

# Gemeinde Mühlenfließ, Amt Niemegk

## Textliche Festsetzungen (Teil B) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Repowering Windpark Mühlenfließ im OT Haseloff-Grabow“

- - Stand April 2025 -

*Fassung für das erneute Beteiligungsverfahren  
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB*

### I. Städtebauliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Sonstige Sondergebiete

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO

Die Sonstigen Sondergebiete "Windenergienutzung" dienen der Nutzung der Windenergie. In den Sonstigen Sondergebieten ist die Errichtung jeweils einer Windenergieanlage (WEA) zulässig. Der Turm und das Fundamentbauwerk der jeweiligen Windenergieanlage müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden. Kranstellflächen, Wegeflächen und Nebenanlagen (z.B. Trafo), die der Nutzung der Windenergie dienen, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Weiterhin können sich dauerhafte und temporäre Wegeflächen, die der Nutzung der Windenergie dienen, innerhalb des Sonstigen Sondergebietes befinden. Es ist nicht zulässig, dass die Rotoren der Windenergieanlagen über das jeweils festgesetzte Sonstige Sondergebiet hinausragen und die angrenzenden Flächen überstreichen.

Außerhalb der Sonstigen Sondergebiete für Windenergienutzung ist die Errichtung von Windenergieanlagen nicht zulässig.

##### 1.2 Bedingt aufschiebende Festsetzung zur Errichtung von WEA in den sonstigen Sondergebieten Nr. 1 bis 8

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB / § 249 Abs. 8 BauGB /  
§ 11 BauNVO

In den genannten Sonstigen Sondergebieten ist die Errichtung der geplanten neuen WEA an folgende Bedingungen geknüpft:

- Im Sonstigen Sondergebiet 1 sind nach Errichtung der neuen WEA M-SO-01 die Alt-WEA 03 und A 04 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.
- Im Sonstigen Sondergebiet 2 sind nach Errichtung der neuen WEA M-SO-02 die Alt-WEA A 06 und A 12 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.

- Im Sonstigen Sondergebiet 3 ist nach Errichtung der neuen WEA M-SO-03 die Alt-WEA A 11 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.
- Im Sonstigen Sondergebiet 4 ist nach Errichtung der neuen WEA M-SO-04 die Alt-WEA A 05 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.
- Im Sonstigen Sondergebiet 5 ist nach Errichtung der neuen WEA M-SO-05 die Alt-WEA A 07 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.
- Im Sonstigen Sondergebiet 6 ist nach Errichtung der neuen WEA M-SO-06 die Alt-WEA A 08 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.
- Im Sonstigen Sondergebiet 7 sind nach Errichtung der neuen WEA M-SO-07 die Alt-WEA A 09 und A 10 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.
- Im Sonstigen Sondergebiet 8 ist nach Errichtung der neuen WEA M-SO-08 die Alt-WEA A 15 innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.

### **1.3 Rückbau von Zuwegungen**

Die bisherigen Zuwegungen und Vorhaltebereiche zu den zurückzubauenden Alt-WEA A 03, A 04, A 05, A 06, A 07, A 09, A 10, A 12 und A 15 sind nach Rückbau der Alt-WEA, sofern diese nicht der Anlieferung der neuen WEA dienen, ebenfalls vollständig zurückzubauen. Die Flächen sind wieder als Flächen für die Landwirtschaft herzustellen.

### **1.4 Ausschluss von Wohngebäuden**

§ 11 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 18 i. V. m. Nr. 10 BauGB

Die Errichtung von Wohngebäuden, die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören, ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Höhe sonstiger baulicher Anlagen**

Sonstige bauliche Anlagen (keine Betriebswohnungen) dürfen eine Gesamthöhe von 10 m über dem natürlichen Geländeniveau nicht überschreiten. Dies gilt auch für land- oder forstwirtschaftliche Gebäude oder andere bauliche Anlagen, die gemäß § 35 BauGB im Außenbereich zulässig sind.

## 2.2 Grundflächenfestsetzung für den Bau von Windenergieanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-19 BauNVO

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen dürfen die Sonstigen Sondergebiete Nr. 1 bis 8 mit einem Anteil von maximal 750 qm für Fundament und Nebenanlagen voll versiegelt werden. Die übrigen Anteile von maximal 2.750 qm der festgesetzten Grundfläche dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) befestigt werden.

## 2.3 Grundflächenfestsetzung für den Neubau von Zuwegungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-19 BauNVO

Die neuen Zuwegungen zu den Windenergieanlagen dürfen in maximal 4,5 m Breite befestigt werden. Zusätzlich sind an den bestehenden sowie an den neu anzulegenden Zufahrtswegen im Bereich von Kurven und Einmündungen befestigte Aufweitungen mit Kurven- bzw. Einfahrradien von maximal 7,5 m zulässig.

Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Befestigung der Zuwegungen sind versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## 2.4 Reduzierte Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 6 Abs. 5 BbgBO i.V.m. § 87 Abs. 2 und Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 BbgBO

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Repowering Windpark Mühlenfließ im OT Haseloff-Grabow“ wird das Maß der Abstandsfläche für eine Windenergieanlage in den Sonstigen Sondergebieten Nr. 1 bis 8 gemäß nachfolgender Formel auf folgendes Mindestmaß festgesetzt:

Radius der fiktiven Außenwand vom Turmachsenmittelpunkt zzgl. 3,00m.

Hinweis: Der Radius der fiktiven Außenwand ( $R_x$ ) um die Turmache der Windenergieanlage wird wie folgt errechnet:

$$R_x = 0.98058^{1)} * \sqrt{(R_R^2 + e^2)}$$

mit  $e$  = Exzentrizität des Rotors auf Nabenhöhe und  $R_R$  = Rotorradius

<sup>1)</sup> mit Verweis auf § 6 Abs. 4 und 5 Satz 2 i.V.m. § 87 Abs. 2 BbgBO, (Stand September 2023) sowie auf die Entscheidungshilfe zur BbgBO Teil 1, §6 Abs. 4, S. 12 i.V.m. Anlage 1, Wert für  $\sin\alpha$  bei 0,2H (Stand Juni 2021).

## **II. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

§ 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 81 Abs. 10 Satz 1, Nr. 1 BbgBO

### **1. Bauart**

Es sind nur Windenergieanlagen mit drei, sich im Uhrzeigersinn um eine horizontale Achse drehenden Rotorblättern zulässig. Die Oberflächen der Rotorblätter sind mit nicht reflektierenden und matten Materialien zu gestalten. Die Trägertürme sind als geschlossene Körper zu gestalten.

### **2. Farbe**

Sämtliche Windenergieanlagen müssen oberhalb einer Sockelzone von 12 m über dem jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt eine weiße Farbgebung aufweisen. Es sind grundsätzlich nur matte, nicht glänzende Farbtöne zulässig. Ausgenommen sind Maßnahmen zur Flugsicherung.

*Hinweis: Für die Sockelzone bis 12,0 m Höhe über dem Höhenbezugspunkt werden keine Festsetzung zur Farbgestaltung getroffen.*

### **3. Tages- und Nacht kennzeichnung der Windenergieanlagen mit mehr als 100 m Gesamthöhe**

Bei dem Bau einer Windenergieanlage mit einer Gesamtanlagenhöhe von mehr als 100 m, gemessen von der Geländeoberkante, ist für die Tageskennzeichnung nur eine farbliche Markierung zulässig. Die alternative Tageskennzeichnung mit weiß blitzendem Signalfeuer mittlerer Lichtstärke ist nicht zulässig. Die Nacht kennzeichnung ist in Form einer bedarfsgerechten radargesteuerten Befeuerung durchzuführen. Im Rahmen der Nacht kennzeichnung der Windenergieanlagen soll diese abgeschaltet bleiben und nur bei der Annäherung eines Luftfahrzeuges aktiviert werden. Das System der bedarfsgerechten Befeuerung muss von der technischen Ausstattung der Luftfahrzeuge unabhängig sein. Über die luftverkehrsrechtliche Zulässigkeit eines derartigen BNK-Systems entscheidet die zuständige Landesluftfahrtbehörde in einem gesonderten Verfahren.

### **III. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **1. Erhalt von Einzelbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Gehölzen dauerhaft zu erhalten. Bei dem Abgang eines zu erhaltenden Baumes oder eines Gehölzes sind diese durch die Neuanpflanzung eines Laubbaumes derselben Sorte mit dem Mindeststammumfang 16/18 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine eventuell erforderliche Neuanpflanzung hat in enger Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

#### **2. Anpflanzgebote von Bäumen und Gehölzen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

##### **2.1 Anlage einer Streuobstwiese - Maßnahme M1**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist auf dem Flurstück 28 der Flur 1 der Gemarkung Haseloff in einer Größe von 1.270 qm eine Streuobstwiese anzulegen. Die Pflanzungen sind mit regionaltypischen Baumsorten durchzuführen. Zudem sind Pflanzungen von sechs alten Obstbaumsorten durchzuführen. Auf der restlichen unbepflanzten Fläche ist eine heimische Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Bei Abgang eines Einzelbaumes ist dieser durch einen Baum der gleichen Art zu ersetzen.

##### **2.2 Anlage einer Feldgehölzecke - Maßnahme M2**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist auf dem Flurstück 65 der Flur 2 der Gemarkung Haseloff in einer Größe von 2.350 qm eine dreireihige Feldgehölzecke anzulegen. Die Pflanzungen sind auf einer Länge von 235 m und einer Breite von 10 m mit einer Pflanzdichte von 0,33 Pfl./qm durchzuführen. Mindestens 30% der Pflanzungen sind mit der Pflanzqualität Heister zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Bei Abgang eines Gehölzes ist dieser durch ein Gehölz der gleichen Art zu ersetzen.

