

---

# GEMEINDE PIROW

Landkreis Prignitz, Amt Putlitz-Berge

---

## BEBAUUNGSPLAN „Windpark Pirow-Hülsebeck“

### BEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

### VORENTWURF

Auftraggeber: Windplan Pirow 2 GmbH & Co. KG

Stand: November 2025

---

Auftragnehmer:

#### GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH  
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin  
Tel. +49 (0)30 889 163 90  
mail@gruppeplanwerk.de



AFRY Deutschland GmbH  
Marburger Straße 10, 10789 Berlin  
Tel. +49 (0)30 21304-0  
contact.berlin@afry.com

## **ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
GW	Gigawatt
FFH	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg
NHN	Normalhöhennull
NÜ	Nachrichtliche Übernahme
TF	Textliche Festsetzung
WEA	Windenergieanlagen
ZF	Zeichnerische Festsetzung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass .....	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
<b>2</b>	<b>PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
2.1	Räumliche Lage.....	6
	<b>2.1.1 Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
	<b>2.1.2 Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>7</b>
	<b>2.1.3 Gegenwärtige Nutzung und Erschließung .....</b>	<b>7</b>
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
	<b>2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) .....</b>	<b>9</b>
	<b>2.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....</b>	<b>9</b>
	<b>2.2.3 Regionalplanung Prignitz-Oberhavel .....</b>	<b>11</b>
	<b>2.2.4 Flächennutzungsplan (FNP).....</b>	<b>13</b>
	<b>2.2.5 Gesetzliche Vorgaben der Bundesebene.....</b>	<b>13</b>
	<b>2.2.6 Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg .....</b>	<b>14</b>
	<b>2.2.7 Gegenwärtiges Planungsrecht .....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>15</b>
3.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	16
	<b>3.1.1 Festsetzungssystematik.....</b>	<b>16</b>
	<b>3.1.2 Referenzanlage.....</b>	<b>16</b>
	<b>3.1.3 Überschneidung mit einem Landschaftsschutzgebiet.....</b>	<b>17</b>
	<b>3.1.4 Erschließung der Windenergieanlagen .....</b>	<b>18</b>
3.2	Begründung der Festsetzungen.....	20
	<b>3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>20</b>
	<b>3.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>21</b>
	<b>3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>23</b>
	<b>3.2.4 Verkehrsflächen .....</b>	<b>24</b>
	<b>3.2.5 Wasserflächen .....</b>	<b>24</b>
	<b>3.2.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald .....</b>	<b>25</b>
	<b>3.2.7 Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
	<b>3.2.8 Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>25</b>
3.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	26
	<b>3.3.1 Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>26</b>
	<b>3.3.2 Hinweise .....</b>	<b>27</b>

3.4	Flächenbilanz.....	28
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>29</b>
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	29
4.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	29
4.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	29
4.4	Kosten und Finanzierung.....	29
<b>5</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG</b>	<b>31</b>
6.1	Liste der textlichen Festsetzungen.....	31
6.2	Rechtsgrundlagen.....	32
<b>7</b>	<b>LISTE DER ANLAGEN</b>	<b>33</b>

#### **Umweltprüfung und Umweltbericht**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird von der AFRY Deutschland GmbH parallel zur Planaufstellung des Bebauungsplans im erforderlichen Umfang verfasst.

Das Dokument ist Teil der Begründung. Es enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt ein Untersuchungsrahmen vor.

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

### 1.1 ANLASS

Für das gesetzlich fixierte Ziel der Treibhausgasneutralität (§ 3 Abs. 2 KSG) ist die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien erforderlich. Bei der Dekarbonisierung der Stromversorgung spielt auch die Windenergie eine zentrale Rolle. Gemäß § 4 EEG 2023 soll die installierte Leistung von Windenergieanlagen bis 2030 auf 115 Gigawatt gesteigert werden; 2040 soll der Zielwert von 160 Gigawatt installierter Leistung erreicht werden. Um diese Ausbauziele zu erreichen, wurde gesetzlich definiert, dass der Ausbau von Windenergieanlagen „im überragenden öffentlichen Interesse“ liegt (§ 2 EEG 2023). Den erneuerbaren Energien soll demnach bis zur Treibhausgasneutralität der Vorrang in Schutzgüterabwägungen gewährt werden.

Auch die Gemeinde Pirow verfolgt das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu steigern und auf geeigneten Flächen Standorte für Windenergieanlagen (WEA) zu sichern bzw. im bestehenden Umfeld zu erweitern.

### 1.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ein lokal ansässiger Vorhabenträger (Windplan Pirow 2 GmbH & Co. KG) möchte zwischen den Ortslagen Pirow und Hülsebeck acht Windenergieanlagen errichten.

Windenergieanlagen gehören grundsätzlich zu den im Außenbereich privilegierten Nutzungen (§ 35 Abs. 1 BauGB), sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelfall nicht erforderlich ist. Derzeit liegt zudem noch kein wirksamer Regionalplan zur Steuerung der Windenergie vor, der die Zulässigkeit von Windenergieanlagen auf einzelne Vorrangflächen beschränkt. Es ist davon auszugehen, dass die geplanten Windenergieanlagen bereits ohne Bebauungsplan zulässig wären.

Für das Plangebiet soll dennoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies dient insbesondere dazu,

- langfristig Planungssicherheit für den Betreiber zu schaffen,
- eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sicherzustellen,
- Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und sicherzustellen, dass diese im Gemeindegebiet bzw. im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet durchgeführt werden.

Aus diesen Gründen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Pirow in ihrer Sitzung am 19.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Windpark Pirow-Hülsebeck“ beschlossen (Beschluss-Nr. 08/24/5).

Inhaltliches Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung acht Sonstiger Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlage“ zur Schaffung bzw. Sicherung von verbindlichem Baurecht für acht Windenergieanlagen zwischen den Ortslagen Pirow und Hülsebeck. Das Ziel besteht insgesamt in der Sicherstellung der dezentralen Energieerzeugung und Versorgung mit Strom aus Windenergie im Gemeindegebiet und in der Region.

Durch das Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde die Einbeziehung aller Belange von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (z.B. übergeordnete Planungsebenen, Wald, Landwirtschaft, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsträger) und privaten Personen in die Planung sicher (gem. § 1 Abs. 7 BauGB). Eine abschließende gemeindliche Abwägung der Belange ermöglicht eine nachhaltige städ-

tebauliche Entwicklung, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz zu fördern. Es wird eine Begründung nach § 2a BauGB verfasst, deren Bestandteil eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist.

## 2 PLANGEBIET

### 2.1 RÄUMLICHE LAGE

Das Plangebiet liegt im Landkreis Prignitz, in der Gemeinde Karstädt, großräumig zwischen den Orten Karstädt und Putlitz. Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen Pirow (südwestlich) und Hülsebeck (nordöstlich).

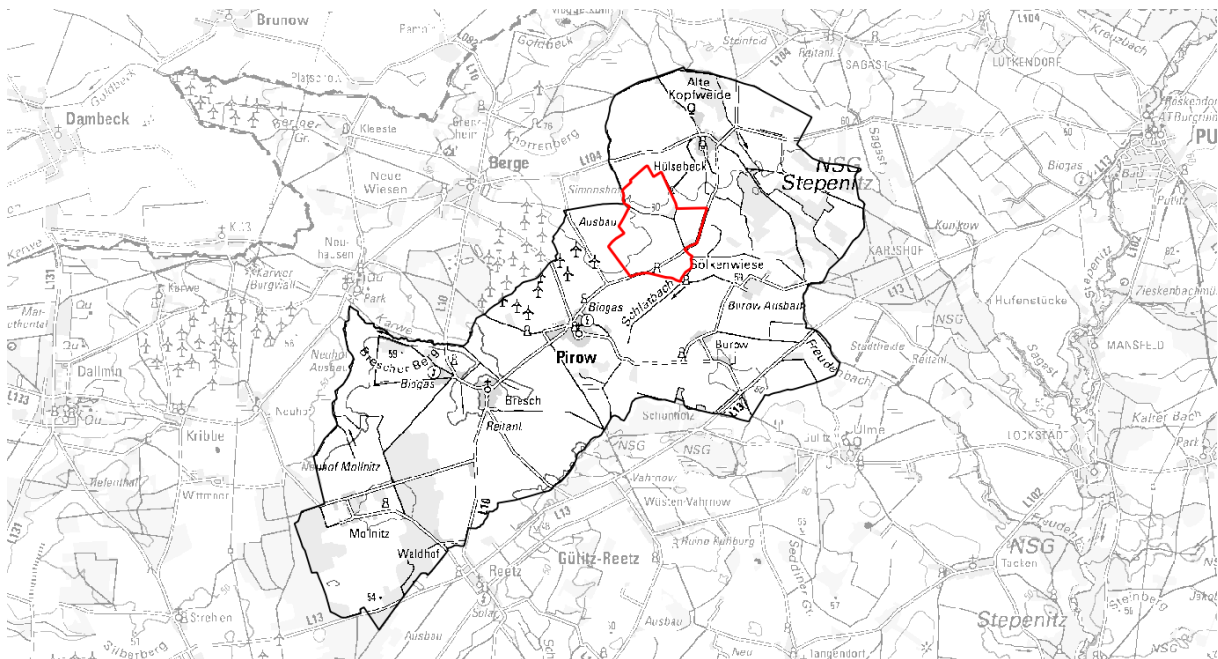


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) im Gemeindegebiet (schwarze Umrandung), ohne Maßstab  
Kartengrundlage: © GeoBasis DE / LGB, dl-de/By-2-0 [DTK 100 -schwarz-weiß], 17.02.2025

#### 2.1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 189 ha und befindet sich zwischen den Ortslagen Pirow und Hülsebeck. Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgt die Darstellung in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.500.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich allseitig durch die in Betracht kommenden Anlagenstandorte sowie notwendige Erschließungswege.

