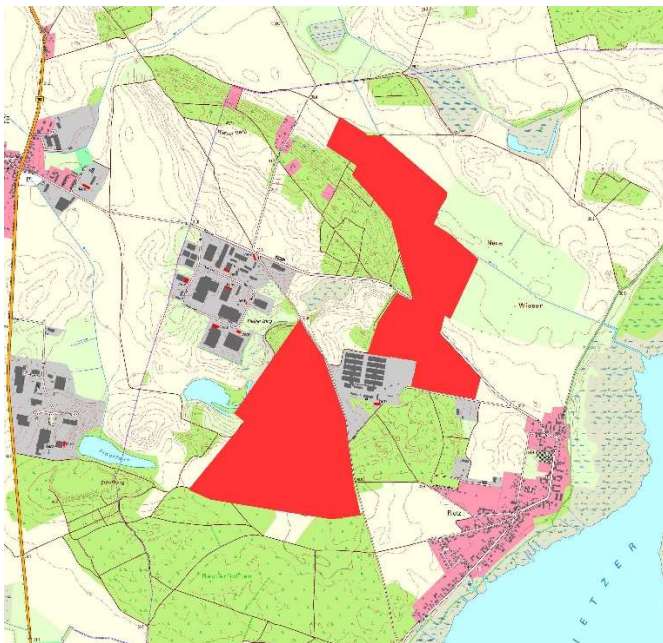


Gemeinde

# Kloster Lehnin

Begründung  
zum Bebauungsplan

## „Sondergebiet Photovoltaik beiderseits der Kreisstraße 6949“



Entwurf März 2026

# Impressum

<i>Plangeber</i>	<b>Gemeinde Kloster Lehnin</b> vertreten durch Bauamt Friedensstraße 3 14797 Kloster Lehnin OT Lehnin
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik beiderseits der Kreisstraße 6949“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf März 2026
<i>Planverfasser</i>	<b>Planungsbüro Wolff GbR</b> <b>Carsten Wolff, Robert Wolff</b> Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Umweltfachbeiträge</i>	<b>LUTRA Büro für Umweltplanung</b> Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus Tel.: 03 55 / 381 84 67 Mail: info@lutra-umweltplanung.de
<i>Artenschutzkartierungen</i>	<b>Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie</b> <b>Dipl. Biol. Carsten Kallasch</b> Odenwaldstraße 21 12161 Berlin Tel.: 030/793 39 95 Mail: Kallasch@BUBO-online.de
<i>Blendgutachten</i>	<b>Sachverständiger für Photovoltaik</b> <b>Dr.-Ing. Stefan Bofinger</b> Holunderstraße 15 37284 Waldkappel-Rechtebach Tel.: 0151 64957433 Mail: stefan.bofinger@sonnwinn.de
<i>Plangrundlage</i>	<b>Dipl.-Ing. Jens Franzen</b> <b>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</b> Am Bahnhof 2 14797 Kloster Lehnin Tel.: 03382 8464933 Mail: franzen@franzen-bandow.de

<i>Planungsregion</i>	Havelland-Fläming
<i>Kreis</i>	Potsdam-Mittelmark
<i>Gemeinde</i>	Kloster-Lehнин
<i>Gemarkung</i>	Rietz
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	<u>Teilfläche I</u> <i>Flur 1:</i> 32 (teilw.), 33 (teilw.), 130, 131, 132 (teilw.), 133, 134 (teilw.), 139 (teilw.), 140 (teilw.), 141 (teilw.), 142, 143, 144, 167 (teilw.), 168 (teilw.), 169 (teilw.), 323 (teilw.), 324, 325, 327, 328 (teilw.), 329, 330 (teilw.), <u>Teilfläche II</u> <i>Flur 1:</i> 326 (teilw.), 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 356, 360, 362, 368, 370 <u>Teilfläche III</u> <i>Flur 1:</i> 74, 75, 76/1, 76/2, 76/3 (teilw.) <u>Teilfläche IV</u> <i>Flur 3:</i> 209, 211, 215 (teilw.)
<i>Größe Geltungsbereich</i>	35,3 ha (Teilfläche I); 17,2 ha (Teilfläche II); 30,9 ha (Teilfläche III) & 26,0 ha (Teilfläche IV) Insgesamt ca. 109,4 ha

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>6</b>
1.1 Verfahren	6
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	7
1.4 Planungsgegenstand	8
<b>2 Planerische Grundlagen</b>	<b>10</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.1.1 Ziele	10
2.1.2 Grundsätze	10
2.1.3 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung	11
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	12
2.2.1 Umweltrecht	12
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	12
2.3 Formelle Planungen	13
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	16
<b>3 Städtebauliche Randbedingungen</b>	<b>18</b>
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	18
3.2 Umweltbedingungen	19
3.3 Erschließung	19
3.3.1 Verkehr	19
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	20
3.4 Nutzung	20
3.5 Sonstige Randbedingungen	20
<b>4 Planungskonzept</b>	<b>21</b>
4.1 Nutzung	21
4.2 Erschließung	22
4.3 Umweltkonzept	22
<b>5 Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>24</b>
5.1 Geltungsbereich	24
5.2 Flächennutzung	26
5.3 Verkehrsflächen	26
5.3.1 Art der Verkehrsflächen	27
5.3.2 Straßenbegrenzungslinie	27
5.4 Art der baulichen Nutzung	28
5.4.1 Vorbemerkungen	28
5.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO Solar)	28
5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	29
5.5 Maß der baulichen Nutzung	29
5.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)	29
5.5.2 Höhenfestsetzungen	30
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	31
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	31
5.6.1 Baugrenze	32
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	32
5.7.1 Grünflächen	32
5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	32
5.7.3 Fläche für die Landwirtschaft	33
5.7.4 Wald	33
5.7.5 Wasserflächen	33
5.7.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden	33
5.7.7 Grünordnerische Festsetzungen	34
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	39
5.9 Sonstige Planinhalte	40
5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	40

5.9.2 Vermerke / Hinweise	41
<b>6 Auswirkungen</b>	<b>44</b>
6.1 Qualifizierter B-Plan	44
6.2 Raumordnung	44
6.2.1 Ziele	44
6.2.2 Grundsätze	44
6.2.3 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung	45
6.3 Sonstige Bindungen	45
6.3.1 Verkehrsrecht	45
6.3.2 Sonstige	45
6.4 Entwicklung aus dem FNP	46
6.5 Alternativprüfung	47
6.6 Sonstige Planungen und Vorhaben	48
6.7 Umweltbelange	49
6.7.1 Umweltprüfung	49
6.7.2 Besonderer Artenschutz	49
6.7.3 Sonstige bindende Umweltbelange	52
6.7.4 Eingriffsbewältigung	52
6.7.5 Sonstige Umweltbelange	53
6.8 Weitere Städtebauliche Belange	54
<b>7 Umweltbericht</b>	<b>55</b>
7.1 Einleitung	56
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	56
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	59
7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	67
7.3 Umweltwirkungen	68
7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	68
7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung	73
7.3.3 Prognose bei Durchführung	73
7.3.4 Ausgleichsmaßnahmen	78
7.3.5 Auswirkungen auf Schutzobjekte	80
7.3.6 Alternativprüfung	80
7.4 Zusätzliche Angaben	80
7.4.1 Technische Verfahren	80
7.4.2 Referenzliste der Quellen	81
7.4.3 Überwachungsmaßnahmen	82
<b>8 Anhang</b>	<b>84</b>
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	84
8.2 Flächenbilanz	86
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	86
8.4 Rechtsgrundlagen	87

# 1 Einführung

## 1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Ertaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). *Ertaufstellung*
- 4 Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 5 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen*  
– *BauGB*  
Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.
- 6 Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. *– BauNVO*  
Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.
- 7 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). *- BbgKVerf*
- 8 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist / wird am Ende des Verfahrens als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 9 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensablauf*
- 10 Die frühe Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2024 wurde im Zeitraum vom 19.12.2023 bis zum 26.01.2024 (Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bzw. vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 (Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.
- 11 In der Folge zur Unterrichtung sind die bisher im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 316 und 318 nicht mehr Teil dieses. Grund waren Konflikte mit anderen Fachplanungen, die sich auf diese Flurstücke erstrecken und wodurch der Zugriff auf die Flurstücke nicht (mehr) vorliegt.  
Im Gegenzug dazu wurde der Geltungsbereich in Richtung Süden um eine zusätzliche Teilfläche südlich des Wirtschaftsweges in der Verlängerung der „Feldstraße“ erweitert.
- 12 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Entwurf“. *aktueller Verfahrensstand*
- 13 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt Rechtsverbindlichkeit*
- 14 Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zeitgleich (Parallelverfahren) zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin im Bereich des Plangebiets geändert (siehe dazu auch die Punkte 2.3 der Begründung). *Parallelverfahren*

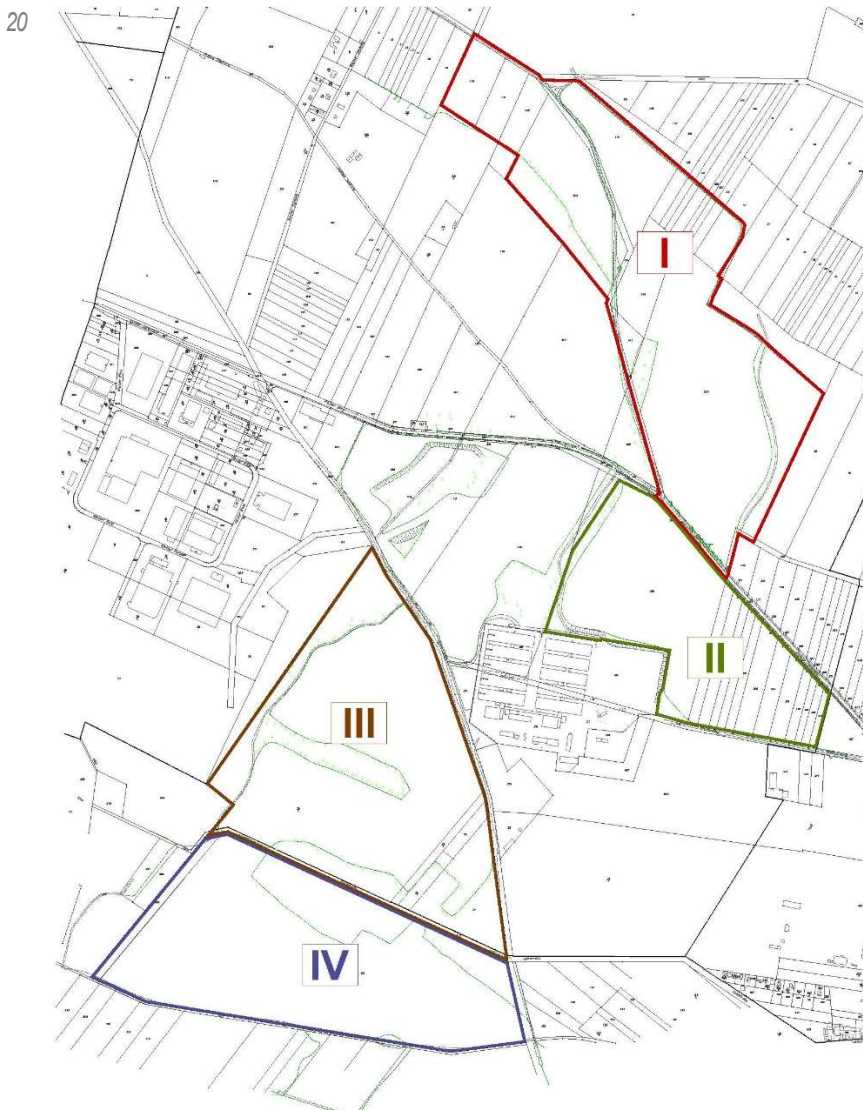
## 1.2 Plangebiet

- 15 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Lage*
- 16 Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Rietz im Westen des Ortsteils Rietz und östlich des Gewerbegebiets „Rietzer Berg“, außerhalb des Siedlungszusammenhanges beidseitig der Kreisstraße 6949.
- 17 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. *Planungsrechtliche Beurteilung*
- 18 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund ca. 109,40 ha. *Flächengröße*



- 19 Der Geltungsbereich gliedert sich in vier Teilflächen: Die Teilfläche I befindet sich nördlich der Kreisstraße K 6949. Die Teilflächen II befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an die Kreisstraße, nördlich der Anlagen des Landwirtschaftsbetriebs am „Platten-weg“. Die Teilfläche III befindet sich südlich der Straße „Alte Heerstraße“, wodurch zwischen den Teilflächen II und III eine Lücke entsteht. Die Teilfläche IV schließt sich, nach einer Anpassung des Geltungsbereichs im Laufe des Aufstellungsverfahrens, nahtlos südlich an die Teilfläche III an.

*Geteilter  
Geltungsbereich/  
Teilflächen*



## 1.3 Kartengrundlagen

- 21 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor.
- 22 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 23 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- 24 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.
- 25 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

*Plangrundlage*

*Vermessungs- und  
Katasterrechtliche  
Bescheinigung*

- 26 Aufgrund der Erweiterung des Plangebiets in Richtung Süden im Laufe des Verfahrens, wurde die zum Vorentwurf vorliegende Vermessung ergänzt. Dabei wurden auch im Nordwesten der Teilfläche I Ergänzungen vorgenommen, da an dieser Stelle z.B. bisher keine Daten zur Geländehöhe vorlagen. *Besonderheit Vermessung*
- 27 Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg ([www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. *Sonstige*

## 1.4 Planungsgegenstand

- 28 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 29 Die erneuerbaren Energien gehören zu den wichtigsten Stromquellen in Deutschland und ihr Ausbau ist eine zentrale Säule der Energiewende und ist auch notwendig um dem Klimawandel entgegenzutreten zu können. *Veranlassung*
- Die Energieversorgung soll klimaverträglicher werden. Der Ausbau erneuerbarer Energien soll gleichzeitig unabhängiger vom Import fossiler Energieträger machen.
- Die Bundesregierung verfolgt daher das Ziel, den Anteil an regenerativen Energien am Gesamtaufkommen in den nächsten Jahren schrittweise zu erhöhen. Neben der Nutzung von Windenergie ist die Nutzung von Solarenergie, in Form von Photovoltaik oder Solarthermie, eine bedeutende Form der Gewinnung von regenerativer Energie.
- 30 Im Bundes-Klimaschutzgesetz von 2019 sind klima- und energiepolitische Zielstellungen formuliert. Diese Zielstellungen wurden mit der Novelle von 2021 nochmals verschärft. Die nationalen Klimaschutzziele und die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben aus dem Pariser Klimaschutzabkommen können nur durch einen Ausbau und der Nutzung von solarer Strahlungsenergie erreicht werden. *Bundes-Klimaschutzgesetz*
- Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes ist es, bis zum Jahr 2045 die Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen. Nach dem Jahr 2050 sollen negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.
- 31 Nach dem Klimaschutzprogramm soll in Deutschland ab spätestens 2038 kein elektrischer Strom mehr durch die Nutzung von Kohle erzeugt werden. *Klimaschutzprogramm 2030*
- Durch einen Ausbau der Erneuerbaren Energien soll bis 2030 der Anteil am Stromverbrauch 65 % erreichen. Allein durch Photovoltaik sollen 2030 98 GW installierte Leistung erreicht werden sollen. Ende 2021 waren in Deutschland Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 59 GW in Betrieb.
- 32 Im April 2022 hat die Bundesregierung dem Bundeskabinett im Rahmen des Energie-softortmaßnahmenpakets („Osterpaket“) ein umfangreiches Gesetzespaket vorgelegt. Die Klimakrise spitzt sich weiter zu und geopolitische Ereignisse zeigen auf, wie wichtig es ist, aus den fossilen Energien auszusteigen und den Ausbau der Erneuerbaren Energien voranzutreiben. Die Erneuerbaren Energien sind spätestens jetzt auch zu einer Frage der nationalen Sicherheit geworden. *EEG „Osterpaket“*
- Kernpunkt des sogenannten „Osterpakets“ ist, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Damit sollen die erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden.
- Durch neue Regelungen und einen massiv forcierten Ausbau soll gesichert werden, dass bereits 2035 die Stromversorgung nahezu vollständig auf erneuerbare Energien beruht. Bis 2030 sollen 80 % des deutschen Bruttoenergieverbrauch durch Erneuerbare erzeugt werden. Um dieses Ziel zu erreichen ist eine massive Beschleunigung des Ausbaus erforderlich. Notwendig ist ein Zubau von Photovoltaik in Höhe von 22 GW pro Jahr, um 2030 Solaranlagen im Umfang von ca. 215 GW installiert zu haben.
- 33 Diese energiepolitischen Zielstellung der Bundesregierung decken sich mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben der Landespolitik Brandenburgs. Die Energiewende ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur zusammen erreicht werden kann. Das Land Brandenburg spricht sich in der Energiestrategie 2030 für einen umfassenden Wandel des Energieversorgungssystems und für die verstärkte Nutzung der erneuerbaren Energien aus. *Land Brandenburg*
- 34 Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf landwirtschaftlichen Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin. *Ziel und Zweck*

- 35 Die Kommune schließt sich mit der Aufstellung eines Bebauungsplans diesem Vorhaben an.
- 36 Das Bauvorhaben kann unter den gegebenen planungsrechtlichen Randbedingungen nicht genehmigt werden, weil der Geltungsbereich im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Die Nutzung von Solarenergie ist im Außenbereich nur unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert. Diese liegen im vorliegenden Fall nicht vor.  
*Erforderlichkeit*
- Die Gemeinde hat sich deshalb für eine Umsetzung des Solarparks über einen Bebauungsplan entschieden.
- 37 Die Verwirklichung des Vorhabens liegt wie oben dargestellt im öffentlichen Interesse. *Öffentliches Interesse*
- 38 Die Kommune will dem Klimawandel entgegenwirken; damit einen Beitrag zum Umweltschutz und den oben benannten Zielstellungen auf Bundes- und Landesebene leisten und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Projektes schaffen.
- 39 Aus diesem Grund wird für den betroffenen Teil des Gebiets der Kommune ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Solarpark schaffen soll. *Aufgabe*
- 40 Der Plan soll die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB zum Zwecke der Energieerzeugung planungsrechtlich ermöglichen. *Zusammenfassung der Planungsziele*

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

- 41 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlage Raumordnung*  
Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 42 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 43 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Havelland-Fläming.  
Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 vom 23.10.2024
  - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 23.12.2020
- Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind
- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 in Form des 2. Entwurfs vom 26.06.2025
- 44 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.
- 45 Von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde darauf hingewiesen, dass der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz am 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Dieser ist aufgrund der Überlagerung des Plangebiets durch ein Hochwasserrisikogebiet ebenfalls zu beachten. *Raumordnung im Bund*

#### 2.1.1 Ziele

- 46 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Raumordnung*
- 47 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- 48 Es ist keinem Zentralen Ort gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig *Kein Zentraler Ort*
- 49 Zudem liegt es außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“ *Gestaltungsraum Siedlung*
- 50 Es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes *Freiraumverbund*
- 51 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- 52 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Zielmitteilung GL*  
Für das Planvorhaben wurden dabei keine entgegenstehenden Ziele mitgeteilt.
- 53 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der bisher durchgeführten Plananzeige von der Regionalen Planungsstelle keine unmittelbar zu berücksichtigenden Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplanung*  
Die im in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 benannten Ziele und Grundsätze sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Zuge der Planungen zur berücksichtigen (siehe unten).
- 54 Bei den im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz benannten Zielen kann keine Relevanz für die Planungen erkannt werden. *Raumordnung im Bund*

#### 2.1.2 Grundsätze

- 55 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Landesplanung*
- 56 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant:
- 57 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.
- 58 » *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.*

Grundsatz 6.1 Abs. 2 LEP HR

- 59 » *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden*

Grundsatz 8.1 LEP HR

- 60 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.

*Regionalplanung*

- 61 Der Plangeber hat folgende im Bundesraumordnungsplan bestimmte Grundsätze mit Relevanz für das Vorhaben festgestellt:

*Raumordnung im Bund*

- 62 » *In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG:*

*1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,*

*2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,*

*3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.*

*Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie von § 78b WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt*

Grundsatz II.3

- 63 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Kapitel 6 abgehandelt.

## 2.1.3 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

- 64 Im Zuge der Plananzeige hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming letztmalig eine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben und auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan hingewiesen. Dieser ist aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Aufstellungsverfahrens als Sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

*Berücksichtigung  
Entwurf Regionalplan*

- 65 Dazu wurde mit Schreiben vom 26.10.2022 von der Regionalen Planungsgemeinschaft mitgeteilt, dass in der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt wurde. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

- 66 Bezüglich des Vorhabens wurde mitgeteilt, dass nördlich der o.g. Kreisstraße gem. des o.g. Regionalplanentwurfs Überschneidungen des Plangebietes mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebieten "Vorbeugender Hochwasserschutz" und "Potentialflächen für die Gewässerretention" vorliegen.

- 67 Mittlerweile liegt mit Beschluss vom 26.06.2025 der 2. Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplans 3.0 vor. Dieser hat insofern Auswirkungen auf das Vorhaben, als das die Beurteilung und der Zuschnitt der als Vorranggebiete für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen angepasst worden ist.

Gemäß Festlegungskarte des 2. Entwurfs werden keine der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehr als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

- 68 In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz kommen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Abwehr spezifischer

*Vorbehaltsgebiet  
Hochwasserschutz*

Hochwassergefährdungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

- 69 In den Vorbehaltsgebieten "Potentialflächen für die Gewässerretention" soll der Erhalt und die Verbesserung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens gefördert werden. Dazu soll die Errichtung von zu- und abflusshemmenden Strukturen vermieden bzw. bei der Gestaltung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. *Potenzialflächen für die Gewässerretention*
- 70 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

## **2.2 Fachgesetzliche Vorgaben**

- 71 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

### **2.2.1 Umweltrecht**

- 72 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. Insbesondere sind dies folgende:
- 73 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, genauer die Teilfläche I nördlich der Kreisstraße 6949, ist kleinflächig durch ein Risikogebiet gemäß § 78b WHG (HQ 100 Gebiet) betroffen. Zusätzliche Flächen im Anschluss daran werden als Hochwasserrisikogebiet HQ extrem gewertet. *Wasserrecht*
- 74 Zusätzlich ist der entlang der nordöstlichen Grenze verlaufende Wassergraben als Gewässer II. Ordnung einzuordnen.
- 75 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das bekannte Bodendenkmal „Rietz Fundplatz 12 Siedlung der Urgeschichte“. Dies betrifft den Bereich der Teilfläche I zwischen dem Grabenverlauf an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze und der Kreisstraße. *Denkmalrecht*  
Zudem bestehen im Plangebiet weitere Bereiche, die aufgrund begründeter Vermutung als Bodendenkmalvermutungsfläche geführt werden. Darunter fallen die Flächen im Westen der Teilflächen III und IV, die an die westlich außerhalb gelegene Niederung angrenzen sowie Flächen südlich der Kreisstraße (in der Teilfläche II gelegen).

### **2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise**

- 76 Sonstige, derzeit verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

#### **2.2.2.1 Verkehrsrecht**

##### **2.2.2.1.1 Straßenverkehr**

- 77 An Autobahnen sowie außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD; s. § 5 Abs. 4 FStrG) von Bundesstraßen sind anbaurechtliche Restriktionen des FStrG zu beachten. Solche gelten auf Grundlage der jeweiligen Landesgesetze gleichfalls für Landes- und Kreisstraßen. *Straßenverkehrsrecht*
- 78 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszonen, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.
- 79 Diese Bestimmungen gelten i. d. R. nicht für Bebauungspläne, sofern die in § 9 Abs. 7 FStrG angeführten Bestimmungen
- Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen
  - Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast
- zutreffend sind.
- 80 Gleiches gilt gem. § 24 Abs. 8 BbgStrG auch sinngemäß für die Landes- und Kreisstraßen.
- 81 Diese Vorschriften kommen allerdings wieder zum Tragen, wenn Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plan erforderlich werden.

- 82 Außerhalb von Ortsdurchfahrten (OD) gelten Einschränkungen für Zufahrten oder Zugänge von Anliegergrundstücken zu Bundes- als auch zu Landes- und Kreisstraßen. Diese betreffen insbesondere Änderungen des bisherigen Zustandes durch die Planung von Baugrundstücken.
- 83 Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in der Nähe von Kreisstraßen die anbaurechtlichen Regelungen des BbgStrG.  
Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG sind:
- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 20,0 m neben Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
  - die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 40,0 m neben Kreisstraßen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).
- 84 Das Plangebiet wird in der Ost-West-Richtung durch die Kreisstraße 6949 durchquert. Betroffen davon sind die Teilflächen I und II.

*Betroffene  
Straßenkategorie  
Kreisstraße*

### **2.2.2.1.2 Übrige Verkehrsträger**

- 85 Für die übrigen Verkehrsbereiche ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

*Sonstige Verkehrsträger*

### **2.2.2.2 Sonstige**

- 86 Entlang der Kreisstraße 6949, innerhalb der Teilfläche I des Geltungsbereichs (Flurstück 327, Flur 1) eine Pflanzung von 19 Bäumen als Kompensationsmaßnahme im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße Rietz – Schmerzke, hier 2. + 3. BA 2.
- 87 Im Westen des Geltungsbereichs, innerhalb der Teilfläche II, entlang des Übergangs zwischen Ackerfläche und Sukzessionsfläche (Flurstück 76/3, Flur 1) ist zudem eine Wallhecke mit einem Umfang von 1400 m<sup>2</sup> verortet. Diese stellt eine externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme eines Bebauungsplans im Gewerbegebiet „Rietzer Berg“ dar.
- 88 Im nördlichen und südlichen Bereich der Flurstücke 316, 318 und 326 (Bereich der Straße „Alte Heerstraße“), sowie im nördlichen Bereich der Flurstücke 342, 344 und 346 der Flur 1 in der Gemarkung Rietz (Bereich der Kreisstraße 6949) befinden sich Trinkwasserverorgungsleitungen in Zuständigkeit des WAZV Werder-Havelland.  
Hier ist es in einem Schutzstreifen von 6,0 m u. a. nicht gestattet betriebsfremde Bauwerke, Anlagen oder Bepflanzungen zu errichten.
- 89 Ebenfalls entlang der Kreisstraße 6949 verläuft die Abwasserdruckleitung PE-HD 160 x 9,1 in Richtung der Ortslage Rietz. Die Leitung befindet sich in Zuständigkeit des WAZV Emster.  
Forderungen zu Schutzabständen wurden vom Betreiber im bisherigen Verfahren nicht mitgeteilt.
- 90 Im Bereich der Straße „Alte Heerstraße“, nördlich der Teilfläche III verläuft eine Mittelspannungsleitung der e.dis.  
Die e.dis sieht besondere Schutzmaßnahmen für ihre Erdkabel als entbehrlich an, wenn bauliche Anlagen und Pflanzungen einen Schutzabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten.
- 91 Ebenfalls entlang der Straße „Alte Heerstraße“ verläuft eine Gasleitung mit einer Druckstufe zwischen 0,1 und 1,0 bar. Die zuständige Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (nbb) hat für diese Leitung keine Forderungen zu zu beachtenden Schutzabständen mitgeteilt.
- 92 Sonstige verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

*Planfestgestellte  
Flächen &  
Kompensationsflächen*

*Leitungsbestand  
Trinkwasserleitung*

*Abwasserleitung*

*Elektroleitung*

*Gasleitung*

*Keine weiteren  
verbindlichen Vorgaben*

## **2.3 Formelle Planungen**

- 93 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.
- 94 Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. vom 27.04.2007.

*Flächennutzungsplan*

Die bisherigen Änderungen dieses Plans wirken sich nicht auf den Planbereich des Bebauungsplans aus.

- 95 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich aller Teilflächen des Geltungsbereichs überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hinzu kommen innerhalb des Plangebiets Darstellungen zu Wald, zu geschützten Biotopen und sehr kleinflächig zu Wasser.

Die Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird überwiegend ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Die Kreisstraße 6949 zwischen den Teilflächen I und II & III wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Bereich des Landwirtschaftsbetriebs wird als Sonderbaufläche „Stallanlage“, die angrenzende Fläche des Recyclingbetriebs als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

- 96 Zusätzlich im FNP dargestellt sind die Verläufe von Wasser- und Abwasserleitungen entlang der Kreisstraße 6949.

Am westlichen Rand der Teilfläche II wird eine Altlast/Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Der östliche Bereich der Teilfläche I wird zudem von einer dargestellten, geschützten Allee berührt.



