

# Gemeinde Wusterhausen/Dosse • Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow Süd" im OT Wulkow

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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. 2023 I Nr. 176)



## Zeichenerklärung zum Teil A

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - orz 0,65 Grundflächenzahl, hier: 0,65 (§ 19 BauNVO)
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Zufahrt zu den PV-Anlagen
- Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche (Wildschneise)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)
  - hier: SPE-Fläche 2
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 (7) BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "PV-Freiflächenanlage Wulkow Süd"
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - vorhandene Bäume mit Angabe von Baumart und -höhe
  - Flugrenze
  - Flurstücksgrenze mit vermarkten Grenzpunkten
  - Flurstücksbezeichnung in der Flur 1 der Gemarkung Wulkow
  - Höhenangaben im System DHHN 2016 (NHN)

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Städtebauliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung**
    - Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, hier ausschließlich der Sonnen Strahlungsenergie, einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen. Die erforderlichen Photovoltaikmodule müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z.B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenze befinden, jedoch müssen sie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden.
  - Folgenutzung** (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Fall, dass in dem Sonstigen Sondergebiet keine Stromerzeugung durch die Photovoltaikmodule und kein Repoweringverfahren erfolgt, wird bestimmt, dass dieser Bereich wieder als Fläche für Landwirtschaft zu nutzen ist.

Hinweis: In der Konsequenz bedeutet dieses, dass durch die Gemeinde ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes durchzuführen ist.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Grundflächenfestsetzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1/ § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der durch die GRZ bestimmten Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen mit bis zu 50 von Hundert ist unzulässig. Mit Ausnahme der ständerartigen Befestigungen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modultischen liegenden Flächen nicht zulässig.

Innere des Sonstigen Sondergebietes ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 800 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen, Batteriespeicheranlagen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Des Weiteren ist es zulässig, teilweise versiegelte Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege die Länge von 3.000 m nicht überschreiten.

- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4/ § 18 BauNVO)

Die Oberkante der Photovoltaikmodulanlagen in dem Sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dürfen die Höhe von 3,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkante der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,8 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 3,5 m über der Geländeoberfläche zugelassen. Bei dem Bau von Einfriedungen am Rande oder innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf eine Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden. Als Ausnahme ist es zulässig im Bereich der Einzäunung bis zu 5,0 m hohe Masten für das Anbringen von Überwachungsanlagen zu errichten.

Hinweis: Die Höhe der Geländeoberkante ist herausgearbeitet aus der im März 2023 angefertigten Vermessurunterlagen mit dem dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHHN 2016-Höhensystem.
  - Abstand der Modulreihen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Abstand der Modulreihen (Abstand zwischen der Oberkante des PV-Moduls der einen Reihe zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe) muss mindestens 3,5 m betragen.
  - Errichtung von Schotterwegen in der Privaten Grünfläche (Wildschneise)**

Innere der in der Planzeichnung festgesetzten Privaten Grünfläche „Wildschneise“ ist es zulässig bis zu 2 Schotterwege mit einer maximalen Breite von jeweils 8,0 m zu errichten.
  - Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigem Umfang innerhalb des Plangebietes zu führen.
- Gestalterische Festsetzungen**
    - Gestaltung der Einfriedung**

Die zulässige Einfriedung am Rande des Sonstigen Sondergebietes ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzaune herzustellen. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein. Die beim Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in dem Sonstigen Sondergebiet ist der Zaun so herzustellen, dass im ausreichenden Maße eine Bodenfreiheit von 0,20 m gewährleistet ist, um die Durchgängigkeit für Bodenotter, Kleinsäuger und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen)** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SPE-Fläche 1: Am nördlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes befindet sich leicht nördlich des Wegefurtes 4/3 der Flur 2 eine gebietsprägende Allee (Teil des Geltungsbereichs). Direkt südlich der Allee schließt die 10,0 m breite Fläche SPE-Fläche Nr. 1 an. Die Baumkronen der Alleebäume reichen in großen Teilen vollständig über die SPE-Fläche Nr. 1. Um einen vollständigen Sichtschutz auf die PV-Module zu ermöglichen, wird ergänzend innerhalb der SPE-Fläche Nr. 1 eine dreireihige Gehölzpflanzung auf 0,27 ha (540 m x 5 m) festgesetzt. Weiterhin sind innerhalb der SPE-Fläche Nr. 1 anteilig 0,24 ha als Blühwiese anzulegen.