Die konkrete Abgrenzung ergibt sich aus vorhandenen Flurstücksgrenzen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hülsebeck	004	77 (tlw.)
Hülsebeck	005	62 (tlw.), 64/1, 64/2, 65/1, 66, 67, 68, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 (tlw.), 86 (tlw.), 153, 157, 158, 159, 161, 163, 165 (tlw.)
Pirow	002	42, 43, 44 (tlw.), 46, 47 (tlw.), 48, 49, 50, 51/2, 51/3, 51/4, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 (tlw.), 63 (tlw.)
Pirow	003	18/4, 18/6 (tlw.), 59 (tlw.), 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 (tlw.), 76, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 92/3, 92/5, 94/1 (tlw.)

### 2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind überwiegend im Privateigentum. Die im Bebauungsplan für die Errichtung von Windenergieanlagen bestimmten Flächen wurden vom Vorhabenträger (Windplan Pirow 2 GmbH & Co. KG) bereits größtenteils durch Nutzungsverträge gesichert.

### 2.1.3 Gegenwärtige Nutzung und Erschließung

- **Einbindung / verkehrliche Erschließung**

#### Straßenverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Pirow (südwestlich) und Hülsebeck (nordöstlich) der Gemeinde Pirow. Das Plangebiet wird über den bereits befestigten ortsverbindenden Weg zwischen Pirow und Hülsebeck sowie über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg (über den Simonshofer Weg einmündend in den Hülsebecker Weg) erschlossen. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (in Pirow Kreisstraßen K 7041, K 7042; in Hülsebeck Landesstraße L 104) erfolgt über diese bestehenden Wege.

#### ÖPNV

Die Ortslagen Pirow und Hülsebeck sind über die Buslinien 904 und 947 mit wenigen täglichen Fahrten an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV hat für den Planungsgegenstand jedoch keine Bedeutung.

#### Radverkehr

Durch das Plangebiet verläuft auf dem ortsverbindenden Weg zwischen Pirow und Hülsebeck ein regionaler Radweg (Strecke zwischen den Knotenpunkten 73 und 74).

- **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind nicht bebaut und größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Untergeordnete Flächenanteile sind Wald. Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung der Schlatbach sowie ein weiterer Graben mit der Bezeichnung „Graben 4/02/04“. Die Flächen entlang des Grabens werden überwiegend als Grünland genutzt. Ansonsten findet vorrangig eine ackerbauliche Nutzung statt. Entlang des Schlatbachs sowie entlang der bestehenden Wegeverbindungen befinden sich zahlreiche strukturierende Elemente wie Baumreihen, Alleestrukturen, Baumgruppen und Feldhecken.

### • **Ver- und Entsorgung**

Durch das Plangebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung oberirdisch eine Mittelspannungsleitung der WEMAG. Die Belange des Leitungsträgers sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhoben werden.

Angaben zur Ver- und Entsorgung (u.a. Trink- und Abwasser, Niederschlagsentwässerung, Gas-, Telekommunikations-, Stromleitungen) werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### • **Baugrund-, Boden- und Wasserverhältnisse**

Es bestehen keine Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiete innerhalb des Plangebietes wie auch in dessen Umfeld.

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet ist als eher hoch zu bewerten: Das Plangebiet umfasst Böden mit Bodenzahlen zwischen 23 und 56. Der flächengewichtete Durchschnittswert der Bodenzahl liegt im Plangebiet bei rund 41,7 und damit deutlich über dem gemeindeweiten Durchschnittswert von rund 35. Eine Inanspruchnahme erfolgt jedoch nur punktuell.

### • **Natur, Landschaft, Umwelt**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Großteil auf ackerbaulich genutzten Flächen.

Zwei Teilflächen des Plangebiets sind laut Forstgrundkarte Wald im Sinne des § 2 LWaldG. Eine der beiden Flächen liegt nordöstlich im Plangebiet und umfasst ca. 1,7 ha. Hierbei handelt es sich um einen durchgeführten Biotopkartierung nach um einen Traubenkirschen-Eschenwald in Ausprägung eines gesetzlich geschützten Biotops. Eine weitere Fläche (ebenfalls ca. 1,7 ha) befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets. Dieser Fläche wird teilweise die besondere Waldfunktion „Wald mit hoher ökologischer Bedeutung“ (WF 7710) zugeschrieben. Die Waldflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Innerhalb der Ackerflächen befinden sich mehrere Feldsölle, die ihrer Ausprägung nach als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG zu werten sind. Diese werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Ferner existiert eine Alleestruktur, die gem. § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG geschützt ist.

Weitere Ausführungen hierzu werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ergänzt (eigenständiges Dokument).

### • **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale. Somit werden Denkmale in ihrer Substanz nicht beeinträchtigt.

Neben den Schutz von Denkmalen nach § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist auch die Umgebung von Denkmalen geschützt. Zu den nächstgelegenen Baudenkmalen gehören:

- in der Ortslage Pirow die Dorfkirche mit Einfriedung (ID-Nr.: 09162020) sowie ein Gefallenendenkmal (ID-Nr.: 09162022),
- in der Ortslage Hülsebeck ein Gehöft, bestehend aus einem Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden (ID-Nr. 09160846)
- in der Ortslage Berge die Dorfkirche (ID-Nr.: 09160038), das Pfarrhaus (ID-Nr.: 09160039) sowie eine ehemalige Mehl- und Futtermühle (ID-Nr. 09160835).

Bereits aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass diese Denkmale in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

## 2.2 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich zudem aus dem in Aufstellung befindlichen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung (2024)“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (Stand: Entwurf vom 13. Dezember 2024).

Weiterhin sind für die Planung folgende (übergeordnete) Planungen und Festlegungen relevant:

- Gesetzliche Vorgaben der Bundesebene zum Ausbau der Windenergie
- Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg

Die Gemeinde Pirow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm<sup>1</sup> (LEPro) bildet den Rahmen für die gemeinsame Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro enthält Grundsätze für die wirtschaftliche, landschaftliche, Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sowie zur interkommunalen und regionalen Kooperation. Da die Grundsätze des LEPro jeweils im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert werden, erfolgt in dieser Begründung keine Bewertung der einzelnen relevanten Grundsätze des LEPro.

**Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes vereinbar.**

### 2.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Ziele und Grundsätze der landesweiten Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg<sup>2</sup>, welcher am 01.07.2019 in Kraft getreten ist. Für die Planung sind

---

<sup>1</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235).

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

insbesondere die nachfolgend aufgeführten und bewerteten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans von Belang:

**G 6.1**     Freiraumentwicklung

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

*(2) 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.*

**Bewertung:** Die Grundsätze einer nachhaltigen Freiraumentwicklung werden in der Planung berücksichtigt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden vorrangig vermieden bzw. der Bebauungsplan verursacht keine neue Zerschneidung des Freiraums. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Freiraumschutzes erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Planung nur in geringfügigem Maße dauerhaft in Anspruch genommen.

**Z 6.2**     Freiraumverbund

*Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*

**Bewertung:** Das Plangebiet wird durch den Freiraumverbund durchquert. Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.04.2024 zielt der Freiraumverbund im Bereich des Plangebiets „primär auf die Sicherung der übergreifenden nord-südlichen Verbindungsfunktion entlang des Schlatbachs ab“. Der Kernbereich des Freiraumverbunds wird durch die geplanten Windenergieanlagen nicht in Anspruch genommen. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Windenergieanlagen halten einen Abstand von mindestens 150 m zum Schlatbach ein.