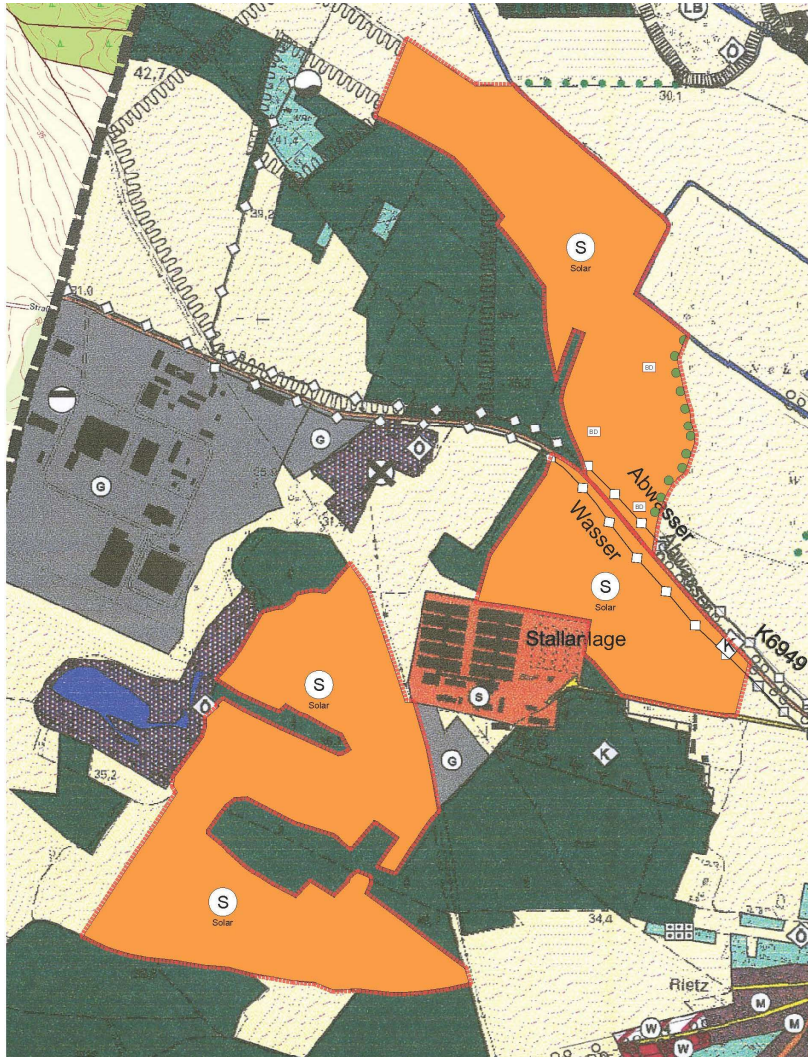
Ausschnitt  
Bestands-FNP  
Quelle: Geoportal Kloster  
Lehnin

- 98 Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zeitgleich (Parallelverfahren) zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin im Bereich des Plangebiets geändert. *Parallelverfahren*

- 99 Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans liegt ebenfalls in der Fassung des Entwurfs vor und stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solar“ dar.

Ausschnitt  
geplante FNP-Änderung  
Stand: Entwurf  
Quelle: Geoportal Kloster  
Lehnin

100



101 Die Auseinandersetzung mit dem Entwicklungsgebot ist im Punkt „Planrechtfertigung/ Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.

102 Die nächstgelegenen Bauleitpläne befinden sich im Bereich des Ortsteils Rietz und im Bereich des Gewerbegebiets „Rietzer Berg“. Hierbei sind jedoch aufgrund der Entfernung zum Plangebiets keine Wirkungen dieser Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen auf den Geltungsbereich zu erkennen.

*Bebauungspläne,  
sonstige städtebauliche  
Satzungen*

Einzig der bestehende Bauleitplan „Vorhaben- und Erschließungsplan ‚Rietzer Bullenberge‘ Bau einer Werkhalle“ grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

103 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.

104 Auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt wirksamen kommunale Satzungen zu berücksichtigen.

*Sonstige Satzungen -*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind

- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 10.10.2006
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 14.02.2006

zu berücksichtigen.

105 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises zu beachten sind.

Die zuvor benannte Auflistung stellt lediglich den zum Aufstellungszeitpunkt bekannten Stand dar. Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen

106 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

## 2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 107 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 108 Die Planung und der Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll gesellschafts- und naturverträglich gestaltet werden. Die drei zu diesem Thema federführenden Ministerien des Landes Brandenburg haben, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu vermeiden eine Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) in Bezug auf die Standortwahl, die Planung und die Gestaltung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen erarbeitet. Diese Arbeitshilfe versteht sich als Orientierungshilfe, gerichtet an die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. *Informelle Planungen und Konzepte*  
*Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA)*
- Es handelt sich bei den Arbeitshilfe, nicht um eine rechtlich bindende Vorgabe. Gesetze oder Regelungen anderer Rechtsvorschriften bleiben unberührt.
- Für die Ebene des Bebauungsplanes sind folgende Aussagen zur Standortwahl von Bedeutung.
- 109 Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorrangig auf Flächen errichtet werden, deren Landschaftsraum durch technische Einrichtungen wie z.B. Bebauung mit Leitungstrassen, Verkehrswege, insbesondere neben Hochspannungsleitungen vorbelastet sind.
- 110 Folgende weitere Hinweise werden zur Ausgestaltung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen gegeben:
- Bei Einsaaten soll gebietseigenes dem Standort entsprechendes Saatgut verwendet werden.
  - Die PV FFA können durch Heckenpflanzungen in die Landschaft eingebunden werden.
  - Es sollen Querungshilfen bzw. Migrationskorridore für Großsäuger bei großen Anlagen ab einer Länge von 500m berücksichtigt werden.
  - Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger (z.B. Kleintierdurchlässe mind. 10.-20 cm Abstand zum Boden) und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist insbesondere im bodennahen Bereich zu vermeiden.
  - Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Versiegelungsgrad sollte auf maximal 5% begrenzt werden. Großflächige Modulanordnungen mit einer Überstellung der Freifläche von über 40 % sollen vermieden werden.
  - Randflächen innerhalb der Zäunung von mindestens 3 Metern sollen belassen werden (Brachen mit hohem fachlichem Wert für Vögel und Insekten). Auch außerhalb der Zäunung sollte ein Grünkorridor (Ackerrandstreifen, Brache, Hecke) vorgesehen werden.
  - Die extensive Bewirtschaftung der PV-Freiflächenanlage sollte durch Beweidung mit Schafen oder Mahd erfolgen (keine Mähroboter). Der Mahdzeitpunkt soll dem vorhandenen Vogel- und Insektenartenspektrum angepasst sein (Mähinseln, Mahdgänge, Mährhythmus).
  - Bei einer geplanten Beweidung muss der Schutz der Weidetiere gewährleistet werden. Dazu sollen wolfsichere Zäunungen und Pferche sowie Herdenschutzhunde eingesetzt werden. Sofern keine Beweidung stattfindet, muss das Mahdregime insekten- und vogelfreundlich ausgestaltet werden.
  - Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts können auf der Fläche von PV-Freiflächenanlagen bei Verfügbarkeit geeigneter Flächen durch die Aufwertung der Lebensraumqualität für Arten der Kulturlandschaft kompensiert werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch eine landschaftsgerechte Standortwahl und Gestaltung vermindert werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Naturraum zu kompensieren.
  - Fahrwege sollen als Schotterrasen in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden.
  - Bestehende Wege für die Landwirtschaft und Naherholung sollten zugänglich gehalten werden.
- 111 Weitere informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden.

- 112 Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden Stellungnahmen eingeholt und u.U. *Parallele*  
Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet. *Fachplanungen*  
Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Quellen  
und Beiträge werden in die Verfahrensakte aufgenommen bzw. Anlagen zum Bebauungs-  
plan
- 113 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde *Nachbargemeinden*  
durch die Planungsabsicht nicht berührt.

## 3 Städtebauliche Randbedingungen

### 3.1 Natürliche Standorteigenschaften

114



Standort

115 Die Höhen im gesamten Plangebiet liegen insgesamt zw. 29,50 m und 39,50 m ü. NHN. Jedoch gestaltet sich der Oberflächenverlauf in den einzelnen Teilflächen sehr unterschiedlich. *Natürliche Geländeeigenschaften*

Die Teilfläche I ist sehr eben ausgebildet und weist Höhen zwischen 29,90 m und 31,30 m ü. NHN auf. Der Graben im Norden/Nordosten liegt naturgemäß als tiefer liegende Rinne vor.

Innerhalb der Teilfläche II ist das Gelände deutlich bewegter. So treten Höhen zwischen 32,10 m und 39,50 m ü. NHN auf. Eine Anhöhe besteht dabei im Bereich des Landwirtschaftsbetriebs bzw. dem Wald nördlich angrenzend von diesem. Von dort aus fällt das Gelände in alle Richtungen ab. Der Tiefpunkt liegt in einer Niederung im Nordwesten der Teilfläche.

Die Teilfläche III ist deutlich geneigt mit Höhen zwischen 30,70 m und 39,50 m ü. NHN. Als Anhöhe fungiert dabei ebenfalls der Bereich des Landwirtschaftsbetriebs bzw. der Straße „Alte Heerstraße“. Von dort fällt das Gelände in Richtung Südwesten ab.

Überwiegend nach Nordwesten abfallend stellt sich dagegen das Gelände innerhalb der Teilfläche IV dar. Analog zur Teilfläche II befindet sich auch hier der tiefste Punkt im Bereich des die beiden Teilflächen trennenden Wirtschaftsweges. Dort liegen Höhen von bis zu 33,30 m ü. NHN vor. In der östlichen Hälfte der Teilfläche werden Höhen von maximal bis zu 43,20 m ü. NHN erreicht, bevor das Gelände in Richtung östlicher Geltungsbereichsgrenze wieder geringfügig abfällt.

## 3.2 Umweltbedingungen

- 116 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*
- 117 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.  
Im vorliegenden Fall sind das Emissionen aus den angrenzenden Betriebsstätten in Form des landwirtschaftlichen Mastbetriebs und eines kleinen Recyclingbetriebes zwischen den Teilflächen II und III.  
Hinzu kommen Emissionen aus dem Straßenverkehr auf der Kreisstraße.
- 118 Der Lebensraum ist aufgrund der Aufteilung in Flächen der Landwirtschaft und Wald in zum einen lokal sehr geringem Maß mit Gehölzen und Gehölzflächen und zum einen mit dichten Waldbeständen ausgestattet. Dazwischen liegen Freiflächen, die teils sehr unterschiedlich intensiv genutzt werden.
- 119 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden. *Bewertung  
Umweltzustand*  
Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.
- 120 Dazu zählen in Brandenburg vor allem intensiv ackerbaulich genutzte Flächen und Kiefernforste auf Grundmoränen oder Sandern.
- 121 Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

## 3.3 Erschließung

### 3.3.1 Verkehr

- 122 Über die angrenzenden Straßen werden in näherem Umkreis die *Motorisierter Verkehr*  
– A 2 (Berlin ↔ Oberhausen)  
– B 102 (Kyritz ↔ Luckau)  
als übergeordnete Straßen erschlossen.
- 123 Der Geltungsbereich selbst wird grundsätzlich durch die Kreisstraße 6949 erschlossen. Diese verläuft zwischen den Teilflächen I und II und verbindet die B 102, mit dem Gewerbegebiet „Rietzer Berg“ im Westen und dem Ortsteil Rietz im Osten.
- 124 Hinzu kommt die Straße „Alte Heerstraße“, die östlich des Plangebiets der Kreisstraße 6949 entspringt und in Richtung Südosten zum südlichen Ende des Ortsteils Rietz verläuft. Diese verläuft dabei entlang der nordöstlichen Grenze der Teilfläche III.  
Gleichzeitig erstreckt sich entlang der südöstlichen Grenze der Teilfläche II die Straße „Plattenweg“, die als Zufahrt zum dortigen Landwirtschaftsbetrieb dient.
- 125 Zusätzlich besteht innerhalb der Teilfläche I ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der ebenfalls der Kreisstraße 6949 entspringt und die Teilfläche I nach Nordwesten durchquert.
- 126 Zwischen der Teilfläche III und IV verläuft zudem ein land- und forstwirtschaftlich genutzter, unbefestigter Weg in Verlängerung der „Feldstraße“ im Ortsteil Rietz.
- 127 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über Bushaltestellen im Bereich des Gewerbegebiets „Rietzer Berg“ (0,5 km westlich) und im Ortsteil Rietz (0,5 km östlich). *ÖPNV / Eisenbahn*
- 128 Das Plangebiet wird über den Bahnhof „Brandenburg Hbf“ (in 4,2 km Entfernung gelegen) an die Eisenbahnstrecke Berlin – Magdeburg angebunden.

- 129 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über die beschriebenen öffentlichen Straßen, insbesondere die Straße „Alte Heerstraße“ zwischen den Teilflächen II und IV gut erreichbar. *Radverkehr  
Fußgänger*  
Die Kreisstraße ist, gerade für Fußgänger nur begrenzt nutzbar, da sie keinen Fuß- oder Radweg aufweist.

### **3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

- 130 Das Plangebiet ist mit technischen Medien erschlossen. *Stadttechnik*  
Wasser- und Stromanschlüsse liegen im Bereich des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebes an.
- 131 Zusätzlich verlaufen sowohl im Bereich der Kreisstraße als auch der zwischen den Teilflächen II und IV befindlichen Straße „Alte Heerstraße“ Trinkwasserleitungen als Verbindung zwischen dem Ortsteil Rietz und dem Gewerbegebiet „Rietzer Berg“.  
Im Bereich der Straße „Alte Heerstraße“ liegt zudem eine Versorgungsleitung für Erdgas sowie ein Elektro-Mittelspannungskabel vor.  
Entlang der Kreisstraße 6949 verläuft zudem eine Abwasser(druck)leitung.
- 132 Die Vorhabenfläche kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

### **3.4 Nutzung**

- 133 Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind vollständig dem Außenbereich zuzuordnen und stehen momentan zum Großteil in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.  
Die Randflächen des Plangebiets dagegen sind mit Wald bzw. untergeordneten Gehölzen bestanden.  
Entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche I verläuft ein Entwässerungsgraben.
- 134 Die umgebenden Flächen sind ebenfalls durch einen Wechsel zwischen Wald/Gehölzflächen und Landwirtschaftsflächen geprägt.  
Südlich der Teilflächen II und nordöstlich der Teilfläche III liegen die Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebes mit Mast-/Stallanlagen und Güllebehältern sowie einer angeschlossenen Biogasanlage. Südwestlich daran schließt sich die Lager- und Brecherfläche eines Recyclingbetriebs an.  
Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal befinden sich an beiden Standorten nicht.
- 135 Hochbauliche Nutzungen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Es sind lediglich Wege und Straßen samt begleitenden Anlagen sowie unterirdische Leitungen vorhanden.  
Im Umfeld bestehen die baulichen Anlagen des Landwirtschaftsbetriebs mit großflächigen Hallen und Flächenversiegelungen.

### **3.5 Sonstige Randbedingungen**

- 136 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*
- 137 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige (landwirtschaftliche) Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- 138 Die Grundstückszuschnitte und –größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet.  
Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Straße, in privatem Eigentum. Die Eigentümer beabsichtigen, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

## 4 Planungskonzept

- 139 Die Nutzbarkeit des Plangebietes für die Gewinnung von Solarenergie ist auf Grund der Größe und des Zuschnitts der zur Verfügung stehenden Fläche und der übrigen Randbedingungen grundsätzlich gegeben. *Vorhaben*
- 140 Insgesamt stehen in den Teilbereichen des Geltungsbereiches ca. 70 ha für die Solarnutzung zur Verfügung. *Flächennutzung*

### 4.1 Nutzung

- 141 Innerhalb des Solarparks sind primär die Errichtung sowie der Betrieb von Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie, einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen (wie Anlagen und Einrichtungen für Einspeise-, Überwachungs-, und Instandhaltungszwecke, wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen sowie Wege, ...) vorgesehen. *Anlagen Solarpark*
- 142 Der Solarpark teilt sich dabei aufgrund des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße 6949 bzw. der Straße „Alte Heerstraße“ südwestlich annähernd parallel dazu zw. dem Ortsteil Rietz im Osten und dem Gewerbegebiet „Rietzer Berg“ im Westen bzw. aufgrund bestehender Waldflächen in vier Teilbereiche.  
Zur besseren Verortung einzelner Festsetzungen und Nutzungen werden diese zusätzlich in mehrere Baufelder unterteilt.
- 143 Ergänzend zur Errichtung des Solarparks ist die Umsetzung eines Batteriespeichers innerhalb der für den Solarparks vorgesehenen Baugebietsflächen geplant. Dieser soll überschüssige Energie aus dem Solarpark speichern bzw. abpuffern und zudem auch eine netzregulierende Nutzung erfahren soll. *Batteriespeicher*
- 144 Die geplante installierte Leistung des Solarparks beträgt bis zu 70 MWp. *Leistung*
- 145 Die Parameter der elektrotechnischen Anlagen, die zum Einsatz kommen, richten sich nach dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Realisierung.
- 146 Die Module werden mittels eines Montagesystems für die reihenförmige Anordnung fest aufgeständert. Die Gestellpfosten für die Unterkonstruktion werden in den Boden gerammt.  
Zusätzliche Fundamente sind für die Modultische nicht notwendig. *Technik Modultische*
- 147 Der geplante Batteriespeicher setzt sich aus den eigentlichen Speichereinheiten sowie Trafostationen zusammen. Diese werden auf Streifenfundamente gelagert.  
Hinzu kommen befestigte Bewegungs- und Aufstellflächen, die sich u.a. aus dem Brandschutz ergeben, jedoch nicht vollversiegelt ausgeführt werden. *Technik Speicher*
- 148 Die Modultische weisen lediglich im Bereich der Gestellpfosten eine sehr geringe Versiegelung auf. Die eigentlichen Tische übersichern den Boden lediglich.  
Für die notwendigen Nebenanlagen (wie z. B. Trafos) sind jeweils nur kleine Flächenfundamente erforderlich. Im Verhältnis zur Gesamtfläche ist, unabhängig von der Wahl der technischen Lösung, die Überbauung durch derartige technische Anlagen gering. *Maß der baulichen Nutzung*
- 149 Die für den Batteriespeicher erforderlichen Fundamenten und die einzelnen Anlagenteile führen grundsätzlich zu einer prozentual deutlich umfangreicheren Versiegelung / Übersicherung als bei Umsetzung von Solarmodultischen auf der selben Fläche. Jedoch ist die Errichtung des Batteriespeichers nur auf einer sehr kleinen Teilfläche des Baugebiets vorgesehen.  
Die erschließenden Wege und Aufstellflächen um die einzelnen Anlagenteile herum werden als Teilversiegelungen ausgeführt.
- 150 Die Bauhöhe der Module wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Andererseits erfordert die Bewirtschaftung bzw. Pflege der Grundstücksfläche eine Freihöhe unter den Modultischen.  
Die typischerweise maximale Höhe von Anlagenbestandteilen eines Solarparks liegt bei 4 m über dem anstehenden Gelände. Eine Ausnahme bilden technische Aufbauten (z.B. zum Blitzschutz oder Sendemasten), die explizit ermöglicht werden sollen.
- 151 Der auf Teilflächen geplante Batteriespeicher wird aus Fertig-Teilen zusammengesetzt. Auch diese Anlagen weisen typischerweise eine maximale Höhe von 4 m auf.
- 152 Die PV-Anlage ist eine elektrische Betriebsanlage und muss daher aus Sicherheitsgründen vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie *Einfriedung*

u.U. aus Gründen des Versicherungsschutzes effektiv mit Übersteigschutz eingefriedet werden.

153 Für Wartungszwecke aber auch aus Sicherheitsgründen sind Tore / Zugänge erforderlich.

## 4.2 Erschließung

154 Der Planbereich liegt mit allen Teilflächen an öffentlichen Verkehrsfläche. Beachtet wird, dass keine neuen Zufahrten von der durch den Geltungsbereich verlaufenden Kreisstraße 6949 hergestellt werden können. *Verkehrliche Erschließung*

155 In Folge dessen werden zur verkehrlichen Erschließung der Teilfläche I die bestehende Zufahrt an der südwestlichen Ecke der Teilfläche I sowie im Weiteren der dort entspringende Wirtschaftsweg genutzt. So können alle Baufelder des SO 1 in der Teilfläche I erschlossen werden.

156 Die Teilfläche II wird über den angrenzenden „Plattenweg“ aus erschlossen.

157 Für die verkehrliche Erschließung der Teilfläche IV ganz im Süden des Geltungsbereichs soll der nördlich dieser Fläche gelegene Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „Feldstraße“ genutzt werden.

158 Eben dieser Weg stellt auch eine der beiden Optionen zur Erschließung der Teilfläche II dar. Eine weitere Anbindung soll über die Straße „Alte Heerstraße“ erfolgen.

159 Für den Betrieb der Solaranlagen und aus Sicherheitsgründen sind u. U. Fahrgassen innerhalb der Einfriedung des Solarparks notwendig. Diese dienen neben der Wartung auch der Feuerwehr und werden dementsprechend hergestellt.

160 Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung (Trinwasserver- oder Abwasserentsorgung) des Solarparks sind allgemein nicht erforderlich. *Medientechnische Erschließung*

161 Lediglich die (in der Regel) unterirdische Verlegung von Stromkabeln für die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz ist notwendig.

Die genauen Einspeisepunkte für den Solarpark bzw. den in diesem erzeugten Strom werden erst im Zuge des konkreten Bauantrags mit dem Netzbetreiber abgestimmt.

162 Innerhalb des Solarparks werden naturgemäß ebenfalls Stromleitungen verlegt. Zum Anschluss der einzelnen Teilfelder an den nur auf einer kleinen Teilfläche geplanten Batteriespeicher sowie der Anbindung an die späteren Einspeisepunkte sind ggf. neue Leitungstrassen unter Verkehrsflächen und / oder zwischen den einzelnen Geltungsbereichsteilen notwendig.

Zudem sind entsprechende Datenkabel zu verlegen.

163 Die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser soll über unterirdische Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche gesichert werden. Beide Arten der Löschwasserbereitstellung können innerhalb des Plangebiets grundsätzlich errichtet werden. Die genaue Löschwasserbereitstellung sowie die genaue Menge werden im Bauantragsverfahren nachgewiesen.

164 Die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, durch Versickerung vor Ort. Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. *Niederschlagswasser*

165 Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Anforderungen des Brandschutzes, einschließlich die Bereitstellung von Löschwasser, werden im Rahmen der Vorhabenplanung nachgewiesen. Dabei werden die betroffenen Fachbehörden nochmals beteiligt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit zum Anlegen von Löschwasserbrunnen oder -teichen. *Brandschutz*

## 4.3 Umweltkonzept

166 Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht zusammengefasst. Die Auswirkungen der Planungen sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Ausgleich soll, falls nötig im Geltungsbereich geschaffen werden. *Umwelt*

167 Beachtung findet hier insbesondere auch der Artenschutz.

Auch die Nähe zu den bestehenden Wald- bzw. Gehölzflächen und den im Geltungsbereich liegenden schützenswerten Biotopen wird berücksichtigt.

168 Auch soll mit Hilfe des Bebauungsplans ein Einfügen des Photovoltaikparks in das Landschaftsbild sichergestellt werden. *Landschaftsbild*

Hierfür sollen neben Neuanpflanzungen auch die bestehenden, umfangreichen Gehölze entlang der Geltungsbereichsgrenzen und auf den Flächen zwischen den Teilflächen des Geltungsbereichs einbezogen werden.

169 Der entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche I verlaufende Entwässerungsgraben soll *Graben* im Zuge der Planungen nicht verändert, sondern lediglich im Bestand erhalten werden.

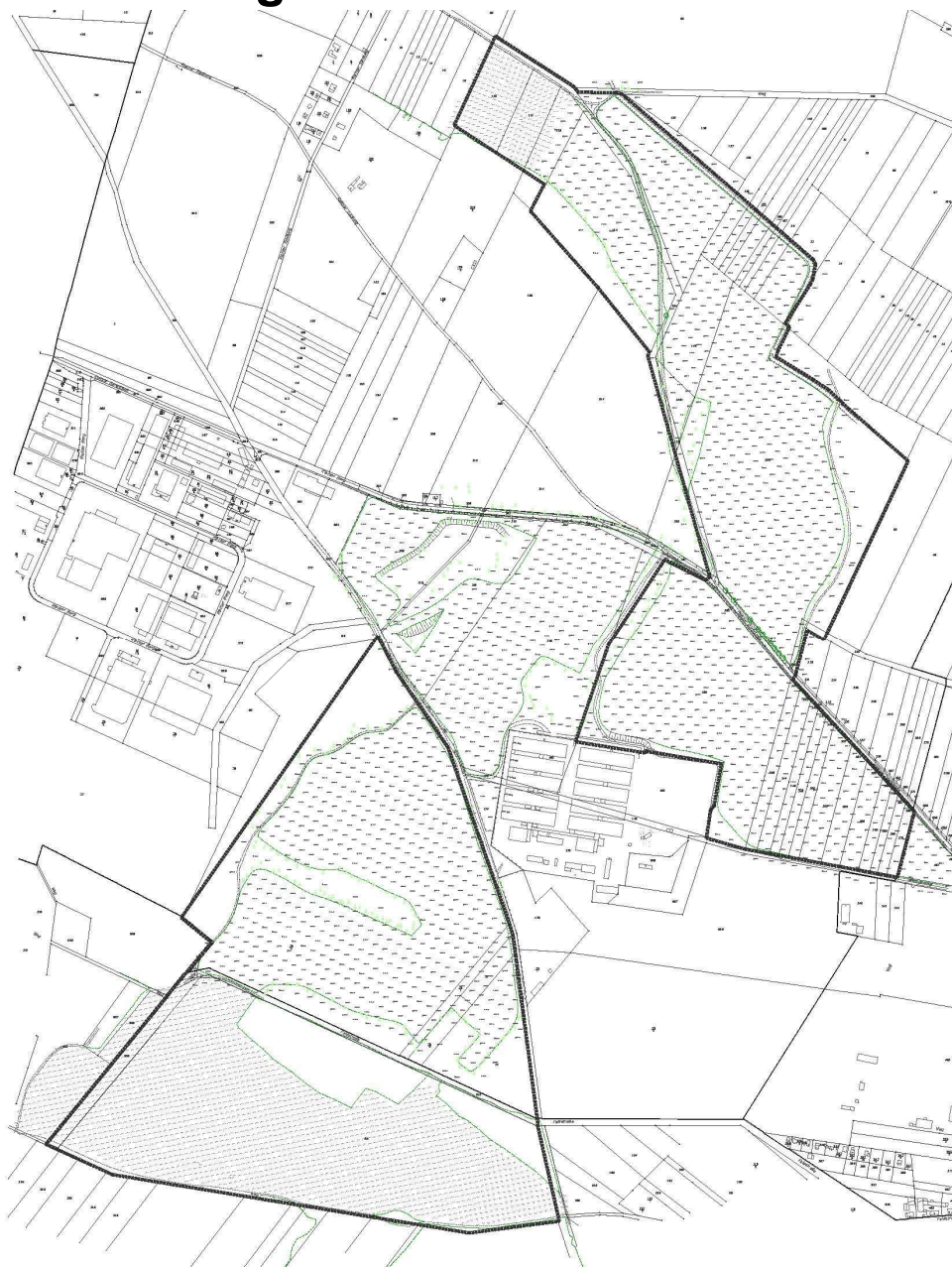
## 5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 170 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können. Weitere Festsetzungsarten werden gesondert im Kapitel „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zusammengefasst. *Vorbemerkungen*
- 171 Zusätzliche, nicht-selbstständige Festsetzungen sind unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zu finden.

