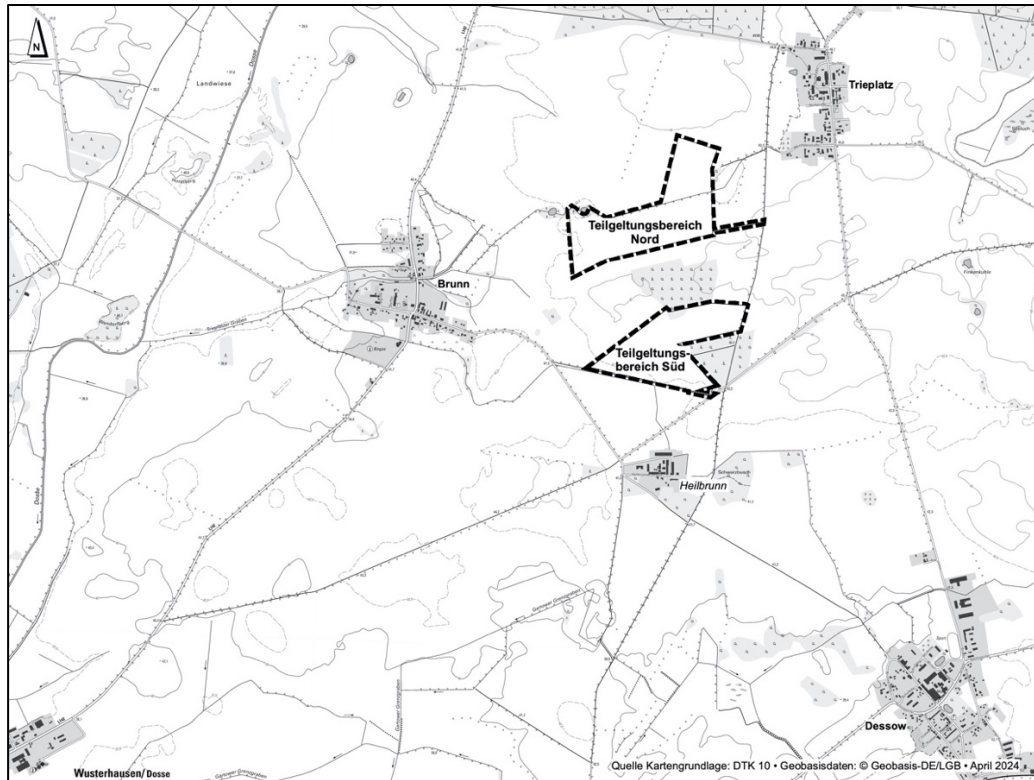


Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Bebauungsplan „Solarpark Brunn“
im Bereich östlich Brunn, südwestlich von Trieplatz, nördlich von Heilbrunn

Begründung mit Umweltbericht als Anlage

Fassung für den Satzungsbeschluss



Stand August 2026

Gemeinde Wusterhausen/Dosse
Am Markt 1
16868 Wusterhausen/Dosse

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Bearbeitung des Umweltberichtes:

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten
Stephan Winkler
Heinrich-Heine-Straße 13 • 15537 Erkner
Tel./ E-Mail: 03362 88361-10 • info@bk-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen.....	1
2.0	Anlass und Ziel der Planung	2
3.0	Übergeordnete Planungen / Lage im Raum.....	2
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2	Regionalplanung.....	5
3.2.1	Historisch bedeutsame Kulturlandschaft.....	6
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
4.0	Lage und Zustand des Plangebietes.....	7
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
5.1	Planungskonzeption.....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3.1	Grundfläche, Grundflächenzahl	9
5.3.2	Flächenversiegelungen.....	10
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	11
5.3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.0	Erschließung und Einfriedungen	12
6.1	Verkehrerschließung.....	12
6.2	Oberflächenentwässerung / Schutz des Grundwassers.....	13
6.3	Technische Infrastruktur.....	14
6.4	Einfriedungen.....	14
7.0	Sonstige öffentliche Belange.....	15
7.1	Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten.....	15
7.1.1	Kampfmittelbelastung	15
7.1.2	Altlasten.....	15
7.2	Belange des Denkmalschutzes	16
7.3	Verkehrsrechtliche Belange	18
7.4	Brandschutzbelange	18
7.5	Belange der Landwirtschaft.....	19
7.6	Belange der Forstwirtschaft.....	20
7.7	Immissionsschutz.....	20
8.0	Umweltbericht / Grünordnerische Festsetzungen.....	20
9.0	Rückbau der PV-Freiflächenanlage.....	21
10.0	Flächenbilanz.....	21
11.0	Planverfahren.....	22

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Solarpark Brunn", erstellt durch Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner, Stand August 2026

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226);

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. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, Nr. 20, S. 22);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10, S. ber. Nr. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl. I/25, Nr. 827, S. 1);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224);

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17);

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183);

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9);

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716);

Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186).

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat sich im Rahmen der bundesweiten Entscheidung aus der Energieerzeugung durch Atomkraft und der Verstromung aus fossilen Energieträgern auszusteigen, das Ziel gesetzt, einen Beitrag für eine umweltfreundliche Energieerzeugung durch die Nutzung von Wind- und Sonnenenergie zu leisten. Außerdem soll das Ziel erreicht werden, dass zum einen die lokale sowie nachhaltige Energieversorgung in Zeiten der Energieknappheit und politischer Unruhen gesichert ist und zum anderen die Gemeinde wirtschaftlich von der Nutzung dieser Solarparks profitiert. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, mit der Durchführung der Planung des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ und weiteren geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Gemeindegebiet einen Beitrag dafür zu leisten, dass in Deutschland eine nachhaltige und unabhängige Energieversorgung sichergestellt ist.

In diesem Zusammenhang hat die Low Carbon GmbH, mit Sitz in Berlin, bei der Gemeinde Wusterhausen/Dosse den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein ca. 51 ha großes Gebiet im Osten der Ortslage von Brunn gestellt. Das Plangebiet teilt sich in 2 Teilgeltungsbereiche auf. Das Planungsziel sieht die Schaffung von Baurecht für die Errichtung und den Betrieb einer PV-Freiflächenanlage (PV-FFA) an dieser Stelle vor.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung von Wusterhausen/Dosse am 27.06.2023 hat die Gemeindevertretung dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst, bei paralleler 12. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen eines zwischen ihm und der Gemeinde abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages verpflichtet, sämtliche mit der Planung und Realisierung der Solarparks zusammenhängenden Kosten zu übernehmen. Da zu diesem Zeitpunkt bereits mehrere Anträge von verschiedenen Vorhabenträgern zur Aufstellung von Bebauungsplänen für weitere PV-FFA vorlagen, wurde von der Gemeinde ein Kriterienkatalog erstellt, der als Entscheidungshilfe bei der Zustimmung für die Aufstellung derartiger Bebauungspläne dient.

Diese Kriterien bzw. Anforderungen haben einen wesentlichen Einfluss sowohl auf die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ als auch auf den gewählten Standort des Plangebietes.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.11.2023 wurde beschlossen, den Teilgeltungsbereich Nord etwas zu verändern, sodass die Gesamtfläche beider Teilgeltungsbereiche nun 51,6 ha beträgt.