**G 7.4 (2)**   Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

*Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden.*

**Bewertung:** Der Standort ist durch technische Infrastruktur teilweise vorgeprägt, da sich westlich des Geltungsbereichs ein bestehender Windpark anschließt.

Klimaschutz, Erneuerbare Energien

**G 8.1 (1)**   Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

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

G 8.1 (2) *Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher erhalten und entwickelt werden.*

Bewertung: Der Bebauungsplan trägt zur räumlichen Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung durch Ausweisung von Flächen für die Windenergienutzung bei. Wälder werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Eine geringfügige Inanspruchnahme von Moorböden ist nicht vollständig ausgeschlossen; hierbei handelt es sich jedoch um allenfalls flachgründige Moorstandorte mit sehr geringem Kohlenstoffvorrat ( $< 0,5 \text{ kg/m}^2$ )<sup>3</sup>. Der Eingriff dient insgesamt jedoch dem Ansinnen des G 8.1, den Ausstoß klimawirksamer Treibhausgase zu verringern.

**Insgesamt ist festzuhalten, dass die Planungsziele des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes vereinbar sind.<sup>4</sup>**

### 2.2.3 Regionalplanung Prignitz-Oberhavel

Die Gemeinde Pirow gehört zum Landkreis Prignitz; der Bestandteil der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist. Für die Region stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel den Regionalplan auf.

Gegenstand der Regionalplanung sind folgende relevante Raumordnungspläne:

- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 8. Oktober 2020
- Sachlicher Teilregionalplan „Rohstoffsicherung“ vom 24.11.2010.
- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung (2024)" (Stand: Entwurf vom 13.12.2024).

#### Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Gegenstand des sachlichen Teilregionalplans ist die Weiterführung der Zentrale-Orte-Systematik vom LEP HR auf die Ebene der Regionalplanung. Für die Gemeinde Pirow trifft der Plan keine Aussagen, die sich auf die Planung auswirken. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen folglich nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes.

#### Sachlicher Teilregionalplan „Rohstoffsicherung“

Der sachliche Teilregionalplan „Rohstoffsicherung“ sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf). Der Plan trifft für das Plangebiet keine Festlegungen und enthält keine Aussagen, die sich auf die Planung auswirken. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes.

---

<sup>3</sup> Abfrage im MoorFIS des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg vom 17.02.2025.

<sup>4</sup> Auch für das parallel laufende Zulassungsverfahren hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2025 (Geschäftszeichen: 11-GL5-4621-1/2025-001/002) festgestellt, dass durch die beabsichtigte Planung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planunschärfe eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes nicht zu erwarten ist.

Entwurf zum Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung (2024)“

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel verfügt derzeit über keinen wirksamen Regionalplan zur Steuerung der Windenergienutzung. Für den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel liegt der Entwurf vom 13. Dezember 2024 vor. Der Entwurf wurde vom 18.12.2024 bis zum 18.03.2025 öffentlich ausgelegt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Planung zu berücksichtigen.

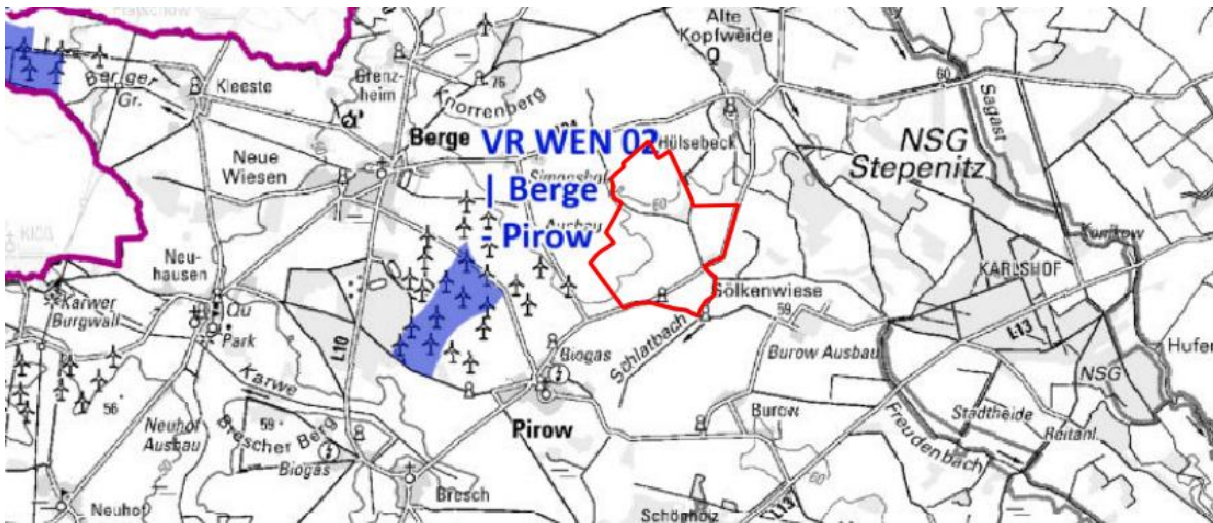


Abbildung 2: Auszug aus der Festlegungskarte (Entwurf) zum Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung (2024)“ Prignitz-Oberhavel (Stand 13.12.2024) mit Kennzeichnung der Lage des B-Plans „Windpark Pirow-Hülsebeck“ (rote Umrandung), ohne Maßstab

Z 1 Abs. 1 Vorranggebiete Windenergienutzung in der Region Prignitz-Oberhavel, die in der Festlegungskarte zeichnerisch dargestellt werden, sind:

Tabelle 2: Vorranggebiete Windenergienutzung

Nr.	Bezeichnung
[...]	[...]
VR WEN 02	Berge - Pirow
[...]	[...]

Z 1 Abs. 2 In den Vorranggebieten Windenergienutzung nach Abs. 1 sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Nutzung der Windenergie vereinbar sind.

Bewertung: Mit dem Entwurf zum Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung (2024)“ beabsichtigt die Region Prignitz-Oberhavel die raumbedeutsame Windenergienutzung in der Region raumverträglich zu steuern. Dabei soll sichergestellt werden, dass das für die Region Prignitz-Oberhavel zum Stichtag 31. Dezember 2027 maßgebliche regionale Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche erreicht und festgestellt wird (Beschluss 07/2023) und dadurch die Entprivile-

gierung der Windenergienutzung außerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete Windenergienutzung im Außenbereich (§ 249 Abs. 2 BauGB) eintritt. Das Teilflächenziel in Art. 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes<sup>5</sup> soll somit erreicht werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in Aufstellung befindlichen Vorranggebiete. Ca. 900 m westlich des Geltungsbereichs befindet sich das VR-WEN-02 *Berge - Pirow*. Den Planunterlagen zur Ausweisung dieses Vorranggebiets sind keine flächenspezifischen Aussagen zu entnehmen, die die Eignung des Plangebiets für die Nutzung durch Windenergie infrage stellen.

Die Möglichkeit, mittels kommunaler Bauleitplanung weitere Flächen für eine Windenergienutzung auszuweisen, bleibt durch den sachlichen Teilregionalplan unberührt. **Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des sachlichen Teilregionalplans.**

#### 2.2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Pirow verfügt derzeit über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (selbstständiger Bebauungsplan). Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Beide Tatbestände (selbstständiger und vorzeitiger Bebauungsplan) treffen auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

#### 2.2.5 Gesetzliche Vorgaben der Bundesebene

Gesetzliches Ziel ist die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht. Dazu soll bis zum Jahr 2030 der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 % gesteigert werden.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu soll der Ausbau der Windenergie leisten: Bis zum Jahr 2030 sollen 115 GW Nennleistung installiert sein, bis zum Jahr 2040 160 GW. Mit Stand 19.03.2025 waren im Marktstammdatenregister in Betrieb befindliche Windenergieanlagen mit einer Nettonennleistung von ca. 73,4 GW hinterlegt.

---

<sup>5</sup> BbgFzG - Brandenburgisches Flächenzielgesetz - Brandenburgisches Gesetz zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 2. März 2023 (GVBl. I Nr. 3 vom 02.03.2023).

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

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den von der Bundesregierung angestrebten Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien (hier: Windenergienutzung).

### **2.2.6 Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg**

Mit der Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg hat die Landesregierung im Jahr 2022 die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Leitlinien des Landes Brandenburg für die kommenden Jahre festgeschrieben. Die Energiestrategie 2040 ersetzt die Energiestrategie 2030 aus dem Jahr 2012. Um einen angemessenen Beitrag zur Umsetzung der nationalen und europäischen Ausbaustrategie zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch des Landes bis zum Jahr 2030 den Zielkorridor von 42 bis 55 % erreichen, für 2040 liegt der Zielkorridor bei 68 bis 85 %.

