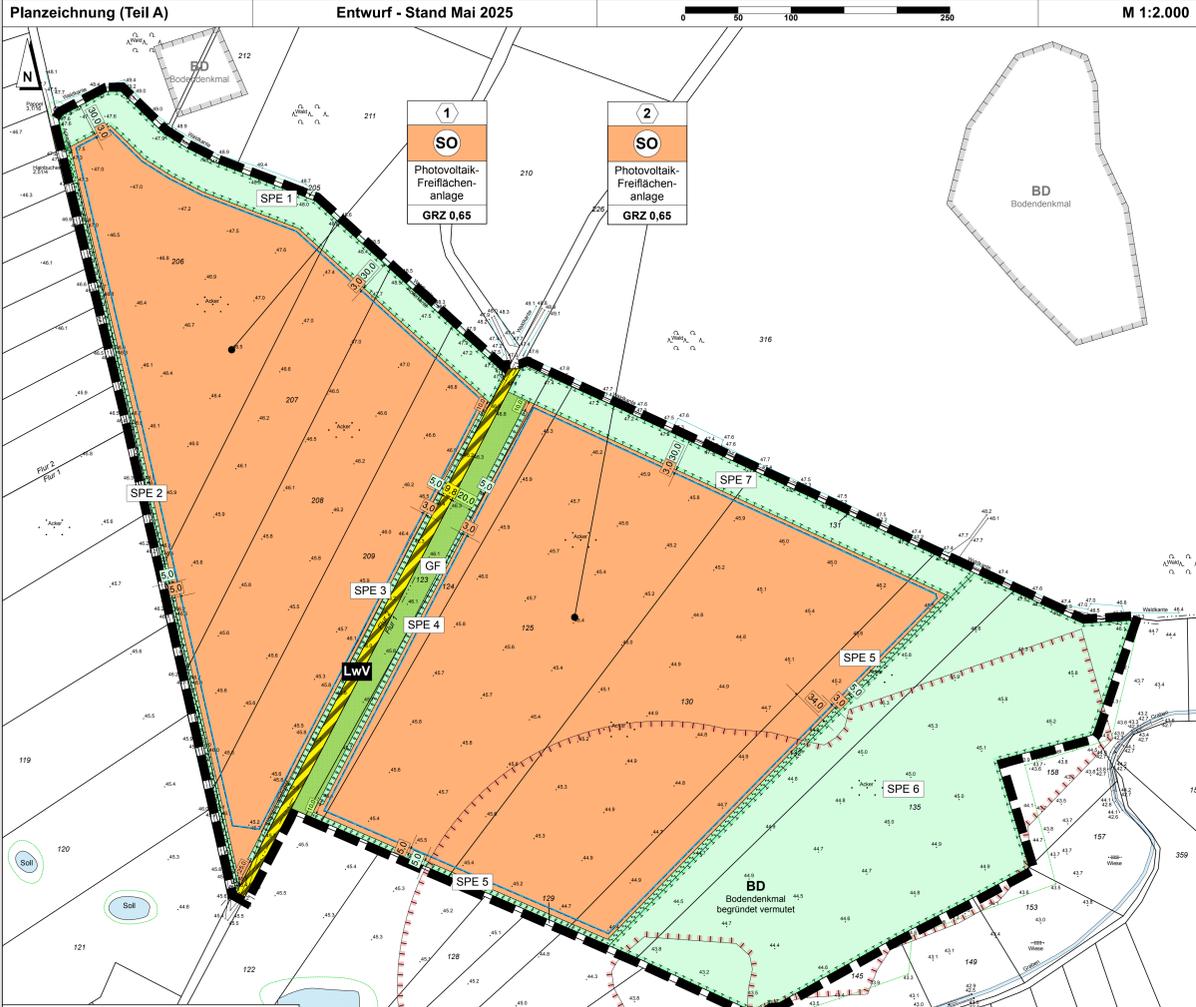


Gemeinde Wusterhausen/Doose • Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Schönberg" im OT Schönberg

