

Stadt Kyritz



Bebauungsplan "Solarpark Kyritz Süd"

Begründung zum Vorentwurf Planteil C

Stand: 12. Mai 2025

Planungsträgerin

Stadt Kyritz
Marktplatz 1, 16866 Kyritz

Planverfasser

Landschafts- und Freiraumplanung Gemmel
Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel
Babitzer Str. 36, 16909 Wittstock (Dosse)

Planteil C – Begründung zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Erforderlichkeit der Planung	4
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.4 Planverfahren	5
2. Planungsbindungen	5
2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Städtebauliche Planungen	8
2.3 Fachplanungen	9
2.4 Schutzausweisungen und sonstige Baubeschränkungen	11
3. Ausgangssituation im Plangebiet	12
3.1 Bebauung und Nutzung	12
3.2 Verkehrliche Erschließung	12
3.3 Eigentumsverhältnisse	12
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Standortalternativen	13
4.3 Städtebauliches Konzept	13
4.4 Verkehrliche Erschließung	15
4.5 Ver- und Entsorgung	17
4.6 Brandschutzkonzept	17
4.7 Blendschutz	17
5. Planinhalt	18
5.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4 Erschließung	20
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
5.6 Grünordnerische Maßnahmen	22

5.7	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
5.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	24
5.10	Flächenbilanz	25
6.	Rechtsgrundlagen	26

Ergänzende Unterlagen

Anhang 1 – Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Stand: 12. Mai 2025)

Anhang 2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: 21. 11. 2024)

1. Einführung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Kyritz beabsichtigt, mit der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Solarpark Kyritz Süd“ gemäß § 9 BauGB, Sondergebietsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-Freiflächenanlagen oder PV-FFA) zu entwickeln.

Ziel der Stadt Kyritz ist es, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f Baugesetzbuch (BauGB) in dafür geeigneten Flächenbereichen gerecht zu werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgt die Stadt den bundes-, landes- und regionalplanerischen Vorgaben, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und leistet somit einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Das Plangebiet liegt in einem nach § 37 Abs. 1 Nr. 2h Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) landwirtschaftlich benachteiligtem Gebiet. Dabei handelt es sich insbesondere um Flächen, deren Ertragsfähigkeit natürlich stark begrenzt ist. Gemäß EEG 2023 ist dies Voraussetzung für die Errichtung größerer PV-FFA. Das Plangebiet ist somit im Hinblick auf die Abnahme der erzeugten Solarenergie und deren Einspeisevergütung ein geeigneter Standort für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Mit dem Inkrafttreten des Solarpaket I (Gesetz zur Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes und weiterer energiewirtschaftsrechtlicher Vorschriften zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung) am 16. Mai 2024 wurde das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) angepasst. Demnach sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten grundsätzlich zulässig für förderfähige EEG Photovoltaik-Projekte.

Die Bundesländer haben jedoch eine Opt-out-Option und können mit eigenen Verordnungen die Nutzung der Flächen beschränken und ausschließen. Diese Opt-Out-Option gibt die Möglichkeit, die Öffnung zurück zu nehmen, sobald ein bestimmter Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen bereits durch PV-Anlagen genutzt wird. Dieser Anteil beträgt 1 % der landwirtschaftlichen Flächen eines Landes bis 31. 12. 2030 und danach 1,5 %. Das Land Brandenburg hat bislang keine entsprechende Regelung erlassen.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Für das Plangebiet wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die geplanten Anlagenstandorte befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Photovoltaikanlagen zu schaffen, ist die Aufstellung eines verbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB erforderlich.

Die beabsichtigten Festsetzungen können nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Kyritz entwickelt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz hat am 22. 05. 2024 die Neuaufstellung des FNP für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Die Neuaufstellung stellt jedoch ein langwieriges Vorhaben dar und ist seitens der Kommune nicht zeitnah umzusetzen. Aufgrund des unbestimmten Zeithorizontes der Fertigstellung der Neuaufstellung des FNP wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Kyritz im Ortsteil Kyritz. Die Stadt Kyritz liegt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Land Brandenburg.

Das Plangebiet liegt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29,85 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Flur 20 in der Gemarkung Kyritz:

- Flurstücke 7, 8, 9 (teilweise), 17 (teilweise), 18, 19, 20, 21, 51 und 52

1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Als selbständiger Bestandteil des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt. Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Verfahrensschritt: Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kyritz hat in ihrer Sitzung am 22. 05. 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Kyritz Süd " gemäß § 8 und § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Verfahrensschritt: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

und die Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die vorliegenden Unterlagen des Vorentwurfes sind Bestandteil dieses Verfahrensschrittes. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden gebeten zu den hier vorliegenden Unterlagen ihre Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen in den angegebenen Fristen der Bekanntmachungstexte abzugeben.

Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

-erfolgt im weiteren Verfahren-

Verfahrensschritt: Satzungsbeschluss

-erfolgt im weiteren Verfahren-

2. Planungsbindungen

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Die Beurteilung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung erfolgt im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger öffentlicher Belange.

Gemäß § 2 EEG 2023 liegen die erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Es enthält u.a. raumordnerische Grundsätze zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Als Grundsatz der Raumordnung ist insbesondere der § 4 (Kulturlandschaft) Abs. 2 für die Planung von Bedeutung. Hierin wird die Nutzung der regenerativen Energien als Teil der zu entwickelnden Kulturlandschaft formuliert.

„Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.“

Diesem Grundsatz folgt die Planung. Die Planung erfolgt auf Flächen mit geringer landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit und abseits der regionalen touristischen Potentiale. Zur besseren Einbindung in die Kulturlandschaft erfolgt eine Eingrünung des Solarparks.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Im Bereich des Plangebietes trifft der LEP HR keine Festlegungen. Der östlich des Plangebietes liegende Freiraum (Ziel 6.2) umfasst die Flächen entlang der Jäglitz. Diese werden durch die Planung des Solarparks nicht berührt.