3.0 Übergeordnete Planungen / Lage im Raum

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und wird der Planungsregion Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zugeordnet. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin hat bei einer Fläche von ca. 2.526 km² mit insgesamt 99.152 Einwohnern (Stand Dezember 2024) eine Bevölkerungsdichte

von 39 Einwohnern pro km² und ist somit einer der Landkreise mit der geringsten Bevölkerungsdichte in Deutschland. Die amtsfreie Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat 5.772 Einwohner (Stand April 2025) mit erstem Wohnsitz und umfasst eine Flächengröße von etwa 196 km². Dem Verwaltungsgebiet zugehörig sind die Stadt Wusterhausen/Dosse sowie die 21 Ortsteile Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Triefitz und Wulkow. Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet die fünf Wohnplätze Bückwitz-Ausbau, Heilbrunn, Klempowsiedlung, Plänitzer Siedlung, Segeletz-Ausbau und Reihereck. Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der westlich gelegenen Stadt Wusterhausen/Dosse, die an das Süd- und Südostufer des Klempowsees (bzw. Untersees) der Kyritzer Seenkette angrenzt. Mit rund 2.668 Einwohnern (Erstwohnsitz, Stand April 2025) ist die Stadt Wusterhausen/Dosse der größte Ortsteil der Gemeinde und besitzt die Funktion eines "Grundfunktionalen Schwerpunkts" (GSP). Der Ortsteil Brunn, in dem sich das Plangebiet befindet, hat 220 Einwohner (Erstwohnsitz, Stand April 2025).

Der nächstgelegene zentrale Ort außerhalb der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist die nordwestlich angrenzende ehemalige Kreisstadt Kyritz, die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Mittelzentrum festgelegt ist. Als weiteres Mittelzentrum fungiert die ca. 18 km östlich (Luftlinie) entfernte Kreisstadt Neuruppin. Die südwestlich angrenzende Stadt Neustadt (Dosse) ist in der Regionalplanung ebenfalls als Grundfunktionaler Schwerpunkt definiert. Im Nordosten und Osten grenzt Wusterhausen/Dosse an das Amt Temnitz und dort an die Gemeinden Temnitzquell, Walsleben, Märkisch Linden und Temnitztal. Südlich von der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist die Grenze zur Stadt Friesack, die sich im Landkreis Havelland befindet. Im Südwesten befindet sich die Gemeinde Dreetz, die zum Amt Neustadt (Dosse) gehört.

In Nord-Süd Richtung verläuft zwischen Kyritz und Friesack, westlich der Stadt Wusterhausen/Dosse die Bundesstraße 5 sowie in West-Ost-Richtung die von Rathenow entlangführende Bundesstraße 102 und die Bundesstraße 167 zwischen Neustadt/Dosse und Neuruppin, weiterführend bis Eberswalde. Ein zusätzlicher bedeutender Verkehrsweg ist die Landesstraße 142, die im Norden der Gemeinde Wusterhausen/Dosse vom Gemeindeteil Brunn in Richtung Norden verläuft, im Nordwesten das Gemeindegebiet verlässt und außerhalb des Gemeindegebietes in der benachbarten Stadt Kyritz, beim Wohnplatz Stolpe an die L 14 anbindet. Die nächstgelegene Anbindung zur Autobahn (A 24) ist die rund 10 km östlich gelegene Anschlussstelle Neuruppin an der B 167, östlich der Gemeinde Dabergotz.

Der einzige aktive Bahnhof befindet sich in der Stadt Wusterhausen/Dosse und wird dort von der Linie RB 73 befahren, die zwischen Pritzwalk und Neustadt/Dosse verkehrt. In Neustadt/Dosse ist es möglich, in den RE 8 umzusteigen, um von dort aus Berlin zu erreichen.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist stark landwirtschaftlich geprägt und beherbergt lediglich kleinere gewerbliche Betriebe. Ein weiterer Wirtschaftszweig ist der Tourismus, wodurch sich im Gemeindegebiet kleinere Pensionen und Campingplätze angesiedelt haben, mit dem Schwerpunkt in Bantikow und dem am Klempowsee gelegenen Teil der Stadt Wusterhausen/Dosse. Das wirtschaftliche Zentrum und einziger Grundfunktionaler Schwerpunkt der Gemeinde ist die Stadt Wusterhausen/Dosse in der die Waren für den täglichen Bedarf beispielsweise durch zwei örtliche Nahversorger aus dem Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung stehen.

Das Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist geprägt durch die letzten beiden Eiszeiten und vorrangig durch die Weichseleiszeit, die vor 12.000 Jahren endete. Bis in den Norden der Landkreise Prignitz und Ostprignitz-Ruppin schoben sich die Gletscher der Weichseleiszeit und hinterließen dort die Endmoränenlandschaft mit Höhenlagen von ca. 160 m NHN. Im Landkreis

Ostprignitz-Ruppin zeigt sich dies durch die von Mecklenburg hereinragende Seen- und Hügellandschaft um Rheinsberg. Mit dem Abschmelzen des Gletschers bildeten sich Abflussrinnen in Richtung Süden durch die aus der Saaleeiszeit stammenden Grundmoränen. Eine dieser Abflussrinnen, die aus dem Norden in Richtung Süden zu dem großen Urstromtal der Elbe/Havel/Warthe führt, bildet den Verlauf der an der Grenzregion zwischen Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg im Bereich nordöstlich von der Stadt Meyenburg entspringenden Dosse. Die Dosse durchfließt das Gebiet der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in Nord-Süd-Richtung, ca. 1,2 km westlich des Ortsteils Brunn. Diese biegt im Bereich des Havelluchs nach Westen ab und mündet an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt in die Havel. Der beidseitig der Dosse im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) festgelegte Freiraumverbund ist somit ein wesentlich landschaftlich prägendes Element in der Gemeinde.

Weiter westlich, zu großen Teilen der Stadt Kyritz zugehörig, ist das aufgestaute Gewässer des Untersees (Nordteil des Sees) und des Klempowsees (Südteil des Sees). Dieser See ist Bestandteil der Kyritzer Seenkette, die sich vom Borker See/ Obersee im Norden bis zum Klempowsee im Süden erstreckt. Insbesondere der südliche Teil des Klempowsees angrenzend an der Stadt Wusterhausen/Dosse bis zum ebenfalls an diesem See gelegenen Ortsteil Bantikow hat eine große Bedeutung für die touristische Entwicklung der Gemeinde. Dort befinden sich auch die zwei gut besuchten Campingplätze der Gemeinde.

Die Landschaft der Gemeinde wird so neben den Gewässern zusätzlich geprägt durch die leicht wellige Topografie mit Höhen zwischen ca. 35 m NHN bis rund 60 m NHN auf den Grundmoränen der Saaleeiszeit, überprägt durch Sanderflächen der Weichseleiszeit. Auf den relativ sandigen Böden befinden sich vor allem im Norden große Waldflächen, überwiegend als Kiefernforste sowie im Zentrum und Süden der Gemeinde offene Landwirtschaftsflächen, die teilweise durch kleinere Waldflächen unterbrochen werden. Das Plangebiet auf relativ ebenen Sanderflächen hat im Geltungsbereich Nord eine mittlere Höhe von ca. 43,0 m NHN und im Geltungsbereich Süd eine mittlere Höhe von ca. 43,5 m NHN.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse auf der landesplanerischen Ebene aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) und auf der regionalplanerischen Ebene aus dem jeweiligen Regionalplan Prignitz-Oberhavel der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Die für dieses Planverfahren beschriebenen übergeordneten raumordnerischen Belange durch die Landesplanung und Regionalplanung werden nachfolgend dargestellt.

