

Präambel

Die Gemeinde erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1.000 sowie den textlichen Festsetzungen in der Fassung von Juni 2026. Beigefügt sind die Begründung in der Fassung von Juni 2026 und der Umweltbericht in der Fassung vom 15. Juni 2026.

Mit Inkrafttreten der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“ wird der Bebauungsplan „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“, am 13.12.2004 als Satzung beschlossen, soweit er innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Teil-Änderung liegt, geändert und insoweit verdrängt.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1 Das Sondergebiet SO „Freiflächen-Photovoltaik“ dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule,
- die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Anlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Umspannwerke),
- Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (z.B. Batteriespeicher)
- technische Anlagen zur Überwachung,
- Wege und Wartungsflächen,
- Anlagen zur Löschwasserversorgung,
- Einfriedungen sowie
- sonstige der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

TF 2 Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und § 19 Abs. 5 BauNVO bezeichneten Anlagen sind unzulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

TF 3 Photovoltaikmodule, notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Einfriedungen, Zufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Anlagen zur Löschwasserversorgung, Erschließungswege und technische Anlagen zur Überwachung dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 4 Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Wartungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

TF 5 Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet U 4 Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

TF 6 Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,50 m inklusive Übersteigenschutz zulässig. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ein mittlerer Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Hinweise

Niederschlagswasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Geländeoberfläche
Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden. Anfallendes Aushubmaterial (Kabel-, Leitungsverlegung, Fundamenteinbau) ist vor Ort fachgerecht wiedereinzubauen.

Rückbau
Nach Ablauf der Lebensdauer oder deren Nutzung sind die Photovoltaikanlagen vollständig, einschließlich Fundament und technischer Infrastruktur (Erdkabel) zurückzubauen bzw. durch Anlagen aktuellen Standards zu ersetzen.

Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz
Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten enthält der Umweltbericht folgende Vermeidungsmaßnahmen:
V 1: Bauzeitenregelung bzw. Absuchen nach Bodenbrütern
V 2: Bauzeitenregelung bzw. Schutzzäune für Reptile

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.06.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung von Juni 2026 als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Peitz/Picnjo, den 28.09.2026

Peitz/Picnjo, den 28.09.2026

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.09.2026 ortsbüchlich 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik"

Maß der baulichen Nutzung

0,65

Grundflächenzahl

OK 4,50

Oberkante, als Höchstmaß, über dem natürlichen Gelände, gemäß der in der Planzeichnung nächst gelegenen Höhenlinie

UK 0,80

Unterkante Module, als Mindestmaß, über dem natürlichen Gelände, gemäß der in der Planzeichnung nächst gelegenen Höhenlinie

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche, privat

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

Bemaßung in Metern

Plangrundlage

Flurstücksgrenze mit Flurnummer

Gemarkungsgrenze

Gebäude

Höhenlinien mit Höhenangabe

Topographie, Vegetation etc.

Gemeinde
TEICHLAND/GATOJCE
Ortsteil Bärenbrück

1. Teil-Änderung des Bebauungsplans
„Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“

Plangeber:
Gemeinde Teichland,
vertreten durch das
Amt Peitz
Schulstraße 6
03185 Peitz

Planverfasser:
GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin

Stand: Satzungsfassung von Juni 2026

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 22.12.2025 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.

Oranienburg

den 06. Juli 2026

Hersteller der Planunterlage