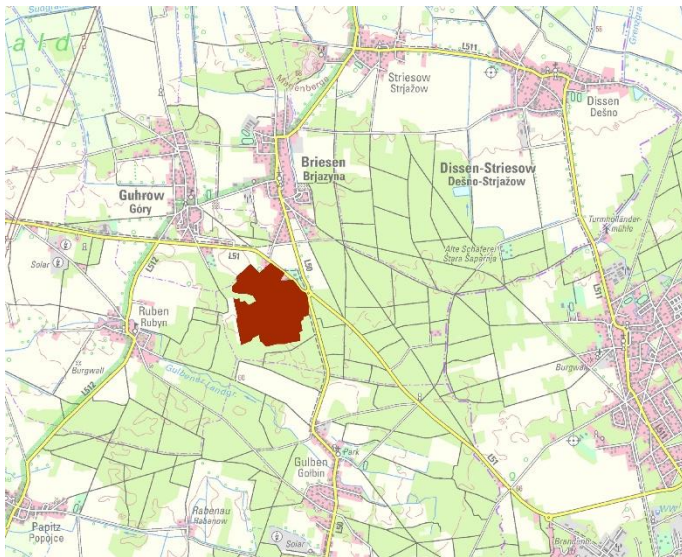


Gemeinde

Briesen/Brjazyna

Bebauungsplan

„Solarpark zwischen Briesen und Guhrow“
(Teil Briesen)



© GeoBasis-DE/LGB

Entwurf Stand Oktober 2026

Begründung

Inhalt

1 Planungsgegenstand	3
1.1 Planvorhaben	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
2 Planerische Grundlagen	5
2.1 Bindende Vorgaben	5
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	5
2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben	5
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	6
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	6
2.2.2 Formelle Planungen	6
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	7
3 Planungskonzept	8
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	10
4.1 Geltungsbereich	10
4.2 Verkehrsflächen	11
4.3 Art der baulichen Nutzung	11
4.3.1 Sonstiges Sondergebiet	11
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen	12
4.4 Maß der Nutzung	12
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	12
4.4.2 Höhenmaße	13
4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte	14
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
4.6.1 Grünflächen	14
4.6.2 Fläche für die Landwirtschaft	15
4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen	16
4.6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	18
4.6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5 Sonstige Planinhalte	19
5.1 Nachrichtliche Übernahmen	19
5.2 Kennzeichnungen / Hinweise / Vermerke	20
6 Zulässigkeit / Sonstige Belange	21
6.1 Verfahrenswahl	21
6.2 Entwicklung aus dem FNP	21
6.3 Beachtung bindene Vorgaben	22
6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung	22
6.3.2 Bindende Umweltbelange	22
6.3.1 Sonstige Bindungen	23
6.4 Weitere Belange	23
6.4.1 Grundsätze der Raumordnung	23
6.4.2 Umwelt	24
6.4.3 Städtebaulicher Vertrag	24
6.4.4 Jagd	24

1 Planungsgegenstand

1.1 Planvorhaben

- 1 Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark zwischen Briesen und Guhrow“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) für den Teil, der das Territorium der Gemeinde Briesen betrifft.

Planvorhaben

- 2 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Rechtsgrundlage

Weitere wesentliche Grundlagen für die Planinhalte bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ggfls. die Landesbauordnung (BbgBO).



*Übersicht
Lage des Plangebietes*

© GeoBasis-DE / LGB

- 3 Der Geltungsbereich liegt nahe der Gemeinde Briesen unmittelbar südlich der Landesstraße L 51 (Ausbau) bzw. westlich der Landesstraße L 50 in der Flur 2 der Gemarkung Briesen.

Lage im Raum

Bis zum südlichen Rand von Briesen sind es ca. 300 m und bis zur Ortslage Guhrow ca. 500 m.

Das Ortszentrum von Briesen ist rund 1 km von der Grenze des Plangebietes entfernt. Bis zum Ortszentrum von Guhrow sind es rund 1,2 km.

- 4 Die nähere Umgebung des aktuell als Ackerflächen genutzten Geltungsbereiches wird von teilweise unmittelbar angrenzenden Waldflächen bestimmt.

Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung besteht nördlich angrenzend mit zwei Wohngrundstücken (Ausbau) im Außenbereich an der L 51. Diesen Wohngrundstücken gegenüberüberliegend sind Erholungsgrundstücke innerhalb einer Kleingartensiedlung vorhanden.

- 5 Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von rund 66,2 ha. Davon stehen etwas mehr als 50 ha für die Solarnutzung zur Verfügung. Der „Rest“ bleibt landwirtschaftlich genutzt.



Verfügbare Fläche

- 6 Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens vollständig bauplanungsrechtlich der Kategorie „Außenbereich“ (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen.

*planungsrechtliche
Beurteilung*

Die Flächen im Umfeld sind, wie die innerhalb des Plangebietes, bauplanungsrechtlich als Außenbereich einzuordnen. Das betrifft auch die Siedlungssplitter und Kleingartenanlagen bzw. Erholungsflächen im Nahbereich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

- 7 Ein Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Fläche des eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, das erforderliche Bau-recht für das Bauvorhaben zu schaffen. *Anlass*
- 8 Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Errichten und den Betrieb
- einer Freiflächen-PV-Anlage (Solarpark)
 - und der erforderlichen Nebenanlagen (z. B. von Speicheranlagen für den er-zeugten Strom)
- geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch die Einbindung des Projektes in die sensible Landschaft und wegen der Nähe zum Spreewald gesichert sein.
- 9 Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt wer-den oder nicht.
- Die Gemeinde unterstützt das vorgetragene Anliegen. Es entspricht ihren Entwicklungs-zielen. *Öffentliches Interesse*
- Sie will ihren Anteil dazu beitragen, dass der Anteil erneuerbare Energie am Energiege-samtverbrauch erhöht werden kann. Die Nutzung erneuerbarer Energien für die Stromer-zeugung liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit.
- Die erneuerbaren Energien sollen bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vor-rangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden.
- 10 Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan (B-Plan) ist die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Solarparks im (bis dahin beste-henden) Außenbereich. *Neuaufstellung B-Plan*
- 11 Es wird, um die Planungsziele verwirklichen zu können, ein „qualifizierter Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. *Qualifizierter B-Plan*
- Dieser ist als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen wer-den, dem Gebot der planerischen Zurückhaltung entsprechend so flexibel wie möglich ge-halten. Das Ziel ist eine langfristig haltbare Planung zu sichern und um dabei künftigen nicht absehbaren Entwicklungen zu entsprechen.
- 12 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 06.05.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.06.2024 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vor-geschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntge-macht worden.
- 13 Der B-Plan für den Solarpark wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbe-richt aufgestellt. *Regelverfahren*
- Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit einge-bunden werden.
- 14 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Ent-wurf. *Verfahrensstand aktuell Entwurf*
- Im Verfahren wurde ein Vorentwurf in der Fassung Juni 2025 ins Verfahren gebracht. Die Ergebnisse der Beteiligung zu diesem Stand sind in den vorliegenden Entwurf eingeflos-sen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten sind, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

- 15 Für Berlin und Brandenburg definiert der
- Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.
- Darüber hinaus ist das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) zu berücksichtigen.
- 16 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich:
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
 - Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.

Rechtliche Grundlagen

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am 14.09.2023

zukünftig Vorgaben ergeben.

- 17 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

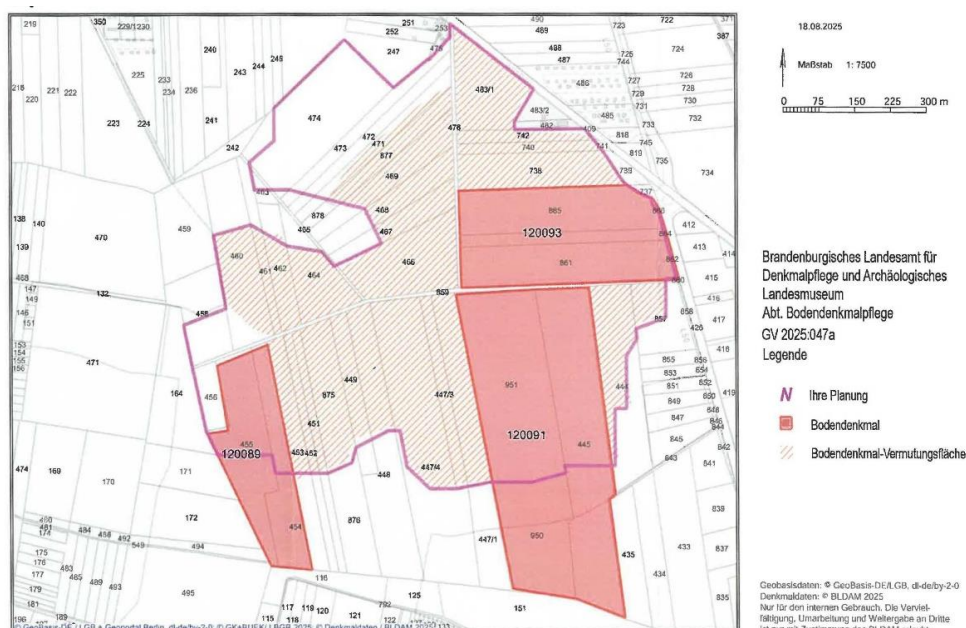
Ziele der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan formuliert in der vorliegenden Stellungnahme keine Zielstellungen, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten wären.