##### **2.3 Anlage einer Feldgehölzecke - Maßnahme M3**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist auf dem Flurstück 22 der Flur 2 der Gemarkung Haseloff in einer Größe von 3.580 qm eine fünfreihige Feldgehölzecke anzulegen. Die Pflanzungen sind auf einer Länge von 300 m und einer Breite von 13 m mit einer Pflanzdichte von 0,33 Pfl./qm durchzuführen. Mindestens 30% der Pflanzungen sind mit der Pflanzqualität Heister zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Bei Abgang eines Gehölzes ist dieser durch ein Gehölz der gleichen Art zu ersetzen.

## **2.4 Anlage einer Feldgehölzhecke - Maßnahme M4**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist auf dem Flurstück 3 der Flur 1 der Gemarkung Nichel in einer Größe von 1.295 qm eine zweireihige Feldgehölzhecke anzulegen. Die Pflanzungen sind auf einer Länge von 185 m und einer Breite von 7 m mit einer Pflanzdichte von 0,33 Pfl./qm durchzuführen. Mindestens 30% der Pflanzungen sind mit der Pflanzqualität Heister zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Bei Abgang eines Gehölzes ist dieser durch ein Gehölz der gleichen Art zu ersetzen.

## **2.5 Anlage einer Feldgehölzhecke - Maßnahme M5**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist auf dem Flurstück 11 der Flur 4 der Gemarkung Haseloff in einer Größe von 5.400 qm eine vierreihige Feldgehölzhecke anzulegen. Die Pflanzungen sind auf einer Länge von 540 m und einer Breite von 10 m mit einer Pflanzdichte von 0,33 Pfl./qm durchzuführen. Mindestens 30% der Pflanzungen sind mit der Pflanzqualität Heister zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Bei Abgang eines Gehölzes ist dieser durch ein Gehölz der gleichen Art zu ersetzen.

## **3. Umwandlung von Intensivacker - Maßnahme M6**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist auf dem Flurstück 40 der Flur 3 der Gemarkung Haseloff in einer Größe von 30.087 qm eine Fläche für Intensivacker in eine Fläche für Extensivesgrünland umzuwandeln

## **4. Anlage eines Blühstreifens - Maßnahme M7**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Als externe ökologische Kompensationsmaßnahme für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist auf dem Flurstück 22 der Flur 3 der Gemarkung Haseloff in einer Größe von 8.226 qm ein Blühstreifen anzulegen. Zur Ansaat sind standortspezifische Saatmischungen regionaler Herkunft zu verwenden.

## **IV. Hinweise**

### **1 Umgang mit Grund und Boden**

§ 1a Abs. 2 BauGB

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **2. Grund- und Oberflächenwasser**

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass Grund- und Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird.

### **3. Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG). Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutz-behörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäolo-gischen Landesmuseum anzugeben sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Unter-suchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

### **4. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzugeben.

## **5. Rückbau der Windenergieanlagen**

Mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB werden der konkrete Rückbau der alten Windenergieanlagen, Kranstellflächen und Zuwegungen geregelt. In diesem Vertrag werden auch die hier erforderlichen Fristen der Gemeinde festgelegt.

## **6. Kabeltrassen**

Mittels eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB wird geregelt, dass jegliche Kabeltrassen im Zusammenhang mit den Windenergieanlagen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind.

## **7. Maßnahmen zur Verhinderung von Eisabwurf durch zu errichtende WEA**

Mindestens eine der folgenden Maßnahmen ist zur Sicherung der Verkehrssicherheit durch den Betreiber zu veranlassen:

- Eisdetektorsystem mit automatischer Rotorabschaltung
- Regelmäßige, fachkundliche Prüfung, Wartung und Kontrolle der WEA in zeitlich kürzeren Abständen

Stand: April 2025

gez. Cornell Röseler

- Der Amtsdirektor-

Amt Niemegk, handelnd für die Gemeinde Mühlenfließ  
Großstraße 6  
14823 Niemegk

Bearbeitung der Planung durch:

**Plankontor Stadt und Land GmbH**

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel.: 040 - 298 120 99 - 10 • E-Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de)

Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker

und

**KS Umweltgutachten GmbH** Büro für Freilandbiologie und Umweltgutachten

Sanderstraße 28 • 12047 Berlin

Tel.: 030 – 61651704 • E-Mail: [buero@ks-umweltgutachten.de](mailto:buero@ks-umweltgutachten.de)

Web: [www.ks-umweltgutachten.de](http://www.ks-umweltgutachten.de)

Dipl.-Ing. Volker Kelm / Dipl. Ing. Matthes Mohns