

Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt  
FB Bauordnung und Kataster

Landkreis Oberhavel · Adolf-Dechert-Straße 1 · 16515 Oranienburg

regioteam – büro für stadtplanung und  
regionalwirtschaft  
Herrn Meß  
Bundesplatz 8  
10715 Berlin

Direkt für Sie da:  
Raum-Nr.:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Adresse:

**Frau Rütter**  
3.20  
03301 601-3646  
03301 601-80517  
Bauordnung.Planung@oberhavel.de  
Adolf-Dechert-Straße 1  
16515 Oranienburg

**Aktenzeichen:**  
**521010-02181/2025/rü**  
(Bei Schriftverkehr bitte immer angeben.)

03.06.2025

## Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Kellersche Straße“, Amt Gransee und Gemeinden

### A EINLEITENDE BEMERKUNGEN

Der Landkreis Oberhavel wurde nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Sie zur Mitarbeit aufgefordert. Die koordinierende Aufgabe der Bündelung der Stellungnahme der Kreisverwaltung obliegt dem FB Bauordnung und Kataster; FD rechtliche Bauaufsicht/Planung.

Zur Beurteilung wurden mir neben dem Anschreiben folgende Unterlagen vorgelegt:

- Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2 „Solarpark Kellersche Straße“, Begründung und Planzeichnung (Maßstab 1:2.000), Vorentwurf, Stand: 04/2025,
- Biotopkartierung (Maßstab 1:2.500), Stand: 09/2024,
- Brutvogelkartierung (Maßstab 1:4.000), Stand: 09/2024,
- Reptilienkartierung (Maßstab 1:4.000), Stand: 09/2024).

Der Landkreis nimmt zum Bebauungsplanes Nr. 2 „Solarpark Kellersche Straße“ des Amtes Gransee und Gemeinden, insbesondere im Hinblick auf Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, wie folgt Stellung. Ich bitte Sie, diese in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Die formellen und materiellen Regelungsinhalte sowie Erfordernisse, die aus weiteren Rechtsvorschriften entstehen, bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.



## B BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES LANDKREISES

### 1. Belange des Bereiches Planung

#### 1.1 Weiterführende Hinweise

##### 1.1.1 Planzeichnung/Planzeichenerklärung

- a) Unter der Zwischenüberschrift 4. „*Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche*“ wird keine Bauweise festgesetzt. Die Zwischenüberschrift gilt es anzupassen.
- b) Es sollte überprüft werden, ob die Darstellung des Zufahrtswegs als SO PVA der tatsächlich, vorgesehenen Nutzung entspricht. Eine Weiterführung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftsverkehr“ sollte überprüft werden.
- c) Entsprechend der Begründung S. 24 sind die vorhandenen unterirdischen Gas- und Entwässerungsleitungen nachrichtlich zu übernehmen.

##### 1.1.2 Textliche Festsetzungen (TF)

- a) Entsprechend der TF 3.8 ist der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen und Zäune für die textlichen Festsetzungen Nr. 3.3 bis 3.6 die natürliche Geländeoberfläche in Metern des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

Die TF 3.7 ist nicht in der TF 3.8 integriert. Dies sollte überprüft werden.

- b) Die TF 4.1 ist nicht eindeutig definiert. Es bleibt unklar, was ein ungeeigneter Baugrund ist.
- c) Entsprechend der Planzeichnung wird nur eine Baugrenze festgesetzt. Die TF 4.2 ist orthografisch anzupassen.
- d) Die TF 1.2. und die TF 4.4 sind miteinander abzustimmen (landwirtschaftliche Nutzung unter den Modultischen vs. extensives Grünland unter den Modultischen).
- e) Es bleibt offen, wer die Mäharbeiten auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wahrnimmt. Der Zeitraum der Mäharbeiten ist sehr breit gewählt und somit auch das Regelungserfordernis. So sind, je nach Auslegung der Festsetzung, in bspw. 4 Jahren Mäharbeiten zwischen 2-mal oder 4-mal zulässig.

##### 1.1.3 Begründungstext

- a) Dem Begründungstext ist eine Standortalternativenprüfung gemäß § 3 Abs. 1, Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beizufügen. Danach ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung in Betracht kommen, öffentlich zu unterrichten. Betrachtet werden üblicherweise in diesem Kontext städtebauliche, soziale und ökonomische Aspekte. Die Begründung der Standortwahl unter dem Pkt. 3.6.1 (Begründungstext S. 16) genügt diesem Anspruch nicht.

Das Fehlen der Prüfung von Standortalternativen kann einen nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgreifenden Abwägungsmangel darstellen. Der Begründungstext ist zu ergänzen.