SPE-Fläche 2 und SPE-Fläche 3: Die 8,0 m breiten SPE-Flächen 2 und 3 dienen als Abgrenzung und Übergang zum Freiraumverbund des LEP-HIR, der die Dosse umgibt. Sie beherbergt zukünftig eine vierreihige Gehölzpflanzung standortgerechter Laubgehölze.

SPE-Fläche 4: Südlich von den Sonstigen Sondergebieten (nicht an den Wald grenzend) befindet sich die 15,0 m breite Fläche SPE-Fläche Nr. 4, die insgesamt 0,53 ha umfasst. Hier verläuft eine vorhandene Gehölzreihe mit Bäumen (Wildschotterföhne), die zum Erhalt festgesetzt ist. Die nicht von der Gehölzreihe mit Bäumen randseitig betroffenen Teile der SPE-Fläche Nr. 4 - etwa 0,28 ha - werden als Blühwiese festgesetzt.

SPE-Fläche 5 und SPE-Fläche 6: Am westlichen und südwestlichen Rand der Sonstigen Sondergebiete werden an dem vorhandenen Hochwald die jeweils 30,0 m breite SPE-Fläche 5 und SPE-Fläche 6 als Waldabstandsfläche festgesetzt. Die Flächen werden als Blühwiese festgesetzt. Bei einem Waldbrand können diese Flächen von der Feuerwehr befahren werden.
  - Entwicklung von Blühwiesen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zum Schutz von Arten- und Lebensgemeinschaften ist in den Flächen SPE-Flächen Nr. 1 (anteilig), Nr. 5 und Nr. 6 auf insgesamt rund 2,96 ha eine mehrjährige Blühwiese anzulegen.

Diese außerhalb der Sondergebiets-einzäunung liegenden Flächen dienen als Habitattflächen und sind so zu pflegen, dass kein Gehölzaufwuchs erfolgt. Weiterhin ist sicherzustellen, dass im Notfall, wie beispielsweise einem Waldbrand, diese Waldabstandsflächen durch Rettungsfahrzeuge befahren werden können.

Hierfür ist auf den aktuell noch als Acker genutzten Pufferstreifen eine Ansaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung (z.B. FLR, RSM, RFL, Aca - Ostdeutsches Tiefland) durchzuführen. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Errichtung der PVA sowie der ackerbaulichen Nutzung entstanden sind, zu beheben.

## Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

- Diese Blühwiesen sind für die Dauer des Betriebs der PVA zu erhalten und mit einem geeigneten Mahdkonzept zu pflegen. Es ist vollständig auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Insektizide) oder sonstige pflanzen- oder tierschädliche Stoffe zu verzichten und eine weitere Bodenbearbeitung zu unterlassen. Zur Pflege der Blühwiese eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Februar, die aus Gründen des Artenschutzes (Nahrungsangebot für Kleinvögel, Entwicklung mehrjähriger Stauden und Überwinterungsmöglichkeit für Kleintiere) möglichst gestaffelt und nicht häufiger als alle zwei bis drei Jahre erfolgen sollte.
- Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Fläche zur Pflanzung einer Laubstrauchhecke aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen auf einer Fläche von ca. 0,91 ha festgesetzt (SPE-Flächen 1 bis 3). Die Maßnahme dient insbesondere als Abgrenzung und Übergang zum Freiraumverbund der Dosse und allgemein der Landschaftsbildaufwertung und Eingrünung hin zur umgebenden Landschaft. Zusätzlich erfolgt durch die Eingrünung ein Sichtschutz von außen auf die PV-Module. Daher ist innerhalb der SPE-Flächen 1 bis 3 die Höhe der Gehölzreihen auf 5,0 m zu halten.

Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Sträucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen.

Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Laubstrauchhecke ist mit einem verzinnten Wildschutzmast einzuzäunen oder mit Wildverbitteln (Repellent) als Geruchs- und Geschmacksstoff zu behandeln. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungs- und 1 Jahr Pflegearbeit). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Nachpflanzungen von Gehölzen werden gemäß einer 100 prozentigen Anwachsgarantie durchgeführt. Bei Abgang oder nicht Anwachsen von Gehölzen ist jeweils eine gleichwertige Ersatzpflanzung mit anschließender Entwicklungs- und Pflegearbeit vorzunehmen.
  - Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innere der beiden Sonstigen Sondergebiete sind die nicht bebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischen auf mindestens 27,95 ha durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln. Zur Ansaat ist standortgerechtes heimisches Saatgut zu verwenden. Die Saatgutmischung ist in geringer Saattiefe (doppelter Saatreihenabstand) aufzubringen. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit angestrichen. Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd der Modultischzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

- keine Bodenbearbeitungen
  - vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Nach Inbetriebnahme der PVA ist die jährliche Mahd, oder ggf. Beweidung jeweils alternierend von Teilen der Vegetationsbestände, frühestens nach Abschluss der ersten Brud der Felderche, zwischen Anfang und Mitte Juni durchzuführen. Die Wiederholung der Mahd, oder Beweidung, ist jeweils dann zulässig, wenn die Zweitbrut der Felderche abgeschlossen ist (Mitte/Ende August) oder die Vegetation die Höhe der Modulunterkante erreicht. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgesetzt werden.
- Alleine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zu wachsend einzuhalten
  - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.
- Sollte zur Pflege der Frischwiese eine Beweidung zum Einsatz kommen, so ist der Besatz auf eine Dichte von maximal 0,8 Großvieheinheiten (= 8 Schafe) pro ha zu begrenzen oder Vegetationsbestände partiell zu beweidet. Weiterhin dürfen Weideweide lediglich die aktuell beweideten Flächen umzäunen und müssen unmittelbar nach Beendigung der jeweiligen Beweidung zurückgefahren werden. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren, um einen nährstoffarmen Charakter des Bodens und einen lichten Vegetationsbewuchs aufrechtzuerhalten.

- Gestaltung des Wildkorridors (Wildschneise)** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Unterstützung der Migration von wandernden Großsäugern, wird die private Grünfläche als Wildschneise im Geltungsbereich naturnah gestaltet. Die Wildschneise besitzt eine Breite von 30 m und eine Länge von ca. 460 m. Sie ist durch Selbstbegrenzung und einer lockeren Bepflanzung durch heimische standortgerechte Klein- und Großsträucher der Arten Hunds-Rose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus spec.), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildrose (Rosa pyralis), Feldahorn (Acer campestre), Purpier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Schliehe (Prunus spinosa) auszustatten. Die Pflanzfläche der Strauchgruppe beträgt jeweils ca. 5 m. Es sind 10 Strauchgruppen in der Wildschneise locker zu verteilen. Die Bepflanzung soll innerhalb des Korridors leichte Deckung bieten, aber die Durchgängigkeit nicht behindern.

Die Pflege des Migrationskorridors umfasst eine partielle jährliche Mahd, um Überwinterungsmöglichkeiten sowie Nahrungsquellen in Form von Blüten für Insekten zu fördern.