2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

- 18 Aus Sicht des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind für das Planvorhaben bindenden Vorgaben zu beachten. Das sind folgende:
- ausgewiesene Bodendenkmale,
 - Wasserschutzgebiet Zone III der Wasserfassung Ruben.

Bindungen nach dem Umweltrecht



Übersicht Bodendenkmale

- 19 Im Bereich des B-Planes sind derzeit folgende drei Bodendenkmale im Sinne des BbgD-SchG registriert: *Bodendenkmale*
- BD 120093 Briesen 15, 20 Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit,
 - BD 120091 Briesen 8, 10 Siedlung Bronzezeit,
 - BD 120089 Briesen 5 Siedlung römische Kaiserzeit.

Darüber hinaus bestehen Bodendenkmal-Vermutungsflächen.

- 20 Bei Flächen und Trassen, für die nach Bundes- oder Landesrecht ein Planfeststellungsverfahren oder ein Verfahren mit vergleichbarer Rechtswirkung vorgesehen ist, ist im Rahmen einer gemeindlichen Planung das „Fachplanungsprivileg“ gem. § 38 BauGB zu bindend. *Fachplanungsprivileg*

Für das Planvorhaben sind entsprechende Restriktionen zu beachten.

- 21 Das Plangebiet berührt, außerhalb einer Ortsdurchfahrt (OD), unmittelbar die Landstraßen L 51 und L 50. Daher sind die Anbauverbotszone (gem. § 24 Abs. 1 BbgStrG) von 20 m sowie Anbaubeschränkungszone (gem. § 24 Abs. 2 BbgStrG) von 40 m jeweils ab Fahrbahnkante zu beachten. *Verkehrsrecht*

- 22 Für das Planvorhaben sind keine weiteren Restriktionen bekannt. *Keine weiteren Vorgaben*

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den zu beachtenden bindenden Vorgaben sind auch Planungen und fachliche Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

- 23 Das betrifft auch Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind für das Planvorhaben durch die plangebende Gemeinde selbstständig zu ermitteln. *Grundsätze der Raumordnung*

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung sind mit den im Begründungstext zu den „Zielen der Raumordnung“ angeführten identisch.

- 24 Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:
- G 6.1 – Freiraumentwicklung - den Belangen des Freiraumschutzes ist ein besonderes Gewicht beizumessen, vor allem die Nutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ist dabei besonders zu berücksichtigen,
 - G 7.4 – Nachhaltige Infrastrukturentwicklung - für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte Strukturen genutzt werden,
 - G 8.1 - Klimaschutz, Erneuerbare Energien – bedarfsorientierter und raumverträglicher Ausbau der erneuerbaren Energie.

- 25 Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt 6.4 im weiteren Text dieser Begründung.

- 26 Es sind keine in Aufstellung befindliche Ziele oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung (wie Ergebnisse von Raumordnungsverfahren, sonstige förmliche landesplanerische Verfahren, Hinweise der zuständigen Behörden u. dgl.), die ebenfalls zu berücksichtigen wären, bekannt. *sonstige Erfordernisse der Raumordnung*

2.2.2 Formelle Planungen

- 27 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Für die Gemeinde besteht kein rechtswirksamer FNP. Dennoch ist es im gegebenen Fall zulässig, den hier gegenständlichen B-Plan aufzustellen. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind gegeben. *kein FNP vorhanden*

Diese sind im Punkt 6 in der Begründung dargelegt.

- 28 Das Plangebiet berührt weder direkt noch indirekt rechtsverbindliche Bebauungspläne. Sonstige städtebauliche Satzungen werden ebenfalls nicht betroffen. *Verbindliche Pläne*

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

- 29 Es sind darüber hinaus auch keine informellen Planungen und Konzepte oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, bekannt. *Informelle Planungen der Kommune*

- 30 Es sind auch keine sonstigen zu beachtenden Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen bekannt. *Sonstige Belange*
- 31 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

2.3 Städtebauliche Randbedingungen



Standort / Luftbild
© GeoBasis-DE / LGB

- 32 Das Geländere relief im Plangebiet ist leicht wellig. Die absoluten Höhen bewegen sich zwischen rund 62,5 m im südlichen Teil des Geltungsbereiches und rund 59 m im nördlichen. Markante Strukturelemente (wie Böschungen, Mulden, ...) sind nicht vorhanden. *Natürliche Geländeeigenschaften*
- 33 Die Umweltbedingungen sind dadurch geprägt, dass praktisch ausschließlich Intensivackerflächen durch die Planung beansprucht werden.
Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet. *Umweltbedingungen*
- 34 Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung. *Erschließung*
- 35 Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Landesstraße L 51. Das Plangebiet kann über diese Verbindung an das regionale bzw. überregionale öffentliche Straßennetz angebunden werden. Die südlich des Kreisverkehrs ebenfalls angrenzende Landesstraße L 50 steht für die Erschließung dagegen nicht zur Verfügung. *Straßenverkehr*
- Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind keine Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden, die sich auf die Planung erheblich auswirken könnten. *Stadttechnik*
- Die im Nahbereich der Landesstraßen befindlichen Stromleitungen sind nicht betroffen. Das gilt auch für andere dort befindliche Medien.
- 36 Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen. *Bestehende Nutzungen*
- 37 Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden: *Umfeld*

- Wohn- und Gewerbegrundstücke,
- Erholungsflächen in Form von Kleingartenanlagen bzw. Ferienhausgebieten,
- Wald
- und Ackerflächen.

- 38 Im Geltungsbereich selbst besteht keine bauliche Nutzung. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. *Plangebiet*
- 39 Schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Altlasten*

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

- 40 Im Geltungsbereich des B-Planes soll zukünftig die Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung in Form einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage dominieren. Die Ziele der Planung werden durch das Festsetzen eines „Sonstigen Sondergebietes“ umgesetzt. *Bauliche Nutzung*
- 41 Das Plangebiet wird zukünftig zu einem nicht unerheblichen Teil baulich genutzt werden. Der Solarpark ist in Teilflächen gegliedert. *Struktur*
- 42 Im Geltungsbereich verbleiben Grundstücke in der bisherigen Nutzung, die nicht für eine Umnutzung zur Verfügung gestellt werden. Diese werden vorrangig als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- Diese tragen gemeinsam zur kleinteiligen Gliederung, Auflockerung und Unterbrechung des Solarparks bei. Auf diesen Flächen können u. U. auch Umweltmaßnahmen durchgeführt werden, die nicht im Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung stehen.
- Ein großflächiger unstrukturierter Solarpark wird auf diese Weise vermieden.
- 43 Zu den nahe gelegenen Siedlungssplittern und den Erholungsgrundstücken im Umfeld als auch zu angrenzenden Waldflächen und zu den Landesstraßen wird jeweils ein angemessener Abstand eingehalten.
- Die entsprechenden Flächen werden als Grünfläche ausgewiesen.
- 44 Die Solarmodule sollen, den Vorgaben des Vorhabenträgers entsprechend, mit einem Bodenabstand von mindestens 0,8 m in Reihen aufgestellt werden und nach Süden orientiert sein. *Anlagenbeschreibung*
- Der Überbauungsgrad im Solarpark soll 70 % der Fläche nicht überschreiten. Der relativ hohe Anteil an Flächen, die nicht für die Solarnutzung herangezogen werden, kompensiert die geplante relativ hohe Nutzungsintensität.
- Notwendige innere Wege erhalten eine Breite von minimal 3,5 m. Sie werden im notwendigen Maß, um die ganzjährige Nutzung zu ermöglichen, ggfs. teilversiegelt. Soweit erforderlich, werden im Solarpark Flächen für das Wenden von Fahrzeugen vorgesehen.
- Für Stromspeicher, die dem Solarpark untergeordnet sind, für sonstige Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafos, ...) und die notwendigen Montageflächen sind weitere Flächenbefestigungen erforderlich.
- 45 Die äußere verkehrliche Erschließung wird vollständig über die angrenzenden bestehenden Straßen gewährleistet. *Verkehrerschließung*
- 46 Für die Umsetzung der konkreten Planungsziele bestehen keine besonderen Anforderungen an die stadttechnische Erschließung. *Stadttechnische Erschließung*
- Das Umspannwerk (UW), welches den Anschluss an das Stromnetz sichert, liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Es ist daher nicht Teil des B-Planes, sondern einer eigenständigen Planung.
- Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen spätestens innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 47 Für das Projekt werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Im Gebiet sind, mit Ausnahme weniger randlicher Gehölzbestände, entsprechend keine wertvollen Strukturen und Lebensräume zu berücksichtigen. *Umweltkonzept*