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 13. Mai 2019 ist der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). In Kraft getreten ist der Plan am 1. Juli 2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten, ebenso das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**. Festzuhalten ist, dass die Festlegungskarte des LEP HR für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthält, weshalb nur die Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 von Bedeutung sind.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen

Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder (z.B. Erzeugung regenerativer Energien) erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, dass durch die Neuausrichtung der Landschafts- und Energiepolitik auf europäischer und nationaler Ebene sich die ursprüngliche Bedeutung der ländlich geprägten Räume ausschließlich von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln zunehmend um die Funktion regenerativer Energien (z.B. Nutzung der Solarenergie) ergänzt und dieses somit ein fester Bestandteil der zukünftigen Kulturlandschaft wird.

Darüber hinaus sollen nach § 4 Abs. 2 LEPro 2007 (S. 6) durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung u.a. die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Der Grundsatz 6.1 Absatz 1 des Kapitels 6 Freiraumentwicklung setzt fest, dass bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten bleiben sollen. „Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“ Der Bereich östlich angrenzend an das Plangebiet wird im LEP HR entlang der Dosse als Vorranggebiet Freiraumverbund ausgewiesen. Das Plangebiet selbst wird von dem Belang nicht tangiert.

Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP HR stellt sicher, dass zur „Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase [...] eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien“ hergestellt werden soll.

Noch bevor am 27.06.2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Solarpark Brunn" in der Gemeindevertretung für das Plangebiet gefasst wurde, teilte die GL in ihrer Stellungnahme vom 02.05.2023 zur landesplanerischen Zielanfrage mit, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalplanung beruhen auf folgenden Satzungen und Beschlüssen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. 2020 S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“, wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen waren die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum „Freiraum“ und zu den „historisch bedeutsamen Kulturlandschaften“ wurden genehmigt, eine Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg ist jedoch nicht erfolgt. Vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wurde das anhängige Klageverfahren zum Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie" schließlich durch Beschluss 6/2023 der Regionalversammlung eingestellt. Im Zuge dessen finden auch

die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften keine weitere Anwendung mehr und sollen im Rahmen eines integrierten Regionalplans (Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung 2024“, Beschluss 7/2023) überarbeitet werden. Der Entwurf dieses Sachlichen Teilplans wurde im Zeitraum vom 18. Dezember 2024 bis einschließlich 18. März 2025 im Internet veröffentlicht und im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt. Alle dort abgegebenen Stellungnahmen werden zum aktuellen Stand noch ausgewertet und abgewogen.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

3.2.1 Historisch bedeutsame Kulturlandschaft

Gemäß dem zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch gültigen Teilregionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel befand sich das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ damals innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft Nr. 6: Kyritzer Seenrinne - mittleres Dosse-Jäglitztal“.

Die Vorbehaltsgebiete "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" und die Vorranggebiete "Freiraum" wurden seinerzeit vor allem vor dem Hintergrund der Aufstellung von Windenergieanlagen (WEA) festgelegt, die aufgrund ihrer Höhe eine raumbedeutsame Wirkung über viele Kilometer haben. Nach Definition des nun nicht mehr gültigen Teilplans wurde die historische Kulturlandschaft vor allem durch eine hohe Dichte an wahrnehmbaren Denkmälern und ihrer damit landschaftsprägenden Bedeutung sowie durch wertvolle Landwirtschaftsstrukturen bestimmt, welche durch raumbedeutsame Vorhaben beeinträchtigt werden könnten. Ein weiteres Merkmal war das Vorhandensein traditioneller Bewirtschaftungsformen, wozu im ländlichen Raum vor allem die Land- und Forstwirtschaft zu rechnen ist.

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse hatte sich trotz der Lage im Vorbehaltsgebiet "Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften" für die dortige Errichtung einer PV-FFA entschieden. Grund hierfür war zum einen, dass es sich nicht um Vorranggebiete handelte, bei denen die Aspekte der Kulturlandschaft Vorrang gegenüber anderen Vorhaben genießen, sondern nur um Vorbehaltsgebiete, wo eine die Schutzansprüche berührende Nutzung durch Abwägung auch der Vorrang eingeräumt werden kann. Wahrnehmbare Baudenkmale befinden sich in der näheren Umgebung keine, lediglich Bodendenkmale, bzw. Bodendenkmalvermutungsflächen sind vorhanden, die aber durch geeignete Maßnahmen erhalten werden können. Traditionelle Bewirtschaftungsformen gibt es keine, sondern es finden nur herkömmliche Bewirtschaftungsformen statt, die keine besonderen Alleinstellungsmerkmale aufweisen. Es findet sich zwar eine relative Dichte an Alleen und Grünzäsuren vor, die Planung berücksichtigt diese landschaftlichen und ökologischen Strukturelemente aber, so dass diese nicht beeinträchtigt werden, sondern teilweise durch die Pflanzung von Hecken sogar noch ergänzt werden. Die PV-Anlagen werden überwiegend hinter diesen Gehölzstrukturen errichtet, so dass diese nicht beeinträchtigt werden und die PV-Anlagen auch abschirmen.

Die geplanten PV-FFA nehmen somit zwar landwirtschaftliche Flächen in Anspruch, verdrängen jedoch weder besonders bedeutsame Bewirtschaftungsformen, noch sind sie aufgrund ihrer geringen Höhe in der überwiegend ebenen Landschaft der Region weiträumig sichtbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Erstfassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wusterhausen/Dosse ist seit dem 23.06.2001 rechtswirksam. Die 1., 2. und 4. Änderung sind zum Zeitpunkt März 2026 ebenfalls

rechtswirksam. Die 3. Änderung und die 5. bis 11. Änderung, die jeweils als parallele Flächennutzungsplanänderungen zu einzelnen Bebauungsplänen aufgestellt werden, sind in den Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht damit im Widerspruch zu der geplanten Nutzung für eine PV-Freiflächenanlage, so dass es erforderlich ist, den Flächennutzungsplan zu ändern, da sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen. Im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Änderung, indem innerhalb der 2 Änderungsflächen überwiegend Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Solar“ dargestellt werden. Die größeren Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen und die Grünflächen, wie die Wildachsen, werden im Flächennutzungsplan künftig als Grünflächen dargestellt.

4.0 Lage und Zustand des Plangebietes

Der ca. 51,6 ha große Bebauungsplan "Solarpark Brunn" teilt sich in 2 Teilgeltungsbereiche auf, die beide am östlichen Rand der Gemarkung Brunn liegen. Beide Teilgeltungsbereiche liegen rund 350 m bis 500 m auseinander und werden im Wesentlichen durch ein großes Waldstück getrennt. Vom östlichen Siedlungsrand von Brunn ist es eine Entfernung von ca. 700 m Luftlinie zu den beiden Plangebieten. Die östlich des Teilgeltungsbereiches Nord gelegene Siedlung Trieplatz ist mit dem westlichsten Siedlungsabschluss ca. 400 m vom Teilgeltungsbereich Nord entfernt, vom Teilgeltungsbereich Süd aus sind es ca. 900 m.