Bei der Pflege ist folgendes zu beachten:

  - Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr außerhalb der Brutzzeit.
  - Mähen erfolgt in definierten Rastern oder Straifen.
  - Wechselnde Mähzyklen im jährlichen Zyklus.
  - Sicherstellen eines schonenden Umgangs mit der Vegetation
  - Abtransport des gemähten Materials gemäß örtlichen Vorschriften
  - Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebietes, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)
  - Eine Wiederverwendung von überschüssigem Oberboden ist bei der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

- Durchführungstermine**: Die Durchführung der Pflegemaßnahme erfolgt jeweils außerhalb der Brutzzeit, vorzugsweise zu einem festgelegten Zeitpunkt im Frühjahr.

**Zyklus der Flächenbearbeitung**: Im ersten Jahr werden bestimmte Flächen gemäht, während andere unberührt bleiben. Im folgenden Jahr erfolgt die Mahd auf den zuvor nicht bearbeiteten Flächen. Dieser Zyklus wird kontinuierlich wiederholt, um eine nachhaltige Pflege zu gewährleisten.
- Felderchenfenster** § 9 Abs. 1 BauGB

Die Felderchenfenster werden als Ackerbrache (Selbstbegrünung ohne Ansaat) angelegt. Es findet dort kein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden und keine mechanische Bekrautungsregulierung statt. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren, um einen schütterten Vegetationsbewuchs und mageren Standort aufrechtzuerhalten.

- Felderchenfenster in den Sonstigen Sondergebieten**

Innere der Sonstigen Sondergebiete sind 14 Felderchenfenster mit einer Fläche von jeweils 40 auf 40 m von der Umschreibung mit Modulen auszunehmen. Die Reviermittelpunkte (Fenstermittelpunkte) sollen mindestens 80 m von weiteren Reviermittelpunkten entfernt sein. Der Mindestabstand von den Felderchenfenstern beträgt zur Waldfläche 120 m, zu Baumreihen und Alleen 90 m und zu Laubstrauchhecken 50 m. Erschließungswegen dürfen in die Fenster integriert werden. Trafostationen können im direkten Nahbereich Lärmemissionen abgeben, weshalb sie nicht direkt an die Felderchenfenster angegrenzen sollten. Es wird ein Mindestabstand von 20 m der Trafostationen zu den Felderchenfenstern festgelegt.

## Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

- Felderchenfenster in der Privaten Grünfläche (Wildschneise)**

Innere der festgesetzten Privaten Grünfläche „Wildschneise“ sind bis zur 4 Felderchenfenster mit einer Fläche von 30 auf 50 m zu errichten. Die Abstände zwischen den Felderchenfenstermittelpunkten müssen mindestens 80 m betragen. Die Felderchenfenster müssen einen Mindestabstand von 90 m zu umliegenden Baumreihen sowie von 120 m zum Waldrand aufweisen. Des Weiteren beträgt der Abstand zu baulichen Nebenanlagen mindestens 20 m und zu festgesetzten SPE-Flächen 2 und 3 mindestens 50 m.

Außerdem hat die Anlage von heimischen standortgerechten Klein- und Großsträuchern mit einer Pflanzfläche von ca. 5 qm zu erfolgen. Die Strauchgruppen sind mit 10 Stück je 5 qm locker verteilt anzulegen, um den Wildkorridor für die Annahme der Wildtiere attraktiver zu gestalten. Der Mindestabstand zwischen den Strauchgruppen und Felderchenfenstermittelpunkten beträgt 20 m. Die Pflege der Felderchenreviere erfolgt gemäß der Pflege des Wildkorridors.
- Hinweise**
  - Maßnahmen zur Vermeidung**
    - Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope**

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist möglich während der Planungs- als auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass während der Bauphase folgende Punkte zu beachten sind:

