG  
Hebbeler Str. 14469 Potsdam  
Tel.: 0331 6020410  
info@planungsbuero-petrick.de