172 *Planzeichnung*

### 5.1 Geltungsbereich

173 *Geltungsbereich*

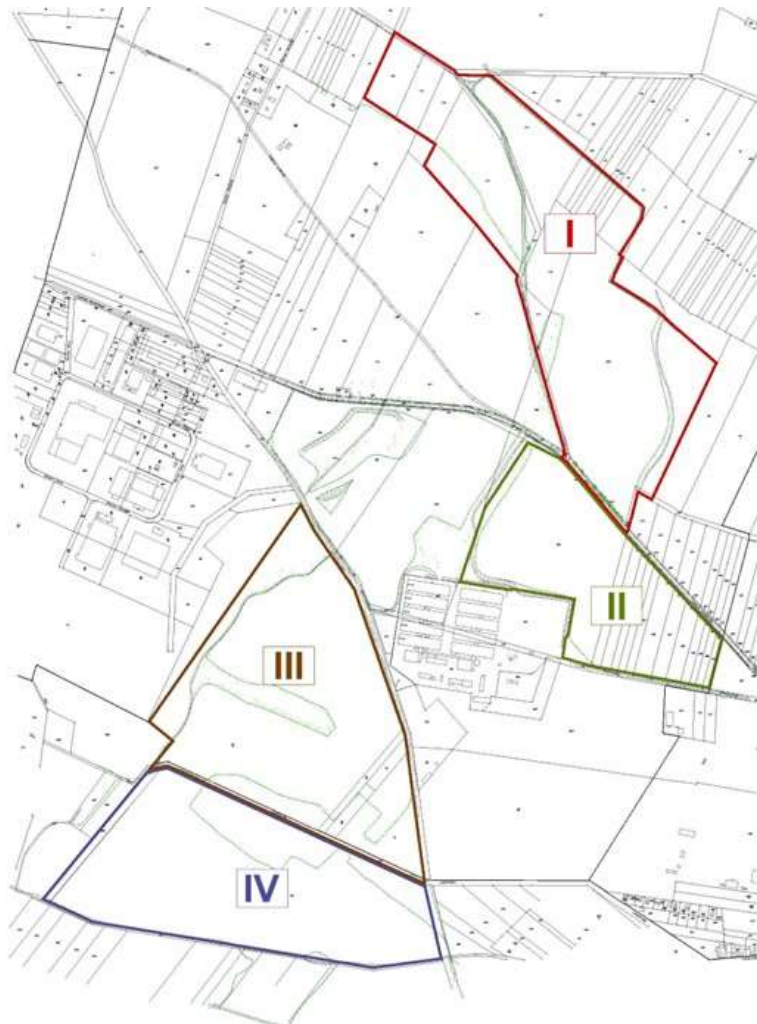


- 174 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen.
- 175 Der Geltungsbereich gliedert sich in vier Teilflächen: Die Teilfläche I befindet sich nördlich der Kreisstraße K 6949. Die Teilflächen II befindet sich unmittelbar südlich angrenzend an die Kreisstraße, nördlich der Anlagen des Landwirtschaftsbetriebs am „Plattenweg“. Die Teilfläche III befindet sich südlich der Straße „Alte Heerstraße“, wodurch zwischen den Teilflächen II und III eine Lücke entsteht. *Geteilter Geltungsbereich*

Die Teilfläche IV schließt sich, nach einer Anpassung des Geltungsbereichs im Laufe des Aufstellungsverfahrens, nahtlos südlich an die Teilfläche III an.

176

Übersicht Teilflächen



177 Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt grundsätzlich den bestehenden Grenzen der Flurstücke.

Abgrenzung

178 Folgende Abweichungen sind dabei je Teilfläche zu beachten:

Teilfläche I:

- Im Bereich der nordöstlichen Grenze verläuft die Geltungsbereichsgrenze von der Flurstücksgrenze zw. den Flurstücke 50 und 328 in Richtung Westen, orientiert am eingemessenen Grabenverlauf und folgt diesem anschließend nach Norden und nachfolgend wieder nach Westen bis zur Flurstücksgrenze zw. den Flurstücken 134 und 158; der Verlauf ist so gewählt, dass der gesamte Grabenbereich im Geltungsbereich liegt

Teilflächen II und III

- Die westliche Grenze der Teilfläche und somit die dortige Geltungsbereichsgrenze liegt nicht auf einer bestehenden Flurstücksgrenze, sondern ist so gewählt, dass sie gradlinig durch die Gehölzfläche verläuft, die unverändert bleiben soll; dadurch ist die nordwestliche Ecke des Flurstücks 326 nicht Teil des Geltungsbereichs

Teilfläche III

- Im Bereich der westlichen Grenze verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang einer direkten Linie zwischen dem Eckpunkt der Flurstücke 76/3 und 82 im Norden und dem Eckpunkt der Flurstücke 76/3, 77 und 206 im Süden

Teilfläche IV

- (Für diese Teilfläche ergeben sich keine Abweichungen zur grundsätzlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs)

179 Die beschriebenen Abweichungen der Grenzziehung des Geltungsbereichs dienen dazu, nur die für das Vorhaben nötigen Flächen in die Planung mit einzubeziehen. In den oben aufgelisteten Bereichen erstrecken sich die betroffenen Flurstücke noch weit außerhalb

des Vorhabengebiets und sind damit nicht mehr maßgeblich für das Vorhaben, wodurch eine Einbeziehung nicht zweckdienlich wäre.

180 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan durch Koordinaten bestimmt. *Koordinaten*

181 Folgende Eckpunkte (Ostwert / Nordwert) mit den entsprechenden Koordinaten werden dafür festgesetzt:

182	<b>Punkt</b>	<b>Nordwert</b>	<b>Ostwert</b>
	<b>A</b>	<b>338512,70</b>	<b>5807162,00</b>
	<b>B</b>	<b>338529,65</b>	<b>5806975,34</b>
	<b>C</b>	<b>338603,48</b>	<b>5806911,08</b>
	<b>D</b>	<b>338670,88</b>	<b>5806852,79</b>
	<b>E</b>	<b>338675,16</b>	<b>5806845,22</b>
	<b>F</b>	<b>338669,96</b>	<b>5806818,40</b>
	<b>G</b>	<b>338604,81</b>	<b>5806684,84</b>
	<b>H</b>	<b>338600,34</b>	<b>5806671,83</b>
	<b>I</b>	<b>338671,52</b>	<b>5806628,40</b>
	<b>J</b>	<b>338700,66</b>	<b>5806609,13</b>
	<b>K</b>	<b>338736,62</b>	<b>5806574,99</b>
	<b>L</b>	<b>338847,54</b>	<b>5806477,89</b>
	<b>M</b>	<b>338293.59</b>	<b>5806134.17</b>

183 Auf Maße für die neu gebildeten Grenzen wird vorerst verzichtet.

## 5.2 Flächennutzung

184 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

*Arten im Geltungsbereich*

- Sondergebietsflächen
- Maßnahmen- und Pflanzflächen
- Wald
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wasserflächen
- Verkehrsflächen

185 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar.

*Alternativen*

186 Der Bebauungsplan ist „qualifiziert“ nach § 30 Abs. 1 BauGB.

*„Qualifizierter B-Plan“*

## 5.3 Verkehrsflächen

187 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

*Vorbemerkung*

188 Im Bebauungsplan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der Bebauungsplan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.

189 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben

*Eigentum*

Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

### 5.3.1 Art der Verkehrsflächen

- 190 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich wird in erster Linie über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) der angrenzenden Straßen Kreisstraße 6949, „Plattenweg“ und „Alte Heerstraße“ gewährleistet.  
Diese Straßen sind öffentlich gewidmet. Im vorliegenden Fall werden diese Verkehrsflächen jedoch nicht durchweg direkt festgesetzt. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 191 In den Geltungsbereich einbezogen ist aufgrund der Abgrenzung dieses nur ein Teilabschnitt der Kreisstraße 6949, der sich zwischen den beiden Teilflächen I und II des Sondergebiets befindet.  
Als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** wird dabei nur der Abschnitt der Kreisstraße, der für die Beurteilung des Verhältnisses / des Übergangs der weiteren Flächenfestsetzungen zur Straßenverkehrsfläche benötigt wird.  
Hinzu kommt an dieser Stelle, dass eine Auslassung der entsprechenden Flurstücke zu einer grafischen nur noch schwer lesbaren Planzeichnung führen würde. *Festsetzung Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 192 Der weitere Verlauf der Kreisstraße entlang des Geltungsbereichs in Richtung Westen und Osten wird nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen und somit nicht als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.  
Da jedoch die Geltungsbereichsgrenze bis an die äußeren Grenzen der Flurstücke, die die Verkehrsflächen bilden, herangeführt wird, bildet die Geltungsbereichsgrenze in ihrem Verlauf entlang der Kreisstraße 6949 die Grenze der (außerhalb des Geltungsbereichs liegenden) Verkehrsflächen.
- 193 Analog dazu verhält es sich mit den angrenzenden Straßen „Plattenweg“ und „Alte Heerstraße“. Die Grundstücke dieser Verkehrsflächen sind nicht Teil des Geltungsbereichs. Jedoch bildete die Geltungsbereichsgrenze in ihrem Verlauf entlang dieser beiden Straßen die Grenze der Verkehrsfläche.
- 194 Die zusätzliche kleinteilige Erschließung des Solarparks findet über zwei land- und forstwirtschaftliche innerhalb der Teilflächen I (SO 1) und zwischen den Teilflächen III (SO 3) und IV (SO 4) statt. Dabei handelt es sich um schon vor der Planung bestehende Wirtschaftswege. *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*
- 195 Gemäß Planungskonzept sollen diese für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten werden und in der Bau- und Betriebszeit durch den Solarpark mit genutzt werden. Aufgrund dieser Ausrichtung werden beide Wege als **öffentliche Verkehrsflächen** mit der **besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“** festgesetzt.  
Räumlich herangezogen werden die jeweiligen Wegeflurstücke im Verlauf der beiden Wege. *Festsetzung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*
- 196 Im Falle des Wirtschaftsweges zwischen den Teilflächen SO 3 und SO 4 deckt sich der bestehende Verlauf mit dem entsprechenden Flurstück 215 der Flur 3.
- 197 Der Wirtschaftsweg innerhalb der Teilfläche SO 1 dagegen hat sich in seiner Lage im Laufe der Zeit verschoben und verläuft zu einem großen Teil nicht mehr über die dafür vorgesehenen Flurstücke. Dieser Umstand soll im Zuge der Planungen jedoch bereinigt werden und der Wegeverlauf wieder auf die dafür vorgesehenen Flurstücke verschwenkt werden.  
Daher werden für die Festsetzung zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung die Wegeflurstücke 144 und 324 in der Flur 1 herangezogen.  
Zusätzlich wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Teilfläche des Flurstücks 134 mit in die Festsetzung zur Verkehrsfläche mit einbezogen (in einem Bereich von 41,5 m ausgehend von der nordwestlichen Ecke der Flurstücke 324 und 134). Dies dient er auch künftigen Berücksichtigung des dortigen Kreuzungspunktes mit einem Wirtschaftsweg, der in Richtung Nordosten abzweigt. Berücksichtigt sind dabei entsprechende Kurvenradien.
- 198 Für sämtliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gilt der eingangs zum Abschnitt formulierte Umstand, dass lediglich das Grundstück festgesetzt wird und keineswegs die gesamte Fläche vollversiegelt wird.

### 5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

- 199 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. *Straßenbegrenzungslinie*

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Im Bebauungsplan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

- 200 Dem folgend wird entlang der nördlichen und der südlichen Grenze der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Kreisstraße 6949 jeweils ein **Straßenbegrenzungslinie** festgesetzt. Aufgrund der Weiterführung der Verkehrsflächen in Richtung Westen und Osten wird dort keine solche Linie bestimmt. **Festsetzung Straßenbegrenzungslinie**
- 201 Wie weiter oben beschrieben, werden im vorliegenden Fall die öffentlichen Verkehrsflächen, die in Form der Straßenzüge des weiteren östlichen Verlaufs der Kreisstraße 6949 und der Straße „Plattenweg“ vorliegen, durch die nordöstliche und südöstliche Geltungsbereichsgrenze der Teilfläche II definiert.  
Die entsprechenden Geltungsbereichsgrenzen in Richtung Westen und Norden bilden damit auch die Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.  
Auf eine separate zeichnerische Festsetzung wird mit Blick auf die bessere Lesbarkeit des Plans verzichtet.

## 5.4 Art der baulichen Nutzung

### 5.4.1 Vorbemerkungen

- 202 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. **Rechtsgrundlagen**
- 203 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.
- 204 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. **Unzulässigkeit Im Einzelfall**  
Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
- 205 Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

### 5.4.2 Sonstiges Sondergebiet (SO Solar)

- 206 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich jedoch keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. **Sonstiges Sondergebiet**  
Deshalb sind die entsprechenden Flächen gem. § 11 Abs. 1 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ festzusetzen. Die wesentliche Unterscheidung zu den anderen Arten von Baugebieten bedarf u. U. der Erklärung in der Begründung.
- 207 Der § 11 BauNVO führt in Abs. 2 entsprechende Arten von sonstigen Sondergebieten beispielhaft auf, darunter „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“.
- 208 Das Plangebiet wird überwiegend für die Solarnutzung, einschließlich deren Nebenanlagen und für Eingriffsausgleichende grünordnerische Festsetzungen sowie das Umwandeln des erzeugten Stroms herangezogen. Die Regelungen zur Art der Nutzung orientieren sich an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 u. § 11 BauNVO. **Zweckbestimmung „Solar“**
- 209 Bei Sonstigen Sondergebieten (SO) hat der Planungsträger stets selbst die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Die Zweckbestimmung wird wie folgt festgesetzt:
- 210 **1. Das Sonstige Sondergebiet „Solar“ dient der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung, Entwicklung oder der Erforschung der Sonnenenergie sowie der Umwandlung dieser.** **Festsetzung Zweckbestimmung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**
- 211 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet wird im vorliegenden Fall innerhalb des Geltungsbereichs unterteilt. Dies ergibt sich unter anderem durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs und durch die anderweitigen Flächenfestsetzungen (z.B. zu Wald und Maßnahmenflächen). **Unterteilung Sonstiges Sondergebiet**

Dadurch ergeben sich die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4. Diese Einteilung folgt zudem der generellen Einteilung des Geltungsbereichs in die Teilflächen I bis VI.

- 212 Das Sonstige Sondergebiet SO 1 sowie das Sonstige Sondergebiet SO 3 werden zusätzlich für den besseren, räumlichen Bezug einzelner Festsetzungen bzw. aufgrund der Zonierung der Baugebietsflächen durch Maßnahmenflächen in einzelne Baufelder unterteilt. Dadurch ergeben sich die Baufelder BF 1.1, BF 1.2 und BF 1.3 im SO 1, das Baufeld BF 2.1 im SO 2, die Baufelder BF 3.1, BF 3.2 und BF 3.3 im SO 3 sowie die Baufelder BF 4.1 und BF 4.2 im SO 4.
- 213 Im Plangebiet sind (als Hauptanlagen) gemäß dem skizzierten Planungskonzept neben Anlagen zur Stromerzeugung auf der Basis der Sonnenenergie (Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen) auch solche zulässig, die zum Umwandeln und zur Speicherung von Strom notwendig sind. *Art der Nutzung*
- 214 Um eine rein auf die Speicherung von Strom ausgerichtete Nutzung des gesamten Sondergebiets zu verhindern, wird die Zulässigkeit der geplanten Batteriespeicher gemäß dem Planungskonzept auf die Baufelder BF 3.1, BF 3.2 und BF 3.3 beschränkt.
- 215 Die Art der Nutzung wird demnach wie folgt festgesetzt.
- 216 **2. Im Plangebiet sind Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen allgemein zulässig, die unbeweglich in Reihen mit Bodenabstand aufgeständert sind sowie die erforderlichen Nebenanlagen. Die Errichtung eines elektrischen Batteriespeichers ist ausschließlich innerhalb des Baufeldes BF 3.2 zulässig.** *Festsetzung  
Art der Nutzung*  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO**

### 5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

- 217 Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig. *Stellplätze und Garagen*  
Somit sind diese im vorliegend festgesetzten Sonstigen Sondergebiet theoretisch allgemein zulässig.  
Zu beachten sind dabei jedoch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die die (Haupt-) Nutzungsarten und die zulässigen baulichen Anlagen definiert. Da darin keine Stellplätze und/oder Garagen benannt werden, sind diese im Bebauungsplan jedoch nur als Nebenanlagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.  
Deren Anzahl richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung.
- 218 Dem § 14 BauNVO folgend sind Nebenanlagen in allen Baugebieten zulässig. An dieser Regelung soll auch im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten werden. *sonstige Nebenanlagen*

## 5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 219 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 220 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 221 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 222 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.
- 223 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

### 5.5.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 224 Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem Bebauungsplan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. *Rechtsgrundlage*
- 225 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl (GRZ)*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

226 Bei Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen ist die gesamte Fläche, die von den Solarmodulen überdeckt bzw. überschirmt wird, auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Gemessen wird lotrecht von den Außenkanten der Modultische.

227 Die zulässige GRZ für den Solarpark, wird einheitlich für alle Teile des Sondergebiets und alle darin enthaltenen Baufelder mit 0,6 (**GRZ 0,6**) als Maximalwert festgesetzt.

Dieses Maß ist ausreichend, um alle notwendigen Anlagen für die Solarstromerzeugung in der vorgesehenen Art und Weise errichten zu können.

Gleichzeitig ist der gewählte Überbauungsgrad notwendig, um die angestrebte Leistung zu erreichen.

228 Bei Solarparks muss deutlich zwischen der Überbauung (bzw. Überschirmung) der Bodenfläche, die durch das Bestimmen der Grundfläche geregelt wird, und der tatsächlichen Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung unterschieden werden.

Die versiegelte d. h. die vollständig in Anspruch genommene Bodenfläche ist geringer, als die festgesetzte GRZ suggeriert, da die Modultische nur punktuell mit dem Boden verbunden werden.

Lediglich für Gebäude oder bauliche Anlagen wie Trafos, Umspannwerk o. ä. ist eine Vollversiegelung unumgänglich. Diese Anlagen beanspruchen aber nur einen sehr geringen Anteil an der Gesamtfläche.

Eine Befestigung (d. h. Versiegelung) von Wegen ist nicht oder nur für kleine Teilflächen notwendig.

Diese Tatsachen sind für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung von besonderer Bedeutung.

229 Insgesamt gesehen, bleibt der Boden in weiten Teilen des Solarparks „offen“ und begrünt. Die Bodenfunktionen unter den Modulen werden sich zwar ändern, sie werden aber nur geringfügig beeinträchtigt.

230 Abweichend davon ist im Baufeld 3.2 des Sonstigen Sondergebiets SO 3 die Errichtung eines Batteriespeichers vorgesehen. Bei diesen Anlagen werden deutlich umfangreicher Flächenversiegelungen vorgenommen. Die zulässige GRZ von 0,6 wird in diesem Baufeld für deutlichere Eingriffe in den Boden führen.

Auch hier können jedoch Minderungsmaßnahmen in Form von Verhinderung einer Vollversiegelung von Stellflächen und Wegen umgesetzt werden.

231 Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

**Festsetzung  
Grundflächenzahl  
(GRZ)**

*Nutzungsschablone*

### 5.5.1.1 Anrechnung Nebenanlagen

232 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

233 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

#### 5.5.1.1.1 Nachweisführung im Bauantrag

234 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird.

### 5.5.2 Höhenfestsetzungen

235 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst neben der Regelung der baulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

*Vorbemerkungen*

236 Grundsätzlich finden sich drei Rechtsquellen, die Höhe in einem B-Plan festzusetzen:

- als „Maß der baulichen Nutzung“ gem. § 16 BauNVO

- als „Höhenlage“ gem. § 9 Abs. 3 BauGB
  - als „Bauordnungsrechtliche Festsetzung“
- 237 Im vorliegenden Fall werden Festsetzungen im Sinne des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO getroffen. *Maximale Höhe baulicher Anlagen*  
Dafür wird die dritte Dimension der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebiets über die maximale Höhe der baulichen Anlagen (d. h. der OK der Module) bestimmt.
- 238 In den festgesetzten Sondergebieten wird sie dadurch bestimmt, dass die Modultische im eingebauten Zustand bestimmte Höhendimensionen (Größenordnung 1,2 m bis 4,0 m), in Abhängigkeit von den einzusetzenden Gestellsystemen, aufweisen.  
Zur maschinellen Pflege der Bodenfläche oder bei einer Beweidung ist eine untere Freihaltezone (Größenordnung 0,8 m bis 1,0 m) erforderlich.  
Die festgesetzte zulässige Höhe von maximal 4 m über dem Höhenbezug, der unten beschreiben wird, (**OK max. 4,0 m**) lässt für die Wahl der konkreten Gestell-Konstruktion ausreichend Spielraum.  
Gleichzeitig können Beeinträchtigungen der Umgebung und des Orts- und Landschaftsbildes durch zu hohe Anlagen ausgeschlossen werden.
- 239 Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*
- 240 Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen „baulichen Anlagen“, hier Modultische, Trafostationen ...). *Ausnahme untergeordneter techn. Anlagen*  
Die Regelung zur Höhe der baulichen Anlagen gilt nicht für die untergeordneten über die PV-Modultische / Trafostationen hinausragenden z. B. technische Zubehöranlagen oder Bauteile, wie Videoüberwachungsanlagen, Blitzschutzanlagen.  
Solche baulichen Anlagenbestandteile sollen, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, als Ausnahme die festgesetzte jeweilige Obergrenze überragen dürfen.
- 241 **3. Technische Zubehöranlagen wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Videoüberwachungssysteme und ähnlich geartete untergeordnete bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten, wenn dies für die Funktionsweise der Anlage erforderlich ist.**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO**
- 242 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist das Bestimmen des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezugspunkt*  
Maßgeblich für das Bestimmen des Höhenbezuges ist sinnvollerweise die vorhandene Geländeoberfläche.
- 243 Aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen im Plangebiet wird der Höhenbezug auf der Grundlage der konkreten Vermessung festgelegt.
- 244 **4. Als Höhenbezug für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt. Diese ist dem Vermessungsplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zu entnehmen. Zwischenwerte sind zu interpolieren.** *Festsetzung Höhenbezugspunkt*  
**§ 9 Abs. 4 BauGB & § 18 Abs. 1 BauNVO**

### 5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

- 245 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind.
- 246 Für sonstige Sondergebiete ist ein Wert der GRZ von 0,8 benannt. Dieser wird durch die Planung unterschritten. Die Geschossflächen- oder die Baumassenzahl spielen bei einem Solarpark naturgemäß keine Rolle.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 247 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 248 Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.

## 5.6.1 Baugrenze

- 249 Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen** (zeichnerisch) festgesetzt. Sie sind im notwendigen Umfang vermasst. *Baugrenze  
Festsetzung  
Baugrenze*
- 250 Im Solarpark soll eine effektive Ausnutzung der verfügbaren Fläche für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen ermöglicht werden.  
Dazu verläuft die Baugrenze verläuft entlang der Grenze des SO.
- 251 Der Abstand zu den Grenzen der Sondergebiete ist abhängig von den an diese angrenzenden Flächen: zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen und Maßnahmenflächen (Planzeichen 13.1 der PlanZV) wird kein Abstand eingehalten. Die Baugrenze verläuft unmittelbar auf der Grenze des Sondergebiets.  
Im Bereich von Flächen zu Pflanzmaßnahmen wird durch die Baugrenze ein Abstand von 3 m zu eben diesen Pflanzmaßnahmen eingehalten. Damit soll ein übermäßiges Heranrücke der baulichen Anlagen an die neu zu pflanzenden Gehölze verhindert werden.
- 252 Die Baugrenzen beziehen sich nur auf die Hauptanlagen. Außerhalb dieser Flächen ist – sofern dies im B-Plan nicht explizit ausgeschlossen wird – die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. *Zulässigkeit baulicher  
Anlagen außerhalb*
- 253 Das bedeutet, Wege und alle andere Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet und genutzt werden, soweit nicht andere gesetzliche Regeln oder Vorgaben (Naturschutz, Brandschutz, Wasserrecht, ...) entgegenstehen.

## 5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 254 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

### 5.7.1 Grünflächen

- 255 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt werden. *Vorbemerkung*
- 256 Grünflächen werden im vorliegenden Fall „unter“ allen Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.  
Damit soll zum einen der grüne Charakter dieser Flächen verdeutlicht werden und zum einen herausgestellt werden, dass innerhalb dieser Flächen keine baulichen Anlagen zulässig sind.  
Ausnahmen davon sind in den Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen zu definieren.
- 257 **Grünflächen** werden daher im Bereich der Waldränder, der Anbauverbotszone zur Kreisstraße sowie den festgesetzten Pflanzmaßnahmen vorgelagert festgesetzt. *Festsetzung  
Grünfläche*

### 5.7.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 258 Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. *Vorbemerkung*
- 259 Im nördlichen und südlichen Bereich der Flurstücke 316, 318 und 326 (Bereich der Straße „Alte Heerstraße“), sowie im nördlichen Bereich der Flurstücke 342, 344 und 346 der Flur 1 in der Gemarkung Rietz (Bereich der Kreisstraße 6949) befinden sich Trinkwasserverorgungsleitungen in Zuständigkeit des WAZV Werder-Havelland.  
Hier ist es in einem Schutzstreifen von 6,0 m u. a. nicht gestattet betriebsfremde Bauwerke, Anlagen oder Bepflanzungen zu errichten. *Trinkwasserleitung*
- 260 Der WAZV hat in seiner Stellungnahme zudem darauf hingewiesen, dass neben den Leitungen auch die entsprechenden Flächen im Schutzstreifen zu Gunsten des Verbandes zu sichern sind.  
Über die Bestimmung von Flächen zur Eintragung von Leitungsrechten wird vorliegenden dieser Schutzstreifen gesichert. Die Festsetzung erstreckt sich lediglich über die Flächen im Schutzbereich der Leitung, die sich außerhalb der Flurstücke der parallel verlaufenden

Kreisstraße 6949 befinden. Hintergrund ist, dass eine Zugänglichkeit zu den Leitungen sowie das Verlegen dieser innerhalb der im Bereich der Kreisstraße festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ohne zusätzliche Leitungsrechte bereits zulässig ist.

261 Die Leitungsrechte zu Gunsten des WAZV Werder-Havelland werden wie folgt bestimmt:

262 **5. Die mit „L 1“ gekennzeichnete Fläche zu Geh-, Fahr und Leitungsrechten ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Inhabers sowie des Betreibers der Trinkwasserleitung zu belasten.** *Festsetzung Geh- und Fahrrecht Trinkwasserleitung*  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

263 Für die weiteren durch den Geltungsbereich und in dessen Umfeld verlaufenden Leitungen wurden von den zuständigen Betreibern keine Forderungen zu Flächensicherungen oder Schutzstreifen geäußert.

### 5.7.3 Fläche für die Landwirtschaft

264 Die vorgesehenen Flächen für die Landwirtschaft werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB festgesetzt. *Vorbemerkung*

265 Es handelt sich hierbei um einen schon im Bestand als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzten Bereich im Nordosten des Plangebiets innerhalb der Teilfläche 1, der aufgrund der Abgrenzung des Geltungsbereichs mit überplant wird (siehe hierzu auch Punkt 5.1).

266 Auf diesen Flächen keine Veränderung durch die Planungen eintreten, sondern lediglich die bestehende Bewirtschaftung weiterhin beibehalten werden.

267 Es sind folglich keine genauer zu definierenden oder klarzustellenden Einschränkungen für die entsprechende Fläche nötig. Es erfolgt daher nur eine Festsetzung als **Fläche für die Landwirtschaft**. Zulässig sind dann alle der Landwirtschaft dienenden Vorhaben. *Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft*

### 5.7.4 Wald

268 Im Geltungsbereich wird, verteilt auf alle Teilflächen, auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18b) BauGB Wald festgesetzt. *Vorbemerkung*

269 Es handelt sich hierbei um schon im Bestand als Wald genutzte Bereiche des Plangebiets, der aufgrund der Abgrenzung des Geltungsbereichs mit überplant wird. Diese Flächen werden auch von Seiten der zuständigen Forstbehörde als Wald geführt.

270 Auf diesen Flächen wird keine Veränderung durch die Planungen eintreten, sondern lediglich die bestehende Bewirtschaftung weiterhin beibehalten. Der Wald bleibt rechtlich, räumlich und faktisch erhalten und wird für die Umsetzung der Planungen nicht angetastet.

271 Es sind folglich keine genauer zu definierende oder klarzustellende Einschränkungen für die entsprechende Fläche nötig. Es erfolgt daher nur eine Festsetzung als **Wald**. Zulässig sind dann alle der Forstwirtschaft dienenden Vorhaben. *Festsetzung Wald*

### 5.7.5 Wasserflächen

272 Der entlang der nördlichen bis nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Teilfläche I verlaufende Graben wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. *Vorbemerkung*

Bei dem Wassergraben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.

273 Auch hier handelt es sich um eine reine Sicherung der bereits vorliegenden Nutzung bzw. Fläche gemäß dem Planungskonzept.

Die bisherige Nutzung als Entwässerungsgraben und die fortlaufende Instand- und Unterhaltungsmaßnahmen sind weiterhin möglich.

274 In der Abgrenzung der entsprechenden **Wasserfläche** betrifft dies hier grundsätzlich die obere Kante der durch den Vermesser festgehaltenen Böschung. Diese Grenzziehung ist jedoch im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit etwas begradigt worden, wobei der Böschungsbereich immer vollständig innerhalb der Wasserfläche liegt. *Festsetzung Wasserflächen*

### 5.7.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden

275 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, genauer die Teilfläche I nördlich der Kreisstraße 6949, ist kleinflächig durch ein Risikogebiet gemäß § 78b WHG (HQ 100 Gebiet) *Hochwasserrisikogebiet*

betroffen. Zusätzliche Flächen im Anschluss daran werden als Hochwasserrisikogebiet HQ extrem gewertet.