Die Energiestrategie definiert zudem sektorale Ziele für den Ausbau der einzelnen erneuerbaren Energien; hier findet auch die Windenergie Berücksichtigung: In Brandenburg sollen bis 2030 Windenergieanlagen mit einer Leistung von 11,5 GW bzw. bis 2040 Windenergieanlagen mit einer Leistung von 15 GW installiert werden.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen dem vom Land Brandenburg angestrebten Ausbau der Windenergienutzung.

### **2.2.7 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst vor allem Wald und Landwirtschaftsflächen. Diese Flächen sind planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Solange keine verbindliche Bauleitplanung besteht, werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt. Windenergieanlagen gehören grundsätzlich zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben und sind hier zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB). Mit Erreichen des im Wind-an-Land-Gesetz normierten Flächenbeitragsziels gehören Windenergieanlagen jedoch nur noch dort zu den privilegierten Vorhaben, wo Windenergiegebiete ausgewiesen wurden. Der in Aufstellung befindliche sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2024“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (Stand: Entwurf vom 13.12.2024) weist bisher kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung für das Plangebiet aus.

Die Gemeinde Pirow ist bestrebt, unabhängig von der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB bzw. über das Erreichen des im Wind-an-Land-Gesetz normierten Flächenbeitragsziels hinaus die Errichtung von Windenergieanlagen zu ermöglichen und die damit einhergehende Entwicklung unter Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung und den Ausgleich der zu erwartenden Umwelteingriffe, zu ordnen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 3 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von acht Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ gem. §11 BauGB mit der allgemeinen Zulässigkeit von Windenergieanlagen, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Konkret sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu acht Windenergieanlagen geschaffen werden.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans sind:

- Die Festsetzung der **Art der baulichen Nutzung** als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“.
- Die Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** als Grundfläche mit konkreten Festsetzungen zu den Fundamenten (vollversiegelte Flächen), den Kranstellflächen (teilversiegelte Flächen) sowie weiteren Anlagen und Zuwegungen (teilversiegelte Flächen). Weiterhin wird die Höhe der Windenergieanlagen begrenzt.
- Es werden **Baugrenzen** (überbaubare Grundstücksflächen) festgesetzt, innerhalb dessen die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen zulässig sind. Die Baugrenzen dürfen durch die Rotoren der Windenergieanlagen überstrichen werden („Rotor-Out-Regelung“, siehe Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**); Nebenanlagen sollen auch außerhalb der Baugrenzen in den Sonstigen Sondergebieten zulässig sein.
- Die **Erschließung der Windenergieanlagen** wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.
- Prüfung der **Auswirkungen der Windenergieanlagen**: Bereits auf Bebauungsplanebene wird im weiteren Verfahren erhoben, in welchem Ausmaß vom Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen, z.B. in Form von Schall und Schattenwurf oder durch Versiegelung, ausgehen.

Da für die Errichtung von Windenergieanlagen auch eine Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich ist, können einige Themen auf die Genehmigungsebene abgeschichtet werden. Im Verfahren nach BImSchG sind voraussichtlich folgende Inhalte zu bearbeiten:

- Auf der Ebene der Anlagenzulassung im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. des Verfahrens nach BImSchG werden weitere **sicherheitsrelevante Aspekte** geprüft. Hier werden u.a. Gutachten zum Baugrund, zu Turbulenzen und Standsicherheit erforderlich.
- Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung muss gewährleistet werden, dass sämtliche Anlagen durch die örtliche Feuerwehr auf ausreichend dimensionierten und tragfähigen Wegen zu erreichen sind und die geltenden Regelwerke zum **Brandschutz** eingehalten werden.
- Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind Maßnahmen zur Verhinderung von **Eisabwurf** nachzuweisen (z.B. Abschaltautomatik bei Eisbildung).

### 3.1 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

#### 3.1.1 Festsetzungssystematik

Im Bebauungsplan werden die Standorte bzw. die mögliche Anordnung der Windenergieanlagen durch verschiedene Festsetzungen beschrieben: durch die Baugebiete (Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“) sowie durch die Baugrenzen.

Die Planung entspricht bezogen auf die Baugrenzen einer sogenannten „Rotor-Out-Regelung“: Die Turmstandorte der Windenergieanlagen einschließlich der Fundamente müssen dabei vollständig innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Rotoren der Windenergieanlagen dürfen die Baugrenzen jedoch überstreichen, maximal bis zur Grenze des jeweiligen Baugebiets. Auch notwendige Nebenanlagen (z.B. dauerhafte Kranstellflächen und Erschließungswege) sollen - soweit der gesetzliche Biotopschutz nichts anderes erfordert - überall innerhalb der Baugebiete zulässig sein.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen: Windenergieanlagen sollen maximal bis zu einer Höhe von 290 m ab der je Baugebiet zeichnerisch festgesetzten Geländeoberkante zulässig sein. Für die Höhe ist die Gesamthöhe der Windenergieanlagen mit der Ausrichtung eines Rotorblatts in der höchstmöglichen Stellung maßgeblich. In zwei Baugebieten ist zudem die Festsetzung einer Mindesthöhe der Rotoren über der zeichnerisch festgesetzten Geländeoberkante (mindestens 70 m) nötig.

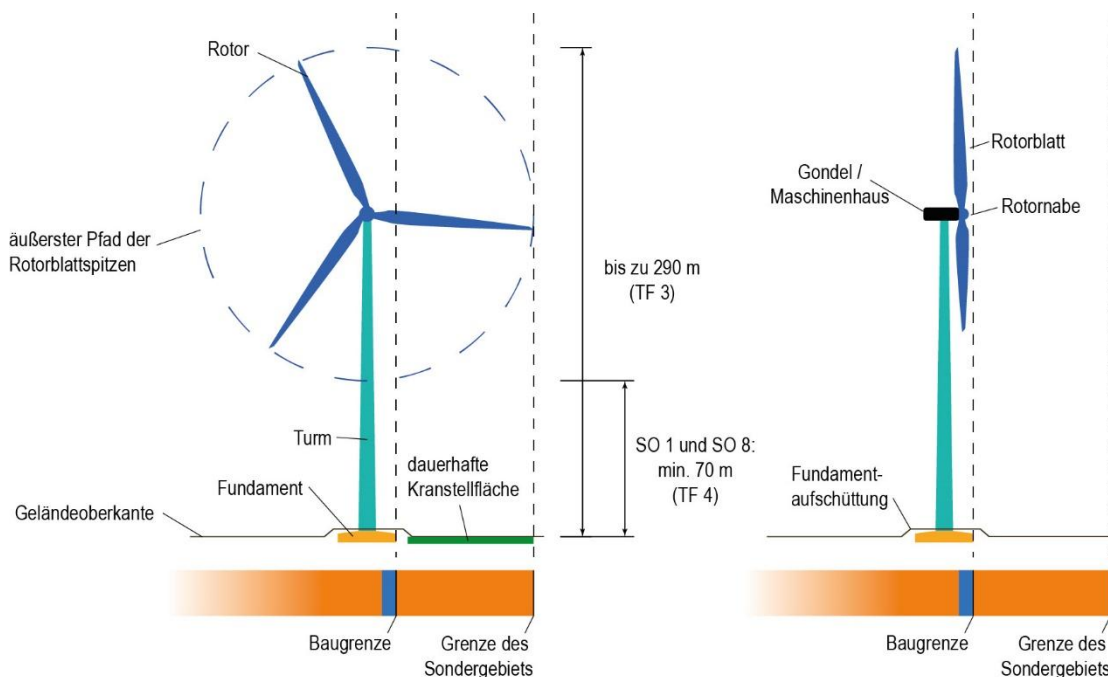


Abbildung 3: Schematische Darstellung der Festsetzungssystematik (unmaßstäblich). Eigene Darstellung

#### 3.1.2 Referenzanlage

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob der Windpark umsetzbar ist. Im Bebauungsplan wird allerdings kein bestimmter Anlagentyp festgesetzt, da dies nicht unmittelbar über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abzubilden ist. Nicht auszuschließen ist ferner, dass im Laufe des Genehmigungsverfahrens der Anlagentyp angepasst wird.

Um die Auswirkungen und die Umsetzbarkeit prüfen zu können, wird hilfsweise eine dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Referenzanlage für Windenergieanlagen herangezogen. Diese bildet auch die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Referenzanlage wurde ausgewählt, da sie zu den größten derzeit auf dem Markt verfügbaren Anlagen gehört und der Vorhabenträger beabsichtigt, diesen Anlagentyp zu realisieren. Durch die Auswahl wird sichergestellt, dass bei der Bilanzierung der Auswirkungen im weiteren Verfahren alle realistischer Weise zu erwartenden negativen Einflüsse einbezogen werden.