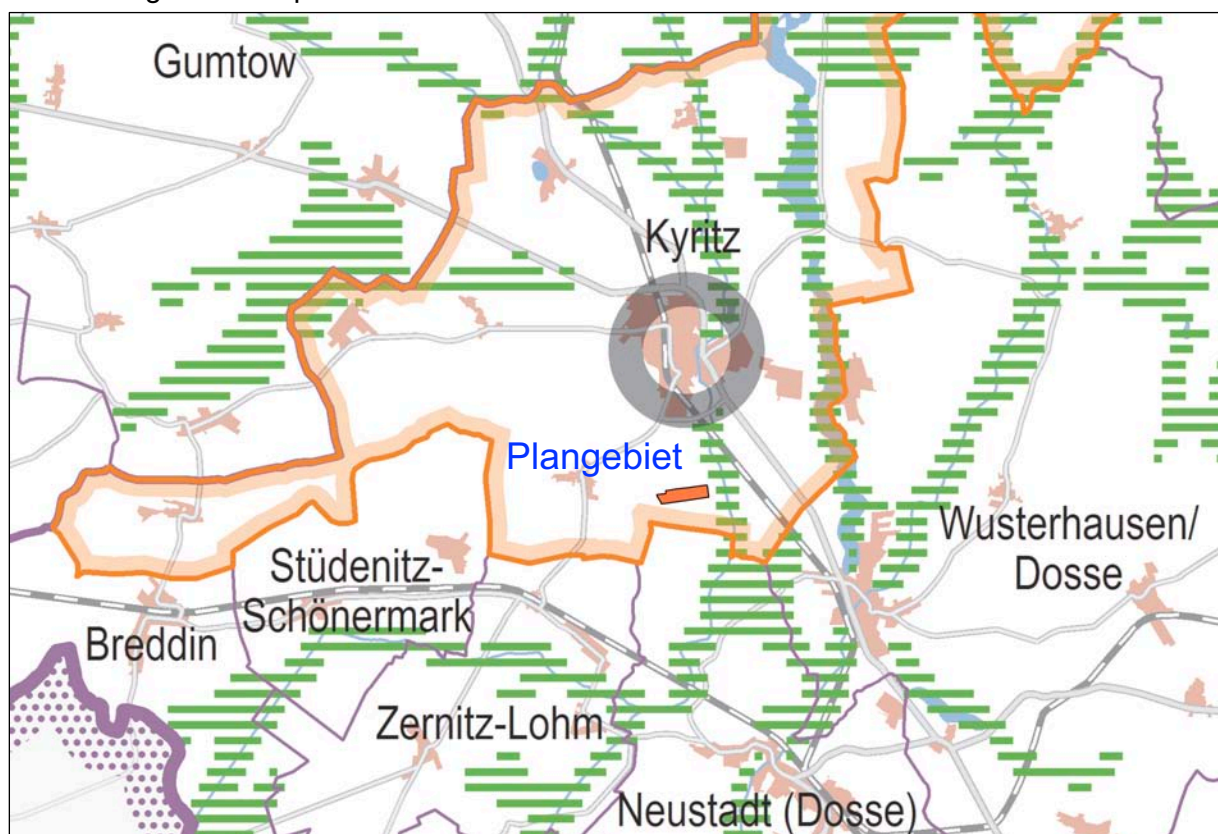


Abb. 1: Lage des Plangebietes im LEP HR

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm wurde im Jahr 2001 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Für den Sachlichen Teilplan „Landschaftsbild“ erfolgte 12/2022 eine

Fortschreibung. Die Bedeutung des Landschaftsbildes wird für das Plangebiet mit der Stufe 1 als sehr gering bewertet. Als Entwicklungsziel wird daraus die Entwicklung des Landschaftsbildes abgeleitet.

Der Sachliche Teilplan „Landschaftsbild“ nimmt auch eine Bewertung des Konfliktrisikos gegenüber 2 m hohen Strukturen, wie sie z. B. PV-Freiflächenanlagen darstellen (dies gilt auch für PV-Anlagen die höher als 2 m sind), aus Sicht des Landschaftsbildes vor. Die Bewertungskarte des Konfliktrisikos gegenüber 2 m hohen Strukturen kann gemäß Landschaftsprogramm beispielsweise für Planung von PV-Freiflächenanlagen herangezogen werden. Für das Plangebiet wird das Konfliktrisiko gegenüber 2 m hohen Strukturen mit der niedrigsten Stufe 1 als sehr gering bewertet.

Das Landschaftsprogramm trifft für das Plangebiet zu den schutzgutbezogenen Zielen Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft, Erholung und Biotopverbund keine weiterführenden oder der Planung entgegenstehenden Aussagen. Das Entwicklungsziel für das Plangebiet ist eine natur- und ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung.

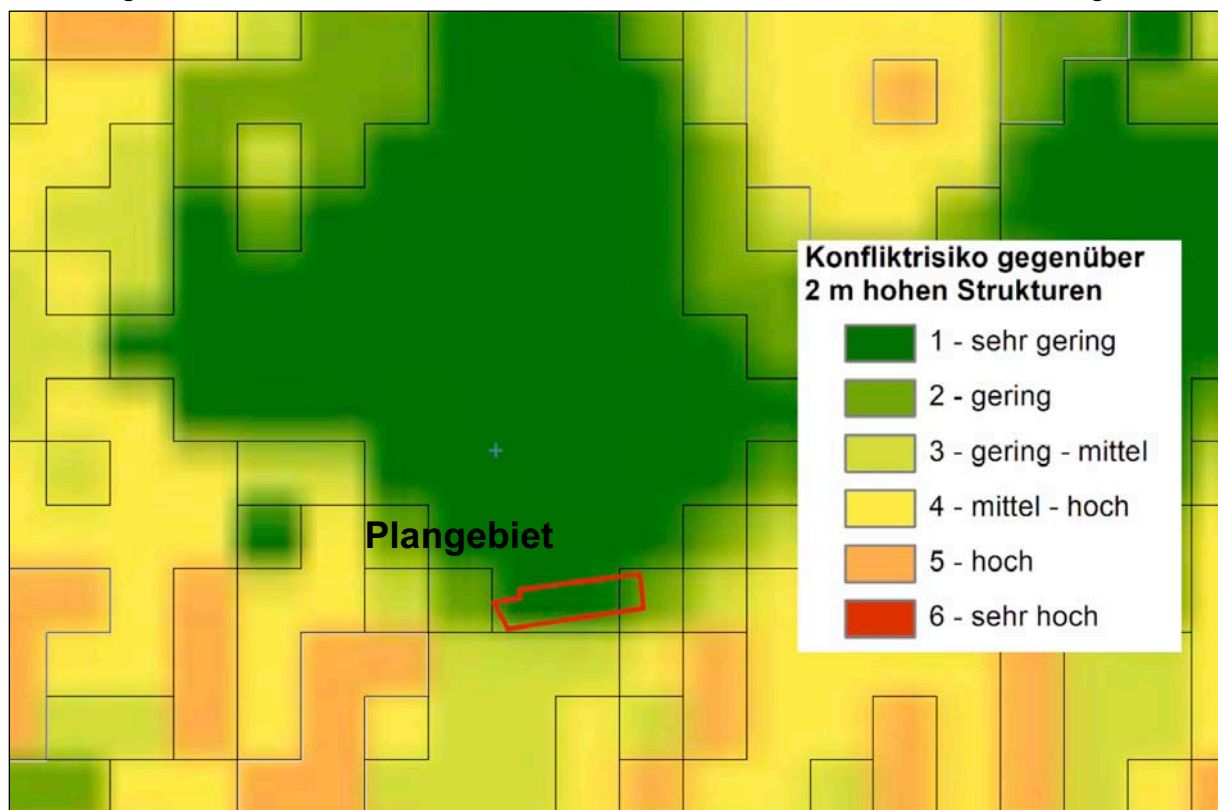


Abb. 2: Landschaftsprogramm, Sachlichen Teilplan „Landschaftsbild“ (2022), Kartenausschnitt: Konfliktrisiko gegenüber 2 m hohen Strukturen

Regionalplanung Prignitz-Oberhavel

Der räumliche Geltungsbereich des Baubauungsplans befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Die Belange der Regionalplanung Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321);

Der ReP GSP trifft für das Plangebiet keine Festlegungen.

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659); Der ReP-Rohstoffe trifft für das Plangebiet keine Festlegungen.
- Regionalplanvorentwurf Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“, Entwurf vom 20. Juni 2024;

Der ReP-Windenergienutzung (2024) ist noch nicht rechtskräftig. Für das Plangebiet trifft der Regionalplan keine Festlegungen.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wird vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel nicht mehr angewendet. Die Festlegungen zum "Freiraum" und zu den "historisch bedeutsamen Kulturlandschaften" finden somit keine Anwendung mehr.

2.2 Städtebauliche Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Kyritz von 2001 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die FNP-Darstellungen werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Sonderbaufläche "Photovoltaik" geändert.