276 Grundsätzlich gilt, dass die Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauplanung und Ausführung sowie bei der späteren Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen sind. Die jeweilige Ausführung liegt als private Hochwasservorsorge im allgemeinen Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. seines Planers.

277 Gemäß § 78b WHG gilt für Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten jedoch auch, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden zu berücksichtigen sind.

278 Da nicht abschließend bestimmbar ist, welche Anlagenteile des geplanten Solarparks innerhalb der als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesenen Flächen errichtet werden sollen, wird eine allgemein gültige Regelung unter Bezugnahme auf den § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine solche Festsetzung ist auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB möglich.

279 **6. Innerhalb der als Hochwasserrisikogebiete (HQ 100 und HQ extrem) ausgewiesenen Bereiche sind bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB**

**Festsetzung  
Maßnahmen zur  
Vermeidung von  
Hochwasserschäden**

280 Die entsprechenden Nachweise sind, anlagenbezogen, im Zuge der konkreten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und zu prüfen.

## 5.7.7 Grünordnerische Festsetzungen

281 Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Kommune.

*Vorbemerkung*

Unter diesem Begriff werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

282 Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild ist die Neupflanzung von Gehölzstreifen im Geltungsbereich vorzunehmen.

*Pflanzmaßnahmen*

Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.

283 Es sind zwei unterschiedliche Ausführungsarten zu den Heckenpflanzungen vorgesehen. Grundsätzlich soll der geplante Solarpark bzw. seine Teilflächen überall dort abgepflanzt werden, wo keine Wald- oder dichten Gehölzflächen an die Baugebietsflächen angrenzen.

Eine Ausnahme bildet der zwischen den Teilflächen II und II gelegene Landwirtschaftsbetrieb, der durch bestehende Schutzwälle abgeschirmt wird.

284 In den Bereichen, für die der vorliegende Fachbeitrag zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechende Hecken zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Landschaft vorsieht wird eine mindestens dreireihige Hecke innerhalb eines 5 m breiten Streifens gefordert. Der Pflanzabstand beträgt max. 0,5 m. Bei den Pflanzungen sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden.

285 Die so umzusetzenden Heckenpflanzungen werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2.1 „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der PlanZV festgesetzt und mit „P1“ bezeichnet.

286 Zusätzlich hat die Gemeinde im Bereich der im Laufe des Verfahrens hinzugekommenen Teilfläche im Süden ebenfalls dreireihige Gehölzpflanzungen auf einem 5 m breiten Streifen gefordert. Damit sollen direkte Blickbeziehungen zwischen dem Solarpark und der Gemarkung Schmerzke im Westen und vor allem zwischen dem Solarpark und der Ortslage Rietz begrünt und so aufgewertet werden.

Auch bei diesen Pflanzungen sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt ebenfalls maximal nur 0,5 m.

287 Die so umzusetzenden Heckenpflanzungen werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2.1 „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der PlanZV festgesetzt und mit „P2“ bezeichnet.

288 Die Gehölzanzpflanzungen beiderseits der Kreisstraße 6949 (Teilflächen I und II) und entlang der Straße „Alte Heerstraße“ (Teilfläche III) werden dagegen zweireihig innerhalb

eines 3 m breiten Streifens vorgenommen. Hintergrund ist, dass es sich bei diesen Pflanzungen nicht um solche zum Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild handelt, sondern um Abpflanzungen, die störende Immissionen durch den Solarpark auf die beiden Straßen verhindern soll. Dazu ist die gewählte Pflanzmaßnahme ausreichen.

Der Pflanzabstand darf ebenfalls maximal nur 0,5 m betragen. Auch bei diesen Pflanzungen sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden.

289 Die so umzusetzenden Heckenpflanzungen werden in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2.1 „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ der PlanZV festgesetzt und mit „P3“ bezeichnet.

290 Textlich werden beide Pflanzmaßnahmen wie folgt bestimmt.

291 **7. Innerhalb der mit „P1“ und „P3“ gekennzeichneten Flächen sind dreireihige Feldgehölzstreifen und innerhalb der mit „P2“ gekennzeichneten Flächen zweireihige Feldgehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt für alle Flächen maximal 0,5 m. Es sind in allen Flächen mindestens fünf Arten der Pflanzliste zu verwenden. Eine Unterbrechung der mit „P 2“ gekennzeichneten Flächen ist für die Anlage von zwei Zufahrten festgesetzten Sonstiges Sondergebiet SO 1 bis SO 4 mit einer Breite von jeweils maximal 5,0 m je zulässig.**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB** **Festsetzung  
Pflanzmaßnahmen**

292 Die zukünftige Einfriedung des Solarparks soll zudem so errichtet werden, dass die oben beschriebenen Gehölzriegel außerhalb des Zaunes liegen, um so sowohl einen höheren Wert für das Landschaftsbild als auch für die Tierwelt zu erreichen.

293 Für die geplanten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Diese Liste wird als bindend festgesetzt. *Pflanzliste*

294 Die Liste ist dem zum Bebauungsplan erstellten Fachbeitrag entnommen und basiert auf dem Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019.

295 <b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Festsetzung Pflanzliste</b>
<b>Berberis vulgaris L.</b>	<b>Gemeine Berberitze</b>	
<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Roter Hartriegel</b>	
<b>Corylus avellana</b>	<b>Strauchhasel</b>	
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Eingrifflicher Weißdorn</b>	
<b>Crataegus laevigata</b>	<b>Zweigrifflicher Weißdorn</b>	
<b>Crataegus Hybriden agg.</b>	<b>Weißdorn</b>	
<b>Cytisus scoparius</b>	<b>Besen-Ginster</b>	
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen</b>	
<b>Frangula alnus</b>	<b>Faulbaum</b>	
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Rote Heckenkirsche</b>	
<b>Malus sylvestris</b>	<b>Wildapfel</b>	
<b>Prunus avium</b>	<b>Wildkirsche</b>	
<b>Prunus padus</b>	<b>Traubenkirsche</b>	
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>	
<b>Pyrus pyraster</b>	<b>Wildbirne</b>	
<b>Rhamnus cathartica</b>	<b>Purgier-Kreuzdorn</b>	
<b>Rosa canina agg.</b>	<b>Hunds-Rose</b>	
<b>Rosa corymbifera agg.</b>	<b>Hecken-Rose</b>	
<b>Rosa rubiginosa agg.</b>	<b>Wein-Rose</b>	
<b>Rosa elliptica agg.</b>	<b>Keilblättrige Rose</b>	
<b>Rosa tomentosa agg.</b>	<b>Filz-Rose</b>	
<b>Sambucus nigra</b>	<b>Schwarzer Holunder</b>	
<b>Viburnum opulus</b>	<b>Gemeiner Schneeball</b>	

296 Im Zuge der Kartierungsarbeiten zur Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrags ist in einem einzelstehenden Baum innerhalb der Teilfläche I ein Vorkommen eines Ortolans nachgewiesen worden. Dieser Baum steht unmittelbar östlich des durch die Teilfläche verlaufenden Wirtschaftsweges. *Erhalt Einzelgehölz*

Im Zuge der vorliegenden Planungen ist vorgesehen den bestehenden Weg wieder auf die dafür vorgesehenen Flurstücke umzuverlegen. Bei Umsetzung dieser Planungen befindet sich der Einzelbaum zukünftig auf der Westseite des Wirtschaftsweges.

297 Zwar sind im Umfeld des Baumes, bis hin zum angrenzenden Wald, Maßnahmen vorgesehen, die eine Störung des Ortolans durch hochbauliche Anlagen ausschließen und eine fördernde Bewirtschaftung der Flächen im Umfeld sicherstellen. Jedoch soll der Erhalt des Einzelbaumes aufgrund seiner Lage direkt auf der Flurstücksgrenze zur Verkehrsfläche des Wirtschaftsweges nochmals explizit sichergestellt werden.

298 Dazu wird der entsprechende **Einzelbaum** unter Anwendung des Planzeichens 13.2. (Erhaltung: Bäume) der PlanZV und auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB zeichnerisch als **zu erhalten** festgesetzt.

**Festsetzung  
Erhalt Einzelgehölz**

299 Zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Bodenfläche aus der intensiven Nutzung genommen. Es wird extensiv gepflegtes Grasland angelegt.

**Extensivierungs-  
maßnahmen**

Rechtsgrundlage ist hier der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

300 Durch die Nutzung von gebietsheimischem Saatgut aus der Region wird sichergestellt, dass die Ausgleichsmaßnahme funktionsfähig und geeignet ist.

301 **8. Die Freiflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegtes Grasland zu entwickeln. Es hat eine Einsaat mit einem gebietsheimischen Saatgut zu erfolgen.**

**Festsetzung  
Extensivierungs-  
maßnahmen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB**

302 Die Flächen sind, um das Ziel zu erreichen, dauerhaft durch einschürige Mahd nicht vor dem 15. Juli jeden Jahres zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

Mit der Umsetzung dieser Extensivierungsmaßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich gemindert. Die Flächen unterhalb der PV-Tische erfüllen weiterhin ihre natürlichen Bodenfunktionen.

303 Diese Maßnahme dient zudem der Umsetzung der Artenschutzmaßnahme zur Sicherung von Wiederbesiedelungsmöglichkeiten und Habitatqualitäten für Bodenbrüter, hier insbesondere für die Feldlerche.

304 Zu den in den Randbereichen des Geltungsbereichs befindlichen Waldflächen soll gemäß dem Planungskonzept ein Abstand für hochbauliche Anlagen eingehalten werden. Dadurch soll zum einen dem Brandschutz Rechnung getragen werden, aber auch dem innerhalb der Gehölzflächen lebenden Wild ausreichend Raum vor der Waldkante offengehalten werden.

**Sukzessions-  
maßnahmen**

**Abstand zum Wald**

Aufgrund der geringen Größe der einzelnen Waldflächen ist hierfür ein Abstand von 15 Metern, ausgehend von der Waldkante ausreichend. Die entsprechenden Flächen werden bemaßt und mit „M 1“ gekennzeichnet.

305 Aufgrund des Vorkommens von Individuen der Heidelerche und des Neuntötters auf den Flächen des geplanten Solarparks sieht der mittlerweile vorliegende Artenschutzfachbeitrag vor, diesen Abstand zum Wald in einigen Bereichen auf insgesamt 30 m zu vergrößern. Zusammen mit der entsprechenden Ausgestaltung dieser freizuhaltenden Abstandsflächen zum Wald kann den beiden Arten zukünftig ausreichend Lebensraum im Geltungsbereich zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächen werden mit „M 6“ gekennzeichnet.

306 Sowohl die 15 m breiten als auch die 30 m breiten Flächen sollen inhaltlich gleich ausgestaltet werden. Dazu werden die Maßnahmenforderungen des Artenschutzfachbeitrags herangezogen: Die Flächen dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden und sind als extensive Graslandflächen oder als Staudenflur auszuführen. Alternativ kann auch eine extensive Blühwiese angelegt werden.

307 Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG sind die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 20,0 m neben Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone). Im vorliegenden Fall sind davon der Süden der Teilfläche I und der Norden der Teilfläche II betroffen.

**Anbauverbotszone**

Diese Flächen können baulich nicht genutzt werden und sollen daher „grün“ in Form einer extensiv bepflanzten und gepflegten Fläche ausgestaltet werden.

308 Analog zu den Abstandsflächen zum angrenzenden Wald werden die Flächen innerhalb der Anbauverbotszone als extensive Staudenflur entwickelt. Diese Flächen sind mit „M 3“ gekennzeichnet.

- 309 Hinzu kommen die Flächen im Anschluss an die festgesetzten Wasserflächen im Norden des Geltungsbereichs. Zu Sicherstellung der auch zukünftig ungehinderten Bewirtschaftung des Gewässers wird dort ein 5 Meter breiter Streifen frei von Bebauung und Gehölzen gehalten. Diese Maßnahmenflächen werden mit der Bezeichnung „M 2“ gekennzeichnet.  
Die Rechtgrundlage ist ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB. *Gewässerrandstreifen*
- 310 Sowohl innerhalb der mit „M 1“ als auch innerhalb der mit „M 2“ gekennzeichneten Maßnahmenflächen sollen insgesamt extensiv gepflegte, ruderale Staudenflure aus natürlicher Sukzession entwickelt werden bzw. dort, wo diese bereits besteht, gesichert werden.
- 311 Der Sichtschutzpflanzung vorgelagert werden soll eine extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur, die aus natürlicher Sukzession entstehen soll. Der Streifen dient als Abstandsfläche und Schutzstreifen zwischen Solarpark und der angrenzenden Landwirtschaftsfläche und soll eine Zerstörung der Sichtschutzpflanzung durch Landwirtschaftsmaschinen bei der Ernte oder Bestellung der Felder vermeiden. *Sukzessionsstreifen*  
Sollte z.B. die Landwirtschaftsfläche mit Mais bestellt werden, ist auch eine ausreichende Belichtung der angrenzenden Sichtschutzpflanzung nicht garantiert, ebenso wenig wie eine für die Sichtschutzpflanzung zerstörungsfreie Ernte der Feldfrüchte gewährleistet werden kann.  
Gleichzeitig soll dieser Sukzessionsstreifen als Zuwegung zur Gehölzpflanzung ausschließlich für Pflegemaßnahmen dienen.  
Vom inneren des Solarparks ist die Gehölzpflanzung, aufgrund der Einfriedung nicht zu erreichen. Eine Befahrung des Sukzessionsstreifens mit schwerem Gerät ist unzulässig. Bewässerungsarbeiten beispielsweise sind aus dem Park heraus zu realisieren.
- 312 Der Sukzessionsstreifen hat eine Breite von mindestens 3,0 m und dient in seiner Funktion darüber hinaus, insbesondere auch Insekten und Vogelarten als Lebens- und Nahrungsraum. Der Sukzessionsstreifen ist einer extensiven Pflege zu unterziehen.  
Die entsprechenden Flächen sind mit „M 4“ bezeichnet.
- 313 Im Bereich der Teilfläche I, im Bereich des Verlaufs des dortigen Wirtschaftsweges ist ein Brutstandort des Ortolans kartiert worden. Für diesen ist eine erweiterte Pufferfläche zwischen dem westlich des Standortes des Ortolans und dem Waldrand bzw. der Baugrenze des Solarparks festzusetzen worden. *Ortolanfläche*  
Diese Fläche muss entsprechend der Habitatanforderungen des Ortolans gepflegt und bewirtschaftet werden. Sie darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Hier kann eine extensiv zu pflegende ruderale Staudenflur angelegt werden.
- 314 Durch diese Fläche darf gemäß vorliegenden Artenschutzfachbeitrag keine Zuwegung (auch keine unbefestigte) führen. Im vorliegenden Fall ist es jedoch so, dass unmittelbar neben dem Baum, der als Brutstandort für den Ortolan kartiert worden ist, bereits ein bestehender landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg mit entsprechendem Verkehr verläuft. Im Zuge der Planungen ist es vorgesehen diesen Weg in diesem Bereich leicht zu verschwenken und so wieder innerhalb der dafür vorgesehenen Grundstücksgrenzen zu führen. Zukünftig wird der Wirtschaftsweg in selber baulicher Ausführung und mit der selben Verkehrsmenge an dem Standort des Ortolans entlang führen. Weitere Wege oder gar hochbauliche Anlagen werden innerhalb dieser mit „M 7“ bezeichneten Flächen ausgeschlossen.
- 315 Zusammenfassend ergibt sich für alle Sukzessionsmaßnahmen folgende Textfestsetzung:
- 316 **9. Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV umgrenzten und mit „M 1“, „M 3“, „M 4“, „M 5“, „M 6“ und „M 7“ bezeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln.** *Festsetzung Sukzessionsmaßnahmen*  
**Innerhalb der Flächen mit Bezeichnung „M 1“, „M 4“ und „M 6“ dürfen Wege im erforderlichen Umfang angelegt werden. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „M 3“, „M 5“ und „M 7“ sind Wege unzulässig.**  
**Die Flächen mit der Bezeichnung „M 1“, „M 3“, „M 4“, „M 5“ und „M 6“ dürfen mit Kabeltrassen unterbaut werden. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung „M 7“ dürfen keine Kabel verlegt werden.**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 317 Zur Umsetzung der Forderungen der Gemeinsamen Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) des Landes werden ergänzend zu den mit einbezogenen Waldflächen und den festgesetzten, weiteren Maßnahmenflächen Wildkorridore festgesetzt. *Wildkorridore*

Damit werden die einzelnen, großflächigen Baufelder des Solarparks „aufgebrochen“ und dem Großwild die Möglichkeit zur Migration gegeben.

Kleintiere können aufgrund der Gestaltung der Einfriedung durch den gesamten Park migrieren.

318 Wildkorridore sind für die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 in den jeweiligen Teilflächen vorgesehen. Innerhalb des SO 2 ist aufgrund der Lage des Baugebiets und dem Zuschnitt der Teilfläche kein Wildkorridor nötig bzw. sinnvoll umzusetzen.

319 Innerhalb des SO 1 wird ein Wildkorridor leicht südlich der Mitte der Baugebietsfläche festgesetzt. An dieser Stelle kann ein Korridor zwischen den freien Landwirtschaftsflächen nordöstlich und den Waldflächen südwestlich der Teilfläche erreicht werden. Genutzt wird an dieser Stelle die schon bestehende „Zunge“ der Waldflächen.

Weitere Migrationsbereiche im Falle des SO 1 befinden sich nordwestlich und östlich der Teilfläche I.

320 Auch im Falle der Teilfläche III wird ein bestehender Waldeinschub in das festgesetzte Sondergebiet weitergeführt. Der in das Baugebiet von Westen hereinragende Wald wird in Richtung Südosten durch den festgesetzten Wildkorridor fortgeführt, wo sich ebenfalls wieder Wald erstreckt.

Eine alternative Führung des Korridors in Richtung Nordosten, direkt zur Straße „Alte Heerstraße“ ist nicht möglich, da damit der Wildkorridor direkt auf den dort befindlichen Landwirtschaftsbetrieb bzw. den dortigen Recyclingbetrieb geführt werden würde.

Großwild kann die Teilfläche III zusätzlich über die Wald- und Sukzessionsflächen im Westen umlaufen.

321 Die Teilfläche IV wird ungefähr auf Höhe der Mitte des Baugebiets SO 4 durch ein Wildkorridor in zwei Baufelder getrennt. So können die Waldflächen im Norden und im Süden der Teilfläche auf kürzestem Weg verbunden werden.

Die Teilfläche IV kann sowohl westlich als auch östlich, sowie über die Teilfläche III auch nördlich von Großwild umlaufen werden.

322 Die Wildkorridore sind als Freiflächen unter natürlicher Sukzession umzusetzen. Die Breite wird auf 40 m bestimmt. Innerhalb der Wildkorridore sind, um die Erschließung aller Baufelder der Sondergebiete umzusetzen, die Verlegung von Erdkabeln und das Anlegen je eines Verbindungsweges quer zum Korridor zulässig. Die Breite der Wege wird mit 3,50 m angenommen.

So können Störungen und Barrieren auf ein Minimum reduziert werden.

323 Alle drei festgesetzten Wildkorridore werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unter Verwendung des Planzeichens 13.1 der PlanZV festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmenflächen werden mit „M 8“ bezeichnete und sind gemäß nachfolgender Festsetzung auszugestalten:

324 **10. Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV umgrenzten und mit „M 8“ bezeichneten Flächen sind als extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln. Die Flächen dürfen mit Kabeltrassen unterbaut werden. Innerhalb jeder Maßnahmenfläche sind Wege mit einem flächigen Umfang von 150 m<sup>2</sup> zulässig.**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Festsetzung  
Wildkorridore**

325 Zusätzlich zur Umsetzung extensiver Flächen im Bereich des Übergangs zwischen den Wald- und den Baugebietsflächen sollen die bereits im Bestand lediglich extensiv genutzten bzw. teils auch brachliegenden Flächen zwischen den einzelnen Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs und daran angrenzend in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten und gesichert werden. Dadurch vergrößern sich die oben angesprochenen Abstandsflächen zur eigentlichen Waldfläche in einzelnen Bereichen.

Erhalten werden sollen die bestehenden Biotopstrukturen sowie die bestehenden Gehölze innerhalb der Maßnahmenflächen.

Sämtliche dieser Bereiche werden als Maßnahmenflächen mit der Bezeichnung „M 2“ festgesetzt.

**Erhalt bestehende  
Sukzessionsfläche**

326 Die Flächen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und wie folgt textliche ausformuliert:

327 **11. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV bestimmten und mit „M 2“ bezeichneten Flächen ist die extensiv gepflegte, ruderale Staudenflur zu erhalten. Bestehende Gehölze innerhalb dieser Flächen sind zu erhalten. Wege oder Kabeltrassen sind innerhalb der Flächen mit Bezeichnung „M2“ unzulässig.**

**Festsetzung  
Erhalt bestehende  
Sukzessionsfläche**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 328 Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt, die sich durch die notwendige neu zu errichtende Einfriedung des Solarparks ergeben, sollen neu zu errichtende Zäune auch für an den Boden gebundene Kleintiere durchlässig sein. *Barrierefreiheit Kleintiere*
- Dazu ist eine untere Freihaltezone erforderlich, die aber dennoch ein Eindringen von Personen in den Solarpark ausschließt. Damit ist auch gesichert, dass Kinder nicht unbefugt eindringen können.
- Diese Festsetzung folgt ebenfalls § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- 329 Es sollte dabei darauf geachtet werden, dass die Einfriedung so ausgeführt wird, dass kein Wild eindringen kann und nur die Zugänglichkeit für Kleintiere gewährleistet ist. Um das Ziel zu erreichen ist es nicht zwingend erforderlich, die Durchgängigkeit über die gesamte Zaunlänge zu ermöglichen. Ausreichend ist es, wenn relativ kleine Abschnitte und insgesamt ca. 50 % der Zaunlänge offen gehalten werden.
- 330 **12. Im Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen jeweils eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.** *Festsetzung Barrierefreiheit Kleintiere*
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 331 „Offene Bereiche“ sind dabei die Bereiche, innerhalb derer die Einfriedung den geforderten Abstand zur Geländeoberfläche von 10-20 cm einhält. Sie sind damit „offen“ bzw. durchlässig für die angesprochenen Kleintiere.
- „Geschlossen“ sind demnach diese Bereiche, die diesen Abstand zur Geländeoberfläche nicht einhalten (müssen) und die Einfriedung dort einen Durchlass nicht ermöglicht.
- 332 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Versickerung Niederschlagswasser*
- 333 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.
- 334 **13. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.** *Festsetzung Versickerung Niederschlagswasser*
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 335 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Das Versickern vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.
- 336 Flächen für das Versickern sind auf den Grundstücken auf Grund der Regelungen zur GRZ in ausreichendem Maße vorhanden.
- 337 Die Böden lassen eine Versickerung zu. Bei der Wahl der technischen Lösung ist der Grundwasserstand zu beachten.
- 338 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Teilversiegelungen sollen (als Ausnahme) nur zugelassen werden, wenn das (z.B. wegen schlechter Bodenverhältnisse) erforderlich ist. Insbesondere Vollversiegelungen sind nur im besonderen Ausnahmefall zulässig. *Bodenschutz*
- 339 **14. Zufahrten und Wege im sonstigen Sondergebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.** *Festsetzung Bodenschutz*
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

## 5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 340 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 (2016) erlassen. *Vorbemerkung*

- 341 Der § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO erlaubt u. a. den Erlass von örtlichen Bauvorschriften über „besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen“. Zweifellos beeinflusst die dritte Dimension maßgeblich die äußere Gestaltung und damit das Erscheinungsbild eines Solarparks.
- 342 Im Gegensatz zu den Höhenfestsetzungen für die Solarmodule und die übrigen Nebenanlagen soll der Zaun um das Betriebsgelände nicht höher als 2,5 m sein. Das ist aus Sicherheitsgründen und im Interesse der Landschaft ausreichend.  
Maßgeblich ist die jeweilige tatsächliche Geländehöhe, die im Vermessungsplan erfasst worden sind.  
Die Zaunhöhe wird vorwiegend aus gestalterischen Gründen wie folgt begrenzt.
- 343 **15. Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten. § 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- 344 Die zukünftige Einfriedung des Solarparks soll zudem so errichtet werden, dass der oben beschriebene Gehölzriegel außerhalb des Zaunes liegt, um so sowohl einen höheren Wert für das Landschaftsbild als auch für die Tierwelt zu erreichen.
- Höhe der Einfriedung*
- Festsetzung  
Höhe der Einfriedung*

## 5.9 Sonstige Planinhalte

### 5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 345 Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden – soweit erforderlich – durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 346 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

#### 5.9.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 347 Damit der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, 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.
- 348 Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.
- 349 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsteil (Gehölzschutzsatzung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.
- 350 **Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsteil (Gehölzschutzsatzung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.**
- 351 Unabhängig davon sei auf die Verbote des § 39 Abs 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen, die allgemein für Eingriffe in den Gehölzbestand jeweils in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gelten.
- 352 Der Geltungsbereich bzw. dessen unmittelbares Umfeld werden durch folgende unterirdische Versorgungsleitungen berührt:
- Nachrichtliche Übernahmen*
- Gehölzschutz*
- Nachrichtlich Gehölzschutz*
- Unterirdische Versorgungsleitungen*
- Im nördlichen und südlichen Bereich der Flurstücke 316, 318 und 326 (Bereich der Straße „Alte Heerstraße“), sowie im nördlichen Bereich der Flurstücke 342, 344 und 346 der Flur 1 in der Gemarkung Rietz (Bereich der Kreisstraße 6949) befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen in Zuständigkeit des WAZV Werder-Havelland.  
Ebenfalls entlang der Kreisstraße 6949 verläuft die Abwasserdruckleitung PE-HD 160 x 9,1 in Richtung der Ortslage Rietz. Die Leitung befindet sich in Zuständigkeit des WAZV Emster.  
Im Bereich der Straße „Alte Heerstraße“, nördlich der Teilfläche III verläuft eine Mittelspannungsleitung der e.dis.

Ebenfalls entlang der Straße „Alte Heerstraße“ verläuft eine Gasleitung mit einer Druckstufe zwischen 0,1 und 1,0 bar. Zuständig ist die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg.

- 353 Die von den zuständigen Netzbetreibern mitgeteilten **Leitungsverläufe** werden nachrichtlich unter Anwendung des **Planzeichens 8 der PlanZV** in die Planzeichnung übernommen. **Nachrichtlich unterirdische Versorgungsleitungen**
- Dabei erfolgt eine Kennzeichnung der unterschiedlichen Leitungsverläufe mittels Farbe (blau = Trinkwasser, türkis = Abwasser, braun = Mittelspannungskabel, gelb = Gas) sowie mit textlichen Vermerken (MS, AW, TW, Gas).
- 354 Zu beachtende Schutzstreifen werden über die Festsetzung von Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten gesichert. Durchführungshinweise zu Arbeiten und Pflanzmaßnahmen im Umfeld der unterirdischen Leitung sind Punkt 8.1 dieser Begründung zu entnehmen.
- 355 Innerhalb des Geltungsbereichs ist entlang der Kreisstraße 6949, nördlich, innerhalb der Teilfläche I des Geltungsbereichs (Flurstück 327, Flur 1) eine Pflanzung von 19 Bäumen als Kompensationsmaßnahme im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße Rietz – Schmerzke, hier 2. + 3. BA 2 vorhanden. **Kompensations- & planfestgestellte Flächen im Geltungsbereich**
- Im Westen des Geltungsbereichs, innerhalb der Teilfläche II, entlang des Übergangs zwischen Ackerfläche und Sukzessionsfläche (Flurstück 76/3, Flur 1) ist zudem eine Wallhecke mit einem Umfang von 1400 m<sup>2</sup> verortet. Diese stellt eine externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Rietzer Berg“ dar.
- 356 **Der Geltungsbereich ist durch bestehende Kompensationsmaßnahmen betroffen, die sich aus Planfeststellungsbeschlüssen und anderen Bauleitplänen ergeben. Die Maßnahmen sind dabei im Westen des Flurstücks 76/3 sowie im Süden des Flurstücks 327, jeweils Flur 1, gelegen.** **Nachrichtliche Übernahme Kompensations- & planfestgestellte Flächen im Geltungsbereich**
- 357 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das bekannte Bodendenkmal „Rietz Fundplatz 12 Siedlung der Urgeschichte“. Dies betrifft den Bereich der Teilfläche I zwischen dem Grabenverlauf an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze und der Kreisstraße. **Bodendenkmal**
- 358 Die Grenzen des von der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitgeteilten **Bodendenkmals** werden zeichnerisch unter Verwendung des Planzeichens 14 der PlanZV nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. **Nachrichtliche Übernahme Bodendenkmal**

## 5.9.2 Vermerke / Hinweise

- 359 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.