Die Intensität der Landnutzung wird, da mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft, der gesamte verfügbare Bereich aus der intensiven Nutzung genommen wird, zukünftig geringer sein, als in der Vergangenheit. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt unversiegelt.

- 48 Teile der Fläche des Geltungsbereiches werden nicht für die Solarnutzung zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich wegen bestehender Abstandsforderungen um Streifen entlang der Landstraßen und am Waldrand. Zusätzlich werden Teile als Wildkorridor benötigt.
- 49 Zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird der Solarpark als Sichtschutz zu Siedlungsflächen sowie zu Straßen und Wegen mit einer frei wachsenden Hecke eingegrünt. Das ist wegen der Lage an der Verkehrsachse Cottbus – Burg (Spreewald) von besonderer Bedeutung.
- 50 Störende Nebenanlagen (Speicher, Trafos, ...) sollen nicht in der Nähe der nahen Wohn- und Erholungsgrundstücke (Abstand nicht unter 100 m) eingeordnet werden.
- 51 Die Prüfung von Standortalternativen ist (eigentlich) Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung (Ebene der Flächennutzungsplanung). Ein FNP besteht für die Gemeinde nicht.

Standortalternativen

Alternativ sind deshalb im Rahmen der Aufstellung des B-Planes geeignete Flächen für die Solarnutzung innerhalb des Gemeindegebietes zu prüfen.

Im Hinblick auf entsprechende Planungsansätze, die das Planungsziel „Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ermöglichen, sind die Standortanforderungen zu berücksichtigen, die an ein solches Vorhaben gestellt werden.

- 52 Wesentlich ist die dazu benötigte Größe der Sondergebietsfläche. Um einen wirksamen Beitrag zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie leisten zu können, müssen hinreichend große Flächen nicht nur vorhanden, sondern auch verfügbar sein.
- 53 Wenn keine sonstigen Flächen (wie Konversionsflächen) in der erforderlichen Größe bestehen, werden für Freiflächen-PV-Anlagen landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen. Es besteht kein generelles Verbot der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen. Der § 1a Abs. 2 BauGB fordert jedoch von der planenden Gemeinde eine sorgfältige Abwägung.
- 54 In Briesen liegt ein großer Teil der Gemarkung im Spreewald oder wird als Wald genutzt.
Landwirtschaftliche Nutzflächen ohne Restriktionen finden sich nur im Süden des Gemeindegebietes jenseits der Landesstraße zwischen Cottbus und Werben.

- 55 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen lassen sich in den Grenzen des Plangebietes unter Beachtung der Planungsziele und der verfügbaren Grundstücke nur auf Grund anderer Regelungen zu Art und Maß der Nutzung aufzeigen.
- 56 Eine „Null-Variante“, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels, bietet keine zumutbare Alternative.
- 57 Die Planaufgabe lässt sich theoretisch auch mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes lösen. Es wären dann aber auch andere gewerbliche Nutzungen möglich, die mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden wären.
- 58 Denkbar wäre es, auf die angestrebte effektive Nutzung der Fläche des Energieparks zu verzichten und eine nur relativ geringe Nutzungsintensität zu ermöglichen.

Planungsalternativen

Das würde den Wert der Fläche für das Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen (zwar) erhöhen. Auf der anderen Seite würde die erzeugte Energie durch das Reduzieren der installierten Leistung erheblich reduziert. Das Defizit an „grünem Strom“ müsste (theoretisch) auf anderen Außenbereichsflächen ausgeglichen werden, was zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen führen würde.

- 59 Auf der anderen Seite könnte auf der verfügbaren Fläche des Geltungsbereiches ggfls. eine größere Menge Solarstrom erzeugt werden, wenn die maximal mögliche Nutzungsintensität zugelassen wird.

Das könnte aber zu einem erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft und damit zu einem erhöhten Ausgleichsbedarf führen, für den dann externe Flächen herangezogen werden müssten.

- 60 Im Interesse der Minimierung der Flächeninanspruchnahme soll die verfügbare Fläche also optimal genutzt werden. Es wird eine moderate Nutzungsintensität vorgesehen.

Vorzugsvariante

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 61 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Der Lageplan wurde am 06.03.2025 angefertigt bzw. übergeben. Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

Plan- und Kartengrundlagen

Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

- 62 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ eine **„Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung“** aufgebracht. Diese wird von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Planzeichnung



Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörigen Abwägungsentscheidungen erläutert.

4.1 Geltungsbereich

- 63 Der **räumliche Geltungsbereich** des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:
- Im Nordwesten durch die Grenze zur Gemeinde Guhrow,
 - im Nordosten durch die Landesstraße L 51 sowie das Grundstück „Ausbau 1“,
 - im Osten durch die Landesstraße L 50 und durch Wald,
 - im Süden durch Wald und
 - im Westen durch Ackerflächen.

Abgrenzung

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

4.2 Verkehrsflächen

- 64 Die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßensystem erfolgt über zwei vorgegebene Anschlusspunkte von der Landesstraße L 51 aus. *Verkehrsflächen nicht erforderlich*

Die Erschließung der Teilgebiete wird über noch anzulegende Wege gewährleistet. Deren Nutzung wird, soweit sie nicht innerhalb des zu erschließenden Teilgebietes liegen, durch entsprechende Rechte gesichert.

Das Festlegen der sonstigen inneren Wege innerhalb des Solarparks ist Gegenstand der Vorhabenplanung.

Die innere Erschließung über „einfache Wege“ ist für das Vorhaben „Solarpark“ angemessenen. Unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, ist es deshalb nicht erforderlich, im B-Plan „Verkehrsflächen“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.

- 65 Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden die vorgegebenen **Ein- bzw. Ausfahrten** ausgewiesen. Eine davon betrifft direkt den Geltungsbereich des B-Planes. *Ein- und Ausfahrten*

Es werden insgesamt zwei Anbindepunkte genutzt, die vom Straßenbaulastträger Landesbetrieb Straßenwesen (LS) zugewiesen sind. Diese liegen im „Abschnitt 40“ der L 51 bei km 0,568 und bei km 1,033 jeweils links. Hier handelt es sich um zwei bereits vorhandene derzeit landwirtschaftlich genutzte Zufahrten.

4.3 Art der baulichen Nutzung

- 66 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Baunutzungsverordnung gibt mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor. *Rechtsgrundlagen*
- 67 Ziel der Planung ist es, auf dem Großteil des Plangebietes Baurecht für den Bau und den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) und von entsprechenden Speicher- bzw. Nebenanlagen zu schaffen. *Baugebietskategorie*

4.3.1 Sonstiges Sondergebiet

Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen.

- 68 PV-Anlagen wären auch z. B. in einem Mischgebiet oder in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig. Im vorliegenden Fall geht es darum, ausschließlich Freiflächen-PV-Anlagen unterzubringen. Durch das Fokussieren auf nur diesen ganz speziellen Zweck erhält das Baugebiet ein „eigenes Gepräge“. *Sonstiges Sondergebiet Solarnutzung*

- 69 Entsprechend wird hier ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Solarpark** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Es geht im B-Plan also ausschließlich um das direkte Erzeugen von Strom aus Sonnenlicht mittels Solarzellen.