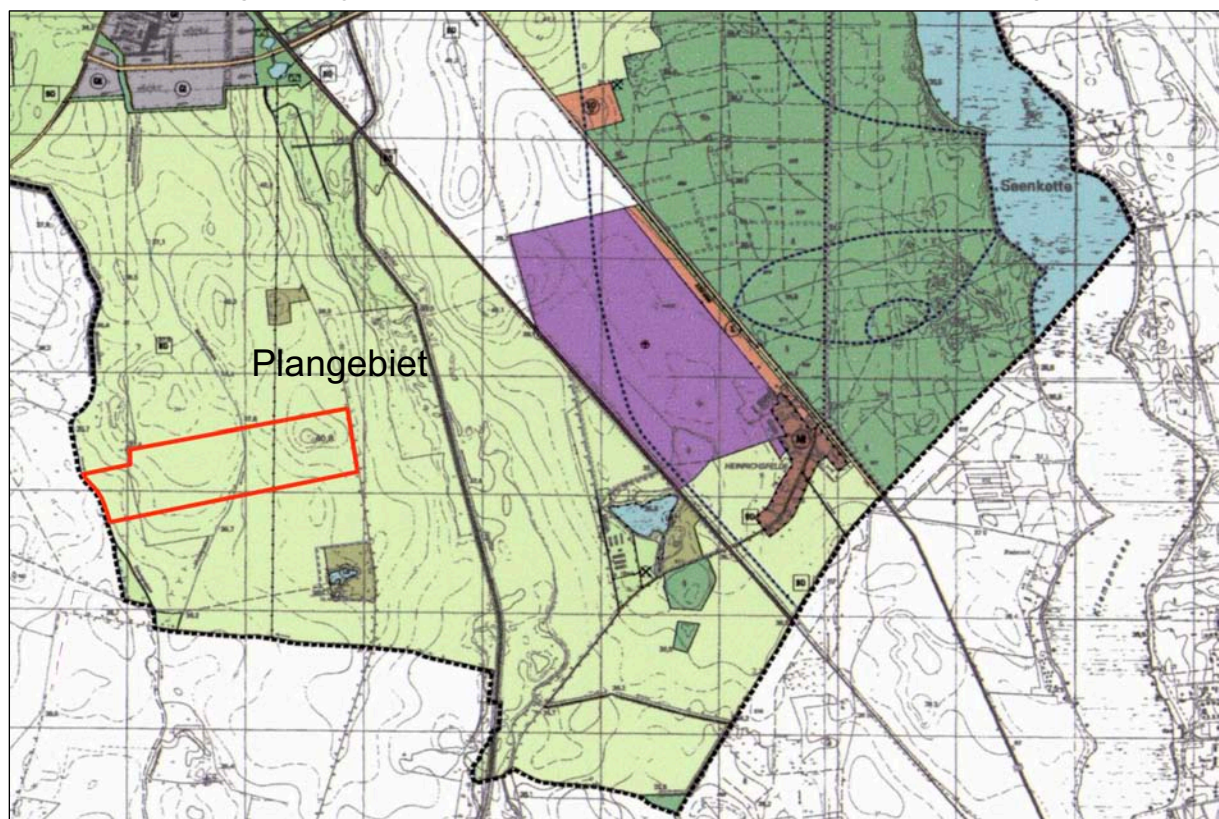


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP Kyritz 2001 mit dem Geltungsbereich des Plangebietes

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird von keinem anderen Bebauungsplan überdeckt.

2.3 Fachplanungen

Kriterienliste für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Stadt Kyritz hat für das Stadtgebiet Kriterien zur Standortfindung bei der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Stand 04. 06. 2021) aufgestellt. Alle in der folgenden Kriterienliste enthaltenen Ausschluss- und Abwägungskriterien können eingehalten werden.

Zu den nächstgelegenen Wohnbebauungen (Kriterium 27) in Holzhausen (westlich ca. 1.400 m), in Kyritz (nördlich ca. 1.600 m), in Heinrichsfelde (östlich ca. 1.700 m) und in Leddin (südlich ca. 2.500 m) hält die Planung hinreichend Abstand.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. ca. 29,85 ha. Die Sondergebietsflächen umfassen davon ca. 23,5 ha (Kriterium 34 - Anlagengröße 10 ha - 25 ha).

Als Positiv- bzw. Zustimmungskriterium ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in einem nach § 37 Abs. 1 Nr. 2h Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) landwirtschaftlich benachteiligtem Gebiet (Kriterium 24) liegt. Dabei handelt es sich insbesondere um Flächen, deren Ertragsfähigkeit natürlich stark begrenzt ist. Gemäß dem Solarpaket I sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten grundsätzlich zulässig für förderfähige EEG Photovoltaik-Projekte.

Tab. 1: Kriterienliste für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Kyritz

Nr.	Kategorie/ Kriterium	Aus- schluss	Abwä- gung (EFP)	Zustim- mung	Einordnung Soarpark Kyritz Süd
Gesetzlich geregelte Schutzgebiete					
1.	Naturschutzgebiete	x			nicht gegeben
2.	Landschaftsschutzgebiete	x			nicht gegeben
3.	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete	x			nicht gegeben
4.	Europäische Vogelschutzgebiete	x			nicht gegeben
5.	Festgesetzte o. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (nach Bbg. Wassergesetz)	x			nicht gegeben
6.	Trinkwasserschutzgebiet Zone I	x			nicht gegeben
7.	geschützte Waldgebiete (gemäß LWaldG, einschl. Waldabstandsflächen)	x			nicht gegeben
8.	gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil	x			nicht gegeben
9.	Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG	x			nicht gegeben
10.	Kompensationsflächen für Eingriffe nach Arten- und Biotopschutz	x			nicht gegeben
11.	Denkmalbereiche oder Baudenkmale (auch Gartendenkmale)	x			nicht gegeben
durch andere Planungen festgelegte Nutzungen bzw. Schutz- oder Vorranggebiete					
12.	Unzerschnittene störungsarme Räume; hochwertige Landschaftsbildbereiche; natur- und landschaftsbezogene Erholung		x		nicht gegeben
13.	Geplante Siedlungsflächen		x		nicht gegeben
14.	Freiraumverbund (G 6.1 LEP HR BB, Z 6.2 LEP HR BB gemäß Landesentwicklungsplan*)	x	(x)		nicht gegeben
15.	Vorranggebiet Freiraumverbund (gemäß Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ ^{***})	x			nicht gegeben
16.	Historisch bedeutsame Kulturlandschaften (gemäß Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ ^{***})		x		nicht gegeben

Nr.	Kategorie/ Kriterium	Aus- schluss	Abwä- gung (EFP)	Zustim- mung	Einordnung Soarpark Kyritz Süd
17.	Eignungsgebiete Windenergienutzung (gemäß Regionalplan „Freiraum und Windenergie“****)		x		nicht gegeben
Nutzung vorwiegend vorbelasteter Flächen					
18.	500 m - Umkreis zu GE/GI-Gebieten > 5 ha		(x)	x	nicht gegeben
19.	500 m - Umkreis zu Eignungsgebieten Windnutzung		(x)	x	nicht gegeben
20.	500 m - Korridor beiderseits von Autobahnen und Elektroenergie-Freileitungen (380/220 kV)		(x)	x	nicht gegeben
21.	Bereiche bis 150 m Entfernung zu bestehenden und im Regionalplan dargestellten Bundesfernstraßen und Schienenwegen		(x)	x	nicht gegeben
22.	Flächen, deren Lebensraumfunktion erheblich beeinträchtigt ist		(x)	x	nicht gegeben
23.	Konversionsflächen, bereits versiegelte Flächen		(x)	x	nicht gegeben
24.	landwirtschaftliche Flächen in benachteiligten Gebieten		(x)	x	gegeben
weitere kommunal festgelegte, schützenswerte Gebiete					
25.	Standort in der Nähe der von 1-11 genannten Punkte im Umkreis von 500 m		x		nicht gegeben
26.	Siedlungsflächen	x			nicht gegeben
27.	750 m - Abstand zu Siedlungsflächen		x		nicht gegeben
28.	Vermeidung von Zerschneidung		x		nicht gegeben
29.	Ackerflächen mit besonderen funktionsökologischen Aspekten meiden		x		nicht gegeben
30.	Waldflächen		x		nicht gegeben
31.	Vermeidung von Umzingelung		x		nicht gegeben
32.	Abstand der Anlagen untereinander		x		nicht gegeben
Anlagengröße					
33.	Anlagengröße > 25 ha	x			nicht gegeben
34.	Anlagengröße 10 ha - 25 ha		x		gegeben
35.	Anlagengröße < 10 ha			x	nicht gegeben
Maximale Flächeninanspruchnahme im Gemeindegebiet					
36.	max. 5 % der Fläche einer Gemarkung sollen für erneuerbare Energien genutzt werden	x			nicht gegeben