### 5.9.2.1 Vermerke

- 360 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, genauer die Teilfläche I nördlich der Kreisstraße 6949, ist kleinflächig durch ein Risikogebiet gemäß § 78b WHG (HQ 100 Gebiet) betroffen. Zusätzliche Flächen im Anschluss daran werden als Hochwasserrisikogebiet HQ extrem gewertet. **Hochwasserrisikogebiet**
- Dies beiden Risikogebiete wird auch zeichnerisch als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.
- 361 **Der Geltungsbereich wird im Nordosten kleinflächig durch ein Hochwasserrisikogebiet HQ extrem betroffen. Ein Teil dieser Flächen ist darüber hinaus als Hochwasserrisikogebiet HQ 100 eingeordnet.** **Vermerk Hochwasserrisikogebiet**

### 5.9.2.2 Hinweise

- 362 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. **Vorbemerkungen**
- 363 Der Bebauungsplan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht für alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder **Ermittlung weiterer (rechts-) Vorschriften**

aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden.

Exemplarisch seien hier bspw.

- allgemeiner Artenschutz nach §§ 39 und 40 ff. BNatSchG
- spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Niederschlagsentwässerung nach § 54 BbgWG
- Tatbestände nach der Gehölzschutzverordnung

genannt.

Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘ – d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender – Vorschriften verzichtet. Ein derart angereicherter Bebauungsplan liefe – abgesehen von der Überfrachtung mit nicht-bauleitplanerischen Inhalten – zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren.

- 364 **Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplan entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.** *Hinweis Ermittlung weiterer (rechts-) Vorschriften*
- 365 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- 366 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 367 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:
- 368 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden.** *Hinweis Artenschutz*
- 369 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- 370 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. muss bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger beteiligt werden.
- 371 Möglichkeiten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im folgenden Kapitel unter „Umweltbelange“ angeführt.
- 372 Nach den Wassergesetzen gelten um Gewässer der I. und II. Ordnung bestimmte gesetzliche Bestimmungen. I. d. R. handelt es sich um Maßnahmen gem. § 41 WHG sowie § 84 BbgWG, die im Interesse der Gewässerunterhaltung durch die Gewässer-Anrainer geduldet werden müssen.  
Es bestehen aber auch Einschränkungen, die direkt auf die Bebauung und damit Nutzung der betroffenen Flächen durchschlagen: *Gewässerrandstreifen*
- 373 **Die Errichtung bestimmter baulicher Anlagen im, unmittelbar am und innerhalb von 5 m um Gewässer bedarf nach § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.** *Hinweis Gewässerrandstreifen*
- 374 Diese Vorschrift erstreckt sich gemäß dem Wortlaut des § 87 BbgWG im vorliegenden Fall insbesondere auf genehmigungsfreie Vorhaben nach § 61 BbgBO.
- 375 Zusätzlich zu dem nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Bodendenkmal bestehen im Plangebiet weitere Bereiche, die aufgrund begründeter Vermutung als Bodendenkmalvermutungsfläche geführt werden. *Bodendenkmal Vermutungsfläche*  
Darunter fallen gemäß Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde weite Teile der Teilfläche I, ein Bereich entlang der nördlichen Grenze des Teilbereichs II sowie Flächen im Westen des Teilbereichs III.
- 376 Aufgrund des Status dieser Flächen als lediglich **Vermutungsflächen zum Bodendenkmal**schutz werden diese Flächen nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, sondern als Hinweis. *Hinweis Vermutungsfläche*  
Dies wird zur besseren Verdeutlichung jedoch ebenfalls zeichnerisch vorgenommen. Die Grenzen werden zeichnerisch unter Verwendung eines angepassten Planzeichens 14 der PlanZV in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 377 Die Lage in einem Bodendenkmal-Gebiet bringt eine erhöhte Wahrscheinlichkeit mit sich, dass im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmalstrukturen auftreten. Es muss mit dem Vorhandensein von Funden und Befunden gerechnet werden. *Auffinden von Bodendenkmalen*
- Für den Bereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals und im Bereich der Vermutungsflächen zu Bodendenkmalen, die als Hinweis in den Geltungsbe- reich aufgenommen worden sind, gilt daher folgender Hinweis:
- 378 **Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.** *Hinweis Auffinden von Bodendenkmalen*
- Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich.**
- Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.**
- 379 Das Plangebiet wird in der Ost-West-Richtung durch die Kreisstraße 6949 durchquert. Betroffen davon sind die Teilflächen I, II und III. *Anbauverbots- und -beschränkungszone*
- 380 Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in der Nähe von Kreisstraßen die anbaurechtlichen Regelungen des BbgStrG.
- Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG sind:
- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 20,0 m neben Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
  - die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 40,0 m neben Kreisstraßen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).
- 381 In die Planzeichnung wird ein zeichnerischer Hinweis aufgenommen, über den die für die Bemessung relevante äußere Kante der Fahrbahn der Kreisstraße (gem. Vermessungsgrundlage) sowie die Abstände von 20 m (**Anbauverbotszone**) und 40 m (**Anbaubeschränkungszone**) zu dieser hervorgehen. *Hinweis Anbauverbots- und -beschränkungszone*
- 382 Zusätzlich wird folgender textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgebracht:
- 383 **Auf Grundlage des § 24 Abs. 2 BbgStrG sind die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 40,0 m neben Kreisstraßen zustimmungspflichtig.** *Hinweis Anbaubeschränkungszone*

## 6 Auswirkungen

- 384 Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich. *Vorbemerkungen*  
Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

### 6.1 Qualifizierter B-Plan

- 385 Es handelt sich vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

### 6.2 Raumordnung

- 386 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Raumordnung*  
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.  
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

#### 6.2.1 Ziele

- 387 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Landesplanung*  
Für das Planvorhaben wurden dabei keine entgegenstehenden Ziele mitgeteilt.
- 388 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der bisher durchgeführten Plananzeige von der Regionalen Planungsstelle keine unmittelbar zu berücksichtigenden Ziele mitgeteilt. *Regionalplanung*  
Die im in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 benannten Ziele und Grundsätze sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Zuge der Planungen zur berücksichtigen (siehe unten).
- 389 Bei den im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz benannten Zielen kann keine Relevanz für die Planungen erkannt werden. *Raumordnung im Bund*
- 390 Die Ziele der Raumordnung sind beachtet.

#### 6.2.2 Grundsätze

- 391 Es wird nur Teil der im Zusammenhang bewirtschafteten Fläche aus der aktiven Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft herausgenommen. Die genutzten Flächen sind dabei im Eigentum des bewirtschaftenden Landwirts. *Landesplanung*  
Die Umsetzung einer aktuell üblichen PV-Freiflächen Nutzung auf der geplanten Fläche würde zu einer Extensivierung der Landwirtschaftsflächen führen. Die bisherige konventionelle Landwirtschaft mit großflächigen Monokulturen und Düngemittleinsatz wird durch ökologischere Nutzung (komplette Extensivierung oder Weidewirtschaft) ersetzt. Gerade im Plangebiet können so die Böden ohne hohen Ertrag wieder aufgewertet werden.  
Der Grundsatz 6.1 Abs. 2 LEP HR wird damit berücksichtigt.
- 392 Durch den an dieser Stelle geplanten Solarpark kann ein maßgeblicher Beitrag zur lokalen Erzeugung klimaneutraler, erneuerbarer Energien geleistet werden. Der Ausstoß klimawirksamer Treibhausgase kann dadurch bei der lokalen und überregionalen Stromerzeugung gemindert werden.  
Der Grundsatz 6.1 Abs. 2 LEP HR wird damit berücksichtigt.
- 393 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar. *Regionalplanung*
- 394 Das vorliegend geplante Vorhaben fällt unter die Falle des § 78b Abs. 1 Satz 2, hier Nr. 1 des WHG, wodurch eine Umsetzung der Planungen bzw. eine Errichtung des geplanten Solarparks auch innerhalb der als Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets möglich ist. *Raumordnung im Bund*  
Der Grundsatz II.3 des Bundesraumordnungsplans ist damit berücksichtigt.

## 6.2.3 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

- 395 Von Seiten des zuständigen Landesamtes für Umwelt (LfU), Abteilung Wasserwirtschaft, sind keine Planungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Abwehr spezifischer Hochwassergefährdung mitgeteilt worden, die innerhalb des durch die Planungen berührten Vorbehaltsgebiet umgesetzt werden sollen und die zu berücksichtigen wären. *Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz*
- 396 Durch den Bebauungsplan wird über Textfestsetzung gefordert, dass in den als Hochwasserrisikogebiete (HQ 100 und HQ extrem) ausgewiesenen Bereichen bauliche Anlagen nur in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden dürfen. Neben der Sicherstellung der Abwendung von Schäden durch Hochwasser wird so auch eine zu- und abflusshemmende Baustruktur verhindert. *Potenzialflächen für die Gewässerretention*

## 6.3 Sonstige Bindungen

### 6.3.1 Verkehrsrecht

- 397 Das Plangebiet wird in der Ost-West-Richtung durch die Kreisstraße 6949 durchquert. Betroffen davon sind die Teilflächen I und II.
- 398 Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in der Nähe von Kreisstraßen die anbaurechtlichen Regelungen des BbgStrG.  
Gemäß § 24 Abs. 1 und 2 BbgStrG sind:
- die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 20,0 m neben Kreisstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie
  - die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 40,0 m neben Kreisstraßen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).
- 399 Sowohl die Anbauverbotszone als auch die Anbaubeschränkungszone werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Hinweis dargestellt.  
Der Bereich der Anbauverbotszone sind keine baulichen Anlagen zugelassen worden. In diesem Bereich sind lediglich Grünflächen und Anpflanzungen sowie Verkehrsflächen festgesetzt worden.  
Auf die Zustimmungspflicht für die Errichtung von Anlagen im Bereich der Anbaubeschränkungszone wird auf der Planurkunde hingewiesen.

### 6.3.2 Sonstige

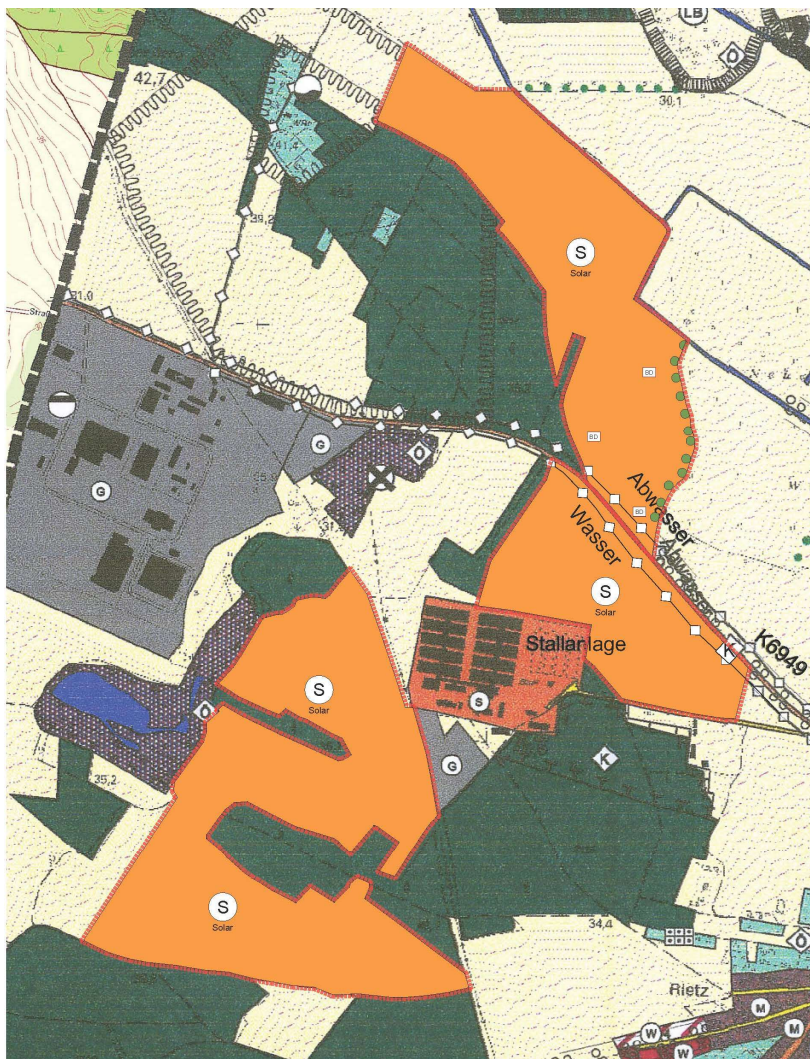
- 400 Entlang der Kreisstraße 6949, innerhalb der Teilfläche I des Geltungsbereichs (Flurstück 327, Flur 1) eine Pflanzung von 19 Bäumen als Kompensationsmaßnahme im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße Rietz – Schmerzke, hier 2. + 3. BA 2. *Planfestgestellte Flächen & Kompensationsflächen*
- 401 Im Westen des Geltungsbereichs, innerhalb der Teilfläche II, entlang des Übergangs zwischen Ackerfläche und Sukzessionsfläche (Flurstück 76/3, Flur 1) ist zudem eine Wallhecke mit einem Umfang von 1400 m<sup>2</sup> verortet. Diese stellt eine externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme eines Bebauungsplans im Gewerbegebiet „Rietzer Berg“ dar.
- 402 Auf die Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anderer Vorhaben, die sich im Geltungsbereich befinden, wird durch textliche, nachrichtliche Übernahme auf der Planurkunde hingewiesen. Dabei wird die Lage durch Nennung der betroffenen Flurstücke und der groben Lage innerhalb dieser angegeben.  
Eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung an der genauen Stelle der Lage der Maßnahmen wurde nicht vorgenommen, da die Maßnahmen mit den verfügbaren Informationen nicht konkret genug verortet werden können.
- 403 Im nördlichen und südlichen Bereich der Flurstücke 316, 318 und 326 (Bereich der Straße „Alte Heerstraße“), sowie im nördlichen Bereich der Flurstücke 342, 344 und 346 der Flur 1 in der Gemarkung Rietz (Bereich der Kreisstraße 6949) befinden sich Trinkwasserleitungsleitungen in Zuständigkeit des WAZV Werder-Havelland. *Leitungsbestand Trinkwasserleitung*  
Hier ist es in einem Schutzstreifen von 6,0 m u. a. nicht gestattet betriebsfremde Bauwerke, Anlagen oder Bepflanzungen zu errichten.
- 404 Beide Trinkwasserleitungen sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Da mit dem zum Entwurf vorliegenden Geltungsbereich nur die Trinkwasserleitung im Bereich der Kreisstraße 6949 den Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt, ist lediglich für diese der geforderte Schutzstreifen zu beachten. Dieser ist durch die Bestimmung einer Fläche, für die ein Leitungsrecht einzutragen ist, berücksichtigt worden.

- 405 Im Bereich der Straße „Alte Heerstraße“, nördlich der Teilfläche III verläuft eine Mittelspannungsleitung der e.dis. *Elektroleitung*  
Die e.dis sieht besondere Schutzmaßnahmen für ihre Erdkabel als entbehrlich an, wenn bauliche Anlagen und Pflanzungen einen Schutzabstand von 2,50 m zu den Leitungen einhalten.
- 406 Die Mittelspannungsleitung ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Der Schutzabstand zum Leitungsverlauf wurde insofern beachtet, dass die Sichtschutzhecke, die entlang der nordöstlichen Grenze der Teilfläche III vorgesehen ist, in den Bereichen, in denen ein Abstand von 2,50 m unterschritten wird, vom Leitungsverlauf abgerückt wird.
- 407 Ebenfalls entlang der Kreisstraße 6949 verläuft die Abwasserdruckleitung PE-HD 160 x 9,1 in Richtung der Ortslage Rietz. Die Leitung befindet sich in Zuständigkeit des WAZV Emster. *Abwasserleitung*  
Forderungen zu Schutzabständen wurden vom Betreiber im bisherigen Verfahren nicht mitgeteilt.
- 408 Ebenfalls entlang der Straße „Alte Heerstraße“ verläuft eine Gasleitung mit einer Druckstufe zwischen 0,1 und 1,0 bar. Die zuständige Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (nbb) hat für diese Leitung keine Forderungen zu zu beachtenden Schutzabständen mitgeteilt. *Gasleitung*
- 409 Die Abwasserleitung sowie die Gasleitung sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

## **6.4 Entwicklung aus dem FNP**

- 410 Bebauungspläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 411 Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zeitgleich (Parallelverfahren) zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin im Bereich des Plangebiets geändert. *Parallelverfahren*
- 412 Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans liegt ebenfalls in der Fassung des Entwurfs vor und stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Solar“ dar.

413



Ausschnitt  
geplante FNP-Änderung  
Stand: Entwurf  
Quelle: Geoportal Kloster  
Lehnhin

414 Im vorliegenden Bebauungsplan werden überwiegend Flächen zu Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Solar“ festgesetzt. Diese können aus den zukünftigen Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Die im FNP enthaltenen und auch nicht im Zuge der gegenwärtig vorgenommenen Änderung angepassten Darstellungen zu Wald im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans decken sich mit den Festsetzungen zu Wald im Bebauungsplan.

Die im Bebauungsplan zudem festgesetzten Grünflächen und getroffenen Festsetzungen zu Anpflanzungen sind als Teil des Solarparks zu sehen, die in direkter Beziehung zu dieser baulichen Anlage stehen und damit auch aus den geplanten Darstellungen im zukünftigen FNP zu Sonderbaufläche entwickelt werden.

415 Der Bebauungsplan kann somit aus den (zukünftigen) Darstellungen des FNP entwickelt werden.

## 6.5 Alternativprüfung

416 Bezüglich der Untersuchung der Alternativen zum gewählten Standort, wie auf die Ausführungen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kloster Lehnhin verwiesen, da sich dieser genauer mit anderen möglichen Standorten im Gemeindegebiet auseinandersetzen kann.

*Standort*

417 Standort-seitig kommt diese FNP-Änderung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen am Standort, der guten stadtechnischen Anbindung sowie der Lage im Gemeindegebiet keine besser geeigneten Standorte bestehen.

418 Sinnvolle Alternativen bei den Festsetzungen selbst sind, insbesondere mit Blick auf das Planungskonzept nicht erkennbar.

*Festsetzungen*

419 Von Festsetzung einer höheren GRZ wird, auch wenn dies in einem Sondergebiet bis zu

einem Wert von 0,8 möglich wäre (siehe § 17 BauNVO), abgesehen. Damit soll die umweltverträgliche Gestaltung des Parks durch Freihaltung nicht zwingend benötigter Flächen gefördert werden.

- 420 Die Einbeziehung der gegenüber dem Vorentwurf nun ausgelassenen Flächen ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen nicht möglich.
- 421 Die Darstellung von Baugebietsflächen und Flächen für die Landwirtschaft gleichzeitig, um so auf eine Agri-PV Nutzung zu ermöglichen/umzusetzen, wird nicht vorgenommen. Die Kommune hat sich mit der Aufstellung des Plans zur Umsetzung eines Solarparks bekannt, um so einen signifikanten Beitrag zur Erzeugung und Bereitstellung von erneuerbarer Energie zu leisten. Dies soll komprimiert am gewählten Standort erreicht werden und nicht durch eine Agri-PV Nutzung auf eine größere Fläche unter Beibehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung.

## 6.6 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 422 Die Inhalte der Arbeitshilfe werden durch die vorliegenden Planungen hinsichtlich der getroffenen Standortentscheidung und planerischen Ausgestaltung des Bauleitplans wie folgt beachtet:
- 423 Am Standort liegen durch den an den Geltungsbereich angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb Vorbelastungen in Form verschiedener Immissionen vor. Der geplante Solarpark steht diesen Immissionen, anders als verschiedene andere Nutzungsarten, neutral gegenüber.
- 424 Gleichzeitig werden die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches im Bestand bereits durch leistungsfähige Elektroleitungen durchzogen. Dies bietet am Standort die Möglichkeit den späteren Solarpark mit geringem Aufwand an das Übertragungsnetz anzuschließen.
- 425 Aufgrund der hohen Wertigkeit eines Großteils der Böden im Gemeindegebiet, raumordnerischen Vorgaben/Einschränkungen (z.B. Vorranggebiete Landwirtschaft) sowie Überlagerungen mit anderen Nutzungsarten (Wasser, Siedlung, Wald) ergeben sich nur eingeschränkt Alternativen für den gewählten Standort.  
Für einen Großteil der Alternativen laufen ebenfalls Bauleitverfahren bzw. es liegen Anträge dafür vor.
- 426 Im vorliegenden Fall sind Wildtierkorridore im Sinne der Arbeitshilfe in allen Teilflächen mit Ausnahme der Teilfläche II gebildet worden. Im Falle der Teilfläche II ist aufgrund des Zuschnitts der Teilfläche und dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb kein Wildkorridor sinnvoll zu integrieren.  
Zwischen allen Teilflächen des Geltungsbereichs verbleiben zusätzlich baulich freigehaltene Waldflächen.
- 427 Durch den gewählten Zuschnitt des Geltungsbereichs werden lediglich die für die Umsetzung des Vorhabens benötigten Flächen herangezogen und so die Flächeninanspruchnahme begrenzt.  
Die Umsetzung des Solarparks soll komprimiert am gewählten Standort erreicht werden und nicht durch eine Agri-PV Nutzung auf eine (noch) größere Fläche unter Beibehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung. Damit werden landwirtschaftliche Nutzflächen an anderer Stelle freigehalten.
- 428 Im Weiteren wird durch die entsprechenden Festsetzungen eine Extensivierung der Flächen im Plangebiet und auch eine Eingrünung / Anpflanzung in Richtung freie Landschaft durch Heckenstrukturen abgesichert. Dazu werden sowohl Vorgaben zu einer standortentsprechenden Einsaat und als auch zur Auswahl von möglichen heimischen Gehölzarten definiert.
- 429 Das abgestimmte und durch den städtebaulichen Vertrag abgesicherte Pflegekonzept für die Flächen innerhalb des Solarparks sieht sowohl die Möglichkeit einer Beweidung als auch einer maschinellen Mahd vor. Dies findet extensiv und unter Beachtung artenschutz- und biologisch-freundlicher Ausführung statt.
- 430 In den Randbereichen wird sowohl „außerhalb“ der Heckenpflanzung als auch dahinter ein Extensiv-Streifen von Bebauung und Gehölzen freigehalten.
- 431 Wege durch, wie in der Arbeitshilfe gefordert, nur wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung abgesichert.
- 432 In der Folge wird die Gemeinsame Arbeitshilfe so weit wie beim vorliegenden Vorhaben und am gewählten Standort möglich berücksichtigt.

*Gemeinsamen  
Arbeitshilfe Photovoltaik-  
Freiflächenanlagen*

## 6.7 Umweltbelange

### 6.7.1 Umweltprüfung

- 433 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP). *Vorbemerkung*
- 434 Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine UP durchzuführen.
- 435 Sie ist dabei auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.
- 436 Zur diesbezüglichen Ersteinschätzung werden allgemein zugängliche Informationen, Hinweise von Fachbehörden und ggf. von externen Sachverständigen ermittelt und schlussendlich durch die Gemeinde bewertet. *Scoping*
- Dieses als ‚Scoping‘ bezeichnete Verfahren wird im Umweltbericht (UB) dokumentiert und bildet den Untersuchungsrahmen – „Umfang und Detaillierungsgrad“ – für die Umweltprüfung, welchen die Gemeinde abschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festlegt.
- 437 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial. *Gegenstand der Abwägung*
- Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.
- 438 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen dabei kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen. Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.
- 439 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 440 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen. *Umweltrelevante Informationen*
- 441 Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

### 6.7.2 Besonderer Artenschutz

- 442 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden. *Vorbemerkung*
- 443 Entsprechend wird der Artenschutz erst in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren relevant.
- 444 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen:
- 445 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist nicht umsetzbar und damit unzulässig.
- 446 Im Rahmen der Planaufstellung muss daher vorausschauend ermittelt werden, ob der Realisierung von Vorhaben unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.
- 447 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.
- 448 Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.
- 449 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:
- Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
  - Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
  - ggf. Ausnahmeprüfung
- 450 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

## 6.7.2.1 Relevanzprüfung

- 451 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.
- 452 Zu diesem Zweck ist ein gesonderter Fachbeitrag (Artenschutzbeitrag, ASB) erarbeitet worden. *Artenschutzbeitrag erstellt*
- 453 Als relevant wurde das Vorkommen folgender Artengruppen eingeordnet: *Relevante Arten(gruppen)*
- 454 – Säugetiere (Ausnahmen, siehe nachfolgende Aufzählung),  
– Amphibien,  
– Reptilien,  
– Vögel,
- 455 Folgende Artengruppen werden als am Standort irrelevant eingestuft: *Nicht-Relevante Arten(gruppen)*
- 456 – Alle Pflanzenarten  
    ○ *keine geeigneten Lebensräume bzw. Habitattypen,*  
– Alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)  
    ○ *mangels entsprechend geeigneter Gewässer,*  
– Alle FFH-rechtlich geschützten Weichtiere (Muscheln und Schnecken)  
    ○ *mangels entsprechend geeigneter Gewässer,*  
– Alle wassergebundenen Großsäuger (Fischotter, Biber)  
    ○ *mangels entsprechend geeigneter Gewässer*

## 6.7.2.2 Maßnahmen

- 457 Sobald Verstöße drohen, ist zu prüfen, ob solche durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.
- 458 Auch sind Möglichkeiten für so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen, wenn ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein muss, um den günstigen Erhaltungszustand betroffener Arten weiterhin zu wahren.

### 6.7.2.2.1 Vermeidung und Minderung

- 459 Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind auch im Rahmen des speziellen Artenschutzes geeignet, Verbotstatbestände abzuwehren.
- 460 Im erstellten Artenschutzfachbeitrag werden für folgende Arten(gruppen) innerhalb der als relevant eingestuften Arten(gruppen) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als erforderlich angeführt:
- 461 – Fledermäuse,  
– Vögel.
- 462 Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Baumfällungen im Plangebiet und dessen Randbereich vorgesehen. Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen im Frühjahr, Sommer und Herbst oder insbesondere in der Wochenstubenzeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Da auch im Winter eine Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte bei den Fällarbeiten ein Artenschutzsachverständiger hinzugezogen werden, der bei entsprechenden Funden umgehend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern. *Fledermäuse - Bauzeitenregelung*
- 463 Sollten doch Baumfällungen von potenziellen Quartierbäumen erfolgen ist dieser Verlust auszugleichen und Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Die Fledermauskästen können an geeigneten Bäumen in der Umgebung angebracht werden. Die Anbringung der Kästen ist mit einem Fledermaussachverständigen und der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 464 Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der Brutvögel (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung und die Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher. *Vögel - Bauzeitenregelung*

- 465 Besondere Sorgfalt bei der Einhaltung der Bauzeitbeschränkung muss es für den störungssensiblen Kranich geben. Dieser brütet in einem an die Teilfläche III im Nordwesten angrenzenden Feuchtgebiet. So dürfen auf der gesamten Teilfläche III keine baubedingten Störungen von Anfang März bis Ende Mai erfolgen.
- 466 Zur Sicherung der Habitatqualität und der Wiederbesiedlungsmöglichkeit für die Bodenbrüter (insbesondere Feldlerche) ist eine Selbstbegrünung oder Einsaat einer naturnahen, autochthonen Wildkrautmischung vorzusehen (kein Landschaftsrasen). Eine Bodenbearbeitung in der Betriebsphase ist ebenso auszuschließen wie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.  
Vorzusehen ist max. eine 3malige jährliche Mahd und der Abtransport des Mähgutes (zumindest in den ersten Jahren). Als frühester Mahdtermin sollte der 15. Juni oder der 1. Juli festgesetzt werden.
- 467 Für Heidelerche und Neuntöter sind die Pufferflächen zur Baugrenze des Solarparks mit einer Breite von 30 m festzusetzen. Diese Fläche muss entsprechend der Habitatanforderungen der zwei Arten als extensive Graslandfläche oder Staudenflur gepflegt werden. Sie darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Hier kann auch eine extensive Blühweise angelegt werden.
- 468 Für den Ortolan ist eine Pufferfläche mit einer Breite von 40 m zwischen dem südöstlichen Waldrand und der Baugrenze des Solarparks festzusetzen. Diese Fläche muss entsprechend der Habitatanforderungen des Ortolans gepflegt und bewirtschaftet werden. Sie darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Hier kann eine extensiv zu pflegende ruderale Staudenflur angelegt werden.  
Durch diese Fläche darf keine Zuwegung (auch keine unbefestigte) führen.
- *Sicherung  
Wiederbesiedelung*
- *Freihaltung  
Pufferflächen*

### 6.7.2.2 Ausgleich

- 469 Die zuvor dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen nicht aus, um dem besonderen Artenschutz ausreichend zu begegnen. Aus diesem Grund sind zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die ebenfalls im Artenschutzfachbeitrag erläutert werden.
- 470 Ausgleichsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf eine geschützte Population an anderer Stelle kompensieren
- 471 Für den Lebensraumverlust der Feldlerche sind gezielte Lebensraumaufwertungen in Form einer Anlage von Lerchenfenstern 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.
- 472 Insgesamt sind auf mind. 50 ha Ackerfläche Lerchenfenster anzulegen. Die Fenster sind in einem Mindestabstand von 25 m zum Feldrand und 50 m zu Gehölzen anzulegen.
- 473 Die Maßnahme ist nur im Getreide und im Raps sinnvoll. Sie sind am effektivsten im Wintergetreide. Lerchenfenster müssen vom Pflanzenschutzmittel- und Düngereinsatz nicht zwingend ausgenommen werden, auf das Striegeln sollte aber in der Nähe der Fenster möglichst verzichtet werden, da sich die Gelege meist nicht auf den Fenstern selbst, sondern im angrenzenden Getreide befinden.
- 474 Diese Feldlerchenfenster sind in Form von CEF-Maßnahmen auf externen Flächen, außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Hintergrund ist, dass im Geltungsbereich selber keine Flächen in der erforderlichen Größenordnung zur Verfügung stehen.
- 475 CEF-Maßnahmen zielen darauf ab, die Funktionalität von Lebensstätten der jeweiligen geschützten Art zu erhalten. Sie gelten als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ und sind demnach zu erbringen, bevor ein naturschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt wird.
- 476 Die entsprechenden Maßnahmen / Maßnahmenflächen werden im Nahen Umfeld des Geltungsbereichs auf den dort befindlichen Landwirtschaftsflächen umgesetzt. Diese befinden sich in weiten Teilen im Eigentum des Eigentümers der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.
- 477 Die Flächen werden vor Abschluss des Verfahrens durch Grundbucheintrag gesichert sowie die Umsetzung der Maßnahmen auf diesen Flächen über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Vorbemerkung
- Schaffung  
Ersatzlebensraum
- CEF-Maßnahme /  
Externe Flächen

## 6.7.3 Sonstige bindende Umweltbelange

### 6.7.3.1 Gehölzschutz

- 478 Bei notwendigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist vom Träger der Bauleitplanung ein Antrag auf Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand (Gehölzbeseitigung auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen) an die untere Naturschutzbehörde zu richten.
- 479 Im vorliegenden Fall wird auf Antrag des Trägers der Bauleitplanung als erste Stufe eine Entscheidung über eine „Inaussichtstellung“ von den Verboten geprüft.
- 480 Einzelheiten werden im weiteren Verfahren bzw. bei der Vorhabenplanung geregelt und vertraglich gesichert.
- 481 Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsteil (Gehölzschutzsatzung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) geschützt ist, müssen unabhängig von den im B-Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich Ersatzpflanzungen erfolgen.