2. Belange des Fachbereiches Technische Bauaufsicht – Technischer Brandschutz

**2.1 Weiterführende Hinweise**

Begründung Pkt. 3.8 – Brandschutz

Das benannte projektbezogene Brandschutzkonzept mit Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr, an die Zugänglichkeit und an die Löschwasserversorgung sollte bereits vor offizieller Antragstellung mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt werden, um Bearbeitungszeiten kurz zu halten.

3. Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster

Die Belange des Fachdienstes Liegenschaftskataster sind nicht betroffen.

4. Belange des Fachbereiches Umwelt und Kreislaufwirtschaft

**4.1 Weiterführende Hinweise**

4.1.1 Belange des Fachdienstes Wasserwirtschaft

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Im Übrigen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

4.1.2 Belange des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung

Bodenschutz/Altlasten, untere Abfallwirtschaftsbehörde

Der oben genannte Flächenbereich wird nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.

Es ist ein Bodenschutzkonzept in Sinne der DIN 19639 zu erarbeiten und der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) zur Prüfung vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist von einem vom Bundesverband Boden zertifizierten, bodenkundlichen Baubegleiter zu erstellen. Der bodenkundliche Baubegleiter ist auch für die Begleitung der

Bodenschutzmaßnahmen in der Bauphase entsprechend DIN 19639 einzusetzen. Der Baubeginn ist der unteren Bodenschutzbehörde 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Die ordnungsgemäße Deklaration mineralischer Abfälle (Boden, Baggergut, Bauschutt und Gleisschotter) ist gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg zur Neufassung der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung“ vom 01.03.2023 durchzuführen.

Für den Einbau von Bodenmaterial inner- und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, ausgenommen in technischen Bauwerken, sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Die Vorsorgewerte der Anlage 1 BBodSchV sind einzuhalten.

Für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke sind die Anforderungen der §§ 19 bis 22 ErsatzbaustoffV zu beachten. Es sind die Materialwerte der Anlage 1 i. V. m. den Einsatzmöglichkeiten der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV einzuhalten.

Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die in Brandenburg erlassene Neufassung zugehöriger Vollzugshinweise.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln können Sie sich an den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (KMBD) wenden.

#### öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger

Es sind keine Belange betroffen.

#### 4.1.3 Belange des Fachdienstes Naturschutz

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23-28 BNatSchG sowie außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.

Für Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB ist die Eingriffsregelung maßgeblich. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Als Kompensationsmaßnahme für die Neuversiegelung und die durch die Modultische überschirmten Flächen ist die Extensivierung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im Vorhabengebiet geplant. Die Umwandlung von Ackerfläche zu Extensivgrünland stellt gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE, 2009) eine Aufwertung dar.

Die Ansaat sollte dabei mit Saatgut gebietseigener Wildblumen und -gräser aus gesicherter Herkunft erfolgen. Speziell für Freiflächen-PV-Anlagen (Solarparks) entwickelte Saatgutmischungen gelten als besonders geeignet.

Darüber hinaus werden zur Kompensation der Versiegelung durch Wirtschaftswege und Trafostationen sowie für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entlang der vorhabengegenständlichen Plangebietsgrenzen und innerhalb der Solarparkfläche Heckenpflanzungen vorgenommen sowie ausgewiesene Grünflächen (Ackerrandstreifen) im südwestlichen Planbereich gesichert und gefördert. Die Beeinträchtigungen in das Orts- und Landschaftsbild werden mit den Anpflanzgeboten und der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen weitestgehend ausgeglichen.

Im gegenständlichen Vorhabengebiet konnten mehrere Brutreviere der Feldlerche nachgewiesen werden. Um das Berühren artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine Mahd der Fläche nicht vor dem 15. August eines Jahres zulässig. Gemäß Niststättenverordnung (MLUL 2011) brütet die Feldlerche bis Mitte August. Der Schutz des Nistplatzes der Feldlerche erlischt nach Beendigung der Brutperiode. Vor der Mahd ist zu prüfen, dass sich kein Nest mit Gelege oder noch nicht flüggen Jungvögeln auf der Fläche befindet und zerstört wird. Die Mahd ist dabei nicht vollumfänglich, sondern mosaikartig und zeitlich gestaffelt und mit einem Mindestabstand von 10-15 cm zwischen Boden und Mähwerk durchzuführen. Grundsätzlich ist eine Beweidung einer maschinellen Pflege vorzuziehen.

Um ein Berühren der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bauausführungsarbeiten zum gegenständlichen Solarpark außerhalb der Brutsaison durchzuführen. Die vorhabengegenständliche getroffene Bauzeitenregelung als auch die durchlässige Ausführung des Zauns zur Vermeidung von Zerschneidungseffekten / Barrierewirkung wird von der unteren Naturschutzbehörde begrüßt.