*Ziele der Raumordnung (Z) werden als verbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen definiert, Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

**Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" mit den Festlegungen zum "Freiraum" und zu den "historisch bedeutsamen Kulturlandschaften" wird von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel nicht mehr angewendet.

***Dem Regionalplan "Freiraum und Windenergie" mit der Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung wurde die Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung versagt, er wird von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel nicht mehr angewendet.

EFP - Einzelfallprüfung

2.4 Schutzausweisungen und sonstige Baubeschränkungen

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

Die drei Teilflächen des Bebauungsplanes befinden sich nicht innerhalb und nicht in der Nähe von Schutzgebieten.

Gewässer und Schutzausweisungen gemäß Wassergesetz

Im Plangebiet befindet sich als Gewässer II. Ordnung nach § 3 Brandenburgische Wassergesetz der Kyritzer Mittelgraben, der das Plangebiet von Nord nach Süd durchquert. Außerhalb, an der westlichen Plangebietsgrenze, verläuft ebenfalls als Gewässer II. Ordnung der Kreuzgraben (bzw. Strüvgraben). Bauliche Anlagen in einem Abstand von 5 Meter zur Böschungsoberkante sind mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband Dosse-Jäglitz abzustimmen und gemäß § 87 Brandenburgisches Wassergesetz zu genehmigen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine als Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) festgesetzten Flächen.

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden sind folgende Auflagen und Empfehlungen zu beachten:

Auflagen: Sollten während der Bauausführungen bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsbereich gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände, u. ä.), entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 Abs. 1 und 2). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu halten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 Abs. 3 kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordern. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 Abs. 4).

Empfehlungen: Um Bauverzögerungen zu vermeiden und bereits frühzeitige Planungssicherheit zu erhalten, ist für Bereiche, in denen Bodendenkmale begründet vermutet werden, die Einholung eines archäologischen Fachgutachtens durch die/den Vorhabenträger/in empfohlen, sofern in diesen Bereichen Bodeneingriffe geplant sind. In dem Gutachten ist mittels einer Prospektion zu klären, inwieweit Bodendenkmalstrukturen von den Baumaßnahmen im ausgewiesenen Vermutungsbereich betroffen sind und in welchem Erhaltungszustand sich diese befinden.

Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

3. Ausgangssituation im Plangebiet

3.1 Bebauung und Nutzung

Fast das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Intensivacker genutzt. Die umgebenen Flächen sind ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Als gliedernde Landschaftselemente verlaufen in Nord-Süd-Richtung auf der Westseite der Kreuzgraben, mittig durch das Plangebiet der Kyritzer Mittelgraben und auf der Ostseite ein mit Gehölzen bestandener Feldweg in Richtung Leddin. Bei den Gräben handelt es sich um naturferne begradigte Gewässer, mit nur vereinzelt Gehölzen entlang der Böschungen.

Als baulicher Bestand quert in Nord-Süd-Richtung eine 110 kV Freileitung das Plangebiet. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze steht ein Freileitungsmast innerhalb des Plangebietes. Weitere bauliche Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet kann von Norden über den Feldweg in Richtung Leddin erreicht werden. Die Flurstücke des nicht ausgebauten Feldweges befinden sich im Eigentum der Stadt Kyritz. Im Norden bindet der Weg nach ca. 1,5 km an die Landesstraße L 15 (Westfalenallee) an.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke sind in der Planzeichnung abgebildet. Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Kyritz Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen und folgende Planungsziele erreicht werden:

- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromerzeugung und die damit verbundene Reduzierung des CO₂-Ausstoßes
- ökologische Aufwertung des vorhandenen Ackerstandortes durch extensive Begrünung
- Schaffung extensiver Pufferflächen zu angrenzenden Gewässern und Freiflächen
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung

4.2 Standortalternativen

Für die Stadt Kyritz liegt kein beschlossenes Konzept oder Kataster zu Standortpotenzialen für Erneuerbaren Energien oder im speziellen für Photovoltaik vor. Die bestehende Kriterienliste für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurde bei der Planung berücksichtigt. Alle in der Kriterienliste enthaltenen Kriterien können für das Plangebiet eingehalten werden.

Grundsätzlich ist eine Nachnutzung von vorbelasteten Flächen, wie z. B. Konversions- oder Deponieflächen oder eine Kombination von Nutzungen mit Photovoltaik zu begrüßen. Verfügbare und geeignete großflächige vorbelastete Flächen finden sich in der Stadt Kyritz nur in sehr begrenztem Umfang. Auf diesen Flächen, wie z.B. dem Verkehrslandeplatz Kyritz oder der Deponie Strüwe, liegen i.d.R. bereits Planungen vor bzw. es wurden schon Solarparks errichtet.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel empfiehlt die Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Seitenrandstreifen entlang von Autobahnen und überregionalen Schienenwegen. Geeignete Flächen sind im Kyritzer Stadtgebiet nicht vorhanden.

Die Möglichkeit der Realisierung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen bleibt somit auf Ackerflächen beschränkt. Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet. Mit dem Inkrafttreten des Solarpaket I sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Ackerflächen in benachteiligten Gebieten grundsätzlich für förderfähige EEG Photovoltaik-Projekte zulässig. Die Bodenzahlen im Plangebiet liegen verbreitet bei unter 30 Bodenpunkten. Die Ertragsfähigkeit ist somit stark begrenzt. Eine Kombination von Photovoltaik mit einer landwirtschaftlichen Nutzung ist deshalb aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht sinnvoll.

4.3 Städtebauliches Konzept

Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Plangebietsflächen mit einer Größe von insgesamt ca. 29,85 ha ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" auf einer Fläche von ca. 23,47 ha geplant. Auf den verbleibenden ca. 20 % des Plangebietes von ca. 6,38 ha sind Erhaltungs- und Kompensationsflächen für Naturschutzmaßnahmen vorgesehen.

Eine technische Planung liegt derzeit nur als Grobplanung vor. Die einzelnen Solarmodule werden auf Modultische gebaut. Die Befestigung der Modultische im Boden erfolgt über gerammte Pfosten. Fundamente sind für die Pfosten nicht erforderlich. Die Versiegelung im gesamten Solarpark bleibt somit sehr gering. Die Modulunterkanten werden zur Sicherung der extensiven Bewirtschaftung, zur Verhinderung von Verschattung durch Bewuchs und zur

Vermeidung von Verschmutzung mindestens 70 cm Abstand zum Boden halten. Die Oberkante der Module und Trafostationen werden auf maximal 3,5 m über dem Gelände begrenzt. Der Reihenabstand zwischen den Modultischen wird im weiteren Verfahren bestimmt. Bei der festgesetzten GRz von 0,6 wird dieser ca. 3 m betragen. Die Ausrichtung der Modultische ist nach Süden geplant. Zwischen und unter den Modultischen verbleiben Flächen, die dem Naturhaushalt weiter zur Verfügung stehen. Die bisherige Ackerfläche wird hier in eine extensive Grünlandnutzung gewandelt.