Die Referenzanlage hat folgende technische Parameter<sup>6</sup>:

- 7.2 MW Nennleistung
- Nabenhöhe: bis zu 199,00 m
- Rotordurchmesser: 172 m
- Fundamentfläche mit Umfahrung: ca. 1050 m<sup>2</sup>
- dauerhafte Kranstellfläche: ca. 1300 m<sup>2</sup>

Die Referenzanlage bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für die Festsetzung zur überbaubaren Grundfläche werden die Werte unter Berücksichtigung eines Puffers aufgerundet (siehe Abschnitt 3.2.2). Zudem wird zur Ermittlung der Störwirkung von einer Nabenhöhe von bis zu 199 m ausgegangen. Planungsrechtlich zulässig sind auch Anlagen, die von der Referenzanlage abweichen, soweit diese den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

### 3.1.3 Überschneidung mit einem Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet überschneidet sich um ca. 6,86 ha mit dem Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“. Die im Zusammenhang mit der Errichtung der Windenergieanlagen beanspruchte Fläche ist jedoch weitaus geringer: Im Zusammenhang mit der Vorhabenplanung werden durch Erschließungswege rund 2550 m<sup>2</sup> des Landschaftsschutzgebietes beansprucht. Der Großteil dieser Flächen ist bereits jetzt als Weg genutzt; dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung nach ist eine Mehrinanspruchnahme von nur rund 1000 m<sup>2</sup> zu erwarten. Im Landschaftsschutzgebiet sind keine Standorte von Windenergieanlagen geplant. Auch ein Überstreichen der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes durch die Rotoren wird ausgeschlossen.

Die Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes nur durch teilweisen Ausbau eines Erschließungswegs ist aus Sicht des Planungsträgers städtebaulich vertretbar. Die Nutzung einer vorhandenen Wegeverbindung ist gegenüber der Neuerrichtung von Wegen vorzuziehen: Die Nutzung des vorhandenen Wegs vermeidet einerseits eine stärkere Flächeninanspruchnahme und Versiegelung und dient damit dem Bodenschutz. Andererseits vermeidet die Nutzung des vorhandenen Wegs eine Inanspruchnahme und Zerschneidung landwirtschaftlicher Flächen soweit möglich.

Dass die naturschutzrechtlichen Planungsbindungen eines Landschaftsschutzgebietes der Errichtung von Windenergieanlagen grundsätzlich nicht entgegenstehen sollen, hat der Bundesgesetzgeber mit dem 4. BNatSchGÄndG entschieden: In § 26 Abs. 3 BNatSchG ist nunmehr festgelegt, dass in einem Landschaftsschutzgebiet die Errichtung und der Betrieb von Windenergieanlagen sowie der zugehörigen Nebenanlagen nicht verboten sind, wenn sich der Standort der Windenergieanlagen in einem Windenergiegebiet nach § 2 Nummer 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) befindet; dies gilt auch, wenn die Erklärung zur Unterschutzstellung entgegenstehende Bestimmungen enthält. Für die Vorhabenzulassung bedarf es in

---

<sup>6</sup> Die Parameter der Referenzanlage entsprechen dem Modell Vestas V 172.

diesem Fall keiner Ausnahme oder Befreiung. Die Regelung von § 26 Abs. 3 BNatSchG gilt auch außerhalb von für die Windenergienutzung ausgewiesenen Gebieten, sofern das Erreichen des Flächenbeitragswerts nach § 5 WindBG noch nicht festgestellt wurde.

Der Flächenbeitragswert wurde in der Region Prignitz-Oberhavel bislang nicht erreicht. Die geplanten Erschließungswege sind als zugehörige Nebenanlagen zu werten. Einer Vorhabenzulassung steht die Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet insofern nicht entgegen.

Welche Auswirkungen die Verfahrensregelung des § 26 Abs. 3 BNatSchG auf die Bewältigung von etwaigen Normkonflikten zwischen Bauleitplanung und Landschaftsschutzgebiet-Verordnung hat, ist für den Planungsträger bislang nicht klar ersichtlich.

Gemäß Erlass zur Zuständigkeit bei gemeindlichen Bauleitplanungen in Landschaftsschutzgebieten<sup>7</sup> gilt: „Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans verletzen das Bauverbot, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkrete Handlung. Eine Stadt oder Gemeinde sollte aber dennoch absehbare Widersprüche geplanter Bauvorhaben zum LSG-Schutzzweck bereits in der Planung bewältigen.“ (S. 2)

Hierfür ist parallel zum Planverfahren zu prüfen, inwieweit ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets widerspricht und inwieweit Genehmigungs- oder Befreiungsvoraussetzungen vorliegen. Führt diese Prüfung nicht zu einer hinreichenden Bewältigung der Normkonflikte, ist u.U. ein Zustimmungsverfahren beim zuständigen Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden hierzu entsprechende Hinweise erbeten.

*Weitere Ausführungen zur Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht ergänzt.*

### **3.1.4 Erschließung der Windenergieanlagen**

Die Windenergieanlagen sind über teilweise neu anzulegende Wege an das öffentliche Straßennetz anzuschließen. Um die Auswirkungen der Planung besser prüfen zu können, soll die Lage der Erschließung im Bebauungsplan konkret verortet werden. Grundlage hierfür bildet die Erschließungsplanung des Vorhabenträgers (siehe Abbildung 4, Seite 19). Die Lage der Wege orientiert sich, soweit möglich, an bestehenden landwirtschaftlichen Wegen.

---

<sup>7</sup> Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22.09.2017. Online verfügbar unter: <https://mleuv.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Erlass-Zustaendigkeit-LSG-Bauleitplanung.pdf>



### Legende






- |  |   |
|--|---|
|  Grenze des Geltungsbereichs    |  temporär in Anspruch genommene Flächen<br>(Erschließung, Hindernisfreiheit)     |
|  Turmfundament mit<br>Umfahrung |  dauerhaft in Anspruch genommene Flächen<br>(Erschließungswege, Kranstellfläche) |
|  Rotorüberflugsfläche           |   |

Abbildung 4: Vereinfachte Darstellung der Vorhabenplanung (Stand: September 2025), ohne Maßstab. Kartengrundlage: Digitale Orthophotos © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0.

## 3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die Planzeichnung wird im Maßstab 1:2.500 erstellt.

### 3.2.1 Art der baulichen Nutzung

*ZF Es werden acht Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ festgesetzt.*

#### *TF 1.1 Art der Nutzung in den Sondergebieten*

Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 sind für die Unterbringung von Windenergieanlagen bestimmt. In den Sondergebieten sind Windenergieanlagen sowie alle für den Betrieb der Anlagen notwendigen Anlagen, Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zulässig. Zulässig sind insbesondere:

1. Windenergieanlagen,
2. Leitungen,
3. für Errichtung, Betrieb und Rückbau erforderliche Baustraßen, Erschließungswege, Kranstellflächen sowie Montage- und Lagerflächen,
4. Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, Transformatoren, Übergabestationen, Schaltanlagen, Wechselrichter, Gleichrichter sowie hier zugehörige Nebenanlagen.

Die schraffierten Teilflächen der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 dienen als Rotorüberflugsfläche für die Windenergieanlagen. Die übrigen in Satz 2 und 3 genannten Anlagen, Nebenanlagen und technischen Einrichtungen sind hier unzulässig.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)*

#### Begründung:

Im Geltungsbereich soll die Errichtung von acht Windenergieanlagen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht werden. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus der Zielstellung des Bebauungsplans.

Insgesamt werden acht Sonstige Sondergebiete mit den Bezeichnungen SO 1 bis SO 8 festgesetzt. Die Baugebiete sind in ihrem Zuschnitt jeweils darauf ausgelegt, die Errichtung einer Windenergieanlage zu ermöglichen.

In der textlichen Festsetzung werden ferner bestimmte Anlagen, Nebenanlagen und technische Einrichtungen aufgelistet, die aufgrund der Planung zulässig sein sollen. Die Aufzählung ist nicht abschließend; der Zulässigkeitsmaßstab ergibt sich aus der objektiven Erforderlichkeit für den Betrieb der Windenergieanlagen.

Die Lage der Sonstigen Sondergebiete wurde aus der Anlagenplanung des Vorhabenträgers abgeleitet, die auf eine flächenoptimierte Nutzung des Plangebiets für die Windenergie abzielt. Der Zuschnitt der Sonstigen Sondergebiete ergibt sich aus dem Zuschnitt der Baugrenzen: Der Umgriff der Sondergebiete entspricht dem Umgriff der Baugrenzen zuzüglich eines Puffers von 70 m.