Der ca. 29,1 ha große Teilgeltungsbereich Nord umfasst die Flurstücke 21/2, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104 und 106 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 4/2, 5, 21/1, 82 und 105 in der Flur 4 der Gemarkung Brunn. Der ca. 22,5 ha große Teilgeltungsbereich Süd umfasst die Flurstücke 126, 127, 128, 129 sowie 125 teilweise in der Flur 1 und 153 und 154 in der Flur 4 der Gemarkung Brunn.

Die mit PV-Freiflächenanlagen zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich, hier ackerbaulich genutzt. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich zum Teil um relativ sandige und mit Bodenzahlen von teils unter 30 belegte ackerbauliche Flächen. Beide Flächen liegen bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die beiden Teilgeltungsbereiche grenzen an keine direkten Verkehrswege, sondern lediglich an ein paar Stellen an Land-, bzw. Forstwirtschaftswege. Der Verbindungsweg zwischen den Ortslagen Brunn im Westen und Heilbrunn im Süden, sowie der Verbindungsweg zwischen Heilbrunn und Trieplatz im Nordosten verlaufen in Abständen zwischen 50 und 700 m von den Plangebieten entfernt und sind durch Grünzäsuren und ein Waldstück von den Plangebieten getrennt. Der Teilgeltungsbereich Nord wird durch einen aus Trieplatz kommenden Graben geprägt, der auf ca. 550 m Länge in einem längeren Abschnitt auch die Nordgrenze des Plangebietes bildet und im Westen in zwei gut wasserführende, dicht nebeneinander gelegene Feldsölle führt.

Die Grünzäsuren und kleineren Waldstücke bilden zusammen mit den Gräben und Feldsöllen sowie den darin integrierten Landwirtschaftsflächen das dortige typische Landschaftsbild. Dieses war bis 2024 von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel als Vorbehaltsgebiet "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" festgelegt, das jedoch seit Ende 2024 mit der Aufhebung des Sachlichen Teilplans "Freiraum und Windenergie" keine Anwendung mehr findet. Dennoch ist es weiterhin wichtig, die Planung in die vorhandene Struktur dieser Landschaft zu integrieren, so dass durch die Planung die Qualität der Landschaft nicht entwertet oder stark

überprägt wird. Auch werden durch die Planung keine vorhandenen landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Wege überbaut oder unterbrochen, die ebenfalls ein wesentliches Element der umgebenden Landschaft darstellen.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Die Planung sieht die Festsetzung von 5 Baufeldern mit der Festsetzung als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Solar/Photovoltaik" vor. Die Unterteilung ergibt sich durch die Festsetzung von Grünflächen, die die Plangebiete mit der Funktion als Wildtierkorridore durchqueren, aber auch durch eine Grünzäsur und einen Graben im Osten des Teilgeltungsbereichs Nord. Außerdem werden in beiden Plangebieten eine Vielzahl an SPE-Flächen (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Maßnahmen für Natur und Landschaft) festgesetzt, darunter eine insgesamt 1,9 ha große SPE-Fläche im Teilgeltungsbereich Nord als Kompensationsfläche für die Feldlerche. In den sonstigen Sondergebieten ist die Errichtung von PV-Modulen sowie den dazugehörigen technischen Nebenanlagen zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören u.a. Wechselrichter, Transformatoren, aber auch Batteriespeicher, damit besonders an sonnenreichen Tagen überschüssiger Strom zwischengespeichert werden kann.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden auf insgesamt ca. 41,7 ha sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Solar/Photovoltaik" festgesetzt. Der Teilgeltungsbereich Nord umfasst die Baufelder 1, 2 und 3 und der Teilgeltungsbereich Süd die Baufelder 4 und 5. Aufgrund der vorhandenen Struktur an Gräben, Baumreihen, Feldsollen und kleinen Waldstücken im Umfeld der Plangebiete wird das Ziel verfolgt, die Planung so verträglich wie möglich in die Landschaft zu integrieren.

Die beiden Teilgeltungsbereiche werden zu fast allen Seiten durch dreireihige Heckenstrukturen mit einer Breite von bis zu 5,0 m und einer Wuchshöhe von 4,50 m eingegrünt. Dafür werden an den Randbereichen 5 m breite SPE-Flächen festgesetzt. Aufgrund der relativ ebenen Geländestrukturen zwischen 42,0 m NHN und 45,0 m NHN werden nach Erreichen der Wuchshöhe von 4,50 m über Gelände die PV-Freiflächenmodule von außenliegenden Wegen kaum sichtbar sein. Damit fügen sich die Sondergebiete mit den PV-Freiflächenmodulen in die Landschaft ein. Die Hecken haben, insbesondere an den Außengrenzen eine Sichtschutzfunktion, sie bilden aber durch die neuen Gehölzstrukturen in der bisher ausgeräumten Ackerlandschaft neue Biotopstrukturen und neue Lebensräume für diverse Kleintiere, Vögel und Insekten. Daher sollen auch dort, wo durch Waldbereiche oder dichte Baumreihen die Sicht auf die PV-Freiflächenanlage verdeckt wird, nach einem gewissen Abstand ebenfalls Hecken angepflanzt werden.

Entlang der Waldränder und Baumreihen werden neben den SPE-Flächen für Hecken noch zusätzlich 15 m breite SPE-Flächen festgesetzt, die als Blühwiese, bzw. Ackerfruchtstreifen herzustellen sind. Hiermit sollen Abstandsflächen zu den PV-Anlagen geschaffen werden, da sich durch die angrenzenden Bäume eine Verschattung ergibt. Zudem dienen die Abstände und die Bestellung mit Feldfrüchten auch dem Artenschutz, hier im Speziellen dem Ortolan.

Gegenüber der Waldfläche im Südosten des Teilgeltungsbereichs Süd wird mit diesen SPE-Festsetzungen in Kombination mit einer 3 m abgerückten Baugrenze (siehe hierzu 5.2.3) ein Abstand von mindestens 23 m zum angrenzenden Wald erreicht. Zum nördlichen Wald besteht

nur ein Abstand von 8 m (Hecke und Baugrenze), da hier aufgrund ausbleibender Verschattung keine Abstände erforderlich sind.

Im Teilgeltungsbereich Nord verläuft an der nördlichen Grenze ein Graben, der im Osten auch das Plangebiet von West nach Ost durchquert. Südlich dieses Grabens besteht ein Gehölzsaum unterschiedlicher Dichte, der erhalten werden soll und deshalb ebenfalls mittels SPE-Flächen festgesetzt wird. Im Teilgeltungsbereich Süd befindet sich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Sukzessionsfläche, welche als SPE-Fläche mit 42 m Breite festgesetzt wird.

Der Kriterienkatalog für PV-Freiflächenanlagen der Gemeinde sieht vor, dass ab einer Kantlänge von 500 m eingezäuntem Bereich der PV-Freiflächenmodule ein Wildkorridor geschaffen werden muss. Das ist im Teilgeltungsbereich Nord die 30 m breite Grünfläche GF 1 und im Teilgeltungsbereich Süd die ebenfalls 30 m breite Grünfläche GF 3, die beide in Nord-Süd-Richtung verlaufen und damit die Plangebiete an ihren jeweils breitesten Ausdehnungen durchbrechen. Die GF 3 im Süden liegt so, dass sie die beiden nördlich und südöstlich des Plangebiets gelegenen Waldstücke verbindet. Im Teilgeltungsbereich Nord schließt mittig an die GF 1 beidseitig eine weitere, großflächige SPE-Fläche (SPE FL) von insgesamt 1,9 ha an. Diese SPE dient als Kompensationsfläche für Feldlerchen, wird aber durch eine Zäunung von dem Wildkorridor getrennt, damit querendes Wild keinen Störfaktor für brütende Feldlerchen darstellt.