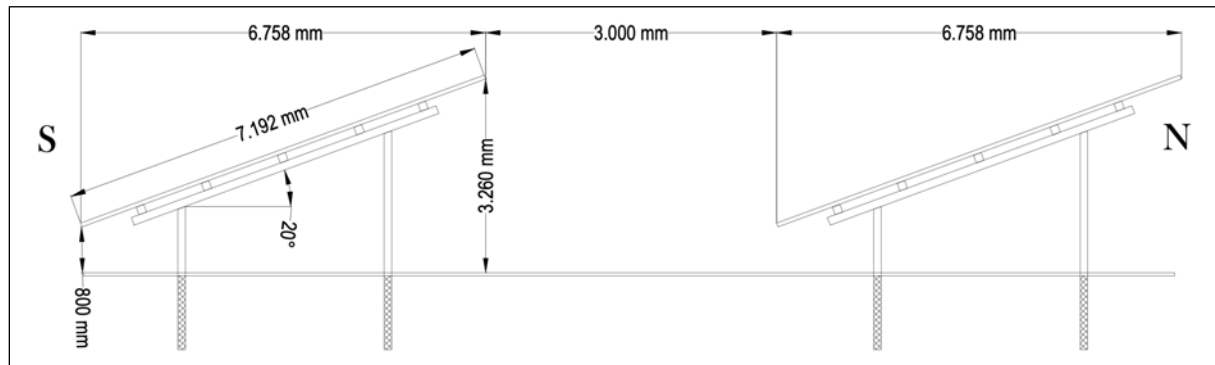


Abb. 4: beispielhafter Systemschnitt (Stand: Mai 2025)

Die innere Erschließung erfolgt über 3 m breite Wege in wassergebundener Bauweise. Durch die Teilversiegelung ist die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin möglich. Konkrete Wegetrassen werden nicht festgesetzt. Gemäß dem Grobkonzept werden die erforderlichen planinternen Wege eine Länge von ca. 1,2 km haben. Dadurch wird eine Fläche von rund 1 ha in Anspruch genommen. Zur Querung der vorhandenen Grünflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 8 m bzw. 12 m festgesetzt.

Zur Sicherung der Anlage vor unbefugtem Betreten, Diebstahl sowie Vandalismus ist die vollständige Einzäunung des Solarparks erforderlich. Zur Minderung der Barrierewirkung und Gewährleistung der Durchlässigkeit für kleinere Tiere, wie Kleinsäuger und Amphibien, wird ein Mindestabstands der Einzäunung zwischen Geländeoberfläche und unterer Zaunkante von 15 cm eingehalten.

Die bestehenden Leitungstrassen werden in der Breite der jeweils erforderlichen Schutzstreifen gesichert und von Bebauung freigehalten. Notwendige Leitungstrassen für den Solarpark sind innerhalb des gesamten Sondergebietes Photovoltaik zulässig. Die Schutzstreifen der Leitungstrassen werden in extensives Grünland gewandelt und stellen zukünftig, insbesondere für Kleinlebewesen, potentielle Habitate dar.

Die vorhandenen Entwässerungsgräben werden nicht überbaut. Mit baulichen Anlagen wird ein Abstand von mindestens 5 Meter beidseitig zu den Grabenoberkanten gehalten. Über diese Seitenstreifen kann die Bewirtschaftung der Gräben weiterhin erfolgen. Einzig im Bereich des Kyritzer Mittelgrabens ist eine geringfügige Verbreiterung der bestehenden Überfahrt von ca. 4 m auf ca. 8 m inklusive Böschungen erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung des Biotopverbundes, der ökologischen Funktionen der Fließgewässer und der Sicherung des Lebensraumes der Grauammer werden angrenzend an den Kreuzgraben in einer Breite von 100 m und beidseitig des Kyritzer Mittelgrabens in einer Breite von 50 m die Flächen von Bebauung freigehalten und als extensives Grünland entwickelt. Gleichzeitig erfolgt die Sicherung der Gewässer als Laichhabitat von Amphibien.

Die innerhalb des Plangebietes und an den Randbereichen stehenden Einzelgehölze bleiben erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Fällung von Gehölzen planerisch nicht vorbereitet. Die Gehölze am Feldweg auf der Westseite des Geltungsbereiches

bleiben ebenfalls erhalten. Die Kronenbereiche ragen teilweise in den Geltungsbereich. Zur Sicherung der Gehölze wird von der Flurstücksgrenze durchgehend ein Abstand von mindestens 20 m mit baulichen Anlagen gehalten. Ein Eingriff in diesen Lebensraum kann durch den Abstand vermieden werden.

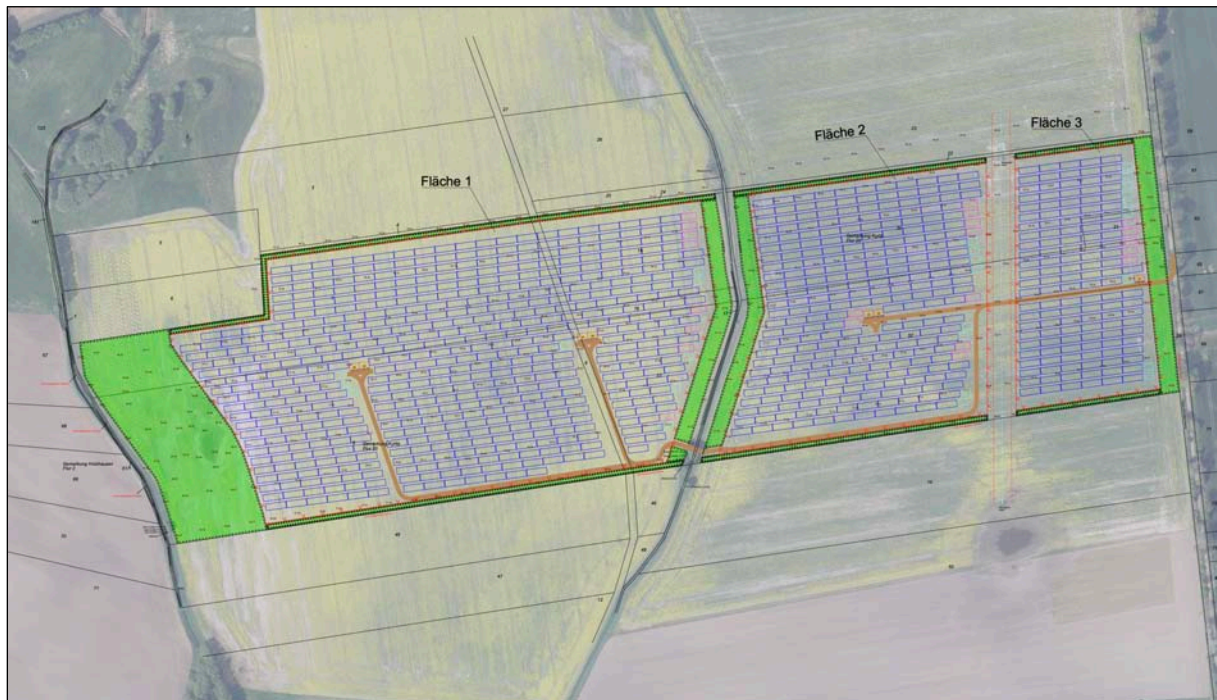


Abb. 5: beispielhafter Belegungsplan (Stand: Mai 2025)