      - Einsatz von schwerem Gerät**: Der Einsatz von schwerem Gerät (Bagger, Lkw, Radlader, etc.) sollte vorwiegend nur auf dem zu bearbeitenden Gelände, also den eigentlichen Baufeldern erfolgen. Eine Überführung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gehörigen Bodens, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
      - Sicherung von Bäumen an den Zuwegungen**: Bäume und Gehölze, welche durch die Baumaßnahmen nicht betroffen sind, sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Zuwegungen und zu den Baufeldern befinden, müssen durch einen Anfahrtschutz gegen Beschädigungen gesichert werden.
      - Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen**: Grundsätzlich sollte die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen so platzsparend und bodenschonend wie möglich erfolgen. Bagger und andere Baumaschinen können beispielsweise auf breiten Stahlplatten geparkt werden, um das Gewicht der Maschinen gleichmäßiger auf den Boden zu verteilen und eine ungewollte Beschädigung der Grasnarbe und des Oberbodens zu vermeiden. Dabei ist in der Nähe von Bäumen und Gehölzen besonders darauf zu achten den Wurzelraum frei von schweren Materialien und Baumaschinen zu halten. Obwohl verschiedene Baumarten verschiedene Wurzelräume ausbilden, kann vereinfacht die Fläche des Kronenbereichs des jeweiligen Baumes als Wurzelraum angenommen werden. Weiterhin sind während der Baumaßnahmen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die R SBB zu beachten.
    - Schutzgut Tiere**

**Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist das Beginn der Bauarbeiten jähreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten (01.03. – 31.08.) einzuordnen.

Es ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmemissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten.
    - Maßnahmen zur Minderung**
      - Insekten**

2.1.1 **Inselen**

Alleine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:

        - der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zu wachsend einzuhalten
        - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

Sollte zur Pflege der Frischwiese eine Beweidung zum Einsatz kommen, so ist der Besatz auf eine Dichte von maximal 0,8 Großvieheinheiten (= 8 Schafe) pro ha zu begrenzen oder Vegetationsbestände partiell zu beweidet. Weiterhin dürfen Weideweide lediglich die aktuell beweideten Flächen umzäunen und müssen unmittelbar nach Beendigung der jeweiligen Beweidung zurückgefahren werden. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren, um einen nährstoffarmen Charakter des Bodens und einen lichten Vegetationsbewuchs aufrechtzuerhalten.

- Schutzgut Tiere**

**Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist das Beginn der Bauarbeiten jähreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten (01.03. – 31.08.) einzuordnen.

Es ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmemissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten.

- Maßnahmen zur Minderung**
  - Insekten**

2.1.1 **Inselen**

Alleine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:

    - der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zu wachsend einzuhalten
    - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

Sollte zur Pflege der Frischwiese eine Beweidung zum Einsatz kommen, so ist der Besatz auf eine Dichte von maximal 0,8 Großvieheinheiten (= 8 Schafe) pro ha zu begrenzen oder Vegetationsbestände partiell zu beweidet. Weiterhin dürfen Weideweide lediglich die aktuell beweideten Flächen umzäunen und müssen unmittelbar nach Beendigung der jeweiligen Beweidung zurückgefahren werden. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren, um einen nährstoffarmen Charakter des Bodens und einen lichten Vegetationsbewuchs aufrechtzuerhalten.

- Gestaltung des Wildkorridors (Wildschneise)** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Unterstützung der Migration von wandernden Großsäugern, wird die private Grünfläche als Wildschneise im Geltungsbereich naturnah gestaltet. Die Wildschneise besitzt eine Breite von 30 m und eine Länge von ca. 460 m. Sie ist durch Selbstbegrenzung und einer lockeren Bepflanzung durch heimische standortgerechte Klein- und Großsträucher der Arten Hunds-Rose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus spec.), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildrose (Rosa pyralis), Feldahorn (Acer campestre), Purpier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Schliehe (Prunus spinosa) auszustatten. Die Pflanzfläche der Strauchgruppe beträgt jeweils ca. 5 m. Es sind 10 Strauchgruppen in der Wildschneise locker zu verteilen. Die Bepflanzung soll innerhalb des Korridors leichte Deckung bieten, aber die Durchgängigkeit nicht behindern.