Die schraffierten Teilflächen der Sondergebiete sollen nicht bebaut werden. Hierbei handelt es sich um geschützte Biotope. Die Nutzung als Rotorüberflugsfläche steht der Schutzbedürftigkeit der Flächen jedoch nicht entgegen. Aus diesem Grund werden nur das Überstreichen durch Rotoren für zulässig und alle sonst mit der Windenergie zusammenhängenden Nutzungen für unzulässig erklärt.

Das Fundament und der Turm der Windenergieanlagen müssen innerhalb der Baugrenzen stehen („Rotor-Out-Regelung“). Andere bauliche Anlagen können aber außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Dazu zählen Anlagen wie z.B. Kranstellflächen und Erschließungswege.

### *TF 1.2 Landwirtschaftliche Nutzung in den Sondergebieten*

In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ sind zusätzlich landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, soweit sie den in TF 1.1 geregelten Nutzungen nicht entgegenstehen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

#### Begründung:

Der bestmögliche Erhalt der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung stellt ein Planungsziel dar. Die Festsetzung TF 1.2 stellt klar, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung auch in einem Baugebiet weitergeführt werden kann. Einzig der Windenergie dienende Nutzungen schränken die bisherige Nutzung ein.

Die Festsetzung trägt der gesetzlichen Vorgabe nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB Rechnung.

## **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### *TF 2 Zulässige Grundfläche in den Sondergebieten*

Die zulässige Grundfläche (GR) für die Turmfundamente der Windenergieanlagen beträgt für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 jeweils maximal 1.100 m<sup>2</sup>.

Für die dauerhafte Anlage von Kranstellflächen und Erschließungswegen darf die festgesetzte Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 8 um jeweils bis zu 3.300 m<sup>2</sup> überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

#### Begründung:

Die Festsetzung der Begrenzung der Grundfläche ist für den Bebauungsplan von erheblicher Relevanz, insbesondere um die mit dem Planvorhaben verbundene Versiegelung zu mindern und so den Boden zu schützen. Die festzusetzende Grenze von bis zu 1.100 m<sup>2</sup> für die Turmfundamente der Windenergieanlagen je Sondergebiet basiert auf den Rahmendaten der Referenzanlage. Damit soll die Errichtung von Windenergieanlagen ermöglicht werden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Aus der Formulierung geht zudem hervor, dass Gondel sowie Rotoren bei der Berechnung der Grundfläche außer Betracht bleiben können.<sup>8</sup>

Die BauNVO sieht vor, dass die festgesetzte Grundfläche durch Nebenanlagen (hier z.B. Kranstellfläche, Trafohäuser, Übergabestationen) regelmäßig um 50 % überschritten werden darf. Dies reicht bei der Bebauung mit Windenergieanlagen häufig nicht aus, da Erschließungswege verglichen mit dem Fundament eine relativ große Fläche beanspruchen. Deshalb wird festgesetzt, inwieweit die Grundfläche durch Kranstellflächen und Erschließungswege überschritten werden darf. Der vorgesehene Wert von bis zu 3.300 m<sup>2</sup> orientiert sich an den Anforderungen der Referenzanlage i.V.m. der Anlagenplanung des Vorhabenträgers. Die Festsetzung forciert eine flächensparende Erschließung und trägt so dazu bei, dass möglichst wenige Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Die Beschränkungen der zulässigen Überbauung dienen so insgesamt dem Bodenschutz. Eine Vollversiegelung der Wege und Aufstellflächen ist nicht erforderlich. Deshalb sind sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. textliche Festsetzung TF 5). Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird also deutlich geringer sein als die zulässige Überbauung.

---

<sup>8</sup> So auch BVerwG Urt. v. 21.10.2004 – 4 C 3.04.

**ZF** *Der untere Höhenbezugspunkt für die zulässige Höhe der Windenergieanlagen wird je Baugebiet zeichnerisch festgesetzt.*

**TF 3** *Zulässige Höhe der Windenergieanlagen*

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ sind Windenergieanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 290 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

**Begründung:**

Eine Festsetzung zur Anlagenhöhe ist aufgrund der Regelungen der BauNVO erforderlich: Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 ist die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Da Windenergieanlagen grundsätzlich zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds führen können, ist eine Höhenbegrenzung vorzunehmen. Da das Plangebiet außerhalb von (in Aufstellung befindlichen) Vorranggebieten für die Windenergienutzung liegt, die gemäß § 5 Abs. 1 WindBG auf den Flächenbeitragswert angerechnet werden sollen, stehen der Höhenbegrenzung auch keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Die Festsetzung orientiert sich an der Referenzanlage. Unter den wirtschaftlichen Gegebenheiten sollen Windenergieanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik durch die Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht werden.

Es wird die Gesamthöhe der Windenergieanlagen festgesetzt. Die Gesamthöhe der Windenergieanlagen ergibt sich aus der Lage der Rotorblattspitzen in der höchstmöglichen Stellung.

Für Nebenanlagen ist keine Festsetzung der zulässigen Höhe erforderlich, da die Höhe üblicher Nebenanlagen bei der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds nicht ins Gewicht fällt.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes erforderlich. Der Höhenbezug wird je Baugebiet zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt - soweit vorliegend - auf Grundlage der eingemessenen Geländehöhen bzw. aufgrund von Daten des Digitalen Geländemodells der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg<sup>9</sup>.

**TF 4** *Zulässige Mindesthöhe der Rotoren in den Sondergebieten SO 1 und SO 8*

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ darf die Rotorunterkante der Windenergieanlagen eine Höhe von 70 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

**Begründung:**

Die Festsetzung dient dazu, eine Beeinträchtigung einer Funklinie des Waldbrandfrüherkennungssystems auszuschließen. Die Festsetzung ist notwendig, da in zwei vorgesehenen Baufenstern die Rotoren der Windenergieanlagen die Funklinie überstreichen können. Der Mindestabstand der Rotorunterkante zum Höhenbezugspunkt ist so gewählt, dass die Rotoren einen ausreichenden Abstand zur Funklinie einhalten.

---

<sup>9</sup> Abgerufen am 31.01.2025

### 3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

*ZF* In den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO 8 mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Durch die zeichnerische Festsetzung von geschlossenen Baugrenzen werden für die vorgesehenen Standorte der Windenergieanlagen Baufenster definiert. Die Türme bzw. Fundamente der Windenergieanlage sind innerhalb des Baufensters zu errichten. Die Baugrenzen dürfen durch die Rotoren der Windenergieanlagen überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baufenster wurden anhand der Anlagenplanung des Vorhabenträgers abgeleitet, wobei der kartesische Mittelpunkt der geplanten Anlage grundsätzlich den Mittelpunkt eines kreisförmigen Baufensters mit einem Radius von 50 m bildet. Dieser Radius dient dazu, auch etwaige geringfügige Verschiebungen im Zulassungsverfahren („Micrositing“) noch innerhalb der Festsetzungen abbilden zu können. Einige kreisförmige Baufenster wurden durch weitere Parameter modifiziert:

- Gesetzlich geschützte Biotope (Feldsölle) wurden aus dem Baufenster ausgespart, da die Biotope durch die Standorte von Windenergieanlagen nicht beeinträchtigt werden sollen.
- Zum Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ wurde ein Mindestabstand von 70 m berücksichtigt, um ein „Hineinragen“ der Rotoren der Windenergieanlage in das Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden.
- Zum bestehenden ortsverbindende Weg zwischen Pirow und Hülsebeck wurde ein Mindestabstand von 70 m berücksichtigt, um ein Überstreichen durch die Rotoren zu vermeiden.
- Zur Geltungsbereichsgrenze wurde ein Mindestabstand von 70 m berücksichtigt, um ein „Herausragen“ der Rotoren der Windenergieanlage aus dem Geltungsbereich auszuschließen.
- Zur Trassenmitte einer Funklinie des Waldbrandfrüherkennungssystems wird ein horizontaler Mindestabstand von 10 m berücksichtigt<sup>10</sup>.

Die Modifikationen der ursprünglich kreisförmigen Baufenster dienen dazu, eine Verträglichkeit mit naturschutzfachlichen, waldbrandschutzfachlichen und weiteren Belangen sicherzustellen.

*TF 5* Überstreichen der Baugrenzen durch Rotoren

Die Fundamente und Türme der Windenergieanlagen müssen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Das Überstreichen der Baugrenzen durch die Rotoren der Windenergieanlagen ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

---

<sup>10</sup> Der tatsächliche Abstand zur Trassenmitte der Funklinie wird jedoch größer sein: Das gesamte Fundament der Windenergieanlage ist innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Der Turm der Windenergieanlage ist jedoch in der Regel schmaler als das Fundament und verjüngt sich zudem mit zunehmender Höhe.