### 6.7.4 Eingriffsbewältigung

- 485 Nachfolgend werden die für den B-Plan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.

#### 6.7.4.1 Maßnahmen

- 486 Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten. *Städtebauliche Eingriffsregelung*
- 487 Für Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen hat die Bewältigung der eingriffsrechtlichen Anforderungen allein nach den Vorschriften des Städtebaurechts zu erfolgen. Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB. Der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt somit nicht auf der Grundlage des § 15 BNatSchG sondern nach den Regelungen des BauGB.
- Die planerische Eingriffsregelung verfolgt eine andere Zielsetzung als die in der Einhaltung des Status Quo von Natur und Landschaft und insoweit an eine möglichst umfangreichen Realkompensation ausgerichtete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.
- 488 Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein können, in den Plan übernommen worden.
- 489 Maßnahmenvorschläge, die nicht übernommen werden können, sind folgende
- eine zeitliche Begrenzung von Lieferverkehr,
  - ökologische Baubegleitung,
  - Bauzeitenregelung,
  - Temporäre Schutzmaßnahmen.
- 490 Diese Maßnahmenvorschläge gehen z. T. weit über das hinaus, was in einem B-Plan festsetzungsfähig ist.
- Auch wenn der „Bodenbezug“ fehlt, können die Vorschläge nicht als Festsetzung in einen B-Plan übernommen werden.
- 491 Die Realisierung der Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden können, wird vertraglich abgesichert.
- 492 Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

## 6.7.5 Sonstige Umweltbelange

### 6.7.5.1 Waldinanspruchnahme

- 493 Gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 bis 3 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Andere landesgesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.
- 494 Im vorliegenden Fall werden alle ausgewiesenen Waldflächen durch die Festsetzung von Wald im Bebauungsplan gesichert und langfristig erhalten.

### 6.7.5.2 Wasser

- 495 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d BauGB können die Flächen in einem B-Plan festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen. *Grundwasser / Niederschlagswasser- versickerung*
- 496 Nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung ist solch eine Festsetzung nur dann geboten, wenn es außer der festzusetzenden Lösung keinen anderen Weg gibt, das Niederschlagswasser schadlos zu beseitigen.
- 497 Das ist hier nicht der Fall. Es stehen weitere denkbare Lösungen zur (z. B. das Sammeln und nachfolgende Nutzen des Niederschlagswassers) zur Verfügung. Der Bebauungsplan darf in solch einem Fall keine bestimmte Lösung vorschreiben.
- 498 Die im Umweltbericht beschriebenen Eigenschaften der Schutzgüter Boden und Wasser legen den Schluss, dass eine Intervention auf bauleitplanerischer Ebene erforderlich wird, nicht nahe.
- 499 Für die Bauleitplanung lässt sich daraus kein Handlungsanspruch ableiten. Die abschließende Lösung muss in das nachfolgende Verfahren delegiert werden.
- 500 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, genauer die Teilfläche I nördlich der Kreisstraße 6949, ist kleinflächig durch ein Risikogebiet gemäß § 78b WHG (HQ 100 Gebiet) betroffen. Zusätzliche Flächen im Anschluss daran werden als Hochwasserrisikogebiet HQ extrem gewertet. *Hochwasserrisikogebiet*
- 501 Der § 78b WHG bezieht sich auf Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Der Paragraph gibt vor, dass bei Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch u.a. Bebauungspläne insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
- 502 Die vorliegenden Planungen haben zum Ziel auf den entsprechenden Flächen einen Solarpark samt der zugehörigen Nebenanlagen umzusetzen. Aufgrund der fehlenden (dauerhaften) Anwesenheit von Menschen bei dieser Art der Nutzung kann eine Gefährdung von Leben und Gesundheit innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen werden.
- 503 Durch den Bebauungsplan wird über Textfestsetzung gefordert, dass in den als Hochwasserrisikogebiete (HQ 100 und HQ extrem) ausgewiesenen Bereichen bauliche Anlagen nur in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden dürfen. Durch diese Regelung kann sichergestellt werden, dass es auch außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu einer Gefährdung von Leben und Gesundheit kommt und dass erhebliche Sachschäden ausgeschlossen werden.
- 504 Der entlang der nördlichen bis nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Teilfläche I verlaufende Graben wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. *Oberflächengewässer*  
Bei dem Wassergraben handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung.
- 505 Auch hier handelt es sich um eine reine Sicherung der bereits vorliegenden Nutzung bzw. Fläche gemäß dem Planungskonzept.  
Die bisherige Nutzung als Entwässerungsgraben und die fortlaufende Instand- und Unterhaltungsmaßnahmen sind weiterhin möglich.

### 6.7.5.3 Immissionsschutz

- 506 Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung Emissionen in Form von Licht (Blendwirkung), Lärm und elektromagnetischen Feldern aus, die grundsätzlich geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

- 507 Auf Grund der konkreten örtlichen Verhältnisse sind hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes lediglich die mögliche Blendwirkung in Richtung des angrenzenden Landwirtschaftsbetriebs sowie auf den Verkehr auf der Kreisstraße 6949 von Relevanz.
- 508 Die Blendwirkungen für den Verkehr auf der Kreisstraße 6949 sowie den Landwirtschaftsbetrieb zwischen den Teilflächen II und III sowie in Richtung der Ortschaft Rietz werden durch umfangreiche Hecken- / Gehölzpflanzungen, die der Bebauungsplan vorsieht, abgeschirmt. Mindernd stellen sich auch die bestehenden natürlichen Randbedingungen dar.
- 509 Beeinträchtigungen durch möglicherweise bestehende Lärm-Emissionen, die von den Anlagen im Geltungsbereich ausgehen könnten, sind unter Beachtung der geplanten Nutzungen und des Standortes nicht zu erwarten. Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld befinden sich in ausreichend großer Entfernung.
- 510 Es sind in der Folge keine verbleibenden immissionsschutzrechtlichen Problemstellungen erkennbar.

## 6.8 Weitere Städtebauliche Belange

### Bevölkerung

- 511 Mit Blick auf die Bevölkerung im Allgemeinen wird der bestehende Wirtschaftsweg, der die östliche Teilfläche nach Süden durchquert, im Bestand erhalten. Zusätzlich ist über Festsetzung zur Eintragung eines Geh- und Fahrrechts eine dauerhafte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit sichergestellt.

### Infrastruktur

- 512 Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt.

### Stadtplanerische Auswirkungen

- 513 Auswirkungen auf die stadtplanerischen Belange
- Ortsentwicklung
  - Baukultur
  - Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
  - informelle Konzepte und sonstige Planungen
- sind (bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen) nicht erkennbar.

### Sonstige Belange

- 514 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

### Auswirkungen auf Private

- 515 Da bisher für den Bereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten. Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

## 7 Umweltbericht

- 516 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst. *Vorbemerkung*
- 517 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im UB die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
- 518 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bauleitplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. *Abschichtung*
- 519 Nachfolgend werden die gegenwärtig vorliegenden bzw. gewonnenen Kenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.
- 520 Ein Bebauungsplan (B-Plan) legt im erforderlichen Maß die Bodennutzung rechtsverbindlich fest; d. h. dessen Inhalte wirken unmittelbar und geben den Rahmen für nachfolgende Vorhaben. Themenkomplexe, welche im B-Plan abschließend zur Klärung gelangt sind, gelten für nachgelagerte Verfahren als abgearbeitet.
- 521 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensablauf*
- 522 Die frühe Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2024 wurde im Zeitraum vom 19.12.2023 bis zum 26.01.2024 (Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bzw. vom 22.01.2024 bis zum 23.02.2024 (Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.
- 523 In der Folge zur Unterrichtung sind die bisher im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 316 und 318 nicht mehr Teil dieses. Grund waren Konflikte mit anderen Fachplanungen, die sich auf diese Flurstücke erstrecken und wodurch der Zugriff auf die Flurstücke nicht (mehr) vorliegt.  
Im Gegenzug dazu wurde der Geltungsbereich in Richtung Süden um eine zusätzliche Teilfläche südlich des Wirtschaftsweges in der Verlängerung der „Feldstraße“ erweitert.
- 524 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Entwurf“. *aktueller Verfahrensstand*
- 525 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt Rechtsverbindlichkeit*
- 526 Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zeitgleich (Parallelverfahren) zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin im Bereich des Plangebiets geändert (siehe dazu auch die Punkte 2.3 der Begründung). *Parallelverfahren*
- 527 Bei der vorliegenden Fassung des Plans handelt es sich um ein vorläufiges Arbeitsergebnis. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein. *Hinweis zu Planstand*
- 528 Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den vorliegenden Stellungnahmen aus vorangegangenen Beteiligungen (s. „Referenzliste der Quellen“) und sonstigen Kenntnissen der Gemeinde.  
Da Fachbeiträge, Gutachten u. dgl. aktuell noch nicht vorliegen, müssen die nachfolgenden Aussagen teilweise allgemein bzw. unvollständig bleiben.  
Die Umweltprüfung wird durch das Erstellen der notwendigen Fachbeiträge im weiteren Verfahren vervollständigt. Der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.

## 7.1 Einleitung

### 7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

#### 7.1.1.1 Planungsziele

529 Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bauleitplan mit dem Ziel zur Er- *Ziele des Bauleitplanes*  
richtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb landwirtschaftlicher Flächen im  
Außenbereich nach § 35 BauGB zum Zwecke der Energieerzeugung aufgestellt werden.

#### 7.1.1.2 Standort

530



Standort

531 Die Höhen im gesamten Plangebiet liegen insgesamt zw. 29,50 m und 39,50 m ü. NHN.  
Jedoch gestaltet sich der Oberflächenverlauf in den einzelnen Teilflächen sehr unter-  
schiedlich.  
Die Teilfläche I ist sehr eben ausgebildet und weist Höhen zwischen 29,90 m und 31,30 m  
ü. NHN auf. Der Graben im Norden/Nordosten liegt naturgemäß als tiefer liegende Rinne  
vor.

Innerhalb der Teilfläche II ist das Gelände deutlich bewegter. So treten Höhen zwischen 32,10 m und 39,50 m ü. NHN auf. Eine Anhöhe besteht dabei im Bereich des Landwirtschaftsbetriebs bzw. dem Wald nördlich angrenzend von diesem. Von dort aus fällt das Gelände in alle Richtungen ab. Der Tiefpunkt liegt in einer Niederung im Nordwesten der Teilfläche.

Die Teilfläche III ist deutlich geneigt mit Höhen zwischen 30,70 m und 39,50 m ü. NHN. Als Anhöhe fungiert dabei ebenfalls der Bereich des Landwirtschaftsbetriebs bzw. der Straße „Alte Heerstraße“. Von dort fällt das Gelände in Richtung Südwesten ab.

Überwiegend nach Nordwesten abfallend stellt sich dagegen das Gelände innerhalb der Teilfläche IV dar. Analog zur Teilfläche II befindet sich auch hier der tiefste Punkt im Bereich des die beiden Teilflächen trennenden Wirtschaftsweges. Dort liegen Höhen von bis zu 33,30 m ü. NHN vor. In der östlichen Hälfte der Teilfläche werden Höhen von maximal bis zu 43,20 m ü. NHN erreicht, bevor das Gelände in Richtung östlicher Geltungsbereichsgrenze wieder geringfügig abfällt.

- 532 Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind vollständig dem Außenbereich zuzuordnen und stehen momentan zum Großteil in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Randflächen des Plangebiets dagegen sind mit Wald bzw. untergeordneten Gehölzen bestanden.

Entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche I verläuft ein Entwässerungsgraben.

- 533 Die umgebenden Flächen sind ebenfalls durch einen Wechsel zwischen Wald/Gehölzflächen und Landwirtschaftsflächen geprägt.

Südlich der Teilflächen II und nordöstlich der Teilfläche III liegen die Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebs mit Mast-/Stallanlagen und Güllebehältern sowie einer angeschlossenen Biogasanlage. Südwestlich daran schließt sich die Lager- und Brecherfläche eines Recyclingbetriebs an.

Wohnungen für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal befinden sich an beiden Standorten nicht.

- 534 Hochbauliche Nutzungen bestehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Es sind lediglich Wege und Straßen samt begleitenden Anlagen sowie unterirdische Leitungen vorhanden.

Im Umfeld bestehen die baulichen Anlagen des Landwirtschaftsbetriebs mit großflächigen Hallen und Flächenversiegelungen.

### 7.1.1.3 Regelungen im Bauleitplan

535

Planzeichnung



536 Der Bebauungsplan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

*Festsetzungen im  
Bebauungsplan*

537 Die einzelnen zulässigen Nutzungen in den Baugebieten werden modifiziert und den Randbedingungen und Planungszielen angepasst.

538 Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden

- die Grundflächenzahl (GRZ)
  - die zulässigen Höhen
- bestimmt.

539 Der Bebauungsplan übernimmt, soweit das auf der Grundlage des BauGB möglich ist, die im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

540 Die allgemeinen Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie

- die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung,
- Erhalt von Grün- und Freiflächen sowie der Wasserflächen,
- Erhalt von Wald.

541 Zusätzlich wird

- das Versickern oder Nutzen des anfallenden Niederschlagswassers gefordert,
- ein Anpflanzgebot zu Gehölzstreifen formuliert.

### 7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

542 Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf landwirtschaftlichen Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin.

*Vorhaben*

543 Innerhalb des Solarparks sind primär die Errichtung sowie der Betrieb von Freiflächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie, einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen (wie Anlagen und Einrichtungen für Einspeise-, Überwachungs-, und Instandhaltungszwecke, wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen sowie Wege, ...) vorgesehen.

544 Ergänzend zur Errichtung des Solarparks ist die Umsetzung eines Batteriespeichers innerhalb der für den Solarparks vorgesehenen Baugebietsflächen geplant. Dieser soll überschüssige Energie aus dem Solarpark speichern bzw. abpuffern und zudem auch eine netzregulierende Nutzung erfahren soll.

545 Grundsätzlich sind mit ggf. in diesem Bereich künftig zulässigen Vorhaben sog. anlagebedingte Wirkungen wie

*Zu erwartende Auswirkungen der zulässigen Vorhaben*

- Bodenversiegelungen mit Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt
- Höhenentwicklungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

betriebsbedingte Wirkungen wie

- Emissionen von Schall, Gerüchen, Stoffen mit Auswirkungen auf die Biotope, Tiere, Pflanzen und den Menschen
- Anfall von Abfällen

zu erwarten.

Baubedingte Wirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langfolgen zu erwarten.

546 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klima- veränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.

*Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben*

547 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

*Andere Planungen Und Vorhaben Im Einwirkungsbereich*

## 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

548 Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

*Vorbemerkung*

549 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen.

*Berücksichtigung*

### 7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

#### 7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

550 Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

551 Die Bauleitpläne sollen gem. BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

*BauGB*

- 552 Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- 553 Das BNatSchG im Verein mit den jeweils landesrechtlichen Bestimmungen (Naturschutz- ausführungsgesetze) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass  
die biologische Vielfalt  
die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes  
die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,  
die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume  
die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind. *BNatSchG*
- 554 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*  
Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

### 7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

- 555 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.
- 556 Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen. *Allgemeiner Artenschutz*  
Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.  
Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 ebd. hinaus zunächst nicht.  
Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.
- 557 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Besonderer Artenschutz*
- 558 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:
- Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
  - Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.
- 559 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.  
Als Verbotstatbestände gelten
- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
  - Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
  - Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten
- 560 Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.  
Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:
- Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
  - Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.

- Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o. g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.
- 561 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen. *„Erhaltungszustand Lokale Population“*
- 562 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- 563 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.
- 564 Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland auf Grundlage des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) besonders geschützt. *Wald*

  - Zweck des BWaldG ist es, den Wald wegen
  - seiner allgemeinen Bedeutung für die Umwelt,
  - als Lebens- und Bildungsraum sowie
  - seines wirtschaftlichen Nutzens

zu erhalten.
- 565 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden. *Gehölze*
- 566 Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.

Diese Schutzvorschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.
- 567 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. *Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft*

Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.

Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“
- 568 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*

Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.

Das Schutzgut Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.
- 569 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind Schutz des Trinkwassers, der der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Gewässerufer, vor Verunreinigung sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus sind Regelungen für den Hochwasserschutz enthalten. *Schutzgut Wasser*
- 570 Die Gewässerschutzpolitik der europäischen Gemeinschaft hat seit Ende des Jahres 2000 ein neues Fundament: die Richtlinie 2000/60/EG, mit vollständigem Namen *Wasserrahmenrichtlinie*

„Richtlinie des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“, kurz Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Vordringliches Qualitätsziel der WRRL ist der „gute ökologische und chemische Zustand“ für alle Gewässer innerhalb der EU. Dies beschreibt eine Qualität, die sich am natürlichen bzw. ungestörten Zustand des jeweiligen Gewässertyps orientiert. Mit Hilfe von Bestandsaufnahmen, Maßnahmenprogrammen und Bewirtschaftungsplänen soll dieser Zustand bis 2027 erreicht werden.

- 571 Mit der „Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ wurden erstmals europaweit einheitliche, stringente Vorgaben für das Hochwasserrisikomanagement geregelt. Ziel ist es, hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten zu verringern und zu bewältigen. Die Richtlinie ist eine Reaktion der Europäischen Kommission auf die extremen Hochwasserereignisse der letzten Jahre in vielen europäischen Flussgebieten. *Hochwasserschutz*
- 572 Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 wurde die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Zur Umsetzung der Vorgaben der Richtlinie war vorgesehen, bis Ende 2013 Risiko- und Gefahrenkarten zu erstellen, aus denen offiziell festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG abgeleitet werden können.  
Innerhalb von Überschwemmungsgebieten ist es gemäß § 78 WHG unter anderem untersagt, neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB auszuweisen (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften)
- 573 Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die folgenden, in § 78 Abs. 2 WHG aufgeführten Gründe zutreffend sind:
- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung
  - unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Baugebiet,
  - eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten,
  - der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst,
  - die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt
  - der Verlust von verlorenggehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
  - der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
  - keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten,
  - die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet,
  - die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt,
  - keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
- 574 Das Errichten baulicher Anlagen ist unabhängig bauplanungsrechtlicher Gegebenheiten im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Eine Einzelfallgenehmigung ist aber unter bestimmten Umständen möglich:  
Entweder können nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden oder das Vorhaben
- beeinträchtigt die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
  - verändert den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig,
  - beeinträchtigt den bestehenden Hochwasserschutz nicht und
  - wird hochwasserangepasst ausgeführt.
- 575 Folgende Belange sind gem. § 78 Abs. 3 WHG in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:
- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
  - die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes,
  - die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.
- 576 Für Gewässer im Außenbereich gilt auf Grundlage des § 38 WHG ein pauschaler Randstreifen von 5 m Breite. *Gewässerrandstreifen*  
Gewässerrandstreifen

- » dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen

Diese, quasi bestehende Funktionszuordnung muss bei der Umweltbetrachtung berücksichtigt werden.

- 577 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen, etc.). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*  
Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.
- 578 Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. *Trennungsgrundsatz*
- 579 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. *Schutzgut Mensch*
- 580 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
- 581 Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen. *Schallschutz*  
Im Rahmen von Planungen sind u. U. zusätzlich zu den allgemeinen immissionsrechtlichen Bestimmungen des BImSchG folgende zu berücksichtigen
- 582 Zu den Auswirkungen durch Blendungen wird auf die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16.04.2014 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 11 vom 28.05.2014) verwiesen. *Blendung*  
Bei der Beurteilung sind Immissionsorte (IO = schutzwürdige Räume z. B. Wohn- und Schlafräume, Außenflächen) kritisch, wenn sie vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und weniger als ca. 100 m von dieser entfernt sind.  
Eine erhebliche Belästigung im Sinne des BImSchG kann vorliegen, wenn die maximal mögliche Blenddauer mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden im Jahr beträgt.
- 583 Die „TA-Luft“ dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. *Luft*  
Die „22. BImSchV“ beinhaltet ebenfalls Aussagen zu Schadstoffen in der Luft.  
Die „39. BImSchV“ hält Angaben über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen bereit.
- 584 Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung ist Anhang 7 der TA Luft 2021 anzuwenden. Darin werden in Abhängigkeit von der Nutzung der Grundstücke Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. *Geruch*  
Für verschiedene Nutzungsgebiete gem. BauNVO werden folgende Immissionswerte genannt (Angaben als relative Häufigkeiten)

Gebietsbezeichnung	zulässige Immissionshäufigkeit
Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete m. Wohnen, urbane Gebiete	0,10
Kerngebiete o. Wohnen, Dorfgebiete*, Gewerbe- und Industriegebiete**	0,15
Sonstige Gebiete mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen	– entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechts den o. g. genannten Gebieten zugeordnet –
Außenbereich nach § 35 BauGB nach begründeter Einzelfallprüfung*	0,20 0,25 bei begründeter Ausnahme
Gemengelage	– Interpolation möglich –

\* Nur Für Durch Tierhaltung Verursachte Geruchsmissionen

\*\* Bezieht Sich Auf Dort Mgl. Wohnnutzung; Grenzwert Allg. 0,25, Wenn Zumutbar

585 Das Nähere zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern ist der 26. BImSchV – Verordnung über elektromagnetische Felder bzw. in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26.BimSchVVwV) geregelt. *Strahlenschutz*

586 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. *Denkmalrecht*

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

## 7.1.2.2 Naturschutzrecht

587 Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet. *Vorbemerkungen*

588 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

### 7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

589 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. *Natura-2000-System*

590 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden. *Besonderer Artenschutz*

591 Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung (Artenschutzbericht; nachfolgend „ASB“) vor.

592 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

### 7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

593 Das Plangebiet liegt in keinem gemäß BNatschG §§ 23-29 festgesetzten Schutzgebiet, ist aber in der nahen Umgebung von einer Reihe verschiedenster Schutzgebiete umgeben. Dies sind: *Nationale Schutzgebiete*

– das Naturschutzgebiet „Rietzer See“ In einer minimalen Entfernung von 500 m östlich vom Plangebiet, das auch als FFH Schutzgebiet (DE 3642-302) und als Vogelschutzgebiet (DE 3642-401) ausgewiesen ist.

– das Naturschutzgebiet „Bruchwald Rosdunk“ südwestlich vom Plangebiet in einer minimalen Entfernung von 1,55 km, das auch als FFH-Schutzgebiet ausgewiesen ist.

– das Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ (DE 3542-421) in einer minimalen Entfernung von 930 m nördlich und westlich des Plangebiets.

– das Landschaftsschutzgebiet „Schmerzker Busch“ in einer minimalen Entfernung von ca. 2 km westlich des Plangebiets.

594 Im Plangebiet finden sich, gemäß § 30 BNatSchG, keine geschützten Biotope. *Sonstige Schutzobjekte*  
Im unmittelbaren Wirkungsbereich liegen an der Westgrenze der Teilfläche IV Feuchtgebiete und ein naturnaher Weiher.

595 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

### 7.1.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

596 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsteil (Gehölzschutzsatzung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) geschützt sind. *Gehölz- und Baumschutz*

597 Im Geltungsbereich ist, verteilt auf alle Teilflächen, Wald vorhanden. *Wald*  
Es handelt sich hierbei um schon im Bestand als Wald genutzte Bereich des Plangebiets, der aufgrund der Abgrenzung des Geltungsbereichs mit überplant wird. Diese Flächen werden auch von Seiten der zuständigen Forstbehörde als Wald geführt.

### 7.1.2.4 Wasserrecht

- 598 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, genauer die Teilfläche I nördlich der Kreisstraße 6949, ist kleinflächig durch ein Risikogebiet gemäß § 78b WHG (HQ 100 Gebiet) betroffen. *Hochwasserschutz*
- 599 Zusätzliche Flächen im Anschluss daran werden als Hochwasserrisikogebiet HQ extrem gewertet.
- 600 Zusätzlich ist der entlang der nordöstlichen Grenze verlaufende Wassergraben als Gewässer II. Ordnung einzuordnen. *Gewässer*

### 7.1.2.5 Bodenrecht

- 601 Auf der Fläche sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert.
- 602 Besonders schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 7.1.2.6 Denkmalrecht

- 603 Das Planvorhaben berührt keine Baudenkmale. *Baudenkmale*
- 604 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das bekannte Bodendenkmal „Rietz Fundplatz 12 Siedlung der Urgeschichte“. Dies betrifft den Bereich der Teilfläche I zwischen dem Grabenverlauf an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze und der Kreisstraße. *Bodendenkmale*
- 605 Zudem bestehen im Plangebiet weitere Bereiche, die aufgrund begründeter Vermutung als Bodendenkmalvermutungsfläche geführt werden. Darunter fallen die Flächen im Westen der Teilflächen III und IV, die an die westlich außerhalb gelegene Niederung angrenzen sowie Flächen südlich der Kreisstraße (in der Teilfläche II gelegen). *Vermutungsflächen*

### 7.1.2.7 Sonstige

- 606 Weitere sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### 7.1.2.8 Umweltplanungen und –konzepte

- 607 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

#### 7.1.2.8.1 Landesentwicklungsplan

- 608 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 609 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Freiraumverbund*
- 610 Darüber hinaus sind keine umweltrelevanten Ziele des LEP HR berührt. *Ziele*
- 611 Folgende umweltrelevante Grundsätze des LEP HR werden durch den Bebauungsplan berührt: *Grundsätze*
- 612 » *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.*  
Grundsatz 6.1 Abs. 2 LEP HR
- 613 » *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden*  
Grundsatz 8.1 LEP HR
- 614 Die umweltrelevanten Grundsätze
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel
  - G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz
- treffen auf das Plangebiet nicht zu.

### 7.1.2.8.2 Regionalplan

- 615 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der bisher durchgeführten Plananzeige von der Regionalen Planungsstelle keine unmittelbar zu berücksichtigenden Ziele mitgeteilt.
- 616 Die im in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 benannten Ziele und Grundsätze sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Zuge der Planungen zur berücksichtigen.