Die Pflege des Migrationskorridors umfasst eine partielle jährliche Mahd, um Überwinterungsmöglichkeiten sowie Nahrungsquellen in Form von Blüten für Insekten zu fördern.

Bei der Pflege ist folgendes zu beachten:

  - Ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr außerhalb der Brutzzeit.
  - Mähen erfolgt in definierten Rastern oder Straifen.
  - Wechselnde Mähzyklen im jährlichen Zyklus.
  - Sicherstellen eines schonenden Umgangs mit der Vegetation
  - Abtransport des gemähten Materials gemäß örtlichen Vorschriften
  - Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebietes, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)
  - Eine Wiederverwendung von überschüssigem Oberboden ist bei der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

- Amphibien**

Sofern die Bauzeit nicht ausschließlich innerhalb der Winterhure der Arten zwischen 15.11-15.02 stattfindet, muss zum Schutz der besonders geschützten Amphibien vor Baufelderräumung ein Amphibienschutzzaun aufgestellt werden.

Der Zaun ist vor der Wanderungsphase der Amphibien zu stellen, um ein anschließendes Einwandern in das Baufeld zu verhindern. Der Baubeginn ist erst nach Zaunaufstellung durchzuführen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauzeit zu erhalten.

Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und fallentfreie Errichtung, Ablichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Einbringen des Zauns mind. 10 cm in den Boden als Schutz vor Unterwanderung. Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

- Schutzgut Boden**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versiegelung ist daher auf das notwendige Maß zu beschränken. Es wären folgende Überlegungen zur weiteren Verwendung des abzutragenden Oberbodens denkbar:

  - geordneter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Lagerung. Bei längerer Lagerung mit Ansaat von Gründulern
  - Wiederverwendung des Oberbodens in den Grünflächen
  - Wiederverwendung des überschüssigen Oberbodens außerhalb des Plangebietes, z.B. zur Bodenverbesserung auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Ackerflächen) oder zur Rekultivierung von Tagebauen (Sand-, Kiesgruben, etc.)
  - Eine Wiederverwendung von überschüssigem Oberboden ist bei der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Da das Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern nicht auszuschließen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

  - Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverankerungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
  - Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
  - Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
  - Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

## Präambel zum Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Wusterhausen/Dosse hat in ihrer Sitzung am 22.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Aushang sowie auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse unter [www.wusterhausen.de/](http://www.wusterhausen.de/) (unter Verwaltung in der Rubrik *Bauleitplanung*) bekannt gemacht worden.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Wusterhausen/Dosse hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Vorentwurf des Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" (Stand \_\_\_\_\_) beschlossen, den Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ in der Verwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse, Zimmer 2.22, Am Markt 1, 16668 Wusterhausen/Dosse.

Zusätzlich wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse unter [www.wusterhausen.de/](http://www.wusterhausen.de/) (unter Verwaltung in der Rubrik *Bauleitplanung*) veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die öffentliche Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" (Stand \_\_\_\_\_) beschlossen, den Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und bestimmt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" (Stand \_\_\_\_\_) beschlossen, den Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und bestimmt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

8. Katastervermerk  
Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig dar. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" (Stand \_\_\_\_\_) wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" (Stand \_\_\_\_\_) wird hiermit ausgesetzt.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Entwurf - Stand Mai 2025

9. Der Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" (Stand \_\_\_\_\_) wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_ gebilligt.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" (Stand \_\_\_\_\_) wird hiermit ausgesetzt.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch öffentliche Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Aushang sowie auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse unter <http://www.wusterhausen.de/> (unter Verwaltung in der Rubrik *Bauleitplanung*) veröffentlicht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

12. Mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung der öffentlichen Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ ortsüblich durch Aushang ist der Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd" rechtsverbindlich geworden.

Wusterhausen/Dosse, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planziichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, Nr. 33).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 429).

Gesetz zum Schutz vor