Im Teilgeltungsbereich Nord gibt es zusätzlich eine in Ost-West-Richtung verlaufende relativ breite Grünstruktur mit einem Entwässerungsgraben, der von Trieplatz im Osten in Richtung Westen zu den beiden vorhandenen Feldsöllen verläuft. Aufgrund der Breite dieser Grünstruktur kann diese Ost-West-Achse auch als Wildschneise fungieren. Nördlich davon wird die 5,0 m breite private Grünfläche GF 2 festgesetzt, um auf dieser Fläche eine Grabenbewirtschaftung zu ermöglichen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundfläche, Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für jedes Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik-Freiflächenanlage. In der textlichen Festsetzung Nr. I./1.2 wird bestimmt, dass die GRZ nur für die mit PV-Modulen überbauten Flächen gilt. Damit ist es zulässig, innerhalb der insgesamt 41,7 ha großen Sondergebiete eine Fläche von bis zu 271.225 m² mit PV-Modulen zu überdachen. Mit dieser GRZ wird grundsätzlich gewährleistet, dass 35 v. H. der Sondergebietsfläche nicht mit PV-Paneele überdacht wird, damit zwischen den Modulreihen eine ausreichende Vegetation entstehen kann und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt.

Die tatsächliche Bodenversiegelung erfolgt bei den PV-Modulen nur durch die Befestigungen der Modultische im Boden. Diese sind in der Regel in den Boden gerammte Metallprofilständer, die nur eine sehr geringe Versiegelung herbeiführen. Die durch PV-Module überdachte Fläche ist nicht auf die Bodenversiegelung anzurechnen. Da die zulässige zu überbauende Grundfläche bei PV-FFA nicht die tatsächliche Bodenversiegelung wiedergibt, wird für die Modulständer festgesetzt, dass innerhalb der Baugrenzen, d.h. der überbaubaren Fläche, maximal 0,5 v.H. durch Modulständer vollversiegelt werden dürfen. Bei einer überbaubaren Fläche von ca. 39,4 ha entspricht das einer Vollversiegelung von 1.972 m². Damit wird nur so viel Fläche wie technisch und für die Unterhaltung der PV-Freiflächenanlage notwendig versiegelt. Da gleichzeitig festgesetzt wird, dass der Reihenabstand von der Oberkante der Modulreihe zur Unterkante der nächsten Modulreihe mindestens 3,50 m betragen muss, gibt es zwischen den

Modulreihen weiterhin besonnte Flächen und zwischen sowie unter den Modulen kann eine artenreiche Wiesenflora entstehen.

Für die Nebenanlagen und Zuwegungen werden ebenfalls jeweils maximal zulässige Grundflächen festgesetzt. Für die Vollversiegelung durch Betonfundamente von Nebenanlagen innerhalb der Sondergebiete wird im Teil B eine maximale Grundfläche von 750 m² festgesetzt. Zusätzlich wird für die Zuwege und die Wartungswege innerhalb der Sondergebiete festgesetzt, dass dort maximal 23.000 m² als teilversiegelte Flächen entstehen dürfen, einschließlich von geschotterten Flächen um Nebenanlagen. Die geschotterten Flächen werden aufgrund ihrer generellen Wasserdurchlässigkeit als teilversiegelte Flächen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage 1) angerechnet.

Die GRZ darf somit um maximal 23.750 m² durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher und Einfriedungen sowie Schotterflächen in Form von Wartungswegen und geschotterten Flächen um die technischen Nebenanlagen überschritten werden.

Für die öffentliche Verkehrsfläche im Teilgeltungsbereich Süd wird eine maximale Wegebreite von 4,0 m festgesetzt, mit dem Hintergrund, möglichst wenig Fläche zu beanspruchen bei gleichzeitig ausreichender Breite auch für breitere Fahrzeuge wie etwa Traktoren. Die Wegebreite wird hier auch maßgeblich von den seitlichen Bestandsgehölzen bestimmt. Für die öffentliche Verkehrsfläche wird eine zulässige teilversiegelte (geschotterte) Fläche von maximal 500 m² zugelassen.

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Servicefahrzeuge für PV-Anlage" im Teilgeltungsbereich Nord darf eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Für die private Verkehrsfläche wird eine zulässige teilversiegelte (geschotterte) Fläche von maximal 1.200 m² zugelassen. Im Gegensatz zu der öffentlichen Verkehrsfläche im Teilgeltungsbereich Süd wird diese private Verkehrsfläche nur von Betriebs- und Pflegefahrzeugen, bzw. im Notfall von der Feuerwehr befahren, weshalb die verminderte Breite ausreichend ist.

Die internen Versorgungswege innerhalb der SO-Gebiete inklusive der Zugangswege dürfen die Breite von 3,0 m nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung zu den Teilversiegelungen der Wege, hier die festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und die internen Versorgungswege und -flächen sowie auch die Flächen um die Nebenanlagen herum, die ebenfalls durch Schotterung befestigt werden, soll die Versiegelung dieser Wege und Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Dennoch ist auch bei widrigen Witterungsverhältnissen die ungehinderte Passierbarkeit gewährleistet. Schotterwege stellen eine wasserdurchlässige Art der Befestigung dar, die auch von schweren Bau- und Landwirtschaftsfahrzeugen befahren werden können.

Hinweis: Zur Herstellung von temporären Baustraßen während der Errichtung der PV-Anlage, oder auch bei einem Repowering sowie dem Rückbau der PV-Anlage, können die zulässigen Wegebreiten überschritten werden. Solche Überschreitungen sind vor Baubeginn mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen und die Baustraßen sind nach Beendigung der Bauphase wieder auf die im B-Plan zugelassenen Höchstbreite zurückzubauen.

5.3.2 Flächenversiegelungen

Maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet:

- Vollversiegelte Flächen von baulichen Nebenanlagen wie Trafostationen, Batteriespeicher, etc.:

750 m²

- Teilversiegelte Flächen in den Sondergebieten durch Wartungswege, geschotterte Bereiche um Nebenanlagen, etc.:

23.000 m²

- Teilversiegelte Flächen auf öffentlichen Verkehrsflächen:

500 m²

- Teilversiegelte Flächen auf privaten Verkehrsflächen:

1.200 m²

- Vollversiegelung durch Modulstände: Die Flächen innerhalb der Baugrenzen, d.h. die überbaubare Fläche, ergeben eine Fläche von ca. 39,4 ha. Davon werden maximal 0,5 v.H. durch Modulstände/-fundamente vollversiegelt:

1.972 m²

Summe zulässige Versiegelung im Plangebiet (Teil- und Vollversiegelungen): 27.422 m²

Davon dürfen maximal vollversiegelt werden: 2.722 m²

Diese differenzierten Grundflächenfestsetzungen haben gegenüber einer pauschalen GRZ von 0,65 für alle baulichen Anlagen den Vorteil, dass eine differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht erfolgen kann. Die tatsächliche Bodenversiegelung des Solarparks kann somit mehr als ausreichend kompensiert werden durch die zahlreichen neuen Hecken sowie die Extensivierung der einstigen landwirtschaftlichen Flächen.