### 7.1.2.8.3 Sonstige Planungen

- 617 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro, 2001) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keinen Handlungsschwerpunkt. *Landschaftsprogramm*
- 618 Für den hier gegenständlichen Bereich sind dort benannten schutzgutbezogenen Eigenschaften bzw. Ziele in die Erarbeitung nachfolgender naturschutzfachlicher Planungsebenen eingeflossen.
- 619 Folgende schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele sind im Rahmen der Planung relevant:
- Arten- / Lebensgemeinschaften:
    - Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten
  - Boden
    - Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration degradierter Mooreböden
  - Biotopverbund
    - Arten der Kleinmoore und moorreichen Waldgebiete
      - Verbindungsflächen „Verbundsystem Moore und degenerierte Moore“
    - Vögel
      - Verbindungsflächen „Sicherung der Flugkorridore zwischen den Brutgebieten der Großtrappe
- 620 Neben dem Landschaftsprogramm werden die Ziele für den Schutz, die Sicherung und die Entwicklung von Natur und Landschaft für den Untersuchungsraum im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Potsdam-Mittelmark räumlich konkretisiert. *Landschaftsrahmenplan*  
Vorliegend besteht ein Landschaftsplan mit Stand der Genehmigung vom 19.07.2006.
- 621 Dieser sieht folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet vor:
- Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung (betrifft alle Ackerflächen),
  - Aufwertung von stark beeinträchtigten Niedermoorböden / Wiedervernässung,
  - Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung (betrifft alle Ackerflächen),
  - Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung (betrifft Teilflächen I, II und III),
  - Erhalt von Alleen und Baumreihen (entlang östliche Geltungsbereichsgrenze),
  - Vorrangige Entwicklung von Alleen und Baumreihen (entlang Nordseite Kreisstraße).
- 622 Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis wird gegenwärtig überarbeitet und liegt in Form der Entwurfsfassung für die Offenlage mit Stand vom 25.08.2025 vor. Das Aufstellungsverfahren zum Landschaftsrahmenplan ist noch nicht abgeschlossen.
- 623 Mit dem Landschaftsplan für das Amt Lehnin aus dem Jahr 1997 liegt ein grundsätzlich zu beachtender Landschaftsplan für das Plangebiet vor. Aus Teilen des Amt Lehnin und es Amt Emster-Havel ging die heutige Gemeinde Kloster Lehnin hervor. *Landschaftsplan*  
Die Inhalte des damaligen Landschaftsplans sind über eine landschaftspflegerische Integrationskarte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Kloster Lehnin im Jahr 2007 in diesen integriert worden.  
Ein eigenständiger Landschaftsplan wurde für die Gemeinde Kloster Lehnin seit Gründung nicht aufgestellt. Die landschaftsplanerisch relevanten Inhalte sind über eine landschaftspflegerische Integrationskarte bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Kloster Lehnin im Jahr 2007 in den FNP integriert worden.
- 624 Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird zeitgleich (Parallelverfahren) zur Aufstellung des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin im Bereich des Plangebiets geändert (siehe dazu auch die Punkte 2.3 und 6 der Begründung).

- 625 Für das Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant. *Sonstige Umweltpläne*

## 7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

- 626 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. *Vorbemerkung*  
Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.
- 627 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.  
Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.  
Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.
- 628 Aufgrund der allgemein verfügbaren Informationen kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass eine erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter
- Boden
  - Fläche
  - Pflanzen
  - Tiere
  - Wasser
  - Biotop
  - Landschaft
- nicht ausgeschlossen kann.
- 629 Entsprechend sind für das Vorhaben Fachbeiträge erarbeitet worden. Dazu zählen u.a. ein Fachbeitrag zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich) sowie ein Artenschutzfachbeitrag.
- 630 Grundlage dieser Fachbeiträge sind von Fachplanern und Fachplanerinnen vorgenommene Kartierungen und Bewertungen. *Kartierungen*
- 631 Einschränkung ist anzumerken, dass aufgrund der im Nachgang zur Unterrichtung zum Vorentwurf vorgenommenen Anpassung des Geltungsbereichs die südlichste Teilfläche des vorliegenden Geltungsbereichs (Teilfläche IV) nicht analog zu den restlichen Flächen kartiert worden ist. *teilweise Potenzialanalyse*  
Diese Flächen sind mittels einer Potenzialanalyse, basierend auf den vorliegenden Umweltzuständen und -informationen sowie auf den Kartierungsergebnissen zu den schon bisher in den Planungen enthaltenen Flächen, bewertet worden.  
Hintergrund ist der mit einer nachträglichen Kartierung einhergehende Zeitverlust, der in keinem Verhältnis zum Mehrgewinn der Ergebnisse steht.
- 632 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*  
Die Schutzgüter
- Boden
  - Fläche
  - Pflanzen
  - Tiere
- werden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern
- Wasser
  - Klima
  - Luft
  - Biotop
  - Biologische Vielfalt
  - Landschaft
  - Wirkungsgefüge
- muss zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen werden.

## 7.3 Umweltwirkungen

- 633 Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet. *Vorbemerkung*
- 634 Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens, als oben dargestellt, sind aktuell nicht möglich. *Einschränkung Prognosetiefe*  
Die Angaben zu den Auswirkungen müssen ebenfalls entsprechend relativ unscharf bleiben.

### 7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

#### 7.3.1.1 Naturgüter

##### 7.3.1.1.1 Boden / Fläche

- 635 Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität seiner *Beschreibung Boden*
- Lebensraum- und Ertragsfunktion,
  - Speicher- und Pufferfunktion sowie
  - Archivfunktion
- mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.
- 636 Böden übernehmen vielfältige ökologische Funktionen. Sie dienen bodenbewohnenden Organismen als Lebensraum und der Vegetation als Standort. Böden sind Teil der Ökosysteme mit ihren Stoffkreisläufen. Sie können Stoffe filtern, puffern und umwandeln sowie Wasser speichern und abgeben. Sie sind Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und stellen erd- und landschaftsgeschichtliche sowie kulturgeschichtliche Urkunden dar.
- Der Bodenschutz richtet sich auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und die Sicherung seiner ökologischen Funktionen. Für die Bauleitplanung ergeben sich die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden. So greift zum Schutz des Bodens die Bodenschutzklausel; darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen zu beachten und Altlasten zu sanieren.
- Am Standort herrschen eiszeitlich (diluvial) geprägte Böden vor. Die mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) weist als Standortregionaltyp für das Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande (D1a0103) auf einer übersandeten Grundmoräne aus.
- Diese Bodentypen sind im Land Brandenburg weit verbreitet. Sie neigen zur Versauerung und Nährstoffarmut und besitzen meist ein geringes Wasserspeichervermögen. Die Flächen stehen gegenwärtig nicht unter Grund- oder Stauwassereinfluss.
- Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird durch Bodenzahlen < 30 Punkte gekennzeichnet. Der Boden im Plangebiet besitzt eine geringe bis mittlere Produktivität und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes.
- 637 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*
- In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die nicht verändert werden.
- 638 Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.
- 639 Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von durchschnittlicher Bedeutung für die Umwelt. *Bewertung*

##### 7.3.1.1.2 Wasser

- 640 Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Grundlage für alle Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen. *Beschreibung*
- 641 Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

642 Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.

643 Als Teil der Ökosysteme und ihrer Stoffkreisläufe sind Grund- und Oberflächenwasser wesentliche Lebensgrundlage für alle Organismen. Darüber hinaus haben Gewässer in den verschiedenen Ausprägungen als Lebensraum für speziell daran angepasste Lebensgemeinschaften eine unersetzbare Funktion. Der Wasserhaushalt beruht auf Regenerations- und Regulationsleistungen des Naturhaushalts.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Als dauerhaftes Oberflächengewässer existiert am Nordostrand der Teilfläche I ein naturferner Graben, der zur Entwässerung angelegt wurde. Im Westen der Teilfläche IV grenzt außerdem ein Feuchtgebiet mit Riedflächen und einem kleinen See an.

Im Plangebiet liegen die Grundwasserflurabstände bei >2 Meter, was den Standort als grundwassernah auszeichnet.

644 Mit Blick auf die Wirkung für die Grundwasserneubildung und das bestehende Oberflächengewässer am nördlichen Rand besitzt das Plangebiet eine durchschnittliche Bedeutung für das Schutzgut.

*Bewertung*

### 7.3.1.1.3 Klima / Luft

645 Saubere Luft ist eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Entsprechend besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen.

*Beschreibung*

Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima nachhaltig zu reduzieren.

646 Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Lufthygiene ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen.

647 Im Plangebiet besteht eine lufthygienische Vorbelastung durch die angrenzende Schweinemastanlage und das Gewerbegebiet. Lufthygienisch ist dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zuzuordnen.

*Bewertung*

### 7.3.1.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere

648 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

*Beschreibung*

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

649 Im Zuge der umweltrelevanten Begutachtung wurden die Biotoptypen und Habitatstrukturen im Plangebiet und dessen Randbereich im Juni 2024 erfasst. Die Vorhabensfläche umschließt überwiegend eine offene Ackerfläche mit teilweise ausgeprägtem Relief. Es bestehen aber auch Wälder, Gehölze und Gewässer. Insgesamt ist der Raum von einer

*Pflanzen / Biotope*

relativ kleingliedrigen Agrarlandschaft aus einem Wechsel von Grünland und Ackerflächen mit vielen Gehölzgruppen und kleineren Waldflächen geprägt. Die Teilflächen des Plangebiets sind um die Schweinemastanlage „Emerald Irish Porc GmbH“ gelegen, wobei die Teilflächen III und IV direkt an diese angrenzen.

Die Teilflächen grenzen auch immer an Kiefernforste an.

Im Untersuchungsraum wurden folgende Biotoptypen kartiert:

- (09130/09140) intensiv genutzte Äcker / Ackerbrachen
- (011331) Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung
- (02103) eutrophe bis polytrophe Seen
- (02211) Großröhrichte
- (03200) ruderale Pionier-, Gras-, und Staudenfluren
- (07101/07102) Laubgebüsche nasser Standorte / frischer Standorte
- (07114) Feldgehölze armer und/oder trockener Standorte
- (07142/0715) Baumreihen / Solitäräume
- (08470) Kiefernforst
- (12652/12654) Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung / Versiegelte Weg

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen besteht lediglich Intensivacker. Nur diese Flächen werden überbaut.

Der innerhalb der Baugrenzen erfasste Biotop „Intensivacker“ besitzt einen geringen Eigenwert und eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Lebensraumschutz im lokalen Naturraum. Die angrenzenden Biotope „naturferne Gräben“, ruderale Pionier-, Gras-, und Staudenfluren“, „Baumreihen, Gebüsche, Feldgehölze und Kiefernforste“ besitzen dagegen einen mittleren Eigenwert. Die „Seen und Großröhrichte“ besitzen einen hohen Eigenwert.

Die höherwertigen Biotope werden für den Solarpark nicht in Anspruch genommen.

650 Zur Abschätzung des Arteninventars wurde eine Erfassung der potenziell besonders betroffenen Tiergruppen Vögel, Amphibien, Reptilien und ausgewählten Schmetterlingsarten, auf der Vorhabensfläche und im angrenzenden Wirkungsbereichen durchgeführt. Zur Erfassung der Rast- und Brutvogelfauna erfolgten ab Anfang Februar bis Ende Juni 2023 über sieben Geländebegehungen. Zur Erfassung der Amphibienfauna wurden die Ränder der Aufstellflächen, die in der Nähe potentieller Laichgewässer liegen, von Ende März bis Anfang Mai 2023 an vier Terminen nach wandernden Amphibien abgesucht. Weiterhin wurden an den potentiellen Laichgewässer, soweit sie zugänglich waren, auf rufende Amphibien geachtet. Die Reptilienfauna wurde über eine Absuche der potenziell geeigneten Habitate im Untersuchungsraum kartiert. Dazu erfolgten sechs Begehungen von Ende April bis Anfang Juni 2023. Für die besonders geschützten Schmetterlingsarten „Großer Feuerfalter“ und „Nachtkerzenschwärmer“ erfolgte eine Nachsuche auf geeigneten Habitatsflächen des Untersuchungsgebietes an insgesamt vier Terminen (3x Juni, 1x September).

Tiere

Weiterhin wurde für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung eine detaillierte Biotop- und Strukturkartierung durchgeführt auf deren Grundlage eine Potenzialabschätzung über das Vorkommen weiterer relevanter Arten (z.B. Fledermäuse) erfolgen konnte. Nachfolgend sind die erfassten und potenziell vorkommenden Tierarten (kursiv) aus den Gruppen aufgeführt:

- Amphibien und Reptilien: Bei den Begehungen in 2023 wurden auf keiner Teilfläche Amphibien oder Zauneidechsen festgestellt.
- Fledermäuse: auf der Vorhabensfläche für die Solaranlagen bestehen keine Strukturen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden können. Lediglich in den Randbereichen gibt es potenzielle Quartiere, die aber nicht beeinträchtigt werden.
- Wolf: Das Vorhabengebiet des Solarparks liegt in keinem Bereich von sicheren Wolfsvorkommen. Das Vorhandensein einer Aufzuchtöhle im Wirkraum des Solarparks ist auszuschließen. So ist der Planungsraum lediglich als Durchwanderungshabitat für den Wolf einzustufen.
- Brutvögel der offenen Ackerflächen und der angrenzenden Kontaktzone Gehölze-Acker: Baumpieper, Feldlerche, Goldammer, Grauammer, Heidelerche, Neuntöter, Ortolan, Schafstelze Brutvögel von ruderalen Hochstaudenfluren: Schwarzkehlchen, Stieglitz, Sumpfrohrsänger
- Brutvögel der Hecken, Feldgehölze und angrenzenden Wälder: Amsel, Blaumeise, Bluthänflinge, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Erlenzeisig, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Grünfink, Haubenmeise, Hohltaube, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Sumpfmeise, Tannenmeise, Waldlaubsänger, Zaunkönig, Zilpzalp

– Brutvögel der Gewässer und Röhrichte: Kranich, Teichrohrsänger, Rohrschwirl  
Die meisten der oben aufgeführten Vögel sind Arten, die in Brandenburg im entsprechenden Lebensraum noch überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Bei den meisten aufgeführten Arten handelt sich um Freibrüter oder Höhenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten.

Als sensible und gefährdete Arten sind dagegen Bluthänfling, Erlenzeisig, Feldlerche, Graumammer, Heidelerche, Kranich, Neuntöter, Ortolan, Star und Wendehals einzustufen, von denen Brutreviere im nahen Kontaktbereich bzw. Umfeld der Vorhabensfläche nachgewiesen wurden. Die Feldlerche brütet direkt auf der Vorhabensfläche. Von ihr wurden 11 Reviere in den geplanten Baufeldern kartiert.

Im Umfeld der Vorhabensfläche besteht eine Population an Wildschweinen und Reh.

Detaillierte Angaben zum Vorkommen der Arten sind dem ASB zu entnehmen.

- 651 Insgesamt besitzt das Plangebiet, aufgrund des Vorkommens der sensiblen und gefährdeten Vogelarten, sowie der festgestellten Biotope, von denen überwiegend solche mit geringem Eigenwert direkt beeinflusst werden, eine durchschnittliche Bedeutung für das Schutzgut Tiere. *Bewertung*

### 7.3.1.1.5 Biologische Vielfalt

- 652 Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden der Reichtum an unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren innerartlicher Variation sowie die Verschiedenheit an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen verstanden. Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst. *Beschreibung*

Zur Gewährleistung der biologischen Vielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund) der natürlichen / naturnahen Ökosysteme bzw. der Kulturlandschaft besondere Bedeutung zu.

- 653 Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar.
- 654 Vorbelastungen ergeben sich durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie der angrenzenden Kreisstraße und des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs als Emissions-Quellen.

- 655 Für die biologische Vielfalt ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

### 7.3.1.1.6 Landschaft

- 656 Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Beschreibung*

Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Die ‚Prüfsteine‘ für das Landschaftsbild lassen sich aus § 1 Abs. 4 BNatSchG herleiten.

- 657 In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Ein weiterer hier zu betrachtender Aspekt ist die Erholungs- und Freizeitfunktion der Landschaft.

Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum andern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

- 658 Mit dem Begriff „Landschaftsbild“ sind die in § 1 BNatSchG genannte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft angesprochen, die aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen und für seine Erholung auf Dauer zu sichern sind. Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft (z. B. Relief, Vegetation, Gewässer, Nutzungsstrukturen) unter räumlichen (wie Blickbeziehungen, Perspektiven, Sichtweiten) und zeitlichen (z. B. Jahreszeit) Gesichtspunkten verstanden.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird von einer relativ kleinräumig gegliederten landwirtschaftlichen Nutzung dominiert. Es wechseln kleine und mittelgroße Ackerschläge und Grünland auf staunassen Flächen, die von vielen Gehölzgruppen und kleineren Waldflächen durchbrochen und umschlossen sind. Auch kleinere und größere Seen, wie der Rietzer See im Osten, werfen das vielgestaltige Landschaftsbild auf.

Im Plangebiet selber dominieren allerdings offene Ackerflächen, die lediglich in der Teilfläche IV durch das hineinragende Gehölz und die vielen Waldränder aufgelockert wird. Die offene, mäßig strukturierte Landschaft im Planungsraum des Solarparks ist als relativ naturnah einzustufen und besitzt eine mittlere Vielfalt und Eigenart.

Der ländliche Landschaftsraum ist durch die angrenzende Schweinemastanlage („Emerald Irish Porc GmbH“) und das westlich gelegene Gewerbegebiet „Rietzer Berg“ erheblich vorbelastet.

Diese beiden Einrichtungen werden als fremde, anthropogene Landschaftselemente wahrgenommen. Positiv auf das Landschaftsbild wirken allerdings die Baumreihen und Hecken am Rande der Teilfläche I sowie die Feldgehölze und Waldränder in und um die Teilfläche IV.

- 659 Insgesamt wird der landschaftsästhetische Eigenwert des Plangebietes, im Hinblick auf die Eigenart, Vielfalt und Naturnähe als durchschnittlich eingestuft. *Bewertung*

### 7.3.1.1.7 Wirkungsgefüge

- 660 Das Wirkungsgefüge beschreibt die Einflüsse, welche die bislang beschriebenen Schutzgüter aufeinander haben. Da diese Beziehungen bereits bei einer reinen Zustandsbeschreibung außerordentlich komplex sind, wird nachfolgend ggf. nur auf Besonderheiten im Wirkungsgefüge eingegangen. Auf die wesentlichen Funktionen jedes Schutzguts im Wirkungsgefüge ist bereits bei der jeweiligen Beschreibung eingegangen worden. *Beschreibung*
- 661 Nennenswerte Ausprägungen im Wirkungsgefüge sind nicht zu erkennen. *Bewertung*

## 7.3.1.2 Sonstige Schutzgüter

### Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 662 Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen. *Beschreibung*  
Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung von Bedeutung.
- 663 Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen.  
Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.  
Das Plangebiet und dessen nahes Umfeld wird nicht zu Wohnzwecken genutzt. Die nächste dörfliche Siedlung ist Rietz in einer minimalen Entfernung zum Siedlungsrand von ca. 320 m (Richtung Osten von der TF 3).  
Durch das Vorhabengebietes führen keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege. Die beiden Feldwege durch die Teilfläche I werden fast ausschließlich als landwirtschaftliche Wirtschaftswege genutzt und könnten lediglich der lokalen Bevölkerung zu Naherholungszwecken dienen. Sie bleiben aber auch nach der Errichtung der Solarfelder erhalten. Im Plangebiet gibt es keine Erholungsinfrastruktur. In einer Entfernung von ca. 500 m Richtung Osten liegt der Rietzer See, der eine hohe lokale Erholungsfunktion besitzt.  
Die westlich und nördlich angrenzende Schweinemastanlage sowie das vorhandene Gewerbegebiet „Rietzer Berg“ im Westen sind als Vorbelastung für das Landschaftsbild anzusehen.  
Das Vorhabengebiet besitzt einen geringen lokalen Erholungswert in Bezug auf das Schutzgut Mensch.
- 664 Da der Bereich nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder der Erholung dieser dient und Vorbelastungen vorliegen ist der Standort für das Schutzgut von geringer Bedeutung. *Bewertung*

## Kultur- und sonstige Sachgüter

- 665 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter von materieller Bedeutung für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft. Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen. *Beschreibung*
- 666 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das bekannte Bodendenkmal „Rietz Fundplatz 12 Siedlung der Urgeschichte“. Dies betrifft den Bereich der Teilfläche I zwischen dem Grabenverlauf an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze und der Kreisstraße. Zudem bestehen im Plangebiet weitere Bereiche, die aufgrund begründeter Vermutung als Bodendenkmalvermutungsfläche geführt werden. Darunter fallen die Flächen im Westen der Teilflächen III und IV, die an die westlich außerhalb gelegene Niederung angrenzen sowie Flächen südlich der Kreisstraße (in der Teilfläche II gelegen).
- 667 Für das Schutzgut ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

### 7.3.1.3 Wechselwirkungen

- 668 Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. Wechselwirkungen können sich in Folgewirkungen zeigen, wenn die Umweltauswirkungen auf einen Umweltbelang auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang zur Folge haben oder wenn Umweltwirkungen sich gegenseitig verstärken. *Beschreibung*
- 669 Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen. Diese lassen sich in energetische, stoffliche und Informationsprozesse einteilen. In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten (Problemverschiebung), Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.
- 670 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar.
- 671 Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt. *Bewertung*

### 7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

- 672 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde mindestens mittelfristig voraussichtlich keine Nutzungsänderung erfolgen. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde weitgehend erhalten bleiben. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen würde weitergeführt werden. Langfristig können hier Ertragsveränderungen durch zukünftig anzunehmenden Trockenzeiten eintreten.
- 673 Die Gemeinde könnte am Standort bei Nicht-Durchführung auf der anderen Seite zudem keinen Beitrag zum Klimaschutz auf der Basis regenerierbarer Energienutzung am Standort leisten. Zur Erfüllung der eigenen und der landes- wie auch bundespolitischen Ziele müssten andere Standorte im Gemeindegebiet genutzt werden.

### 7.3.3 Prognose bei Durchführung

- 674 Nachfolgend wird darauf eingegangen, inwieweit die eingangs ermittelten, betroffenen Schutzgüter von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. *Vorbemerkung*
- 675 Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. *Begriff Eingriff*

- 676 Im Rahmen der UP werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Erheblichkeit*
- 677 Beeinträchtigungen sind nachteilige funktionelle oder qualitative Veränderungen. *Beeinträchtigung*
- 678 Belästigungen sind Beeinträchtigungen des subjektiven Wohnbefindens. Entscheidend ist, ob sie erheblich und damit unzumutbar sind. *Belästigung*
- 679 Die nachfolgend prognostizierten Wirkfaktoren beschreiben umweltrelevante Auswirkungen, die sich potenziell aus der Umsetzung des Planes ergeben können. Sie werden unterteilt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt.
- 680 Dabei steht baubedingt für die Faktoren, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten auftreten können; als anlagenbedingt werden die Faktoren beschrieben, die dauerhaft durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen möglich sind und betriebsbedingt sind solche Faktoren, die aus der konkreten Nutzung (i. d. R. durch den Menschen) resultieren können.
- Dies sind im Einzelnen:
- 681 – Bodenveränderungen (Verdichtung, Versiegelung, Verlagerung) *Baubedingt*
- Lärm- und Schadstoffemissionen
- Veränderung der Biotopstruktur
- Nutzungseinschränkungen, Barrierewirkungen
- Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung
- Störungen und Reize
- 682 – Bodenveränderungen (Versiegelung) *Anlagenbedingt*
- Veränderung / Aufgabe der Biotopstruktur
- Barrierewirkungen
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Störungen und Reize
- 683 – Entstehung zusätzlicher Emissionen *Betriebsbedingt*
- Anfall siedlungstypischer / gewerblicher / industrieller Abfälle
- Erhöhte Frequenz von Störungen
- Ausstoß von Wärme durch technische Anlagen
- Relativ intensiver Einsatz von Lichtquellen
- Beseitigung von Gehölzen
- Störungen und Reize

### 7.3.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- 684 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich. *Vorbemerkung*
- 685 Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.  
Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.
- 686 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von der Schutzgüter sind folgende Maßnahmen durch den Plangeber bereits im skizzierten Planungskonzept bzw. im Zuge der Planaufstellung vorgesehen: *Maßnahmen*
- 687 – Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes,
- Begrenzung der Versiegelung,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Erhalt von Oberflächengewässern,
- Freihaltung der Waldrand-Flächen,
- Ausweisung von Wildkorridoren,
- barrierefreie Gestaltung der Einfriedung.
- 688 Das Erhalten des Großteils der bestehenden Gehölzstrukturen trägt zum Erhalt des bestehenden Lebensraumes bei.  
Die Maßnahme zur Erhaltung erstreckt sich dabei auch auf als Wald einzuordnende Flächen.

- 689 Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Böden durch die Aufstellung von Solarmodulen weitgehend nur überschirmt werden. Die Böden werden nicht vollversiegelt. Diese Überschirmung wird zudem durch die Begrenzung des Versiegelungsgrads gesteuert und auf das nötige Maß reduziert, was die Böden und die Bodenfunktionen schützt.
- 690 Das Versickern vor Ort führt im Vergleich zu einer Ableitung zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.
- 691 Zusätzlich soll der Graben im Norden des Geltungsbereichs nicht verändert werden. Es sind keine baulichen oder hydrologischen Eingriffe in den Graben vorgesehen.
- 692 Mit Blick auf die umfangreichen, umgebenen Waldflächen und den in diesen Bereichen bestehenden Lebensräumen bzw. vorkommenden Arten werden ausreichende Abstände zwischen Baugebietsflächen / dem Solarpark und dem eingemessenen Waldrand berücksichtigt. Dadurch können die Lebensraumstrukturen erhalten und Eingriffe von Vornherein verhindert werden.
- 693 Die im Land Brandenburg bestehende Arbeitshilfe zur Ausweisung und -gestaltung von Solarparks fordert die Berücksichtigung von Wildkorridoren bei entsprechender Größe der Solarfelder. Vorliegend werden durch die Ausweisung dieser Korridore Wechsel für Großwild und -säuger ermöglicht. Kleintiere können den Park aufgrund der Regelungen zur Barrierefreiheit der zukünftigen Einfriedung passieren und als Lebensraum nutzen.
- 694 Die vorliegenden Fachbeiträge sehen darüber hinaus noch folgende Maßnahmen vor: *Fachbeiträge*
- den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen,
  - eine zeitliche Begrenzung von Lieferverkehr,
  - ökologische Baubegleitung,
  - Bauzeitenregelung,
  - Temporäre Schutzmaßnahmen.
- 695 Die potenziellen Eingriffe/Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter *Wirkung*
- Lebensraum/Pflanzen/Tiere,
  - Boden,
  - Wasser,
  - Landschaft / Landschaftsbild,
  - Mensch
- reduzieren sich entsprechend.