- 70 Die Abgrenzung des SO-Gebietes berücksichtigt neben den ohnehin nicht zur Verfügung stehenden Grundstücken folgende Belange: *Abgrenzung*
- die Anbaubeschränkungszone der Landesstraßen von 20 m,
 - einen Schutz- und Sicherheitsabstand zum Wald und
 - Flächen für Grünordnungsmaßnahmen (Sichtschutz) und
 - Freihalteflächen für einen Migrationskorridor.

- 71 Bei Sonstigen Sondergebieten hat der Planungsträger stets selbst die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen zu bestimmen. *Zweckbestimmung*

Die Zweckbestimmung wird auf Grund der planerischen Ziele wie folgt präzisiert.

1. Das „Sonstige Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 72 Die Art der Nutzung bzw. die konkret zulässigen Nutzungen werden konkretisierend wie folgt festgesetzt.

2. Im „Sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind Anlagen zur direkten Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie, Anlagen zur Speicherung von Strom sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen allgemein zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Textfestsetzung

- 73 Zulässig sind also z. B. folgende Anlagen
- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung (Modultische) auf und im Erdboden,
 - technische Anlagen, Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlage,
 - äußere Zuwegungen und die innere Erschließung durch Wege,
 - die für die Erschließung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, die Instandsetzung und den Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung des in der Anlage erzeugten Stromes dienen,
 - eine Einfriedung und andere sicherheitstechnische Einrichtungen,
 - Anlagen zur Eigenstromversorgung
 - bis hin zu Unterstellmöglichkeiten für Geräte oder für Weidevieh.

4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

- 74 Oben dargelegt wurden, neben den zulässigen Hauptanlagen, bereits Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. *Nebenanlagen*

Die Aufzählung der für die festgesetzte Baugebietskategorie relevanten Nebenanlagen ist nicht abschließend.

Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sind im B-Plan nicht erforderlich. Sie sollen generell zulässig sein.

- 75 Bisher ebenfalls nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser“, die in der BauNVO neben den Baugebietskategorien und den Nebenanlagen separat behandelt werden. *Weitere Nutzungen*

Sie spielen für Solarparks keine Rolle. Sie würden der Zweckbestimmung des Sondergebietes widersprechen und müssten abgelehnt werden. Es besteht deshalb kein Regelungsbedarf.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*

- 76 Festsetzungen zu der „von baulichen Anlagen überdeckten Fläche“ und zur „Höhe baulicher Anlagen“ sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 77 Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann gem. BauNVO wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden. *Vorbemerkungen*

Mit der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche werden insbesondere die zukünftigen natürlichen Bedingungen des Standortes beeinflusst.

- 78 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. *Grundflächenzahl (GRZ)*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche. Grundlage ist § 19 BauNVO.

- 79 Das führt bei einem Freiflächensolarpark aber zu keiner „Versiegelung“ der entsprechenden Bodenfläche. Teilversiegelt (z. B. durch Wege, Montageflächen, ...) werden allgemein bis zu 4% der Gesamtfläche eines Solarparks; vollversiegelt (durch Nebengebäude, wie z. B. Trafos, Speicher, ...) dagegen maximal 1% der Fläche. *Versiegelungsgrad*

Einzelheiten zu den Größenordnungen siehe Anhang.

Auch Solarmodule „überdecken die Bodenfläche“ im Sinne des § 19 BauNVO.

- 80 Bei Freiflächen-PV-Anlagen ist die gesamte Fläche, die von den Solarmodulen überschattet wird, auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Gemessen wird lotrecht von den Außenkanten der Modultische.
- 81 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den Solarpark, wird im vorliegenden B-Plan einheitlich mit **GRZ 0,7** zeichnerisch in der **Nutzungsschablone** festgesetzt. *Festsetzung GRZ*
- Dieses Maß stellt eine Obergrenze dar und gilt für die Hauptanlagen im Solarpark, also insbesondere für die durch die Solarmodule überdeckte Fläche.
- 82 Mit dieser Bestimmung wird mit dem verfügbaren Bauland sparsam umgegangen. Die verfügbare Fläche wird für die Solarnutzung optimal genutzt.
- Auf Grund dieser konkreten Festsetzung kann die Solarnutzung einerseits auf eine relativ kleine Fläche konzentriert werden. Im Gegenzug werden größere zusammenhängende Freiflächen im Geltungsbereich erhalten. Die „eingesparten“ Flächen stehen vollständig der Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.
- Diese Lösung bietet im Vergleich zu einem locker strukturierten aber flächenmäßig deutlich größeren Solarpark ohne ungenutzte zusammenhängende Freiflächen außerhalb des eigentlichen Solarparks einen größeren Mehrwert für die Natur.
- Gemessen an den Planungszielen müssen zusätzliche Flächen für das Sichern der angestrebten Kapazitäten nicht in Anspruch genommen werden, was bei einer geringeren GRZ erforderlich wäre.
- 83 Zu beachten ist dabei, dass eine Reduzierung des zulässigen Überbauungsgrades auf den als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen des B-Planes auch eine Minderung des erzeugten Solarstroms bedeuten würde.
- 84 Die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen werden im B-Plan nicht eingeschränkt. Die gesetzliche Obergrenze für die gesamte von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (also für die Haupt- und die sonstigen baulichen Nebenanlagen) liegt demnach bei 0,8.

4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 allgemein auch Festsetzungen zur dritten Dimension der baulichen Anlagen erforderlich. *Rechtsgrundlagen*

- 85 Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan allein über Festsetzungen zur „Höhe baulicher Anlagen“ bestimmt. *Höhe baulicher Anlagen*
- 86 Die in der Nutzungsschablone einheitlich für den gesamten Solarpark zeichnerisch festgesetzte Höhe der **Oberkante baulicher Anlagen über dem Höhenbezug als Höchstmaß** von maximal 4,0 m (**OK_{max} 4,0 m**) lässt für die Wahl der konkreten Gestell-Konstruktion für die Modultische sowie für und sonstige elektrischen Betriebseinrichtungen die Nebenanlagen einen ausreichenden Spielraum. *Höhe Oberkante*
- Es können Beeinträchtigungen der Umgebung und des Landschaftsbildes durch zu hohe technischen Anlagen für die Stromerzeugung ausgeschlossen werden.
- 87 Aus Sicherheitsgründen sind Kameramasten für Überwachungstechnik im Solarpark erforderlich. Diese sollen als Ausnahme für diesen Zweck mit einer Höhe von bis 10 m zulässig sein. Rechtsgrundlage ist §16 Abs. 6 BauNVO. *Ausnahmeregelung*
- 3. Die festgesetzte zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf als Ausnahme um bis zu 6 m durch Masten für Überwachungskameras überschritten werden. (§ 16 Abs.6 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- 88 Die PV-Module sollen im Interesse der Natur nicht direkt auf der Erdoberfläche aufliegen. Die Auswirkungen kämen einer Vollversiegelung gleich. Die Module müssen eine Höhe von mindestens 0,8 m über der Geländeoberkante aufweisen. Damit ist auch die Pflege unterhalb der Module bzw. eine Beweidung der Flächen optimal möglich. *Höhe Unterkante*
- In der Nutzungsschablone wird die **Unterkante der Solarmodule über dem Höhenbezug als Mindestmaß** von 0,8 m (**UK_{min} 0,8 m**) festgesetzt.
- 89 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich. *Höhenbezug (HB)*

- 90 Im B-Plan wird dabei auf die bestehende Geländehöhe im SO-Gebiet abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht abgeändert werden soll.

Das Gelände im Plangebiet weist insgesamt Höhendifferenzen von rund 3,5 m auf. Das entspricht bereits nahezu der Höhe der Solaranlagen. Der B-Plan muss also, um die Höhen im Verhältnis wirkungsvoll zu regeln, den Höhenbezug differenziert gestalten. Es werden beim Höhenbezug Sprünge von einem Meter als verträglich angesehen.

- 91 Die Festsetzungen zum Höhenbezug (HB) sind nicht Bestandteil der Nutzungsschablone, sondern Bestandteil der Planzeichnung, da sie nicht einheitlich für das gesamte Baugebiet gilt.

- 92 Das Plangebiet wird durch das **Planzeichen 15.14** der PlanZV (Knötchenlinie) in so genannte Teilflächen (TF) mit unterschiedlichen Regelungen zum **Höhenbezug** zwischen **59,0 m** und **63,0 m** geteilt. Der festgesetzte Höhenbezug entspricht der höchsten aufgerundeten Geländehöhe in der jeweiligen Teilfläche. Es sind „Sprünge“ zwischen den Teilflächen von 1,0 m festgesetzt.