Um die Einbindung der Solarmodule in das Landschaftsbild zu gewährleisten wird auf den sichtbaren Seiten im Norden und Süden eine freiwachsende Hecke, mit einem vorgelagerten extensiven Grünland, in einer Breite von 6 m um das Sondergebiet gepflanzt, welche die weiträumige Sichtbarkeit der Anlage verhindert. Auf Ostseite besteht die Eingrünung bereits durch die Gehölze entlang des Feldweges. Auf der Westseite wird auf eine Eingrünung zugunsten des Artenschutzes (Grauammer) verzichtet.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes kann von Norden über den vorhandenen Feldweg (Flurstück 29, Flur 20 und Flurstück 223, Flur 21, Gemarkung Kyritz), der östlich an den Geltungsbereich angrenzt, gesichert werden. Der unbefestigte Weg befindet sich im Eigentum der Stadt Kyritz. Die Flurstücke haben an der engsten Stelle eine Breite von ca. 9 m. Die vorhandene Fahrspur hat eine Breite von ca. 3 - 5 m mit beidseitigem Grünstreifen, der ein Ausweichen bei Gegenverkehr ermöglicht. Der Weg wird vorrangig von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Er wird teilweise einseitig und teilweise beidseitig von Gehölzen begleitet. Im Norden geht das Flurstück in den Leddinner Weg über, der in die Landesstraße L 15 (Westfahlenallee) anbindet. Der Kreuzungsbereich ist mit beidseitigen Abbiegespuren auf der L 15 ausgebaut.

Die Sicherung der planexternen Erschließung erfolgt über die Eintragung von Baulasten zugunsten des Betreibers der Photovoltaikanlage.



Abb. 6: geplante äußere Erschließung (gelbe Flächen)

Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben ist nur während der Bauzeit der Photovoltaikanlage zu rechnen. Diese wird maximal 6 - 12 Monate betragen. Anschließend beschränken sich betriebsbedingte Fahrten auf Wartungs- und Reparaturtermine. Diese werden im Umfang mit dem bereits bestehenden landwirtschaftlichen Verkehr vergleichbar sein und vornehmlich mit Kleintransportern bzw. PKW erfolgen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an das örtliche Wasserver- und Entsorgungsnetz, Gasnetz oder an die örtliche Abfallentsorgung ist nicht vorhanden und für das Vorhaben auch nicht erforderlich.

Energieversorgung/-einspeisung

Aufgrund des geringen Bedarfs an elektrischer Energie wird davon ausgegangen, dass die Elektroenergieversorgung gesichert werden kann.

Die Planung der Trasse zur Einspeisung der produzierten Elektroenergie in das öffentliche Netz erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Versickerung Niederschlagswasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Niederschlagsentwässerung so zu planen, dass der Versickerung auf dem Grundstück der Vorrang zu geben ist. Durch die Errichtung der Solarmodule und ihrer Nebenanlagen entstehen nur punktuelle Versiegelungen im Bereich der Aufständigung und der Trafostationen. Die internen Erschließungen werden in wassergebundener Bauweise befestigt. Das anfallende Niederschlagswasser kann folglich auch zukünftig dezentral im gesamten Plangebiet versickert werden.

4.6 Brandschutzkonzept

Es ist im Rahmen der Bauantragsstellung ein Brandschutzkonzept zu erstellen und umzusetzen. Die externe Erschließung der Sonstigen Sondergebiete Photovoltaik ist gegeben. Innerhalb der Bauflächen ist der Brandschutz umsetzbar.

4.7 Blendschutz

Gemäß § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung von mehr als 1.400 m zwischen der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung in Holzhausen und der Photovoltaikanlage wird davon ausgegangen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen und keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Blendwirkungen kommen wird.

Im Einwirkungsbereich der geplanten Anlagen befinden sich keine überörtlichen Verkehrs- oder Schienenwege, die beeinträchtigt werden könnten.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

In der Planzeichnung wurde zur Wahrung der Flexibilität für die spätere Ausführungsplanung für alle Teilflächen, mit Ausnahme der nördlichen und südlichen Eingrünung, den grünen Puffern zu den Gräben und dem Feldweg sowie dem Freihaltebereich der 110 kV Freileitung, die Sonstigen Sondergebiete SO-1 bis SO-3 "Photovoltaik" festgesetzt.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der Sonstige Sondergebiete wurde die textliche Festsetzung Nr. 1.1 festgesetzt. Sie lautet:

1.1 Die Sonstigen Sondergebiete SO-1 Photovoltaik bis SO-3 Photovoltaik dienen der Nutzung erneuerbarer Energie. Zulässig sind Solarmodule für Photovoltaikanlagen einschließlich aller dazugehörenden Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage sowie der erforderlichen baugebietsinternen Erschließungen.

Die Baugebiete SO-1 bis SO-3 dienen der Unterbringung von Photovoltaikanlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbaren Energien aus Sonnenkraft dienen. In den Baugebieten SO-1 bis SO-3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO alle für die Energiegewinnung aus Sonnenkraft notwendigen Anlagen zulässig. Die zulässigen Anlagen und Nutzungen werden nicht abschließend textlich festgesetzt und umfassen insbesondere Photovoltaikanlagen als Hauptanlage sowie erforderliche Betriebs- und Nebenanlagen, wie

- Solarstromanlagen (Photovoltaik) einschließlich ihrer Gestelle und der Bodenbefestigung,
- unterirdische Kabelanlagen für Zu- und Ableitungen sowie die Verkabelungen der Solarstromanlagen und der notwendigen Einrichtungen für die Energiegewinnung und Überleitung, die Installation neuer Freileitungen ist ausgeschlossen,
- notwendige Baustraßen und Erschließungswege,
- Transformatoren-, Übergabestationen und Schaltanlagen, Wechselrichter, Gleichrichter, sowie alle anderen notwendigen Nebenanlagen,
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
- Einrichtungen und Anlagen, die der Information über die Photovoltaikanlage dienen, z.B. Informationstafeln.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Es wird zeichnerisch und mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Die textliche Festsetzung lautet:

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Um die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen, wird in Bebauungsplänen eine GRZ festgesetzt. Abweichend von der sonst üblichen Begrenzung der maximalen Versiegelung bildet die GRZ bei Bebauungsplänen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht die maximale Versiegelung ab, sondern ergibt sich aus der Summe der von den Modulen

überschirmten Fläche und der außerhalb dieser Überschirmung stattfindenden Versiegelung für Wege und bauliche Anlagen, wie z. B. Trafos. Die von den Modulen überschirmte Fläche wird über die lotrechte Projektion der Außenkanten der Solarmodule auf die Geländeoberfläche ermittelt. Versiegelungen erfolgen nur punktuell durch die Ramppfosten für die Modultische und die Einfriedungen sowie durch die Grundflächen der Trafostationen und die erforderlichen Erschließungen. Die tatsächliche Versiegelung wird deshalb nicht 60 % (entspricht einer GRZ von 0,6) der Sondergebietsflächen betragen, sondern voraussichtlich deutlich unter einem Flächenanteil von 5 % der Sondergebiete liegen.

Eine Überschreitung der GRZ wird ausgeschlossen, da mit der relativen hohen Festsetzung der GRZ von 0,6 bereits hinreichend Flexibilität für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage gegeben ist.

Höhe baulicher Anlagen

In der Planzeichnung ist die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante mit maximal 3,5 m über der Geländeoberkante gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m § 81 BbgBO festgesetzt. Da nicht für jeden Geländepunkt des Bebauungsplanes Höhen vorhanden sind, sind die jeweils nächstgelegenen Höhenpunkte der der Planzeichnung zugrunde liegenden Vermessung für die Ermittlung der Geländehöhe ausschlaggebend. Als Bezugshöhe für die Höhenpunkte der Vermessung dienen die Höhen über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN 2016).