## 7.3.3.2 Naturgüter

### 7.3.3.2.1 Boden / Fläche

- 696 In dem B-Plangebiet mit einer Fläche 109,40 ha werden 68,47 ha als „Sondergebiet Solar“ ausgewiesen. *Beschreibung*
- Durch den Bau der Solarmodule wird zukünftig ein Teil der Sonderbaufläche überschirmt. Betroffen sind maximal 60% der Fläche. Mit der Realisierung der Photovoltaikanlagen entsteht trotz der festgesetzten GRZ von 0,6 tatsächlich nur ein sehr geringer Versiegelungsgrad, da die Modultische nur punktuell mit dem Boden verbunden werden. Die Versiegelung auf Grund der Gestellpfosten ist vernachlässigbar gering.
- Der Planbereich liegt mit allen Teilflächen an einer öffentlichen Verkehrsfläche von wo aus die Teilflächen erschlossen werden. Innerhalb der Solarparkflächen und um die Teilflächen werden Fahrgassen angelegt. Zufahrten und Wege werden wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung hergestellt. Daneben beanspruchen Wechselrichter, Trafos u. ä. Anlagen geringe Flächen.
- Insgesamt lässt der B-Plan bei der festgesetzten GRZ von 0,6 die o. a. „Beeinträchtigungen“ auf einer Fläche von insgesamt rund 41,97 ha zu, die sich aber nur als Überschirmung ausdrücken. Zusätzliche Versiegelungen sind nicht erforderlich.
- Während der Bauphase kann es durch das Austreten von Betriebsstoffen und Schmiermitteln bei Baugeräten oder Transportfahrzeugen zu baubedingten Schadstoffimmissionen in den Boden kommen.
- Insgesamt wird der Konflikt in Bezug auf das Schutzgut Boden als gering bis mäßig aber erheblich eingestuft.
- 697 Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich. *Eingriff Erheblich*

### 7.3.3.2.1 Wasser

- 698 Durch den Bau der Solarmodule kommt es zu keinen erheblichen Bodenversiegelungen. *Beschreibung*  
Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt.  
Der Graben und das angrenzende Feuchtgebiet als Oberflächengewässer werden durch den Bau des Solarparks ebenfalls nicht beeinträchtigt.  
Bau- oder betriebsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind auszuschließen. Dadurch entsteht kein erheblicher Konflikt zum Schutzgut Grundwasser.  
Durch den Ausschluss der Düngung auf der Vorhabensfläche wird sich die einsickernde Nährstofffracht in der Zeit des Solarparkbetriebs eher verringern. Ein Konflikt zum Bau und Betrieb des Solarparks ist für das Schutzgut Wasser nicht erkennbar.
- 699 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

### 7.3.3.2.1 Klima / Luft

- 700 Der Betrieb von Photovoltaikanlagen verursacht praktisch keinen Lärm. Schadstoffe werden nicht emittiert. Das Aufheizen der Module verbunden mit Wärmeabgabe wird lokal und kleinflächig zu erhöhten Lufttemperaturen im Gebiet führen. Großflächige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Schutzgut Klima/Luft wird während der kurzen Realisierungsphase durch Baulärm und Abgase belastet. *Beschreibung*  
Durch die geplanten Nutzungen und Nutzungsänderungen, die der B-Plan vorbereitet ergeben sich keine erheblichen Konflikte mit dem Schutzgut Klima & Lufthygiene.
- 701 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

### 7.3.3.2.2 Lebensraum / Pflanzen / Tiere

- 702 Mit der Herstellung der Flächen für die Solarmodule wird der Biotop Intensivacker zwar überprägt, aber in ein extensiv gepflegtes Grasland umgewandelt. Der Biotop Intensivacker besitzt lediglich einen geringen Wert für den Biotop- und Artenschutz. Durch den Bau des Solarparks kann die Fläche als Acker nicht mehr genutzt werden. Mit der Umwandlung in extensiv gepflegtes Grasland erfolgt eine Aufwertung der Biotopqualität auf der Solarparkfläche, die den Eingriff mindestens kompensiert. *Beschreibung*  
Um die angrenzenden, höherwertigen Biotope außerhalb der Baugrenzen und außerhalb des Plangebiets nicht zu beeinträchtigen werden Pufferflächen ausgewiesen. Diese Pufferflächen besitzen eine Breite von überwiegend 3 bis 15 m zu bestehenden Baumreihen, Feldgehölzen und Waldrändern sowie den Feuchtbiotopen.  
Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verringern den Eingriff merkbar. *Pflanzen / Biotope*
- 703 Der Planungsraum bzw. die Bauflächen sind lediglich als pot. Nahrungshabitat für den Wolf einzustufen. Konflikte zum Wolf im Hinblick auf Störungen oder Zerschneidungen des Lebensraums sind nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Fledermäuse. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auszuschließen. *Tiere*  
Durch die geplanten Baumaßnahmen kann es zu Tötungen und Störungen für einzelne Vogelarten kommen. Lebensraumverluste durch die Überprägung der Ackerfläche sind nur für die Feldlerche zu erwarten. Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der Brutvögel (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung und die Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher. Besondere Sorgfalt bei der Einhaltung der Bauzeitbeschränkung muss es für den störungssensiblen Kranich geben. Dieser brütet in einem an die Teilfläche IV im Nordwesten angrenzenden Feuchtgebiet. So dürfen auf der gesamten Teilfläche IV keine baubedingten Störungen von Anfang März bis Ende Mai erfolgen.  
Zur Sicherung der Habitatqualität und der Wiederbesiedlungsmöglichkeit für die Bodenbrüter ist eine Selbstbegrünung oder Einsaat einer naturnahen, autochtonen Wildkrautmischung vorzusehen (kein Landschaftsrasen). Eine Bodenbearbeitung in der Betriebsphase ist ebenso auszuschließen wie die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Vorzusehen ist max. eine 3malige jährliche Mahd und der Abtransport des Mähgutes (zumindest in den ersten Jahren). Als frühester Mahdtermin sollte der 15. Juni oder der 1. Juli festgesetzt werden.  
Für den Lebensraumverlust der Feldlerche sind gezielte Lebensraumaufwertungen in Form einer Anlage von Lerchenfenstern, 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.

Insgesamt sind auf 50 ha Ackerfläche Lerchenfenster anzulegen. Die Mindestgröße eines Lerchenfensters sollte 20 m<sup>2</sup> betragen. Empfohlen wird eine Dichte von 2 bis 6 Fenstern pro Hektar gleichmäßig auf die Fläche verteilt. Teilweise abgewendet werden kann eine „Beschädigung der Fortpflanzungsstätte“ durch einen deutlich erhöhten Reihenabstand oder einem Freihalten ganzer Reihen und einer Anlage von „Freiflächen oder Korridoren“ innerhalb des Parks. Dies kann der Feldlerche eine teilweise Wiederbesiedlung ermöglichen. Sollten solche Maßnahmen im Bauantrag vorgesehen werden, können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erneut geprüft und die oben vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen angepasst werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Feldlerche resultieren aus dem Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG und sind bereits im Artenschutzbeitrag abgeleitet und festgelegt worden. Sie beziehen sich nicht auf die „Eingriffsregelung“.

Für die Heidelerche, den Neuntöter und Ortolan ist jeweils eine Pufferfläche in einer Breite von 30 m bis 40 m zwischen den angrenzenden Wald- und Gehölzrändern mit Brutrevieren festzusetzen. Sie darf nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Hier kann eine extensive Blühweise oder eine ruderale Staudenflur angelegt werden. Die Lage der Pufferflächen sind in einer Skizze im ASB dargestellt.

Durch die Errichtung des geplanten Solarparks und insbesondere durch die zusammenhängende Umzäunung des Geländes kann es kaum zu Trennwirkungen bei Säugetieren, kommen. Dies betrifft vor allem die Arten Reh und Wildschwein. Die Flächen sind dafür zu klein und können problemlos umwandert werden.

Zur Minderung der Trennwirkung für kleinere Säugetierarten, sollen die neu zu errichtenden Zäune für diese Artengruppe und auch für andere Kleintierarten (z.B. Amphibien & Reptilien) durchlässig sein.

Insgesamt wird der Konflikt zum Schutzgut Tiere als gering bis mittel eingeschätzt, wenn die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die Bauzeitenregelung, eingehalten wird.

704 Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich.

*Eingriff Erheblich*

### 7.3.3.2.3 Biologische Vielfalt

705 Durch die Planungen werden weite Bereiche an Flächen, die bisher landwirtschaftliche genutzt worden sind, durch Extensivierung diversifiziert. Dies führt zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt im Bereich der im Plangebiet vorkommenden Lebensraum sowie der (potenziell) vorkommenden Arten.

*Beschreibung*

Die Planungen wirken sich folglich deutlich positiv auf das Schutzgut aus.

706 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Eingriff nicht erheblich*

### 7.3.3.2.4 Landschaft

707 Der Ausschnitt aus dem Landschaftsraum wird mit dem Bau des Solarparks, der mit seiner Größe als industrielles Bauwerk angesehen werden muss, erheblich entwertet. Neben der Naturnähe verliert der Raum der Vorhabensfläche auch an Eigenart. Mit einer Höhe von 4 m kann der Solarpark auch nicht überblickt werden, so dass ein Erleben der Landschaft im direkten Umfeld kaum mehr möglich ist.

*Beschreibung*

Durch die im B-Plan festgeschriebene maximale Höhe der Anlage von 4 m ist die sie allerdings nicht weithin sichtbar. Die Sichtbarkeit endet an den Gehölzrändern, die zumindest den Raum westlich der Vorhabensflächen abschirmen. Lediglich von Norden und Osten aus sind die Teilflächen I & III des Solarparks aus der freien Landschaft deutlich wahrnehmbar.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als mittel und erheblich bewertet. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorzunehmen.

708 Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich.

*Eingriff erheblich*

### 7.3.3.2.5 Wirkungsgefüge

709 Der Punkt „Wirkungsgefüge“ zwischen den Naturgütern ist unten unter dem Punkt „Wechselwirkungen“ mit abgehandelt.

*Beschreibung*

### 7.3.3.3 Sonstige Schutzgüter

#### Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 710 Im Hinblick auf die Siedlungsfunktion können für die Anwohner des Siedlungsbereichs Rietz Konflikte im Hinblick auf das Landschaftsbild und eine Sichtbeeinträchtigung auftreten. Eine Blendwirkung durch die Solarflächen kann weitestgehend ausgeschlossen werden. Für alle weiter entfernten Siedlungsgebiete sind keine Konflikte erkennbar, da diese durch Gehölzpflanzungen (Forste) abgeschirmt werden.  
Zur Minderung der Sichtbeeinträchtigungen in der freien Landschaft sind an der nördlichen und mittleren Teilfläche bisher keine Abpflanzungen nach Osten zum Siedlungsbereich vorgesehen. Hier sollten unbedingt Sichtschutzpflanzungen festgesetzt werden. Diese Pflanzungen müssen mindestens 3-reihig in einer Breite von min. 5 m erfolgen.  
Da das Plangebiet kaum zu Erholungszwecken genutzt wird und die Wege alle erhalten bleiben, ergeben sich durch die geplanten Nutzungen und Nutzungsänderungen, die der B-Plan vorbereitet, lediglich sehr geringe Konflikte im Hinblick auf eine Erholungsfunktion. Insgesamt ist der Konflikt zu dem Schutzgut Mensch als mittel einzustufen.
- 711 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- 712 Durch die Umsetzung der Planungen besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Beeinträchtigung des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden, eingetragenen Bodendenkmals.  
Grundsätzlich sind bei sämtlichen Arbeiten im Bereich des Bodendenkmals die zuständigen Denkmalschutzbehörden einzubinden. Ein Hinweis zu Arbeiten im Bereich des Bodendenkmals ist Teil der Planurkunde.
- 713 Grundsätzlich gehen mit der Errichtung eines Solarparks bauartbedingt vergleichsweise geringe Bodeneingriffe einher. Dies liegt in der Errichtung mittels Pfahlbauweise. Durch das Heranziehen von z.B. einer Balken-Bauweise können Eingriffe zusätzlich verringert werden.
- 714 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

### 7.3.3.4 Wechselwirkungen

- 715 Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar.  
Die Verschiebungen innerhalb des Gefüges wirken nicht wesentlich auf die einzelnen Schutzgüter.
- 716 Hinsichtlich des Wirkungsgefüges bzw. der Wechselwirkungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

## 7.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

- 717 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich. *Vorbemerkungen*

### 7.3.4.1 Kompensationsbedarf

- 718 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen. *Verbleibende Erhebliche Eingriffe Schutzgutbezogen*
- 719 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter
- 720
- Boden / Fläche
  - Lebensraum / Pflanzen / Tiere
  - Landschaft
- Für die Schutzgüter *Kein Ausgleichsbedarf*
- Biologische Vielfalt

- Wasser
- Klima / Luft
- Mensch / Bevölkerung / Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter
- Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

- 721 In dem B-Plangebiet mit einer Fläche 82,3 ha werden 58,64 ha als „Sondergebiet Solar“ ausgewiesen. Insgesamt lässt der B-Plan bei der festgesetzten GRZ von 0,6 die „Beeinträchtigungen“ auf einer Fläche von insgesamt rund 35,18 ha zu, die sich aber nur als Überschirmung ausdrücken. Da die Modultische nur punktuell mit dem Boden verbunden werden, sind die Voll-Versiegelungen in Form der Gestellpfosten vernachlässigbar gering. *Schutzgut  
Boden / Fläche*
- 722 Mit der Umsetzung der Planungen geht der Lebensraumverlust für verschiedenste bodenbrütende Vogelarten einher. Dem Eingriff in den Lebensraum der Heidelerche und des Neuntötters kann bereits durch die vorgenommenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen begegnet werden. *Schutzgut  
Lebensraum / Pflanzen /  
Tiere*
- Es verbleib jedoch ein Eingriff in das Schutzgut aufgrund des Lebensraumverlustes für die Feldlerche. Die wegfallenden Reviere sind auszugleichen.
- 723 Die entsprechende Maßnahme wird jedoch bereits im Zuge der artenschutzrechtlichen Bewertung hergeleitet und beschrieben. Auf eine erneute Anführung wird an dieser Stelle verzichtet.
- 724 Der Ausschnitt aus dem Landschaftsraum wird mit dem Bau des Solarparks, der mit seiner Größe als industrielles Bauwerk angesehen werden muss, erheblich entwertet. Neben der Naturnähe verliert der Raum der Vorhabensfläche auch an Eigenart. Mit einer Höhe von 4 m kann der Solarpark auch nicht überblickt werden, so dass ein Erleben der Landschaft im direkten Umfeld kaum mehr möglich ist. *Schutzgut  
Landschaft*
- Durch die im B-Plan festgeschriebene maximale Höhe der Anlage von 4 m ist die sie allerdings nicht weithin sichtbar.

## 7.3.4.2 Maßnahmen

- 725 Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.
- 726 Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich können ggfls. multifunktional bzw. komplex wirken. Maßnahmen zur Bodenaufwertung mit anschließender Bepflanzung können beispielsweise gleichwohl als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen an anderen Stellen des B-Planes im Rahmen des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und Biotope genutzt werden. Gleichzeitig können sie auch Beeinträchtigungen der Funktionen anderer Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild) ausgleichen.
- 727 Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet machbar, ohne dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben gefährdet wird.
- 728 Zum Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden durch Überschirmung erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktion auf der gesamten Vorhabensfläche durch die Umwandlung des Intensivackers in ein extensiv gepflegtes Grasland. Düngung und Pestizideinsatz haben zu unterbleiben. *Extensivierung*
- 729 Vorzusehen ist max. eine 3-malige jährliche Mahd und der Abtransport des Mähgutes (zumindest in den ersten Jahren um die Fläche auszumagern).
- 730 Rechnerisch ist somit eine Flächengröße für diese Maßnahme von ca. 68 ha möglich.
- 731 Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist eine Abpflanzung mit Gehölzen (die eine Höhe von bis zu 4,5 m erreichen sollen) in festgesetzten Randbereichen anzulegen. *Gehölz- /  
Sichtschutzpflanzungen*
- Diese Abpflanzungen werden am Nord- und Ostrand der beiden Teilflächen I & III zur offenen Ackerfläche hin erfolgen. Am Nordrand der Fläche I erfolgt die Pflanzung entlang des Grabens.

## 7.3.5 Auswirkungen auf Schutzobjekte

- 732 Negative Auswirkungen auf Schutzobjekte aus dem Naturschutzrecht können nicht festgestellt werden.

## 7.3.6 Alternativprüfung

- 733 Bezüglich der Untersuchung der Alternativen zum gewählten Standort, wie auf die Ausführungen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kloster Lehnin verwiesen, da sich dieser genauer mit anderen möglichen Standorten im Gemeindegebiet auseinandersetzen kann. *Standort*
- 734 Standort-seitig kommt diese FNP-Änderung zu dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen am Standort, der guten stadtechnischen Anbindung sowie der Lage im Gemeindegebiet keine besser geeigneten Standorte bestehen.
- 735 Sinnvolle Alternativen bei den Festsetzungen selbst sind, insbesondere mit Blick auf das Planungskonzept nicht erkennbar. *Festsetzungen*
- 736 Von Festsetzung einer höheren GRZ wird, auch wenn dies in einem Sondergebiet bis zu einem Wert von 0,8 möglich wäre (siehe § 17 BauNVO), abgesehen. Damit soll die umweltverträgliche Gestaltung des Parks durch Freihaltung nicht zwingend benötigter Flächen gefördert werden.
- 737 Die Einbeziehung der gegenüber dem Vorentwurf nun ausgelassenen Flächen ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen nicht möglich.
- 738 Die Darstellung von Baugebietsflächen und Flächen für die Landwirtschaft gleichzeitig, um so auf eine Agri-PV Nutzung zu ermöglichen/umzusetzen, wird nicht vorgenommen. Die Kommune hat sich mit der Aufstellung des Plans zur Umsetzung eines Solarparks bekannt, um so einen signifikanten Beitrag zur Erzeugung und Bereitstellung von erneuerbarer Energie zu leisten. Dies soll komprimiert am gewählten Standort erreicht werden und nicht durch eine Agri-PV Nutzung auf eine größere Fläche unter Beibehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung.

## 7.4 Zusätzliche Angaben

### 7.4.1 Technische Verfahren

#### 7.4.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

- 739 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen. Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt. *Eingriffsregelung*
- 740 Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst.
- 741 Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. *Besonderer Artenschutz*
- 742 Grundlage des Fachbeitrags sind von Fachplanern und Fachplanerinnen vorgenommene Kartierungen und Bewertungen. *Kartierungen*
- 743 Einschränkung ist anzumerken, dass aufgrund der im Nachgang zur Unterrichtung zum Vorentwurf vorgenommenen Anpassung des Geltungsbereichs die südlichste Teilfläche des vorliegenden Geltungsbereichs (Teilfläche IV) nicht analog zu den restlichen Flächen kartiert worden ist. Diese Flächen sind mittels einer Potenzialanalyse, basierend auf den vorliegenden Umweltzuständen und -informationen sowie auf den Kartierungsergebnissen zu den schon bisher in den Planungen enthaltenen Flächen, bewertet worden. Hintergrund ist der mit einer nachträglichen Kartierung einhergehende Zeitverlust, der in keinem Verhältnis zum Mehrertrag der Ergebnisse steht.
- 744 Für die Untersuchungen von möglichen Blendwirkungen durch den Solarpark wurde eine spezielle Untersuchung in Auftrag gegeben. *Immissionsschutz*
- 745 Ergebnisse liegen in Form von Fachbeiträgen bzw. Gutachten vor.

746 Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag im Punkt 1.4 beschrieben.

### 7.4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

747 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

### 7.4.2 Referenzliste der Quellen

- 748 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.
- 749 – Artenschutzfachbeitrag  
– Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffs- Ausgleichskonzept  
– Blendgutachten
- 750 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Sondergebiet Photovoltaikanlage beid- *Artenschutzfachbeitrag*  
seits der Kreisstraße 6949“, LUTRA Büro für Umweltplanung, Stand vom April 2026
- 751 – Beschreibung der geplanten Anlagen / der Planungen  
– Methodisches Vorgehen  
– Beschreibung des Untersuchungsraums sowie der Wirkfaktoren des Vorhabens  
– Relevanzprüfung  
– Arten(gruppen) bezogene Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit  
– Ausformulierung der (notwendigen) Maßnahmen
- 752 Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich zum B-Plan „Son- *Landschafts-  
pflegerischer  
Fachbeitrag /  
Eingriffs-  
Ausgleichskonzept*  
dergebiet Photovoltaikanlage beidseits der Kreisstraße 6949“, LUTRA Büro für Umwelt-  
planung, Stand vom April 2026
- 753 – Beschreibung der geplanten Anlagen / der Planungen  
– Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter  
– Ausformulierung der (notwendigen) Maßnahmen  
– Aussagen zum Monitoring
- 754 Blendgutachten, PVA Rietz, Version 1.0; SONNWINN Netzwerk unabhängiger Gutachter *Blendgutachten*  
für Photovoltaik und Stromspeicher, Stand vom 02.07.2024
- 755 – Beschreibung der geplanten Anlagen / der Planungen  
– Zusammenfassung der Ergebnisse zu Blendwirkungen / zum BlendschutzBeschrei-  
– bung der Grundlagen, der Blendwirkungen auf Gebäude und der Blendwirkungen auf  
– VerkehrswegeEinordnung der Ergebnisse der Untersuchung
- 756 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus *Stellungnahmen*  
der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... vor.
- 757 Landesamt für Umwelt (LfU) mit Aussagen zu  
– möglichen Emissionen durch das geplante Vorhaben,  
– Schutzansprüchen der Nutzungen im Plangebiet,  
– den Immissionsorten „Kreisstraße 6949“ und „Tierhaltungsanlage“,  
– Anforderungen an den Umweltbericht,  
– Oberflächengewässer II. Ordnung,  
– Betroffenheit des Geltungsbereichs durch ein HQ<sub>100</sub> und ein HQ<sub>extrem</sub>.
- 758 Landkreis Potsdam-Mittelmark mit Aussagen zu  
– Grundwassersituation im Plangebiet,  
– Oberflächengewässer II. Ordnung,  
– Betroffenheit des Geltungsbereichs durch ein HQ<sub>100</sub> und ein HQ<sub>extrem</sub>,  
– Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,  
– Umgang mit anfallenden Abfällen,  
– Altlasten im Geltungsbereich,  
– Moorböden / vernässten Bereichen im Plangebiet – nötige Abstimmungen mit dem  
zuständigen Projektverantwortlichen,  
– Berücksichtigung der gemeinsamen Arbeitshilfe PV-FFA,  
– Bestehenden Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich,  
– Berücksichtigung der Landschaftsplanung,  
– Anforderungen an den Umweltbericht,

- Anforderungen in Bezug auf den besonderen Artenschutz & Notwendigkeit eines Fachbeitrags,
  - Baumschutz,
  - Anforderungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung & Notwendigkeit eines Fachbeitrags,
  - Gestaltung der zukünftigen Einfriedungen,
  - Rückbauverpflichtungen,
  - Umgang mit Wald bzw. dessen Einfriedung,
  - Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit,
  - Betroffenheit eines Bodendenkmals sowie Schutzanforderungen,
  - Vorliegen einer Vermutungsfläche zu Bodendenkmalen.
- 759 Landesbetrieb Forst Brandenburg mit Aussagen zu
- Betroffenheit von Wald & baulichen Abständen zu diesem.
- 760 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Aussagen zu
- Betroffenheit eines Bodendenkmals sowie Schutzanforderungen,
  - Vorliegen einer Vermutungsfläche zu Bodendenkmalen.
- 761 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Aussagen zu
- Moorböden,
  - Geologie.
- 762 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände mit Aussagen zu
- Moorböden,
  - Anforderungen an den Umweltbericht,
  - Berücksichtigung der gemeinsamen Arbeitshilfe PV-FFA,
  - Baumschutz,
  - Anforderungen in Bezug auf den besonderen Artenschutz & Notwendigkeit eines Fachbeitrags,
  - Gestaltung der zukünftigen Einfriedungen.
- 763 ARGE Klimamoor
- Moorböden,
  - Gehölzpflanzungen im Bereich der Moorböden / Stau-Flächen,
  - Vereinbarkeit PV-FFA und Moorböden.

## 7.4.3 Überwachungsmaßnahmen

- 769 Ziel von Überwachungsmaßnahmen („Monitoring“) ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen, die sich beim Vollzug der Planung ergeben.
- 770 Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### 7.4.3.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

- 771 Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. *Herstellungskontrolle*  
Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).  
Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, ...).
- 772 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.
- 773 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

- 774 Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (Fehlender Vollzug) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*
- 775 Zu kontrollieren sind z. B. *Eingriffsregelung*
- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
  - Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften (hier insbesondere des Wasserrechts) bei der Realisierung
  - Biotope
  - Entsiegelung
  - Versickerung
  - Schallschutz
  - Lärm
  - Verkehrsbelastungen
  - Wasserqualität
- 776 Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B. *Besonderer Artenschutz*
- Einhalten der Bauzeitenregelung
  - Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz
  - Erfolgskontrolle von CEF-Maßnahmen
- 777 Grundlage für die Erfolgskontrolle von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sind *CEF-Maßnahmen*
- eine Definition der Ziele und Maßnahmen
  - das Kontrollverfahren
  - Parameter zur Messung des Zielerfüllungsgrades

### **7.4.3.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen**

- 778 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehenen Auswirkungen.
- 779 Bei der Umweltprüfung haben sich Prognoseunsicherheiten gezeigt. Es besteht also die Notwendigkeit, die tatsächlichen Auswirkungen zu überwachen.
- 780 Konkrete besteht trotz aktuellem Anlass zur Planaufstellung und einem öffentlichen Interesse an der Planumsetzung eine mögliche zeitliche Diskrepanz zwischen der Planaufstellung und der tatsächlichen Realisierung des Vorhabens. Dies kann zu Veränderungen bei der vorgefundenen / angenommenen Artenausstattung führen.
- 781 Zudem wurde für die südlichste Teilfläche, die Teilfläche IV, eine Potenzialanalyse ohne detaillierte Kartierung von Artenvorkommen vorgenommen. Trotz Berücksichtigung des „worst-case“ Falles sind auch hier Abweichungen möglich.
- 782 Diese wurden im Rahmen der Planaufstellung zunächst toleriert, weil
- die konkreten Auswirkungen auf der Planungsebene nicht hinreichend exakt bestimmbar sind,
  - die zeitliche Dimension der Planumsetzung unklar ist,
  - die Ermittlung einen unzumutbaren Aufwand erfordern.
- 783 Es war erkennbar, dass im Vollzug der Planung bzw. im Betrieb Möglichkeiten zum Gegensteuern bestehen, so dass das Verschieben auf die Vorhabenebene geboten und sinnvoll ist.
- 784 Diese betreffen
- die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG,
  - Wirkungen auf empfindliche Tier- und Pflanzenarten bzw. Biotope.
- 785 Zur Kontrolle werden vor oder nach der Realisierung des Vorhabens Gutachten erstellt oder sonstige Untersuchungen angestellt.  
Diese werden durch den Vorhabenträger beauftragt.  
Die genauen Zeitpunkte oder die Dauer der Kontrollen werden in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben jeweils im Zulassungsverfahren festgesetzt.

## 8 Anhang

### 8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen. Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.

*Satzungen nach Landesrecht  
Kommunale Satzungen*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen. Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung Vogelschlag an Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

Aufgrund der Nähe zum Wald, welcher als Rückzugsort für zahlreiche Tierarten dient, wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind.

*Insektenfreundliche Außenbeleuchtung*

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

*Auffinden von Bodendenkmalen*

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

*Kampfmittel*

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

*Bodenschutz Allgemein*

Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden.

(Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. *Mutterbodenschutz*

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. *Abfallbehandlung*

Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten. *Wald*

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind. *Erschließung*

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen. *Leitungsbestand*

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

## 8.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)
Landwirtschaftsfläche	90,23	82 %	2,67	2 %	<b>-91,23</b>
Bestehende Sukzessionsfläche	2,61	2 %	-	-	<b>-2,61</b>
Wald	14,78	14 %	14,78	14 %	<b>+0,00</b>
Wasserfläche	0,78	1 %	0,78	1 %	<b>+0,00</b>
Verkehrsflächen	1,00	1 %	2,74	3 %	<b>+1,74</b>
<i>davon besond. Zweckbestimmung</i>	<i>0,61</i>		<i>2,34</i>		
Sonstiges Sondergebiet	-	-	68,47	64 %	<b>+69,95</b>
<i>davon Gehölzpflanzungen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,38</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Maßnahmenflächen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>19,58</i>	<i>17 %</i>	<b>+18,06</b>
<i>Gehölzpflanzungen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,38</i>	<i>1 %</i>	<b>+0,38</b>
<b>Summe</b>	<b>109,40</b>	<b>100 %</b>	<b>109,40</b>	<b>100 %</b>	<b>+0,00</b>

Hinweis:  
\* Anteil An Fläche Geltungsbereich

## 8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)
Landwirtschaftsfläche	0,45	1 %	0,00	0 %	<b>-0,45</b>
Bestehende Sukzessionsfläche	0,00	0 %			<b>+0,00</b>
<i>Wald</i>	<i>0,00</i>	<i>0 %</i>	<i>0,00</i>	<i>0 %</i>	<b>+0,00</b>
Wasserfläche	0,00	0 %	0,00	0 %	<b>+0,00</b>
Verkehrsflächen	0,76	76 %	0,88	32 %	<b>+0,12</b>
<i>davon besond. Zweckbestimmung</i>	<i>0,61</i>	<i>100 %</i>	<i>0,73</i>	<i>31 %</i>	
Sonstiges Sondergebiet	-	-	41,97	60 %	<b>+41,97</b>
<i>davon Gehölzpflanzungen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>			<i>-</i>
<i>Maßnahmenflächen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>0 %</i>	<b>+0,00</b>
<i>Gehölzpflanzungen</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,00</i>	<i>0 %</i>	<b>+0,00</b>
<b>Summe</b>	<b>1,21</b>	<b>1 %</b>	<b>42,85</b>	<b>39 %</b>	<b>+41,64</b>

Hinweis  
\*\* Anteil Grundfläche An Der Jeweiligen Flächenkategorie

## 8.4 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

<b>Kürzel</b>	<b>Zitat</b>	<b>Zuletzt Geändert Durch</b>
<b>BauGB</b>	<b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348)</i>
<b>BauNVO</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>
<b>PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ( <b>Planzeichenverordnung 1990</b> ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)</i>
<b>BNatSchG</b>	<b>Bundesnaturschutzgesetz</b> vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)</i>
<b>WHG</b>	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - <b>Wasserhaushaltsgesetz</b> , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 202 I. Nr. 4)</i>
<b>FStrG</b>	<b>Bundesfernstraßengesetz</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)</i>
<b>BbgKVerf</b>	<b>Kommunalverfassung</b> des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)</i>
<b>BbgBO</b>	<b>Brandenburgische Bauordnung</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])</i>