Es gilt die Bauzonenverordnung 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)



Vermessungsrundlage:
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Markus Krause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg
Hagenstraße 9
16928 Pitzkau
Tel.: 03395 / 301219
Fax: 03395 / 7565099
ePost: kontakt@v-b-krause.de

Kreis: Ostprignitz-Ruppin
Ort: Schönberg
Flur: 1, 2
Flurstück: diverse
Maßstab: 1:2.000 (im Original)
Höhensystem: DHHN2016
AZ: 230321
Datum: 21.03.2023

Hinweis: Die Grenzen sind nachrichtlich dem aktuellen ALKIS-Datenbestand entnommen und wurden örtlich nicht untersucht

Zeichenerklärung zum Teil A

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Photovoltaikfreiflächenanlage	(§ 11 BauVVO)
GRZ 0,65 Grundflächenzahl, hier: 0,65	(§ 9 (1) Nr. 1 BauVVO)
Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Baugrenze	(§ 23 BauVVO)
Verkehrsflächen	(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
LWV Landwirtschaftlicher Verkehr	
Grünflächen	(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
GF Private Grünfläche (Wildschneise)	
Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
SPE 2 hier: SPE-Fläche 2	
Sonstige Planzeichen	(§ 9 (7) BauGB)
Nachrichtliche Kennzeichnungen	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung in der Flur 1 der Gemarkung Schönberg	
Höhenangaben im System DHHN 2016 (NHN)	

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Städtebauliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauVVO)
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVVO, § 11 BauVVO)

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

Für den Fall, dass in den Sonstigen Sondergebieten keine Stromerzeugung durch die Photovoltaikmodule und kein Repoweringverfahren erfolgt, wird bestimmt, dass diese Bereiche wieder als Fläche für Landwirtschaft zu nutzen sind.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufstehenden Traktorenkranen der Photovoltaikmodule. Die sonst nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVVO zulässige Überschreitung der durch die GRZ bestimmten Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen ist bis zu 50 von Hundert ist zulässig. Mit Ausnahme der ständerartigen Befestigungen im Boden ist eine Versiegelung der unter den Modultischen liegenden Flächen nicht zulässig. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 600 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichteranlagen, Trafostationen, Batteriespeicheranlagen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Des Weiteren ist es zulässig, teilversiegelte 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.
- Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden die SPE - Flächen Nr. 1 und 7 festgesetzt, die als Abstandflächen zwischen dem Wald und den beiden Baufeldern dient. Insgesamt beträgt die Flächengröße für die Maßnahme ca. 2,92 ha. Diese außerhalb der Sondergebietseinzäunung liegenden Flächen dienen als Habitatsflächen sowie zur Anlage von Blühweiden 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. FLL RSM Jäger, UGA - 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. Der PVA zu erhalten und mit einem geeigneten Mahdkonzept zu pflegen. Es ist vollständig auf Düngung- und Pflanzenschutzmitteln (Herbizide, Insektizide) oder sonstige pflanzlich- oder tierische Stoffe zu verzichten und eine weitere Bodenbearbeitung zu unterlassen. Zur Pflege der Blühweide eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Januar, die aus Gründen des Artenschutzes (Nahrungsangebot für Kleinvögel, Entwicklung mehrjähriger Stauden und Überwinterungsmöglichkeit für Klientiere) möglichst gestaffelt und nicht häufiger als alle zwei bis drei Jahre erfolgen sollte.
- Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 / § 18 BauVVO)

Die Oberkanten der Photovoltaikmodulanlagen in den Sonstigen Sondergebieten "Photovoltaik-Freiflächenanlage" dürfen die Höhe von 3,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten 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 der Sonstigen Sondergebiete darf eine Höhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche 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 Vermesserteilfertigung mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHHN 2016-Höhensystem.
- Abstand der Modulreihen**
(§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 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.
Hinweis: In der Konsequenz bedeutet dieses, dass durch die Gemeinde ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans durchzuführen ist.
- Errichtung von Schotterwegen in der Wildschneise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVVO)