Die Lage der „Knötchenlinie“ (vorwiegend Ausrichtung Nord-Süd oder Ost-West) beachtet die Höhenlinien und gleichzeitig die vorgesehene Orientierung der Modultische.

- 93 Maßgeblich ist das Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Höhenbezugssystem

4.4.3 Berücksichtigung Orientierungswerte

- 94 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ) (aber auch für andere Parameter) vorgegeben, die im Rahmen einer Planung zu berücksichtigen sind. Für „Sonstige SO-Gebiete“ liegt der Wert für die GRZ bei 0,8.

*Beachtung
Orientierungswerte*

Die festgesetzte GRZ entspricht bzw. unterschreitet dieser Vorgabe. Die übrigen in § 17 BauNVO vorgegebenen Werte werden nicht überschritten.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 95 Die „überbaubare Grundstücksfläche“ wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird bestimmt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

Rechtsgrundlagen

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

- 96 Im B-Plan werden zur Definition der „überbaubaren Grundstücksflächen“ geschlossene **Baugrenzen** festgesetzt.

Baugrenze

- 97 Die Baugrenzen werden **vermasst**. Der Mindestbebauungsabstand zur Einfriedung, die allgemein auf der Grenze des SO-Gebietes errichtet wird, beträgt **2,5 m**.

Maße

Zu dem mit einer Breite von 3,5 m geplanten und durch eine Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesicherten inneren Weg wird jeweils ein Bebauungsabstand von **1,5 m** eingehalten.

Die nicht überbaubare Fläche für diese Wegeführung ist damit insgesamt **6,5 m** breit.

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 98 Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalte, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

4.6.1 Grünflächen

- 99 In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. Diese Kategorie umfasst (zunächst) eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In Nr. 15 sind einige Arten von Grünflächen beispielhaft aufgeführt. Die Liste ist nicht abschließend.

Grünflächen

Der konkret vorgesehene Zweck der Grünfläche ist im B-Plan in der Regel näher zu bestimmen. Erfolgt das nicht, bedeutet das, dass diese Grünfläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Die Festsetzung einer Grünfläche kann, wie im vorliegenden Fall, auch der Vermeidung,



der Minderung oder der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Dann sind ggfls. auch entsprechende Maßnahmen zusätzlich festzusetzen.

- 100 Im B-Plan werden, aus Sicherheitsgründen und zur Reduzierung der Verschattung, die entsprechend erforderlichen Abstandsflächen zum Wald als Grünfläche festgesetzt. Im groben Durchschnitt betragen die Abstände zu den Baumkronen der Waldflächen rund 30 m.

- 101 Daneben sind die vorgegebenen Abstandsflächen von mindestens 20 m zur Fahrbahnkante der angrenzenden Landesstraßen ebenfalls als Grünfläche festgesetzt.

- 102 Um eine Trennwirkung des Solarparks auf Großsäuger zu verhindern bzw. zu mindern, sind im Gebiet zwei Wildkorridore ausgewiesen.

Der im Norden (vorrangig Landwirtschaftsfläche) weist eine Breite von mehr als 70 m auf. Der im Süden, mit einer Breite von fast 100 m, betrifft ebenfalls Ackerflächen, ist aber teilweise aber auch als „Grünfläche“ festgesetzt, die sich in der gegebenen Breite fortsetzt.

- 103 Diese Grünfläche kann extensiv genutzt werden (spezielle Vorgaben siehe „grünordnerische Festsetzungen“).

Um in den Bereichen, in denen der südliche Migrationskorridor auf die Landesstraße bzw. auf den Kreisverkehr trifft, ein sicheres Queren durch Wild und das Leiten in den Migrationskorridor hinein zu gewährleisten, wird hier ein größerer Abstand zur Landesstraße bzw. zum Kreisverkehr eingehalten.

- 104 Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen ohne eine spezielle Regelung im B-Plan zulässig. Grundstückszufahrten sind im vorliegenden Fall innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen als „zweckmäßige bauliche Anlagen“ zulässig.

- 105 Die Grünflächen im Geltungsbereich werden als **Private Grünfläche** ausgewiesen. Sie dienen nicht der Allgemeinheit zur Nutzung.

- 106 Diesen Grünflächen werden den Entwicklungszielen entsprechend jeweils folgende Zweckbestimmungen zugewiesen:

- **Straßenbegleitgrün (SB)**,
- **Waldabstand (WA)** und
- **Wildkorridor (WK)**.

- 107 Das Straßenbegleitgrün ergibt sich aus der straßenrechtlichen Forderung nach Einhaltung einer Anbauverbotszone parallel zur Fahrbahn. Der Bereich steht nicht für die Solarnutzung zur Verfügung und kann anderen Zwecken dienen.

- 108 Zum Wald ist aus funktionellen und aus Sicherheitsgründen ein größerer Abstand einzuhalten. Es geht zum einen um den gegenseitigen Schutz vor Schäden (z. B. durch Brandereignisse oder durch umgestürzte Bäume) bzw. zum anderen um das Vermeiden von unnötiger Verschattung der Solaranlagen.

- 109 Der Wild- bzw. Migrationskorridor dient der Minderung der Auswirkungen auf die Tierwelt durch die unvermeidbare Barrierewirkung einer solchen Anlage.

- 110 Neben dem o. g. Hauptzweck dienen die Flächen auch der Entwicklung von Natur und Landschaft. Entsprechende Einzelheiten zur Entwicklung der Grünflächen sind Gegenstand der grünordnerischen Festsetzungen.

- 111 Zu beachten ist, dass neben den festgesetzten Grünflächen außerhalb des SO-Gebietes auch auf den Flächen, die als Baugebiet festgesetzt sind, zusätzlich begrünte Flächen entstehen werden, die nicht durch die Module überdeckt werden. Maßgeblich für den entsprechenden Anteil ist die festgesetzte GRZ.

- 112 Einzelheiten zur Anlage, zum Erhalt und zur Pflege der Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich werden ggfls. vertraglich geregelt.

4.6.2 Fläche für die Landwirtschaft

- 113 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB werden die Flächen, die nicht für die Solarnutzung zur Verfügung stehen und die weiterhin bewirtschaftet werden sollen, als **Fläche für die Landwirtschaft** ausgewiesen.

Fläche für die Landwirtschaft

Sie werden dadurch zum Bestandteil der Migrations-Korridore, die den Solarpark gliedern.