**Begründung:**

Die Festsetzung wird in Anlehnung an die Systematik des in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung (2024)“ getroffen. Die Festsetzung stellt sicher, dass sich der Turm und die Fundamente innerhalb der Baugrenzen befinden müssen. Nur die Rotoren und die Gondel können die Baugrenzen überstreichen. Diese „Rotor-Out“-Regelung hat gegenüber einer „Rotor-In“-Regelung den Vorteil, dass die vorgesehenen Anlagenstandorte präziser aus der Planzeichnung ablesbar sind. Zudem wird ein „Heranrücken“ an relevante Immissionsorte durch die Wahl kleinerer als den Bebauungsplan zugrunde gelegten Windenergieanlagen ausgeschlossen.

Auch bauliche Anlagen, die nicht zu der Hauptanlage zählen, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu den außerhalb der Baugrenzen zulässigen Anlagen zählen die für Errichtung, Betrieb und Rückbau erforderlichen Wege, Kranstellflächen sowie Montage- und Lagerflächen sowie sonstige Nebenanlagen, die dem Betrieb der Windenergieanlagen, der Anbindung des Windenergieanlagen an das Einspeisenetz oder der Speicherung der Energie dienen.

### **3.2.4 Verkehrsflächen**

*ZF Es werden Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Erschließungsweg für Windenergieanlagen“, „Rad- und Wirtschaftsweg“ sowie „Rad- und Wirtschaftsweg sowie Erschließungsweg für Windenergieanlagen“.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

**Begründung:**

Im Rahmen des Bebauungsplans sollen jene Wege festgesetzt werden, die auf Dauer bestehen oder angelegt werden müssen (siehe Abschnitt 3.1.4).

Die Zweckbestimmung „Rad- und Wirtschaftsweg“ entspricht jeweils der Bestandsnutzung. Die Festsetzung erfolgt für die Wegeverbindungen zwischen den Ortslagen Pirow und Hülsebeck sowie zwischen der Ortslage Pirow und dem Wohnplatz Burow Ausbau. Der Flächenumgriff entspricht jeweils der derzeit in Anspruch genommenen Fläche.

Die Zweckbestimmung „Erschließungsweg für Windenergieanlagen“ wird für notwendige, dauerhaft anzulegende Erschließungswege für Windenergieanlagen gewählt. Die Festsetzung erfolgt grundsätzlich in einer Breite von 4,50 m mit einer Aufweitung in Kurven auf rund 6,50 m. Soweit möglich werden für die Erschließung bestehende Wege genutzt; dies ist insbesondere im Westen des Plangebietes sowie durch Mitnutzung des ortsverbindenden Weges zwischen Pirow und Hülsebeck der Fall.

Ein Ausbau bzw. eine Ertüchtigung ist lediglich für die Verkehrsflächen beabsichtigt, die als Erschließungsweg für Windenergieanlagen bestimmt sind.

### **3.2.5 Wasserflächen**

*ZF Der Schlatbach sowie der Graben mit der Bezeichnung „4/02/04“ werden als Wasserflächen dargestellt.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)*

**Begründung:**

Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Bestandsnutzung. Soweit vorhanden entspricht die Festsetzung der eingemessenen Böschung des Grabens; an anderer Stelle wird die Fläche pauschal in einer Breite von 6 m festgesetzt.

### 3.2.6 Flächen für Landwirtschaft und Wald

ZF *Es werden Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Wald festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Begründung:

Die nicht für die Windenergienutzung benötigten Flächen sollen entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung erhalten bleiben.

Die Festsetzung zu den Flächen für Wald wird auf Grundlage der im Rahmen der Vermessung dokumentierten Nutzungsartengrenze zwischen Acker- oder Grünlandflächen und Waldflächen („Ackerkante“ bzw. „Waldkante“) getroffen. Ergänzend wurde die Forstgrundkarte herangezogen.

Als Flächen für die Landwirtschaft werden alle verbleibenden Flächen festgesetzt, die nicht als Sondergebiete, Verkehrsflächen, Wasserflächen oder Flächen für Wald vorgesehen sind und die kein gesetzlich geschütztes Biotop sind, dessen Schutzstatus keine landwirtschaftliche Nutzung nach § 201 BauGB ermöglicht.

Innerhalb der Sondergebiete stellt die TF 1.2 klar, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitgehend fortgeführt werden kann und einzig der Windenergie dienende Nutzungen die bisherige Nutzung einschränken.

### 3.2.7 Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen

TF 6 *Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten*

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 8 sowie innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg für Windenergieanlagen“ ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen soll dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen dienen. Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen, Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen soll sichergestellt werden, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Ein hoher Anteil des Niederschlags kann vor Ort versickern. Die tatsächliche Versiegelung wird beschränkt.

### 3.2.8 Gestalterische Festsetzungen

TF 7 *Oberflächengestaltung*

Die Außenflächen von Rotoren, Gondel und Turm der Windenergieanlagen sind als matte, nicht reflektierende Oberflächen auszuführen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 9 BbgBO)

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt, um von den Windenergieanlagen ausgehende Blendwirkungen sowie störende periodische Reflexionen durch Sonnenstrahlen an den Rotorblättern („Discoeffekt“) zu minimieren. Die Nachtkennzeichnung (blinkende Lichter) wird auf anderer rechtlicher Grundlage geregelt (siehe Hinweis H1).

### 3.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

---

#### 3.3.1 Nachrichtliche Übernahmen

*NÜ 1 Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.*

Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung lediglich tangiert. Die Baugebiete und Baufenster werden so angeordnet, dass Windenergieanlagen nicht in das Landschaftsschutzgebiet reichen. Eine teilweise Inanspruchnahme durch Erschließungswege ist für eine flächensparsame Erschließung jedoch erforderlich.

*NÜ 2 Die Grenze des Vogelschutzgebiets „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.*

Das Vogelschutzgebiet wird durch die Planung lediglich tangiert. Nur eines der Baugebiete (SO 3) überschneidet sich geringfügig (ca. 3.750 m<sup>2</sup>) mit dem Vogelschutzgebiet. Eine nähere Betrachtung wird Bestandteil des Umweltberichts.

*NÜ 3 Die im Rahmen der Biotopkartierung ermittelten gesetzlich geschützten Biotope werden in der Planzeichnung überwiegend nachrichtlich übernommen.*

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt, da der gesetzliche Schutzstatus Grundlage für Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu Flächen für die Landwirtschaft ist. Bei den geschützten Biotopen handelt es sich um:

- Alleestrukturen i.S.d. § 17 BbgNatSchAG
- Traubenkirschen-Eschenwald im Bereich der zentral im Gebiet befindlichen Waldfläche
- Feldsölle (Biotoptyp: temporäre Kleingewässer, naturnah, beschattet).

Bei der Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen werden die Feldsölle und Alleestrukturen ausgespart. Voraussetzungen ist eine Querung der Alleestruktur durch Erschließungswege für die Sondergebiete SO 4 und SO 5 erforderlich. Eine nähere Prüfung hierzu erfolgt im weiteren Verfahren.

*NÜ 4 Der kartesische Verlauf einer Funklinie des Waldbrandfrüherkennungssystems wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.*

Der Verlauf der Funklinie wurde aus dem vorliegenden Gutachten der IQ FireWatch (IQ Technologies for Earth and Space GmbH) übernommen. Die Ausweisung in der Planzeichnung erfolgt, da der Verlauf der Funklinie Grundlage für Festsetzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 8 ist.

*NÜ 5 Der Verlauf einer bestehenden Freileitung wird nachrichtlich übernommen.*

Nach bislang vorliegenden Informationen handelt es sich um eine Mittelspannungsleitung der WEMAG. Die Leitung kreuzt das Plangebiet in Nordwest-Südost-Richtung und quert das Baugebiet SO5 und mit dem darin befindlichen Baufenster. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass eine Versetzung der Leitung auf Kosten des Vorhabenträgers grundsätzlich möglich ist und der derzeitige Verlauf der Leitung der Umsetzbarkeit der Planung somit nicht im Wege steht.

### **3.3.2 Hinweise**

*H1 Betreiber von Windenergieanlagen an Land, die nach den Vorgaben des Luftverkehrsrechts zur Nachtkennzeichnung verpflichtet sind, müssen ihre Anlagen mit einer Einrichtung zur bedarfsgesteuerten Nachtkennzeichnung von Luftfahrthindernissen ausstatten.*

Der Hinweis erfolgt der Klarstellung halber. Mit der Regelung des § 9 Abs. 8 EEG wird sichergestellt, dass die Nachtkennzeichnung bedarfsgerecht an- und abgeschaltet werden kann. Das Licht wird dann lediglich aktiviert, wenn sich ein Luftfahrzeug in der Nähe befindet; die Lichtimmissionen von Windenergieanlagen werden so deutlich reduziert.