Innerhalb 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.
- Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes dient zur Erschließung der einzelnen Baufelder. Es ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr, Wartungsfahrzeuge und Löschfahrzeuge zulässig diese öffentliche Verkehrsfläche zu nutzen. Es ist nicht zulässig, um die öffentliche Verkehrsfläche eine Einfriedung zu errichten.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigen Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

- Gestaltung der Einfriedung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die zulässige Einfriedung am Rande der Sonstigen Sondergebiete ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Bei dem Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in den Sonstigen Sondergebieten ist der Zaun so herzustellen, dass im ausreichenden Maße eine Bodenferne von 0,20 m gewährleistet ist, um die Durchgängigkeit für Bodenbrüter, 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 und SPE-Fläche 7: An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden mit einer Breite von jeweils 30 m die SPE 1- und SPE 7-Fläche festgesetzt, die als Abstandflächen zwischen dem Wald mit den dort umliegenden Bäumen und den beiden Baufeldern dient. Diese außerhalb der Sondergebietseinzäunung liegenden Flächen dienen als Habitatsflächen sowie zur Anlage von Blühweiden 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. Eine Nutzung zur Lagerung oder regelmäßige Befahrung während und nach der Bauzeit ist untersagt, um die Habitate von Zaunwechsellern und anderen Arten nicht zu stören.
SPE-Fläche 2: Am westlichen Rand des Sondergebietes im Baufeld 1 wird die 5,0 m breite SPE 2-Fläche festgesetzt, um den dort vorhandenen Windschutzstreifen (07130) dauerhaft mit seinen dazugehörigen nadellosen Baumstrukturen zu erhalten. Bei Gehölzverlusten auch auf dem angrenzenden Wegflurstück 187 der Flur 2 ist eine Ersatzpflanzung zu leisten. Die Ersatzpflanzung wird aus standortgerechten Laubgehölzen innerhalb der SPE 2-Fläche angepfanzelt.
SPE-Fläche 3 und SPE-Fläche 4: Beidseitig des landwirtschaftlichen Weges (Lindenweg) werden in den jeweils 5,0 m breiten SPE-Flächen 3 und 4 als Anpflanzgebot dreireihige bis zu 5,0 m hohe standortgerechte Laubgehölze festgesetzt.
SPE-Fläche 5: Am südlichen und östlichen Rand des Sondergebietes im Baufeld 2 wird die 5,0 m breite SPE 5-Fläche festgesetzt, um dort als Anpflanzgebot eine dreireihige bis zu 5,0 m hohe Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen festzusetzen, die zur Eingrünung der PV-Freiflächenanlage dient.
SPE-Fläche 6: Die SPE 6-Fläche befindet sich vollständig innerhalb des ehemaligen Freiarverbundes von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavell. Da alle 3 Bebauungspläne (Wulkow, Wulkow-Süd und Schönberg) an diesem ehemaligen Freiarverbund angrenzten, soll hier als eine gemeinsame Kompensationsmaßnahme die SPE 6-Fläche aus der ackerbaulichen Nutzung herausgenommen werden und ist zur Anlage sowie dem Erhalt einer Frisch- bis Feuchtwiese festgesetzt.
 - Entwicklung von Blühweiden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An der nördlichen Grenze des Plangebietes werden die SPE - Flächen Nr. 1 und 7 festgesetzt, die als Abstandflächen zwischen dem Wald und den beiden Baufeldern dient. Insgesamt beträgt die Flächengröße für die Maßnahme ca. 2,92 ha. Diese außerhalb der Sondergebietseinzäunung liegenden Flächen dienen als Habitatsflächen sowie zur Anlage von Blühweiden 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. FLL RSM Jäger, UGA - 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. Der PVA zu erhalten und mit einem geeigneten Mahdkonzept zu pflegen. Es ist vollständig auf Düngung- und Pflanzenschutzmitteln (Herbizide, Insektizide) oder sonstige pflanzlich- oder tierische Stoffe zu verzichten und eine weitere Bodenbearbeitung zu unterlassen. Zur Pflege der Blühweide eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Januar, die aus Gründen des Artenschutzes (Nahrungsangebot für Kleinvögel, Entwicklung mehrjähriger Stauden und Überwinterungsmöglichkeit für Klientiere) 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 sind auf einer Fläche von 0,83 ha die jeweils 5,0 m breiten SPE-Flächen 3, 4 und 5 zur Pflanzung einer dreireihigen Gehölzreihe aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen festgesetzt. Innerhalb der SPE-Fläche 3, 4 und 5 ist die Höhe der Gehölzreihen auf 5,0 m zu halten.
Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein gebietsheimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Dafür sind Straucher gemäß der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten zu berücksichtigen.
Als Pflanzqualität sind verpfanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Laubstrauchhecke ist mit einem vertikalen Windschutzzaun einzuzäunen oder mit Wildverbissmitteln (Repellent) als Geruchs- oder Geschmackstoff zu behandeln. Für eine Dauer von 3 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren. Nachpflanzungen von Gehölzen werden gemäß einer 100 prozentigen Anwurfsquote garantiert durchgeführt. Bei Abgang oder nicht Anwachsen von Gehölzen ist jeweils eine gleichwertige Ersatzpflanzung mit anschließender Entwicklungspflege vorzunehmen.
 - Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der beiden SO sind die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modultischen auf mindestens 26,06 ha durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln. Zur Ansaat ist standortgerechtes heimisches Saatgut zu verwenden. Die Saatgutmischung ist in geringer Saatkraft (doppelter Saatereihenabstand) aufzubringen. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies artenschutzlich möglich ist, mit angestrichelt. Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd der Modultischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzrechtliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
• keine Bodenbearbeitungen
• vollständiger Verzicht auf Düngung- und Pflanzenschutzmittel
Nach Betrieb der PVA ist die jährliche Mahd, oder ggf. Beweidung jeweils alternierend von Teilen der Vegetationsbestände, frühestens nach Abschluss der ersten Brut der Feldlerche, zwischen Anfang und Mitte Juni durchzuführen. Die Wiederholung der Mahd, oder Beweidung, ist jeweils dann zulässig, wenn die Zweitbrut der Feldlerche abgeschlossen ist (Mitte/Ende August) oder die Vegetation die Höhe der Modulunterkante erreicht. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgetrieben werden.
Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
• der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
• die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- Entwicklung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in vollständigen Umfang innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu führen.