4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen

- 114 Unter der Überschrift „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. *Rechtsgrundlagen*
- 115 Eine Vollversiegelung von Bodenflächen ist nur im Ausnahmefall für bestimmte Nebenanlagen (Trafostationen, Stromspeicher, ...), notwendig. Insbesondere müssen Wege allgemein nicht versiegelt werden, sondern sie sollen luft- und wasserdurchlässig hergestellt werden.
- 116 Zur Durchsetzung der Planungsziele hinsichtlich des Bodens ist es also erforderlich, entsprechende Regelungen zu formulieren. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 4. Wege innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 117 Zur Minderung der Barrierewirkung der Einfriedungen für kleinere Säugetierarten sowie weitere Kleintierarten, insbesondere Amphibien und Reptilien, sind die neu zu errichtenden Zäune durchlässig zu gestalten. Hierzu ist im Sondergebiet folgende Festsetzung vorzusehen: *Durchlässigkeit der Einfriedung für Kleintiere*
- 5. Zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ist ein Abstand von maximal 15 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen durch geschlossene Zaunabschnitte mit einer maximalen Länge von 20 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 118 Diese Festlegungen dienen auch dem Wolfsschutz und verhindern ein Eindringen von Wölfen in den Solarpark.
- 119 Grundlage für Pflanzgebote ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. *Pflanzgebote*
- 120 Veränderungen des Landschaftsbildes sind auf Grund der zwangsläufig vorhandenen Sichtbarkeit einer PV-Anlage aus dem freien Umfeld unvermeidlich. Der Eingriff in das Landschaftsbild wäre erheblich, wenn keine kompensatorischen Maßnahmen vorgesehen wären. *Beeinträchtigung Landschaftsbild*
- Insbesondere aus dem Raum der angrenzenden Straßen sowie aus den Ortschaften heraus wären die sichtbaren technischen Anlagen erheblich störend.
- 121 Der Solarpark soll sich in die Landschaft einfügen. Gleichzeitig ist es erforderlich, den fließenden Verkehr auf den angrenzenden Landesstraßen vor Blendung zu schützen. *Maßnahme Sicht- und Blendschutz*
- 122 Als Kompensationsmaßnahme ist für einen großen Teil der Ränder der Freiflächen-PV-Anlage ist die Pflanzung von **Sichtschutzhecken** vorgesehen. Diese sollen dauerhaft sowohl im Winterhalbjahr als auch im Sommer den Sichtschutz und die Blendfreiheit gewährleisten.
- Die Hecken sind außerhalb der Einfriedung, welche allgemein auf der Grenze des Solarparks eingeordnet ist, anzulegen. Die Breite der Pflanzung variiert jeweils mit dem Abstand zur maßgeblichen Straße. Sie ist insbesondere für die breiten Migrationskorridore zugleich vom sich ergebenden Sichtwinkel abhängig.
- 123 Die Umweltprüfung hat das Erfordernis für die Pflanzung herausgearbeitet. Im Umweltbericht sind die entsprechenden Maßnahmen dargelegt.
- Es werden je nach den Anforderungen unterschiedliche Arten und Qualitäten der Maßnahme definiert. Punktuell ist für die besonders gefährdeten Stellen, auf die min aus geringer Entfernung nahezu rechtwinklig blickt, eine fünfreihige Heckenpflanzung vorgesehen.
- Der Großteil der Pflanzung im Nahbereich der Flächen, die vom Menschen genutzt werden, soll dreireihig ausgeführt werden.
- Je Größer die Abstände werden, um so geringer kann der Aufwand für die abschirmende Pflanzung werden.
- 124 Zur Sicherung der Funktion der Hecken wird die Mindestabstände der Gehölze festgesetzt. Um auch ein monotones Erscheinungsbild zu vermeiden, wird eine Mindestzahl unterschiedlicher Straucharten eingesetzt.

6. Innerhalb der als „Sichtschutzhecke“ festgesetzten und mit M 1.0 gekennzeichneten Flächen ist eine fünfzeilige, innerhalb der mit M 1.1 gekennzeichneten Flächen ist eine dreizeilige, innerhalb der mit M 1.2 gekennzeichneten Flächen ist eine zweizeilige und innerhalb mit M 1.3 gekennzeichneten Flächen ist eine einzeilige jeweils frei wachsende Hecke anzulegen. Zu verwenden sind je 25 laufende Meter der Hecke mindestens fünf verschiedene heimische standortgerechte Gehölze. Die Gehölze sind in einem Mindestabstand von 2 m zur Grenze des Solarparks mit einem Reihenabstand von 1,5 m bis 2 m und einem Pflanzabstand innerhalb einer Reihe von 1,5 m versetzt zu pflanzen. Notwendige Unterbrechungen für Wege und Zufahrten, für Kabeltrassen oder dergleichen sind in den Sichtschutzpflanzungen mit einer Breite von bis zu 3,5 m als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 31 BauGB)

Textfestsetzung

- 125 Soweit funktionell erforderlich, kann die Heckenpflanzung also punktuell z. B. für notwendige Zugänge zum Solarpark unterbrochen werden.
- 126 Im Geltungsbereich sind Grünflächen festgesetzt, deren Entwicklung unterschiedlichen Zielen dient:
- Straßenbegleitgrün entlang der Landesstraßen,
 - Waldabstandsgrün,
 - Verlängerung Wild- bzw. Migrationskorridor im Süden.

- 127 Darüber hinaus können diese Flächen, ohne ihren Zweck infrage zu stellen, der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft dienen.

Entwicklung Grünflächen

- 128 Für die festgesetzten Abstands-Grünflächen um den Solarpark (entlang der Waldränder und direkt entlang der Landesstraßen) ist eine Selbstbegrünung oder Einsaat einer naturnahen, autochtonen Wildkrautmischung vorzusehen (kein Landschaftsrasen). Eine Bodenbearbeitung ist ebenso auszuschließen wie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Die beiden Abstandsflächenarten dienen insbesondere den „Kontaktarten“ unter den Brutvögeln (wie der Heidelerche und Goldammer) als Lebensraum. Dazu muss die Vegetation auf den Flächen nicht unbedingt so kurzgehalten werden, wie für die Feldlerche.

Auf diesen Grünflächen genügt eine einmalige Mahd im Herbst jedes Jahres (ab 01. September). Damit wird eine Verbuschung verhindert und eine ruderaler Staudenflur erhalten.

- 129 Für die beiden Abstandsflächen werden zu deren Entwicklung folgende Festsetzungen getroffen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

7. Die mit SB und WA gekennzeichneten Grünflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Fläche entlang der Landesstraßen ist das Pflanzen einzelner Bäume zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung

- 130 Die Abstandsflächen werden weitgehend als Offenflächen mit ruderalen Staudenfluren bzw. einer niedrigen Grasvegetation entwickelt und entsprechend gepflegt, wobei einzelne Sträucher diese Funktionen nicht behindern.

Innerhalb der Abstandsflächen zu den Landesstraßen könnten, wenn eine Verschattung der Solarmodule ausgeschlossen ist, zusätzlich aus gestalterischen Gründen einige Bäume gepflanzt werden.

- 131 Die Flächen der geplanten „Wild- bzw. Migrationskorridore“ in Form der großflächigen Grünland- bzw. Landwirtschaftsflächen sollen, zusätzlich zu ihrem Hauptzweck, auch für eine Wiederansiedlung der Feldlerchen optimiert werden.

Dazu ist auf der entsprechenden Grünfläche eine Einsaat einer naturnahen, autochtonen Wildkrautmischung vorzusehen (kein Landschaftsrasen). Eine Bodenbearbeitung ist ebenso auszuschließen wie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Je nach Intensität des Aufwuchses ist die Fläche ein bis zweimal jährlich zu mähen. Als frühester Mahd-Termin ist der 1. Juli vorzusehen.

An den Rändern dieser Korridore sind artenreiche Blühstreifen in einer Breite von ca. 5 m auszubilden und zu pflegen, um hier Nahrungsflächen für die Lerchen anzubieten.

- 132 Für die Grünfläche, die Teil des Migrationskorridors ist, werden zu deren Entwicklung folgende Festsetzungen getroffen. Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8. Die mit WK gekennzeichneten Grünfläche ist als artenreiche Blühwiese mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu entwickeln. Dazu sind die Flächen mit standortgerechtem regionalem Saatgut anzusäen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung

- 133 Im Geltungsbereich sind außerhalb des Solarparks einige wertvolle Bäume, auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b als **Baumerhalt** ausgewiesen.

Baumerhalt

- 134 Weitere Einzelheiten, wie z. B. konkrete Regelungen zu Zeiträumen, zu den Pflanzqualitäten, zur Pflege o. ä. können bzw. sollen zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Sicherung durch Vertrag

Die Umweltprüfung geht zum Zeitpunkt der Pflanzung von folgender Mindestqualität für die Sträucher aus: mindestens zweimal verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 bis 100 cm.

Pflanzqualität

- 135 Der B-Plan bindet die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an die Anwendung bestimmter gebietsheimischer Arten. Diese sind in der **Pflanzliste** ausgewiesen. Sie wird Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes. Die Pflanzliste ist dem Umweltbericht beigelegt.

Pflanzliste

- 136 Zur Sicherung der ökologischen Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang mit Eingriff sind so genannte „CEF-Maßnahmen“ erforderlich.

*CEF-Maßnahmen
Feldlerche*

Für den Lebensraumverlust der Feldlerche (wovon gem. Umweltprüfung mindestens 8 Brutreviere betroffen sind) sind gezielte Lebensraumaufwertungen in Form der Anlage von Lerchenfenstern auf Ackerflächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Bei Lerchenfenstern handelt es sich um gezielt angelegte Fehlstellen in Getreideäckern, die während der Aussaat der Kultur durch Anheben der Sämaschine oder nachträglich durch mechanisches Freistellen wie Grubbern oder Fräsen angelegt werden.

Die Maßnahmen werden vertraglich (§ 1a Abs. 3 BauGB) gesichert.

4.6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- 137 Die Teilflächen des Baugebietes liegen zwar an öffentlichen Verkehrsflächen, da aber im unmittelbaren Bereich des B-Planes nur ein Anbindepunkt an die Landesstraße zur Verfügung steht und dieser sich im Bereich einer Grünfläche befindet, sind nicht alle drei Teilgebiete des Solarparks direkt erschlossen.