Die tages- und nachtabhängige Kennzeichnung von Windkraftanlagen wird von der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftverkehrshindernissen“ (AVV Kennzeichnung, Stand 24. April 2020) geregelt. Außerhalb von Städten und anderen dicht besiedelten Gebieten sind Luftfahrthindernisse ab einer Höhe von 100 m (Bauwerksspitze) zu kennzeichnen (AVV Kennzeichnung, Artikel 1, 1.3 b).

Der Nachweis und die Einhaltung der Ausführungsvorschriften wird im Rahmen des nachgelagerten immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens anlagenbezogen und standortkonkret überprüft.

### 3.4 FLÄCHENBILANZ

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich nachstehende Flächenbilanz (Stand: 17.09.2025):

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 182,96 ha</b>
Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“	ca. 35,00 ha
davon SO 1	ca. 4,18 ha
davon SO 2	ca. 4,47 ha
davon SO 3	ca. 4,37 ha
davon SO 4	ca. 4,52 ha
davon SO 5	ca. 4,52 ha
davon SO 6	ca. 4,38 ha
davon SO 7	ca. 4,52 ha
davon SO 8	ca. 4,04 ha
davon überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	ca. 5,57 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 2,00 ha
davon mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	ca. 0,37 ha
davon mit der Zweckbestimmung „Erschließungsweg für Windenergieanlagen“	ca. 1,00 ha
davon mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg und Erschließungsweg für Windenergieanlagen“	ca. 0,63 ha
Wasserflächen	ca. 0,89 ha
Flächen für Landwirtschaft	ca. 139,85 ha
Flächen für Wald	ca. 5,22 ha

---

## **4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **4.1 AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN**

---

Die Flächen im Geltungsbereich werden bislang größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Mit der Umsetzung der Planung gehen durch die Errichtung von Windenergieanlagen, deren Nebenanlagen sowie durch die Anlage von Erschließungswegen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Inanspruchnahme ist jedoch nur punktuell: Je Baugebiet ist eine Überbauung von maximal 4.400 m<sup>2</sup> zulässig; die tatsächlich zu erwartende Überbauung und (Teil-)Versiegelung ist jedoch geringer. Eine vertiefende Prüfung wird im weiteren Verfahren Bestandteil des Umweltberichts.

Nach Beendigung der Nutzung als Windpark sollen die Windenergieanlagen sowie nicht mehr benötigte Erschließungswege vollständig zurückgebaut werden, sodass anschließend wieder eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden kann.

### **4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR**

---

Das Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit den geplanten Windenergieanlagen konzentriert sich auf die Bau- und Rückbauphase des Windparks. Für den Transport von Rotorblättern, Gondel bzw. Maschinenhaus sowie vom Turm der Windenergieanlage sind in der Regel Schwerlasttransporte nötig.

Während des Betriebs ist das Verkehrsaufkommen dagegen gering, lediglich zur Wartung ist das Anfahren der Windenergieanlagen erforderlich.

### **4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

---

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil beigefügt. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt der Umweltbericht als Untersuchungsrahmen (Scoping) vor.

### **4.4 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

---

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und sonstiger im Zusammenhang mit der Planung zu erstellende Gutachten übernimmt der Projektentwickler. Die erforderlichen Tätigkeiten zur Steuerung des Verfahrens sowie zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben werden von der Amtsverwaltung Putlitz-Berge durchgeführt.

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung, wie beispielsweise durch die Pflege von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Projektentwickler gesichert, sodass der Haushalt der Gemeinde Pirow bzw. des Amtes Putlitz-Berge dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

Weitergehende Verpflichtungen können auf Grundlage der Angemessenheit im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Projektentwickler und der Gemeinde Pirow bzw. dem Amt Putlitz-Berge verbindlich geregelt werden.

## 5 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

- **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pirow hat auf ihrer Sitzung am 19.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Windpark Pirow-Hülsebeck“ beschlossen (Beschluss-Nr. 08/24/). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2024 durch Veröffentlichung auf der Website des Amtes sowie durch Aushang bekanntgemacht.

- **Anfrage zu den Zielen der Raumordnung**

Mit Schreiben vom 21.03.2024 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Anfrage zu den landesplanerischen Zielen der Raumordnung vorgenommen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 17.04.2024 mit, dass der angezeigten Planungsabsicht Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die enthaltenen Ausführungen wurden in der Begründung berücksichtigt (siehe Abschnitt 2.2.2).

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren sukzessive ergänzt.*

## 6 ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

### 6.1 LISTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### TF 1.1 *Art der Nutzung in den Sondergebieten*

Die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 sind für die Unterbringung von Windenergieanlagen bestimmt. In den Sondergebieten sind Windenergieanlagen sowie alle für den Betrieb der Anlagen notwendigen Anlagen, Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zulässig. Zulässig sind insbesondere:

1. Windenergieanlagen,
2. Leitungen,
3. für Errichtung, Betrieb und Rückbau erforderliche Baustraßen, Erschließungswege, Kranstellflächen sowie Montage- und Lagerflächen,
4. Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, Transformatoren, Übergabestationen, Schaltanlagen, Wechselrichter, Gleichrichter sowie hier zugehörige Nebenanlagen.

Die schraffierten Teilflächen der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 dienen als Rotorüberflugsfläche für die Windenergieanlagen. Die übrigen in Satz 2 und 3 genannten Anlagen, Nebenanlagen und technischen Einrichtungen sind hier unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

#### TF 1.2 *Landwirtschaftliche Nutzung in den Sondergebieten*

In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ sind zusätzlich landwirtschaftliche Nutzungen zulässig, soweit sie den in TF 1.1 geregelten Nutzungen nicht entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

#### TF 2 *Zulässige Grundfläche in den Sondergebieten*

Die zulässige Grundfläche (GR) für die Turmfundamente der Windenergieanlagen beträgt für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 jeweils maximal 1.100 m<sup>2</sup>.

Für die dauerhafte Anlage von Kranstellflächen und Erschließungswegen darf die festgesetzte Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 8 um jeweils bis zu 3.300 m<sup>2</sup> überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 2 BauNVO)

#### TF 3 *Zulässige Höhe der Windenergieanlagen*

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ sind Windenergieanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 290 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

#### TF 4 *Zulässige Mindesthöhe der Rotoren in den Sondergebieten SO 1 und SO 8*

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Windenergieanlagen“ darf die Rotorunterkante der Windenergieanlagen eine Höhe von 70 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

#### TF 5 *Überstreichen der Baugrenzen durch Rotoren*

Die Fundamente und Türme der Windenergieanlagen müssen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Das Überstreichen der Baugrenzen durch die Rotoren der Windenergieanlagen ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**TF 6** *Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten*

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 8 sowie innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg für Windenergieanlagen“ ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

**TF 7** *Oberflächengestaltung*

Die Außenflächen von Rotoren, Gondel und Turm der Windenergieanlagen sind als matte, nicht reflektierende Oberflächen auszuführen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1, 9 BbgBO)

## **6.2 RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

## **7 LISTE DER ANLAGEN**

- Anlage 1     Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung (AFRY, März 2025)
- Anlage 2     Fachbeitrag Artenschutz, Windenergieprojekt Pirow II (Stadt Land Fluss, Dezember 2024)
- Anlage 3     Biotoperfassung Kartierbericht. Errichtung und Betrieb von Windenergieanlagen im Plangebiet Hülsebeck / LK Prignitz (ECO-CERT, Oktober 2023)
- Anlage 4     Erfassung der Horste, der Brut-, Rast- und Zugvögel und der Fledermäuse sowie eine Amphibien- und Zauneidechsenpotentialabschätzung im Bereich des Planungsraumes Hülsebeck 2023/24 (Ingenieurbüro Volker Günther, Mai 2024)
- Anlage 5     Schallimmissionsprognose nach TA Lärm für die Errichtung und den Betrieb von acht Windenergieanlagen vom Typ Vestas V172-7.2 MW am Standort Pirow und Hülsebeck im Landkreis Prignitz der Windplan Pirow 2 GmbH & Co. KG (GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Januar 2025)
- Anlage 6     Schattenwurfprognose für die Errichtung und den Betrieb von acht Windenergieanlagen vom Typ Vestas V172-7.2 MW am Standort Pirow und Hülsebeck im Landkreis Prignitz der Windplan Pirow 2 GmbH & Co. KG (GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH, Januar 2025)
- Anlage 7     Begutachtung der Einflüsse des Windenergievorhabens „Pirow-Hülsebeck“ (8 WEA) auf das bereits installierte Automatisierte Waldbrandfrüherkennungssystem IQ FireWatch (FW) (IQ Technologies for Earth and Space GmbH, Dezember 2024)