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

- Anlage und Erhalt von Frisch- bis Feuchtwiese**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der SPE-Fläche Nr. 6 ist auf dem aktuell noch als extensivem Acker genutzten Bereich eine Ansaat als naturnahe Wiese (doppelter Saatereihenabstand) zu entwickeln, die Feuchtwiese wird von der Ansaat ausgehen.
Des Weiteren befindet sich eine Überschwemmungsfläche bzw. Feuchtwiese auf der Fläche, welche es mit der Bewirtschaftung zu erhalten gilt. Die SPE-Fläche Nr. 6, mit einer Größe von ca. 8,9 ha, soll als extensives Grünland entwickelt und genutzt werden, damit es zu keiner großflächigen Verbuchung kommt, welche die nassen Böden gefährden könnte und deren Zuwegungen gefährden könnte, insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen, sollte grundsätzlich vermieden werden.
Für die Ansaat ist ein zweijähriger Mahd mit dem ersten Mahdtermin, oder ggf. Beweidung nach Abschluss der ersten Brut der Feldlerche, zwischen Anfang und Mitte Juni durchzuführen. Der zweite Mahdtermin soll frühestens ab dem 1. September durchgeführt werden, damit für die jungen Amphibien, die Trockenheit sehr schlecht vertragen, noch genügend Deckung zur Verfügung steht (PRO NATURA 2014). Weiterhin darf die Feuchtwiese nur im trockenen oder gefrorenen Zustand mit schwerem Mähgerät befahren werden.
Zusätzlich müssen auch bei dieser Fläche die allgemeinen Anforderungen an die Mahd gelten:
• der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten
• die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
• keine Bodenbearbeitungen
• vollständiger Verzicht auf Düngung- und Pflanzenschutzmittel
Sollte zur Pflege der Frischwiese eine Beweidung zum Einsatz kommen, so ist der Besatz auf eine Dichte von maximal 0,6 Großvieheinheiten (= 8 Schafe) pro ha zu begrenzen. Weiterhin dürfen Weidezaune lediglich die aktuell beweideten Flächen umzäunen und müssen unmittelbar nach Beendigung der jeweiligen Beweidung zurückgebaut werden.
- Gestaltung des Wildkorridors (Wildschneise)**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Zur Unterstützung der Migration von wildlebenden Großsäugern, wird die private Grünfläche als Wildschneise im Geltungsbereich naturnah gestaltet. Die Wildschneise besitzt eine Breite von 20 m und eine Länge von ca. 550 m. Sie ist durch Selbstbegrünung und einer Gehölzbeplanzung von Strauchgruppen heimischer standortgerechter Klein- und Großsträucher wie beispielsweise der Arten Hundsrose (Rosa canina), Hartweigl (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus sp.), Holzlatwe (Malus sylvestris), Wildrose (Rosa rugosa), Weißdorn (Crataegus sp.), Purpur-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) und Schehe (Prunus spinosa) auszustatten. Die Pflanzfläche der Strauchgruppen beträgt jeweils ca. 5 qm. Es sind 5 Strauchgruppen in der Wildschneise locker zu verteilen. Die Beplanzung soll innerhalb des Korridors zusätzlich zu den SPE-Flächen Nr. 3 und 4 Deckung bieten, aber die Durchgängigkeit nicht behindern.
Die Pflege des Migratorstrassen 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 Brutzeit
• Mahen erfolgt in definierten Rastern oder Streifen.