Sicherung Erschließung

- 138 Wenn die direkte Anbindung eines Baugrundstückes an eine öffentliche Straße fehlt, ist dessen Erschließung auch gesichert, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz z. B. durch eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit abgesichert ist.

- 139 Der Verkehr, der für die Wartung und Pflege der Anlagen erforderlich ist, ist im Vergleich mit Wohn- oder Gewerbegrundstücken gering. Einfache Wege sind ausreichend. Die Herstellung neuer öffentlicher Straßenanschlüsse oder gar Straßen ist für die drei Teilgebiete des Solarparks nicht erforderlich.

- 140 Die Erschließung des nördlichen Teilgebietes, welches unmittelbar an den Solarpark in der benachbarten Gemeinde Guhrow anschließt und das mit diesem eine Einheit bildet, wird über entsprechende Rechte in der Nachbargemeinde gesichert.

Diese gesicherte Zufahrt ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

- 141 Die Erschließung der beiden „übrigen“ Teilgebiete im Süden des Geltungsbereiches wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im B-Plan abgesichert.

- 142 Im vorliegenden Fall wird ein bestehendes Wegeflurstück herangezogen.

- 143 Im B-Plan werden die Flächen, die mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu belasten sind, mit dem Planzeichen 15.5 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt.

*Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht*

Die entsprechend ausgewiesene Fläche verläuft vom Anbindepunkt an die L 51 über Grün- und Baugebietsflächen bis zur Grenze des südlichen Teilgebietes des Solarparks.

- 144 Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

- 145 Im B-Plan sind weitere Regelungen für evtl. erforderliche weitere innere Wege nicht erforderlich. Solche sind im Rahmen der Vorhabenplanung nachzuweisen.

146 Die Breite der festgesetzten Fläche für den eigentlichen Weg beträgt **3,5 m**. Das entspricht der Mindestbreite einer Feuerwehrezufahrt nach den landesrechtlichen Regelungen. Eine größere Breite ist nicht erforderlich, da sonst nur gelegentlich Wartungsfahrzeuge den Weg benutzen werden. Die Eingriffe in die Rechte der betroffenen Grundstückseigentümer ist auf das notwendige Minimum begrenzt. *Dimension*

147 Der Teil der Zuwegung, der innerhalb der SO-Gebietes verläuft, kann natürlich nicht überbaut werden. Dass ist durch die Baugrenzen gesichert.

148 Die zeichnerischen Festlegungen zu den Rechten werden durch Text präzisiert. Im vorliegenden Fall sollen die für die Erschließung erforderlichen Wege für die Betreiber des Solarparks nutzbar sein. *Begünstigte*

149 Die Erschließung im Geltungsbereich bestehenden Flächen für die Landwirtschaft werden im B-Plan nicht geregelt.

9. Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Flächen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textfestsetzung

150 Private Belange werden durch die gegebenen Rechte nicht beeinträchtigt. Entsprechend sind keine Entschädigungsansprüche an die plangebende Gemeinde zu erwarten. Die Herstellungs- und die sonstigen Pflichten werden durch Vertrag geregelt. Für die Gemeinde entstehen keine Aufwendungen für die Herstellung von Erschließungsanlagen sowie für deren Unterhaltung bzw. für die Verkehrssicherung.

4.6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

151 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO erlassen.

10. Die erforderliche Einfriedung um die Teilflächen (TF) des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ darf eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Textfestsetzung

152 Im Gegensatz zu den Höhenfestsetzungen für die Solarmodule und zu den Nebenanlagen soll der Zaun um das Betriebsgelände nicht höher als 2,5 m sein. Das ist aus Sicherheitsgründen und im Interesse der Landschaft ausreichend. *Höhe der Einfriedung*

153 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die auf Grund der Bauordnung bestimmt wird, ist das Festlegen eines Bezugspunktes unerlässlich. Im vorliegenden Fall ist der Höhenbezug, der zum Bestimmen des Maßes der Nutzung festgesetzt ist, die Geländehöhe gem. Bauordnung.

5 Sonstige Planinhalte

5.1 Nachrichtliche Übernahmen

154 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan aufgenommen, *nachrichtliche Übernahmen*

- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden,
- die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende nachrichtliche Übernahmen erforderlich.

155 Der Geltungsbereich ist teilweise von **Bodendenkmalen** berührt. Die betroffenen Grundstücksflächen sind im Plan entsprechend ausgewiesen. *Nachrichtlich Bodendenkmale*

156 Es handelt sich um folgende Bodendenkmale:

- BD 120093 Briesen 15, 20 Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit
- BD 120091 Briesen 8, 10 Siedlung Bronzezeit
- BD 120089 Briesen 5 Siedlung römische Kaiserzeit

- 157 Bodendenkmale sind nach BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt.

Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren.

Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist gem. BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

- 158 Im vorliegenden Fall ist durch die Planung das Straßenrecht betroffen. Im Plan werden der **Bereich mit einem Bauverbot (§ 24 BbgStrG)** (Abstand von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante) sowie der **Bereich mit Zustimmungspflicht (§ 24 BbgStrG)** durch den Bau- lastträger (Abstand von 40 m zur äußeren Fahrbahnkante) entlang der Landesstraßen nachrichtlich übernommen.

*Nachrichtlich
Straßenrecht*

- 159 Der Geltungsbereich berührt das Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Ruben. Die **Grenze Wasserschutzgebiet Zone III Wasserfassung Ruben** wird nachrichtlich übernommen.

*Nachrichtlich
Wasserschutzgebiet*

Diese Tatsache ist bei der Vorhabenplanung zu beachten. Anlagen, in denen mit wasser- gefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. entsprechende Trafoanlagen) werden daher beispielsweise nur außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes zugelassen.

5.2 Kennzeichnungen / Hinweise / Vermerke

- 160 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf spezifische Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin, die die bauliche Nutzung beeinflussen können. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

- 161 Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf weitere wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermerke/ Hinweise

- 162 Von der zuständigen Denkmalschutzbehörde wird das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Großteil des Geltungsbereiches (mit Ausnahme einiger Flurstücke im Norden) vermutet, Darauf wird in den Planunterlagen hingewiesen.

*Bodendenkmal-
Vermutungsflächen*

1. In weiten Teilen des Vorhabenbereichs besteht aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind.

Vermerk

- 163 Die Berücksichtigung dieser Tatsache ist Gegenstand der nachfolgenden Planungsebenen, der Vorhabenplanung, der Vorhabengenehmigung bzw. der Realisierung.

- 164 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 den Vorhabenträger 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.

- 165 Zusätzlich sind im Rahmen der Vorhabenplanung folgende Hinweise zu beachten, um die Genehmigungsfähigkeit der konkreten Vorhaben zu sichern.

Hinweise

Die Erschließung des nördlichen Teilgebietes, welches unmittelbar an den Solarpark in der benachbarten Gemeinde Guhrow anschließt und das mit diesem eine Einheit bildet, wird über entsprechende Rechte in der Nachbargemeinde gesichert.

*Hinweis
Erschließung nördliches
Teilgebiet*

Diese gesicherte Zufahrt ist in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

- 166 Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch

*Hinweis Beachtung
Zugriffsverbote BNatSchG*

Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

1. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

- 167 Zur Sicherung der ökologischen Funktion von betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang mit Eingriff sind so genannte „CEF-Maßnahmen“ erforderlich.

CEF-Maßnahmen

Zum Schutz der Feldlerchenpopulation sind außerhalb des Plangebietes Feldlerchenfenster anzulegen.

- 168 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Sonstige Maßnahmen

- 169 Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

- 170 Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

- 171 Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

6 Zulässigkeit / Sonstige Belange

6.1 Verfahrenswahl

- 172 Der B-Plan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Nutzung von Verfahrenserleichterungen gem. § 13 oder §13a BauGB liegen nicht vor.

*Verfahrenswahl
Regelverfahren*

6.2 Entwicklung aus dem FNP

- 173 Bebauungspläne als „verbindliche Bauleitpläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Entwicklungsgebot

Für die Gemeinde Briesen besteht kein FNP. Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) mit der geplanten Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solarpark für Freiflächen-PV-Anlagen" kann nicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde entwickelt werden.