5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der PV-Module dürfen die Höhe von 4,20 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Für Nebenanlagen wird eine Höhe der baulichen Anlagen von maximal 3,50 m über dem vorhandenen Geländeniveau zugelassen. Für sämtliche Einfriedungen wird eine maximal zulässige Höhe von 2,50 m festgesetzt. Diese Höhenbegrenzungen sollen dazu dienen, dass die PV-Anlage und ihre Nebenanlagen inklusive der Einfriedungen sich möglichst unauffällig in die Landschaft einfügen und die Höhen nicht über die der technischen Notwendigkeit hinausgehen.

Die Unterkanten der PV-Module müssen eine Höhe von mindestens 0,80 m über der Geländeoberkante aufweisen. Die Höhe der Geländeoberkante ist der Ende 2023 angefertigten Vermeserunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im DHHN 2016-Höhen-system, zu entnehmen.

Durch diese Begrenzung soll erreicht werden, dass sich trotz der Nutzung der Flächen zur Energiegewinnung unter den Modultischen eine artenreiche Frischwiese entwickeln kann, d.h. die Vegetation die Blühphase erreichen kann, bevor es zu einer Mahd kommt. Die Mindesthöhen der PV-Module bietet außerdem die Möglichkeit, dass auf den Flächen auch eine Schafhaltung möglich ist.

Von den Höhenfestsetzungen ausgeschlossen sind mastartige Einzelanlagen, die z.B. zur Anbringung von Überwachungskameras zum Schutz der PV-Freiflächenanlage oder Blitzschutzeinrichtungen. Hier wird als Ausnahme eine Höhe von maximal 5,0 m zugelassen.

5.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Bereiche (Baufenster) für die Errichtung der PV-Anlage innerhalb der sonstigen Sondergebiete werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind fast überall um 3,0 m nach innen von den Grenzen der Sondergebiete abgerückt. Damit sollen Abstände zur Vegetation, hier durch die neuanzulegenden Heckenreihen, aber auch zu den als Wildkorridore fungierenden Grünflächen erreicht werden. Die Photovoltaikmodule und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z. B. Wechselrichteranlagen, Trafostationen und Batteriespeicher) müssen sich innerhalb dieser Baugrenzen befinden. Wegeflächen und Einfriedungen dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden.

Im Baufeld 2 durchquert im Südosten eine 20 kV-Freileitung das Plangebiet, die auch mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers versehen wird. Da diese Leitung nicht unterbaut werden darf, wird die Baugrenze entlang der Abgrenzung des im Teil A festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts festgesetzt.

6.0 Erschließung und Einfriedungen

6.1 Verkehrserschließung

Im Teilgeltungsbereich Süd bindet das Baufeld 4 im Osten direkt an das gemeindeeigene Wegeflurstück 1 der Flur 4 in der Gemarkung Brunn an, während das Baufeld 5 im Südosten an die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 125 der Flur 1 in der Gemarkung Brunn anbindet, welches 30 m weiter östlich an die asphaltierte Ortsteilverbindungsstraße Wusterhausen/Dosse - Lögow führt.

Die verkehrliche Erschließung beider Teilgeltungsbereiche erfolgt in Richtung Osten zu dem gemeindeeigenen Wegeflurstück 1 der Flur 4 in der Gemarkung Brunn, welches weiter nördlich an das öffentliche Straßennetz im Ortsteil Triefplatz anbindet und im Süden an die Ortsteilverbindungsstraße Wusterhausen/Dosse – Lögow (Flurstück 122 der Flur 1 in der Gemarkung Brunn).

Die direkte Anbindung des Teilgeltungsbereiches Nord erfolgt dazu mittels einer 294 m langen privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Servicefahrzeuge für PV-Anlage" aus dem Baufeld 2 über das Flurstück 4/2 der Flur 4 in Richtung Osten auf das Wegeflurstück 1 der Flur 4. Vom Baufeld 2 aus kann an der östlichen Plangebietsgrenze der Graben mittels eines internen Wartungsweges überquert werden, um so das Baufeld 1 zu erreichen. Die Schaffung einer Überfahrt des Grabens durch eine Verrohrung im Bereich der Überfahrt hat der Wasser- und Bodenverband "Dosse-Jäglitz" für zulässig erklärt. Die konkreten Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Von dort aus ist dann auch die nördlich des Grabens verlaufende private Grünfläche GF 2 zur Grabenunterhaltung zu erreichen. Die interne Erschließung innerhalb der SO-Gebiete wird nicht gesondert festgesetzt, da es sich hier lediglich um Wartungswege handelt, die ausschließlich von Service- und Pflegefahrzeugen befahren werden, bzw. im Notfall durch die Feuerwehr. Für diese Wege erfolgen lediglich die unter 5.2.1 erläuterten Festsetzungen zur Versiegelung und Maximalbreite.

Beim westlichen Baufeld 3 ist eine Erschließung von außen aufgrund nicht vorhandener Wegeverbindungen nicht möglich. Die Erschließung erfolgt deshalb intern über das Baufeld 2. Dazu ist die Querung der zwischen den beiden Baufeldern vorgesehenen privaten Grünfläche GF 1 (Wildkorridor) erforderlich. Im Teil B wird unter III./1.2 festgesetzt, dass die GF 1 mittels eines geschotterten Weges von maximal 3,00 m Breite durchquert werden darf. Die Funktion als Wildkorridor darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Der Teilgeltungsbereich Süd wird von 2 Seiten aus erschlossen. Die Erschließung des nordöstlichen Baufeldes 4 erfolgt mittels Heranführung des SO-Gebiets in einem schmalen, 15,0 m breiten Streifen, direkt an das Wegeflurstück 1 der Flur 4. Das südwestliche Baufeld 5 wird über die Ortsteilverbindungsstraße Wusterhausen – Lögow (Flurstück 122 der Flur 1) erschlossen, von wo aus in einem 120 m langen Abschnitt des gemeindeeigenen Wegeflurstücks 125 der Flur 1 eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche die Ortsteilverbindungsstraße mit dem Plangebiet verbindet.

Zusätzlich ist es möglich, die Baufelder 4 und 5 über einen internen Wartungsweg zu verbinden. Dazu wird im Teil B wie schon für die private Grünfläche GF 3 festgesetzt, dass die Durchquerung der GF 3 mit einem geschotterten Wartungsweg zulässig ist. Hierdurch können die Wartung, Pflege und Kontrolle der Flächen und technischen Anlagen erleichtert werden und auch die Feuerwehr hat somit im Bedarfsfall die Möglichkeit, schnell in das jeweils andere Baufeld zu gelangen. Da die Befahrung der internen Wege und der Grünfläche/des Wildkorridors zu den genannten Zwecken in der Regel nur selten stattfindet, ergibt sich daraus kein nennenswertes Störpotential für Wildtiere innerhalb der Wildkorridore.

Die internen Versorgungswege dürfen sich nur in den sonstigen Sondergebieten und als Ausnahme in den Grünflächen GF 1 und GF 3 befinden. Wege innerhalb sämtlicher SPE-Flächen sind nicht zulässig.

6.2 Oberflächenentwässerung / Schutz des Grundwassers

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern, insoweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Da es im Plangebiet zu keinen erheblichen Versiegelungen kommt, kann das Niederschlagswasser problemlos über den Boden innerhalb des Plangebietes versickern. Weitere Auflagen auf wasserrechtlicher Ebene werden ggf. im Rahmen der Baugenehmigung erteilt.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Es ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass sämtliche bau- oder betriebsbedingte Arbeiten so auszuführen sind, dass das Grund- sowie das Oberflächenwasser nicht verunreinigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden.