• Wechselnde Mähflächen im jährlichen Zyklus
• Sicherstellen eines schonenden Umgangs mit der Vegetation
• Abtransport des gemähten Materials gemäß örtlichen Vorschriften
• der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stöckstoffdüngung ist unzulässig
• die Schnitthöhe beträgt mind. 15 cm, damit Pflanzen nicht getötet werden und Kleinlebewesen geschützt sind
• die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
Durchführungstermin: Die Durchführung der Pflegemaßnahme erfolgt jeweils außerhalb der Brutzeit, 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.
- Feldlerchenfenster**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind 6 Feldlerchenfenster mit einer Fläche von jeweils 40 auf 40 m von der Überschneidung mit Modulen auszunehmen. Die Reviermittelpunkte (Reviermittelpunkte) sollen mindestens 80 m von weiteren Reviermittelpunkten entfernt sein. Der Mindestabstand von den Feldlerchenfenstern beträgt zu umliegenden Gehölzen (Baumreihen und Waldflächen) 90 m und zu anliegenden Laubstrauchhecke 50 m. Erschließungswegen dürfen in die Fenster niegegraben werden. Trafostationen können im direkten Nahbereich Lümmelansammlungen abgeben, weshalb sie nicht direkt an die Feldlerchenfenster angrenzen sollten. Es wird ein Mindestabstand von 20 m von Trafostationen zu den Feldlerchenfenstern festgelegt. Die Feldlerchenfenster werden als Ackerbrache (Selbstbegrünung ohne Ansaat) angelegt. Es findet dort kein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden und keine mechanische Bekämpfung statt. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren, um einen sonstigen Vegetationsaufwuchs und mageren Standort aufrechtzuerhalten.
- Externe Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich von einem Feldlerchenrevier sind externe Ausgleichsmaßnahmen durch die Anlage eines Ackerbrachestreifens oder traditioneller Lerchenfenster in Kombination mit Blüh- und Brachestreifen innerhalb der Flurstücke 124, 125 und 126 in der Flur 002 der Gemarkung Schönberg durchzuführen. Zudem ist der Ausgleich von zwei Feldlerchenrevieren innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Wulkow-Süd“, Gemeinde Wusterhausen/Doose vorgesehen.
- Anlage eines Ackerbrachestreifens**
Zur Kompensation eines Feldlerchen-Reviers wird ein Brachestreifen oder alternativ ein Blühstreifen mit dünner Einsaat von mindestens 0,5 Hektar Breite. Die Streifen müssen eine Mindestgröße von 100 m Länge und 10 m breite aufweisen sowie folgende Mindestabstände zu umgebenden Strukturen einhalten:
• 120 m zu Straßen, Baumreihen und Feldgehölzen
• 180 m zu geschlossenen Gehölzreihen
• 100 m zu Hochspannungsleitungen
• 50 m zu Wegen, Einzelbäumen und Gebäuden (25 m zu frequentierten Feldwegen)
Die Begrünung wird durch Selbstbegrünung, während die Bodenbearbeitung regelmäßig durchgeführt werden muss. Diese darf höchstens einmal jährlich bei einer Kurzbeschnitt erfolgt, um mindestens alle drei Jahre bei einer mehrjährigen Pflegearbeiten erfolgen, um den Pioniercharakter der Fläche zu erhalten und eine Entwicklung zu Dauergrünland zu vermeiden. Der Umbruch der Fläche hat im Herbst oder Winter stattzufinden.