*keine Entwicklung aus
dem FNP gegeben*

- 174 Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein B-Plan aber aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

vorzeitiger Bebauungsplan

- 175 Vorliegend erfordern dringende Gründe den vorzeitigen B-Plan.

- 176 Der vorliegende B-Plan ist erforderlich, um das im „überragenden öffentlichen Interesse“ liegende Vorhaben gemeindeübergreifender „Solarpark Briesen-Guhrow“ zu ermöglichen.

Mit dem Solarpark will die Gemeinde ihren Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele gemäß § 3 Klimaschutzgesetz, zum Ausbau Erneuerbarer Energien und zur „Energiewende“, in der Region leisten. Gemäß § 2 EEG liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit.

Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Ausweislich der Gesetzesbegründung ist § 2 EEG nicht nur im Rahmen der Abwägung auf der Planungsebene, sondern bei allen Entscheidungen staatlicher Behörden zu berücksichtigen. Dies gilt mithin auch für Bebauungspläne bei der Beurteilung des § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans vor der Aufstellung des B-Planes würde Jahre in Anspruch nehmen. Eine solche Forderung wäre nicht mit dem beschleunigten Ausbau erneuerbarer Energien vereinbar.

- 177 Darüber hinaus wäre die Realisierung des Vorhabens bei einer zeitlichen Verschiebung u. a. aufgrund massiver außergewöhnlicher Baukostensteigerungen insgesamt gefährdet.
- 178 Aus den genannten dringenden Gründen (beschleunigter Ausbau Erneuerbarer Energien zur Erreichung der Klimaschutzziele, drohende Unwirtschaftlichkeit des Projekts) ist die Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan erforderlich.
- 179 Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.
- 180 Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Bodennutzung des Gemeindegebietes durch den B-Plan nicht wesentlich geändert.

Das Bebauungsplangebiet umfasst hauptsächlich wenig produktive Ackerflächen. Auf der Fläche des Solarparks ist weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausgeschlossen.

Anhaltspunkte dafür, dass der B-Plan mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar sein könnte, bestehen nicht.

6.3 Beachtung bindene Vorgaben

6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung

- 181 Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Ziele der Raumordnung*

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ unter Punkt 2.1.oben in der Begründung.

- 182 Es ist gem. Stellungnahme der „Gemeinsamen Landesplanungsabteilung“ (GL) vom 09.09.2025 kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. *Zielmitteilung*

6.3.2 Bindende Umweltbelange

Umweltbelange, die das konkrete Planvorhaben betreffen und die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können, sind Thema im Punkt 2.1 der Begründung. *Beachtung bindende Umweltbelange*

Der Vorhabenträger hat die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten. Im Verfahren ist vorrausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes auf artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die Verbote können nicht in der Abwägung überwunden werden. *Artenschutz*

Es liegt zum Thema „Besonderer Artenschutz ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) vor. Der Inhalt ist in den Umweltbericht eingeflossen. *ASB liegt vor*

Gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist es möglich, bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen wildlebender Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um evtl. betroffene Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang neu zu schaffen. CEF-Maßnahmen müssen bereits zu Beginn der Arbeiten fertiggestellt und wirksam sein.

Es sind entsprechend den Ergebnissen CEF-Maßnahmen vorgesehen. *CEF-Maßnahmen*

Das Plangebiet berührt ausgewiesene Bodendenkmale. Die betroffenen Flächen sind im Plan dargestellt. *Bodendenkmale*

Für das Errichten des Solarparks auf den betroffenen Flächen liegt mit Schreiben vom 03.06.2025 der unteren Denkmalbehörde bereits eine „Denkmalrechtliche Erlaubnis“ vor.

Der B-Plan berührt die Zone III des Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Ruben. Die betroffenen Flächen sind im Plan dargestellt. *Wasserschutzgebiet*

Grundsätzlich steht die Lage in der Zone III der Nutzung der Fläche durch Freiflächen-PV-Anlagen nicht entgegen.

Es sind allerdings beim Bau und im Betrieb Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten.

Im vorliegenden Fall steht der B-Plan nicht im Konflikt mit entsprechenden Vorgaben.

6.3.1 Sonstige Bindungen

Die Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) von 20 m sowie Anbaubeschränkungszone von 40 m sind beachtet bzw. berücksichtigt. *Straßenrecht*

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt. *keine*

6.4 Weitere Belange

6.4.1 Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze der Raumordnung*

Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.2 zusammengefasst.

Soweit die maßgeblichen Grundsätze umweltrelevante Belange betreffen, sind diese im Umweltbericht abgehandelt. Nachfolgend werden die Abwägungsüberlegungen zu den übrigen Grundsätzen dargelegt.

Der Grundsatz G 6.1 LEP HR ist wie folgt formuliert:

*G 6.1 LEP HR
Freiraumentwicklung*

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Der Grundsatz G 6.1 LEP HR ist berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme des Freiraumes ist nicht vermeidbar, wenn die planerischen Ziele umgesetzt werden sollen. Die Flächeninanspruchnahme wird, gemessen an der installierten Leistung, durch die intensive Nutzung der verfügbaren Flächen minimiert.

Die Multifunktionalität des nicht in Anspruch genommenen Freiraumes wird durch das Ausweisen von Grünflächen erhöht.

Der B-Plan nimmt nur Flächen in Anspruch, die verhältnismäßig wenig ertragreich sind. Die Solarnutzung schließt auch die weitere Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft nicht grundsätzlich aus.

Der Grundsatz ist wie G 7.4 LEP HR folgt formuliert:

*G 7.4 LEP HR
Nachhaltige
Infrastrukturentwicklung*

G 7.4 – Nachhaltige Infrastrukturentwicklung – für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte Strukturen genutzt werden

Der B-Plan schafft Baurecht für eine Freiflächen-Solaranlage als Beitrag für die nachhaltige Energieversorgung.

Der Grundsatz G 8.1 LEP HR ist wie folgt formuliert:

*G 8.1 LEP HR
Klimaschutz, Erneuerbare
Energien*

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Die Ausweisung der Fläche als Solarpark ist einen Beitrag zur klimaneutralen Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien und damit zum Klimaschutz.

Zusätzlicher Verkehr wird, im Vergleich zur bisherigen Nutzung durch die Landwirtschaft, durch das Planvorhaben nicht erzeugt.

6.4.2 Umwelt

Die Gemeinde hat gem. § 18 BNatSchG den umfassenden Vollzug der Eingriffsregelung i. S. d. §§ 14 ff. BNatSchG gem. BauGB sicherzustellen. Die betroffenen Schutzgüter (insbesondere Boden und Landschaftsbild) sind dabei zu betrachten. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder zu mindern. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu kompensieren oder zu ersetzen.

Eingriffsregelung

Für den B-Plan-Entwurf liegt ein entsprechender Fachbeitrag vor, der die Eingriffsregelung abarbeitet.

EAB liegt vor

Die dort ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht zusammengefasst und, soweit der Geltungsbereich betroffen ist, in den B-Plan als Festsetzung übernommen.

6.4.3 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung von Grünordnungsmaßnahmen, die nicht grünordnerisch festgesetzt werden können oder die außerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplans liegen, wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

In diesem Vertrag werden vor dem Satzungsbeschluss sämtliche Maßnahmen und Verantwortlichkeiten (zeitliche Abläufe, Standards der Grünpflege und des ggf. erforderlichen Ersatzes bei Ausfällen, dingliche Sicherung) geregelt.

In diesem Vertrag werden zusätzlich zur Sicherung der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen auch weitere Fragen gelöst.

6.4.4 Jagd

Hinsichtlich der Belange der Jagd sind folgende Aspekte zu beachten:

Jagd

- Zerschneidungswirkung für jagdbares Wild im Anschluss an Kleingartenanlagen und der Wohnbebauung der Orte Briesen sowie Guhrow
- zu erwartende Wildunfallhäufigkeit auf der L51 Abschnitt 40 und L50 Abschnitt 130 auf Grund eines Bumerangeffektes bei wechselnden Wildes und am Kreisverkehr
- Entstehung mehrerer neuen Zwangswechsels im Bereich der L51 landgezogenen Kurve im Abschnitt 40 sowie im Waldbereich der L50 Abschnitt 130
- schmale Schläuche mit einer Breite von 20 Meter sind als Wildkorridor nicht nach Stand der Technik

Die Zerschneidungswirkung des Solarparks ist durch das Einrichten von zwei Korridoren für die Wildtiere deutlich reduziert worden.