Es dürfen für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Transformatoren, Batteriespeicher) nur Bauprodukte, Bauarten oder Bausätze verwendet werden, für die die bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweise unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Anforderungen vorliegen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so geplant (Fachplanungspflicht) und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass diese Stoffe nicht austreten können. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein. Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt werden. Bei einer Betriebsstörung anfallende Gemische (z.B. Löschwasser), die ausgetretenen wassergefährdenden Stoffe enthalten können, müssen ordnungs- gemäß und schadlos verwertet oder beseitigt werden können.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die nach § 3 Abs. 2 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) als allgemein wassergefährdende Stoffe oder in eine der drei Wassergefährdungsklassen (WGK) einige stuft sind, ist der unteren Wasserbehörde sechs Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Das dementsprechende Anzeigeformblatt steht auf der Internetseite des Landkreises OPR zum Laden bereit. Mit der Anzeige

sind die Anlagen nach § 14 AwSV abzugrenzen, alle Anlagenteile zu bezeichnen und die Eignung dieser Anlagenteile nachzuweisen. Die separate Anzeige entfällt, wenn für diese Anlagen eine Baugenehmigung beantragt wird. In diesem Fall müssen die vorgenannten Unterlagen im Bauantrag enthalten sein.

6.3 Technische Infrastruktur

Für die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaikanlage wird keine Erschließung durch Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telefon oder Internet benötigt. Zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das vorhandene Leitungsnetz ist die genaue Trassenführung noch abzustimmen. Vorgesehen ist ein Umspannwerk ca. 2,1 km nördlich des Plangebiets bei Tramnitz.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine technischen Anlagen bis auf eine 20 kV-Freileitung, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt wird. Die Leitung darf von PV-Freiflächenmodulen nicht unterbaut werden und wird mit einem Schutzabstand von insgesamt 10 m Breite versehen.

Außerdem verläuft östlich der Plangebiete im Wegeflurstück 1 der Flur 4, Gemarkung Brunn eine Gashochdruckleitung.

Um die PV-Module, bzw. die technischen Nebenanlagen im Baufeld 1 im Teilgeltungsbereich Nord an interne Leitungen zur Stromeinspeisung anzuschließen, ist die Querung des Grabens zwischen den Baufeldern 1 und 2 erforderlich. Dieses hat im unmittelbaren Bereich der Grabenüberquerung zu erfolgen, damit die Grabenpflege nicht beeinträchtigt wird. Die Parallelverlegung von Leitungen am Gewässer hat in einem Abstand von 5 m zur jeweiligen Böschungsoberkante erfolgen.

Die als Nebenanlagen zulässigen Transformatoren und Batteriespeicher werden heutzutage in der Regel als kompakte Container hergestellt, welche die erforderlichen technischen Komponenten beinhalten und mit der Containerhülle gleichzeitig einen optimalen Schutz sowohl der Anlage selbst, als auch der Umgebung (z.B. Boden- und Grundwasserschutz) bieten. Da es sich um keine festen Bauwerke handelt, können die Trafos und Batteriespeicher beliebig innerhalb der sonstigen Sondergebiete aufgestellt werden. Die Errichtung erfolgt auf geschotterten Flächen.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen zum Schutz der Anlage vor unbefugtem Betreten sowie zum Schutz vor Wildtieren sind nur am Rand der sonstigen Sondergebiete "Solar/Photovoltaik" zulässig.

Aus optischen und naturschutzrechtlichen Gründen sind zur Einfriedung der PV-Freiflächenanlage nur Einfriedungen als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune zulässig. Dabei gilt es zu beachten, dass die Einfriedung so herzustellen ist, dass eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m gewährleistet ist, um im Sinne des Artenschutzes Kleinsäugern die Möglichkeit zum Durchschlupf zu gewähren. Sofern eine Schafbeweidung innerhalb der Fläche der Photovoltaikanlage vorgesehen ist, darf innerhalb der Anlage die zu beweidende Fläche auch mittels eines geschlossenen Zauns eingefriedet werden, damit die Schafe vor Wölfen geschützt sind. Hier ist als Schutzmaßnahme auch ein Untergrabschutz zulässig. Diese Weidezaun-Einfriedung hat temporär zu erfolgen für die Dauer der Beweidung. Es gilt zu beachten, dass bei diesen Zäunen ebenfalls eine Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten ist.

Die SPE-Flächen sowie die festgesetzten Grünflächen (Wildkorridore) sind von einer Einzäunung auszuschließen, damit diese Grünbereiche ein möglichst natürliches Erscheinungsbild abgeben und eine Barriere für Wildtiere vermieden wird. Es ist lediglich zwischen der GF 1 und

den SPE FL eine Abtrennung mittels Zäunung zulässig, um einen Konflikt zwischen brütenden Feldlerchen und querenden Wildtieren zu vermeiden. Durch die Aussparung der Grün- und SPE-Flächen müssen somit alle Baufelder einzeln umzäunt werden.

Als weitere Ausnahme ist es zulässig, in den SPE-Flächen, wo eine Gehölzpflanzung vorgesehen ist, einen Wildschutzzaun um die Anpflanzungen zu errichten. Ein solcher Wildschutzzaun in Form von Knotengeflechtzäunen soll nur für die Dauer des Anwuchses (5 Jahre) der vorgesehenen Anpflanzungen errichtet werden, um diese vor Wildverbiss zu schützen. Danach sind die Zäune unaufgefordert durch den Anlagenbetreiber zurückzubauen.

Ebenfalls unzulässig ist die Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsfläche in die Einzäunung. Da diese Verkehrsfläche grundsätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich sein muss, ist eine Beschränkung der Passierbarkeit durch den Betreiber der PV-FFA unzulässig.

7.0 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Kampfmittelbelastung / Altlasten

7.1.1 Kampfmittelbelastung

Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Polizei Brandenburg bestehen keine grundsätzlichen Einwände durch die Bebauung mit einer PV-FFA. Kampfmittelbelastungen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt.

Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

7.1.2 Altlasten

Südöstlich des Teilgeltungsbereichs Süd, in einem kleinen eingezäunten Wäldchen im Flurstück 130 der Flur 1 befindet sich die abgedeckte Altablagerung "Mösch am Weg nach Dessow" (ALKAT-Registrierung: 0330680015). Dabei handelt es sich um eine ehemalige Mülldeponie, die sich möglicherweise auch bis in den südöstlichen Rand des Flurstücks 129 der Flur 1, Gemarkung Brunn erstreckt und damit das Plangebiet berührt. Die mögliche belastete Fläche innerhalb des Plangebietes ist in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

Aufgrund der Altablagerung sind Eingriffe in den dortigen Boden nicht ohne Weiteres möglich. Jegliche Arbeiten und Maßnahmen im Bereich der Altablagerung sind deshalb mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises vor Baubeginn abzustimmen. Dieses gilt auch für Vorhaben ohne Bodeneingriff, da eine Beschädigung der Abdeckung der Deponie z.B. durch Baufahrzeuge nicht auszuschließen ist. Das Einrammen von Profilen für PV-Modultische ist damit nur mit einer vorherigen Untersuchung der Fläche möglich. Im Falle einer negativ ausfallenden Untersuchung kann die Eintragung zur Fläche auf dem Flurstück 129 aus dem Altlastenkataster entfernt werden und eine uneingeschränkte Bebauung genehmigt werden. Alternativ ist eine Aufständigung der Module auf Flächenfundamenten, z.B. Betonschwellen zulassungsfähig sowie eine oberirdische Leitungsverlegung.