Textliche Festsetzungen (Teil B) - Fortsetzung

- Hinweise**
 - Maßnahmen zur Vermeidung**
 - Schutzgut Boden / Pflanzen und Biotope**

Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund- und Boden sparsam umgegangen werden. Dies ist sowohl während der Planung, 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 eigentlich Baufeldern erfolgen. Eine Überfahrung von nicht zu den Baufeldern oder deren Zuwegungen gefährden könnten, 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, 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 SBZ zu beachten.
 - Schutzgut Tiere**
Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölztreuen Vögeln ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 01.09. - 28./29.02. einzuordnen.
Es ist insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Larminmissionen entsprechend der vorhandenen Gebietszustände sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22:00 bis 7:00 Uhr zu achten.
 - Maßnahmen zur Minderung**
 - Schutzgut Tiere**
 - Insekten**

Anlagen- bzw. betriebbedingte Lichtemissionen zu rechnen. Unter Beachtung von insektenfreundlichen Beleuchtungskonzepten der Außenanlagen in Verbindung mit den neuen Regelungen des § 41a BNatSchG zum Insektenschutz ist hier aber mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
Folgende Hinweise sollen jedoch beachtet werden:
• insektenverträgliche Leuchtmittel (möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtarten) einsetzen
• Durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden
• Möglichst niedrige Anbringung, um weitere Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden
• Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
• Gehäuse verwenden, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C werden
• Einbau von Zeitschaltern, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern
• Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopten
 - Amphibien**

Zur Schutz der Amphibienvorkommen, insbesondere des Kammmolchs und des Moorfrosches, sind vor Baubeginn im April, wenn sich beide Arten aufgrund der Laichzeit in Gewässernähe aufhalten, zwei Amphibienstützpunkte aufzustellen. Die Stützpunkte sind im Bereich der angrenzenden Feldsölle in einer Länge von ca. 275 m und ca. 315 m nördlich der Kleingewässer zu stellen. Die Stützpunkte sind bis zum Ende der Bauzeit zu errichten, um ein erneutes Eindringen der Tiere nach Beendigung der Laichzeit in das Plangebiet zu verhindern.
Auf der dem Solarpark zugewandten Seite des Zaunes sind in einem Abstand zueinander von jeweils ca. 50 m Fangemalen zu platzieren und mit einer Fluchtöffnung in Richtung Gewässer gegenüberliegende Seite des Zauns) zu versehen. Somit wird die Passierbarkeit in Richtung Baufeld und die Nutzung des Ackers im Geltungsbereich als Winterquartier unterfördern.
Durch das beschriebene Vorgehen können die Tiere eigenständig vom Plangebiet (potentieller Landeinsturz) zum Laichgewässer hin abwandern. Eine spätere Remigration in das Plangebiet wird jedoch verhindert. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauzeit zu erhalten, um ein erneutes Eindringen der Tiere nach Beendigung der Laichzeit in das Plangebiet und Überwintern im Plangebiet zu verhindern. In südlicher Richtung finden sich während der Bauzeit ebenfalls geeignete Sommer- und Winterlebensräume, die alternativ ausgesucht werden können.
Der Zaun ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Auf eine sachgerechte Ausbildung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und fallfreie Errichtung, Abflachen der Verbindungselemente der einzelnen Teilstücke, Einbringen des Zauns mind. 10 cm in den Boden oder Anschüttung mit Sand als Schutz vor Unterwanderung.
 - Schutzgut Boden**