Die artenschutzrechtlichen Belange einschließlich weitere Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im ergänzenden Umweltbericht vertiefend zu berücksichtigen. Hierbei sollte im besonderen Maße berücksichtigt werden, dass die Neuschaffung von Ersatznahrungshabitats für die Feldlerche (bspw. durch integrierte Lerchenfenster – Aussparen von Teilflächen) im Vorhabengebiet integriert werden und somit u. a. ein räumlich-funktionaler Zusammenhang gewährleistet ist.

#### Hinweise:

Die Baumschutzsatzung vom Amt Gransee und Gemeinden gilt vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht für das derzeitige Vorhabengebiet im Außenbereich.

Weitergehende Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von gegebenenfalls erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.

## 5. Belange des Fachbereiches Mobilität und Verkehr

### 5.1 **Weiterführende Hinweise**

#### 5.1.1 Hinweise des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung, untere Straßenverkehrsbehörde

Die Belange des Fachdienstes Mobilität und Verkehrslenkung sind nicht betroffen.

Ausweislich der vorliegenden Planungsunterlagen (Punkt 4 – Erschließung) wird lediglich die bauliche Herstellung einer Zufahrt geplant. Da es sich um eine Landesstraße handelt wäre der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg als zuständiger Straßenbaulastträger entsprechend Ansprechpartner.

Durch diese Stellungnahme bleibe eine aufgrund anderer Vorschriften bestehenden Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.

## 6. Belange des Fachbereiches Sicherheit und Ordnung

### 6.1 **Weiterführende Hinweise**

#### 6.1.1 Hinweise des FD Brand-, Bevölkerungsschutz und Rettungsdienst

Die Belange des Brand-, Bevölkerungsschutzes und Rettungsdienstes sind nicht betroffen.

## 7. Belange des Fachbereiches Gesundheit

### 7.1 **Weiterführende Hinweise**

Die Belange des FB Gesundheit sind nicht betroffen.

## 8. Belange des Fachbereiches Landwirtschaft und Verbraucherschutz

### 8.1 **Weiterführende Hinweise**

#### 8.1.1 Belange des Fachdienstes Landwirtschaft, Jagd- und Fischereiwesen

##### Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Flächen, welche mit Freiflächenanlagen bebaut werden, entfallen dem landwirtschaftlichen Feldblockkataster. Die Fläche umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von 26 Hektar. Diese stehen nach Errichtung der Freiflächenanlage nicht mehr der förderfähigen Primärproduktion zur Verfügung.

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich aktuell um intensiv genutztes Ackerland. Der Ackerlandstatus entfällt im Zuge der Bebauung, da 5 Jahre kein Umbruch stattfindet. Ein möglicher späterer Verkaufswert würde sich aufgrund der Grünlandwerdung verringern.

Aufgrund der durchschnittlichen Ackerzahl von 23 Punkten ist der Standort jedoch von eher geringerer Bodengüte.

#### Jagd- und Fischereiwesen

Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben hat jedoch große Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen des Gemeinschaftlichen Jagdbezirks Schönermark, da der Solarpark in Folge zum Wegfall verpachteter Jagdfläche führt. PV-Freiflächenanlagen stellen eine betriebliche Anlage nach § 5 BbgJagdG dar, so dass diese Grundflächen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme (mit Umfriedung) von der bejagbaren Grundfläche der Jagdgenossenschaft Schönermark abgezogen wird. Die betroffene Jagdgenossenschaft Schönermark und die Hegegemeinschaft Wolfsluch sind daher zwingend zu beteiligen. Es geht aus der Begründung und dem Umweltbericht nicht hervor, dass dieses bisher geschah.

Der Solarpark von 26 ha nimmt zudem dem Jagdrecht unterliegenden Wildtieren, die den Zaun nicht passieren können, Lebensraum und Äsungsflächen. Zudem zwingt man diese Wildtiere andere Wechsell zu beschreiten, was ggf. zu mehr Unfallwild auf nahen Verkehrswegen wie der L22 oder auch zu mehr Wildschäden auf benachbarten Flächen führen könnte.

Analog zu § 3 Jagdgesetz für das Land Brandenburg (BbgJagdG) kann die Errichtung des Energieparks eine Zerschneidung von Lebensräumen von Wildtieren von überregionaler Bedeutung darstellen. Daher müssen alle Maßnahmen durch den Vorhabenträger ergriffen werden, um die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Vorhabens auf das Wild zu verhindern bzw. zu mildern

## **C SCHLUSSBEMERKUNGEN**

Diese Stellungnahme entbindet nicht von notwendigen Abstimmungen oder Genehmigungen. Für ein Erörterungsgespräch mit Bezug auf die o. g. Satzung steht die im Briefkopf genannte Sachbearbeiterin bei Bedarf gerne zur Verfügung.

In Vertretung

  
Hamelow