Die tatsächlich geplante Höhe der Solarmodule und Trafostationen über dem jeweils anstehenden Gelände wird 3,5 m nicht überschreiten und eher knapp darunter liegen. Damit wird sich die Anlage in das Landschaftsbild eingliedert und die technische Überprägung wird reduziert, da die Photovoltaikanlagen sich den geplanten Heckenstrukturen und den umgebenen Waldflächen unterordnen werden.

Das Gelände wesentlich verändernde Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Ergänzend zur maximalen Höhe baulicher Anlagen wurden zwei textliche Festsetzungen zur Abweichung von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten und zur Höhe der Unterkanten der Solarmodule festgesetzt. Die dazugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 2.2 und Nr. 2.3 lauten:

- 2.2 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf 3,50 m über Geländeoberkante (GOK) betragen. Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z. B. Antennen, Blitzschutzanlagen, Masten von Sicherheitsanlagen u. ä.) darf bis zu einer Höhe von 8 m über Geländeoberkante (GOK) betragen. Höhenbezugspunkte sind die Höhenpunkte gemäß Vermessung des ÖbVI in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016).
- 2.3 Der Abstand der Modulunterkanten zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens 0,7 m betragen. Höhenbezugspunkte sind die Höhenpunkte gemäß Vermessung des ÖbVI in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016).

Die Textfestsetzung Nr. 2.2 wurde getroffen um technisch erforderliche Anlagen nicht auszuschließen. Durch die bauliche Unterordnung der Anlagen unter die Hauptanlagen ist sichergestellt, dass diese das Landschaftsbild nicht relevant beeinträchtigen.

Die Textfestsetzung Nr. 2.3 wurde getroffen, um die Entwicklung der unter den Modulen geplanten extensiven Wiese durch ausreichend Niederschlag und Besonnung zu ermöglichen. Gleichzeitig ermöglicht der Bodenabstand die Pflege und Bewirtschaftung.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Anlagenstellung vor.

Um eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu gewährleisten erfolgte die Festsetzung großzügiger Baufenster. Kleinteilige Baufenster würden eine wirtschaftlich effektive Bebauung der Sondergebiete erheblich erschweren und einschränken.

Der Abstand der Baugrenzen zu den äußeren Grenzen des Geltungsbereiches wurde gemäß Brandenburgischer Bauordnung mit mindestens 3 m eingehalten.

Zu den planinternen ökologischen Pufferflächen, wie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M-1 bis M-4 (extensives Grünland entlang der Fließgewässer, am Feldweg und auf Freihaltebereich der 110 kV Freileitung) und der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M-5 (Heckenpflanzung auf den Nord- und Südseiten des SO) wurde kein zusätzlicher Abstand für die Baugrenzen festgesetzt. Dies ist nicht erforderlich, da über die jeweils festgesetzte Breite der Pufferflächen die Sicherung der ökologischen Funktionen bereits erfolgt.

5.4 Erschließung

Die Festsetzung von Verkehrsflächen für die innere Erschließung, Zufahren etc. ist nicht erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets als Anlage zum Generieren von Solarenergie ist innerhalb der Baugrenzen nur eine Verkehrserschließung in Form von wasserdurchlässigen Wegen oder Fahrspuren im Grünland vorgesehen. Diese dienen dem Bau, der Wartung und dem Betrieb der Anlage. Durch die Planung wird weder planintern noch planextern ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugt.

Interne Erschließungsflächen sind innerhalb der Sondergebiete zulässig. Dies ist bereits in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 geregelt. Der technischen Ausgestaltung der Anlage wird hierdurch ein größtmöglicher Spielraum gewährt. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht nicht, da sich die Wege der Zweckbestimmung der Sondergebiete unterordnen.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB festzusetzen, sofern sich Wege oder Ver- und Entsorgungstrassen einschließlich deren Schutzstreifen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen befinden oder innerhalb der Bauflächen ausschließlich der Versorgung des jeweiligen Grundstücks dienen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind rechtlich zu sichern.

Die Anbindung der Sondergebiete SO-1 bis SO-3 an die äußere Erschließung wird über die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geregelt.

Die Baufelder sind durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M-2 bis M-4) voneinander getrennt. Um eine Querung der

Grünflächen für den Betreiber der Photovoltaikanlage zu ermöglichen wurden die textliche Festsetzung Nr. 3.1 bis 3.3 getroffen:

- 3.1 Die mit "GFL-1" gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der Photovoltaikanlage zu belasten. Zulässig ist die Errichtung einer Erschließung, inklusive Aufweitungen im Kreuzungsbereich, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau in einer Länge von 20 m und einer Breite von 5 m.
- 3.2 Die mit "GFL-2" gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der Photovoltaikanlage zu belasten. Zulässig ist die Errichtung einer Erschließung, inklusive Aufweitungen im Kreuzungsbereich, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau in einer Länge von 30 m und einer Breite von 5 m.
- 3.3 Die mit "GFL-3" gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Betreibers der Photovoltaikanlage zu belasten. Zulässig ist die Errichtung einer Erschließung, inklusive Aufweitungen im Kreuzungsbereich, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau in einer Länge von 50 m und einer Breite von 5 m.

Zwischen SO-1 und SO-2 und westlich des SO-1 queren in Nord-Süd-Richtung Entwässerungsgräben des Wasser- und Bodenverbandes „Dosse-Jäglitz“ das Plangebiet. Die Lage wurde der Vermessung entnommen. Für die Entwässerungsgräben wurde ein Schutzstreifen, mit einem beidseitigen Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante, mit einem zeichnerischen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Um die Flexibilität für die Erschließung durch die technische Infrastruktur für den Betreiber der Photovoltaikanlage zu sichern ist die Errichtung von unterirdischen Infrastrukturtrassen auch innerhalb dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig. Hierzu wurde ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung die textliche Festsetzung Nr. 3.4 getroffen, sie lautet:

- 3.4 Die mit "GFL-4" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Dosse-Jäglitz" und des Betreibers der Photovoltaikanlage zu belasten.

Zwischen SO-2 und SO-3 quert in Nord-Süd-Richtung eine 110 kV Hochspannungsfreileitung der e.dis AG das Plangebiet. Für die Trasse wurde ein von Bebauung und Bepflanzung frei zu haltender Schutzstreifen, mit einem längsseitigen Abstand von 30 m zur Mittelachse der Freileitungsmasten mit einem zeichnerischen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die freie Zufahrt der Hochspannungsfreileitung aus dem öffentlichen Bereich ist zu gewährleisten. Um die Flexibilität für die Erschließung durch die technische Infrastruktur für den Betreiber der Photovoltaikanlage zu sichern ist die Errichtung von unterirdischen Infrastrukturtrassen auch innerhalb dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zulässig. Hierzu wurde ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung die textliche Festsetzung Nr. 3.5 getroffen, sie lautet:

- 3.5 Die mit "GFL-5" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der e.dis AG des Betreibers der Photovoltaikanlage zu belasten.

Die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-1 bis GFL-5) bleiben begehbar und befahrbar. Die Zugänglichkeit der Schutzstreifen wird in separaten privatrechtlichen Verträgen geregelt.