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund- und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Versegelung 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 Gründünger
• 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 Bodenschutzhöhe 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, Erdverfahrungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallaschen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDschG).
• Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungssstelle 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 Schönberg" der Gemeinde Wusterhausen/Doose

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 5 des Baugesetzbuchs (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/Doose am _____ den Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Schönberg" beschlossen sowie die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Wusterhausen/Doose hat in ihrer Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans "PV-Freiflächenanlage Schönberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich durch Aushang sowie auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Doose unter www.wusterhausen.de/ (unter Verlinkung in der Rubrik *Baufeldplanung*) bekannt gemacht worden.

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung Wusterhausen/Doose hat in ihrer Sitzung am _____ den Vorentwurf des Bebauungsplans "PV-Freiflächenanlage Schönberg" (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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Wusterhausen/Doose, 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/Doose, Zimmer 2.22, Am Markt 1, 16688 Wusterhausen/Doose. Zusätzlich wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans "PV-Freiflächenanlage Schönberg" auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Doose unter www.wusterhausen.de/ (unter Verlinkung in der Rubrik *Baufeldplanung*) veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die öffentliche Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder per Protokoll geltend gemacht werden können, am _____ öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

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

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Wusterhausen/Doose hat in ihrer Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans "PV-Freiflächenanlage Schönberg" (Stand _____) beschlossen, den Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und bestimmt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom _____ bis zum _____ in der Verwaltung der Gemeinde Wusterhausen/Doose, Zimmer 2.22, Am Markt 1, 16688 Wusterhausen/Doose. Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplans "PV-Freiflächenanlage Schönberg" auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Doose unter www.wusterhausen.de/ (unter Verlinkung in der Rubrik *Baufeldplanung*) veröffentlicht. Die Bekanntmachung über die Öffentlichkeitsbeteiligung mit Veröffentlichung im Internet und öffentlicher Auslegung sind mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder per Protokoll geltend gemacht werden können, am _____ öffentlich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

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

Wusterhausen/Doose, 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 nach. Es ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile übersichtlich einwandfrei.
Die Übereinstimmung der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

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

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Schönberg" (Stand _____) wird hiermit ausgeteilt.

Wusterhausen/Doose, den _____
Der Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "PV-Freiflächenanlage Schönberg" 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 _____ öffentlich durch Aushang sowie auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Doose unter <http://www.wusterhausen.de/> (unter Verlinkung in der Rubrik *Baufeldplanung*) 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.
Mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung der öffentlichen Bekanntmachung am _____ öffentlich durch Aushang ist der Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Schönberg" rechtsverbindlich geworden.

Wusterhausen/Doose, 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 (Bauzonenverordnung - BauZV) 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 Planunterlagen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanZV 80) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1981 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. 409);

Sonstige Gesetze
Sondergesetz zur Abschaffung der Bodenverbauung und zur Sanierung von Altlasten (Bund-Bodenverbauungsgesetz - BbodVG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 308)

Bundesarchivgesetz (BArchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2002 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 16);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVierV) vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10), S. ber. (Nr. 38); zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2025 (GVBl. I/25, Nr. 9);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutz- ausführungsgesetz - BbgNatSchG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), S. 11);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. I/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. I/24, Nr. 92);

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/24, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9), S