Um die Flexibilität für die Errichtung der technischen Infrastruktur zu sichern sind unterirdische Infrastrukturtrassen auch in den ökologischen Pufferflächen zulässig. Hierzu wurde ergänzend die textliche Festsetzung Nr. 3.6 getroffen, sie lautet:

- 3.6 Innerhalb der mit M-1 bis M-5 gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den mit E-1 bis E-2 gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ist die

Errichtung von unterirdischen Medientrassen zulässig. Die Errichtung von Zufahrten zu den Sonstigen Sondergebieten, Einrichtungen für den Brandschutz und die Herstellung von dauerhaften Zäunen sind nicht zulässig.

5.6 Grünordnerische Maßnahmen

Befestigung von Wegen

Zum Schutz des Bodens und seiner Versickerungsfähigkeit sind notwendige Baustraßen und Erschließungswege sowie die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Nutzungseinschränkungen für den Betrieb des Solarparks ergeben sich hierdurch nicht. Pflasterungen direkt angrenzend an die hochbaulichen Nebenanlagen zählen zu den Gebäuden. Sie sind von der Festsetzung nicht betroffen. Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 lautet:

4.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO-1 bis SO-3 sowie innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen GFL-1 bis GFL-3 ist die Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Einfriedungen

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eingezäunt. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus Gründen der Gefahrenabwehr sowie der Vermeidung des Zutritts von Unbefugten, dem Schutz vor Vandalismus und vor Diebstahl. Weiterhin ist eine Einfriedung auch aufgrund von versicherungstechnischen Anforderungen erforderlich.

Um Barrierewirkungen für Kleintiere zu minimieren, sind die Zäune so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm eingehalten wird. Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 4.2 getroffen, sie lautet:

4.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 15 cm Bodenfreiheit aufweisen. Im räumlichen Geltungsbereich sind Einfriedungen durch Zäune mit einer Höhe von 2,20 m zuzüglich Übersteigschutz zulässig.

Extensives Grünland in den Sondergebieten

Die Anlage einer artenreichen Blühwiese dient der Kompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie des Schutzgutes Mensch und des Schutzgutes sonstige Kultur- und Sachgüter (vgl. Ersatzmaßnahme E 1 des Umweltberichtes). Die Erstansaat auf Rohbodenflächen hat gemäß § 40 BNatSchG durch gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" zu erfolgen. Alternativ kann die Erstansaat auf Rohbodenflächen über eine Selbstbegrünung der Flächen erfolgen. Der Umbruch der Flächen sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bereits vorhandene Grünlandflächen sind zu erhalten.

Wird die Selbstbegrünung der Fläche gewählt, ist ein Monitoring durchzuführen. Im Anschluss an die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage soll die Etablierung bestimmter Pflanzenarten in einem Zeitraum von mindestens 2 Jahren untersucht werden. Jährlich wird stichprobenartig die Vegetation nach der Methode von BRAUN-BLANQUET J. (1964) erfasst. Falls die Selbstbegrünung nicht zielführend war, soll dann eine Einsaat mittels regionaler Saatgutmischung stattfinden. Vorzugsweise und nach Verfügbarkeit soll diese regionale Saatgutmischung vom Standort einer von der UNB zertifizierten Fläche entnommen werden. Die Durchführung des Monitorings ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 lautet:

- 4.3 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO-1 bis SO-3 sind die unversiegelten Flächen unter und zwischen den Modultischen in extensives Grünland zu überführen und zu erhalten. Vorhandene Grünlandlandflächen sind zu erhalten. Die Flächen sind jährlich maximal 2 x nach dem 01.07. und dem 01.09. zu mähen. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuansaat sind unzulässig. Die Erstansaat auf den Rohbodenflächen hat gemäß § 40 BNatSchG durch gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches-Tief-land" für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte zu erfolgen. Alternativ kann die Erstansaat über eine Selbstbegrünung der Flächen in Verbindung mit einem 2-jährigem Monitoring der Vegetation erfolgen.

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

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und für den allgemeinen und besonderen Artenschutz aus dem Umweltbericht in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Maßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Grauammer) vermieden werden.

Nach Einrichtung der Maßnahme soll ein 3-jähriges Monitoring stattfinden, das die Annahme der Fläche durch Bodenbrüter des Offenlandes (Grauammer) prüft. Es ist auch möglich, schon ab dem ersten Brutzeitraum nach Anlage der Blühstreifen mit dem Monitoring zu beginnen. Sollte sich im Monitoring ergeben haben, dass die 2 Grauammerpaare nicht in den Sondergebieten und auch nicht auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft brüten, dann muss eine neue CEF-Maßnahmenfläche außerhalb des Plangebiets eingerichtet werden. Die Durchführung des Monitorings ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 4.4 getroffen:

- 4.4 Auf der mit M-1 bis M-4 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist artenreiches Extensivgrünland anzulegen und zu erhalten. Vorhandene Grünlandlandflächen sind zu erhalten. Die Flächen sind jährlich maximal 2 x nach dem 01.07. und dem 01.09. zu mähen. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuansaat sind unzulässig. Die Erstansaat auf den Rohbodenflächen hat gemäß § 40 BNatSchG durch gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches-Tief-land" für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte zu erfolgen. Alternativ kann die Erstansaat über eine Selbstbegrünung der Flächen in Verbindung mit einem 2-jährigem Monitoring der Vegetation erfolgen.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Vermeidung einer weiträumigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen sollen an den einsehbaren Bereichen auf den Nord- und Südseiten aller drei Teilflächen freiwachsende Hecken mit einer Breite von 5 m gepflanzt werden. Diese Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer Umgrenzung mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Zugleich soll die Zaunanlage so installiert werden, dass der Gehölzstreifen außerhalb der

Zaunanlage uneingeschränkt zur Sicherung des Landschaftsbildes wirksam werden kann. Hierzu wurde die textliche Festsetzung Nr. 4.5 getroffen:

- 4.5 Auf den mit "M-5" als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzten Flächen ist eine dreireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze gemäß dem Erlass "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur", (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019, Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 9 vom 4. März 2020, Seite 203ff) zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu gleichen Anteilen zu pflanzen. Je 2,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Heister, mindestens 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60/100 cm, empfohlen.

5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Die zeichnerische Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern erfolgte entlang der planintern vorhandenen Entwässerungsgräben. Diese sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Einzig im Bereich des Kyritzer Mittelgrabens ist eine geringfügige Verbreiterung der bestehenden Überfahrt von ca. 4 m auf ca. 8 m inklusive Böschungen erforderlich (vgl. GFL-3). Technisch notwendige unterirdische Querungsmöglichkeiten für Erdkabel und Sicherheitstechnik bleiben gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.6 zulässig.

5.10 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz

Fläche	Fläche in m²	maximale Überbauung in m² (GRZ 0,6)	Anteil an Gesamtfläche in %
Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik"	234.690	140.814	78,60
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <i>davon:</i>	45.655	0	15,29
<i>M-1</i>	<i>(22.578)</i>	<i>(0)</i>	<i>(7,56)</i>
<i>M-2</i>	<i>(9.412)</i>	<i>(0)</i>	<i>(3,15)</i>
<i>M-3</i>	<i>(8.243)</i>	<i>(0)</i>	<i>(2,76)</i>
<i>M-4</i>	<i>(5.422)</i>	<i>(0)</i>	<i>(1,82)</i>
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M-5)	11.595	0	3,88
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.505	0	0,84
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	4.140	0	1,39
Plangebiet gesamt in m²	298.585	140.814	-
Plangebiet gesamt in %	-	47,16	100
<i>überlagernde Festsetzungen</i>			
<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	<i>14.770</i>	<i>-</i>	<i>4,95</i>

6. Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung 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.

PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 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.

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BBodSchG (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alt-lasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz 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.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz 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"

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294; Land Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35)

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl.I/16, [Nr. 5], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.