Weitere Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG sind im Plangebiet nicht registriert. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige von den Grundstücken im Plangebiet ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.

Deshalb wird auf folgende Hinweise aufmerksam gemacht:

Kommt es zu Bodenaushub, so sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und -bei stofflicher Eignung- für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Nicht von dem Standort des zukünftigen Bauvorhabens stammendes Bodenmaterial, welches z.B. zur Geländeprofilierung oder Verfüllung von Baugruben genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0/BG-O der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die Bodenart-Hauptgruppe Sand einhalten. Der beabsichtigte Einbau des Bodens (mit Qualitätsnachweis) ist der unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen.

Zur Unterbindung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zulässigen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschinen auf unbefestigten Flächen ist unzulässig. Die Vorsorgepflicht besteht gemäß § 7 BBodSchG sowie § 6 Abs. 9 BBodSchV in der Fassung vom 01.08.2023.

Bei der Aufbringung des Bodenmaterials ist auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken sowie an der Oberfläche eine durchwurzelbare Bodenschicht, angepasst an die Mächtigkeit der natürlichen Bodenhorizontfolge, herzustellen. Diese Anforderungen gelten gemäß § 6 Abs. 10 und § 7 Abs. 1 und 2 BBodSchV.

Unverzüglich nach Beendigung von Baumaßnahmen sind die durch die Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrspuren usw. beanspruchten unbefestigten Flächen tiefgründig aufzulockern.

Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten, erkennbar z. B. durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises OPR zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB abzustimmen.

Die Anzeigepflicht besteht gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ sowie in dessen näheren Umgebung befinden sich keine Einzeldenkmale, so dass auch kein Umgebungsschutz von Baudenkmalen betroffen ist.

Innerhalb des Baufeldes 4 im Teilgeltungsbereich Süd ist jedoch ein zum Planungsbeginn noch unbekanntes Bodendenkmal festgestellt worden. Das Bodendenkmal (BD i. B. 100948, Brunn 9, Siedlung Ur- und Frühgeschichte) mit einer Fläche von ca. 1,9 ha befindet sich etwa mittig des Baufeldes 4.

Bodendenkmale sind nach §§ 1 Abs. 1; 2 Abs. 1 - 3; 7 Abs. 1 BbgDSchG im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten

ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis, bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und - im Falle erteilter Erlaubnis - ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (§§ 7 Abs. 3; 9 und 11 Abs. 3 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach §§ 7 Abs. 3 und 11 Abs. 3 BbgDSchG der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 26 Abs. 4 BbgDSchG).

Weitere Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt. Jedoch besteht für den überwiegenden Teil des Teilgeltungsbereiches Nord sowie für den südwestlichen Bereich des Baufeldes 5 im Teilgeltungsbereich Süd aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind. Laut dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bodendenkmalpflege gründet sich diese Vermutung u. a. auf folgende Punkte:

1. *Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen, da sie ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg sind derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer als Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung anzusehen.*
2. *Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen bekannter Fundstellen in der näheren Umgebung.*

Ende des Jahres 2025 erfolgte eine Prospektion der Vermutungsflächen in den Bereichen, in denen Bodeneingriffe (Leitungsverlegungen) geplant sind. Für den Teilgeltungsbereich Nord fiel die Untersuchung am westlichen und südlichen Rand des Baufeldes 1, im südöstlichen Bereich sowie am nordwestlichen Rand des Baufeldes 2 und am nordwestlichen Rand des Baufeldes 3 positiv aus. Zutage gebracht wurde urgeschichtliche Keramik und Steingeräte. Daraus ergibt sich ein zwingendes weiteres Untersuchungserfordernis für die Fundbereiche. Diese können bauvorgreifend oder baubegleitend erfolgen. Die Dokumentation ist mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen und entsprechend der behördlichen Vorgaben durchzuführen.

Allgemein gelten für die Bodendenkmalvermutungsflächen folgende Auflagen, die zu beachten sind:

Termine für Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Flächen oder Trassen, die lediglich während der Bauzeit genutzt werden, wie Bau- und Materiallager oder Arbeitsstraßen, sollten nicht im Bereich von Bodendenkmalvermutungsflächen eingerichtet werden, bzw. nur dort, wo bereits eine Versiegelung des Bodens vorliegt. Sollte es nicht möglich sein, bauzeitlich genutzte unversiegelte Flächen und Wege außerhalb Bodendenkmalvermutungsflächen anzulegen, so werden ggf. kostenpflichtige Schutz- bzw. Dokumentationsmaßnahmen notwendig.

Des Weiteren wird vorsorglich auf Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. 1, S. 215) aufmerk-

sam gemacht, die den Umgang mit etwaigen Funden oder Verdachtsflächen von Bodendenkmalen regeln. Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ist Folgendes zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. 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.

Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat der Träger des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 Abs. 3, 9 Abs. 3 - 4 und 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Es können jederzeit neue Bodendenkmale auftreten. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich und zu berücksichtigen. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

7.3 Verkehrsrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung des übrigen ÖPNV und des gesamten fließenden Kfz-Verkehrs auf dem öffentlichen Straßennetz durch Anlagen- und Materialtransporte durch Nutzung verkehrsschwacher Zeiten vom Grundsatz her ausgeschlossen bzw. auf ein nicht vermeidbares Maß reduziert werden soll.

Sollten Einschränkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht vermeidbar sein, sind der zuständige Straßenbaulastträger und bei Betroffenheit auch der zuständige Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV rechtzeitig zu informieren.

7.4 Brandschutzbelange

Da die Erschließung der Plangebiete über die gemeindeeigenen Wege, bzw. die Anlage privater Wege die auch von der Feuerwehr genutzt werden können, gesichert ist, wird damit auch die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr gewährleistet. Die einzelnen Baufelder werden somit direkt über diese Wege und Straßen angebunden oder sind durch die internen Wartungswege erreichbar, so auch das Baufeld 3, welches über das Baufeld 2 erreicht werden kann.

Die PV-Module selbst weisen eine sehr geringe Brandgefahr auf. Brandgefahren gehen vor allem von den technischen Nebenanlagen wie z.B. Trafos aus sowie von Vegetationsbränden. Alle Trafos werden entlang der Wartungswege platziert, so dass diese im Brandfall von der Feuerwehr gut zu erreichen sind. Eine Aufstellung von Trafos und Batteriespeichern im unmittel-

telbaren Bereich (mind. 30,0 m) der Waldflächen ist zu vermeiden. Durch das angestrebte Mahdregime wird außerdem die Brandlast minimiert. Der Abstand von mindestens 3,0 m zwischen den SPE-Flächen und den Baugrenzen in den Sondergebieten dient u.a. als Abstandsfläche gegenüber den Heckenpflanzungen.

Da die einzelnen Sondergebiete allesamt eingezäunt und mit Toren verschlossen werden sollen, sind die Möglichkeiten einer gewaltfreien Zugänglichkeit für die Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erstellung eines Brandschutzkonzeptes zu klären.

Das Hauptaugenmerk beim Brandschutz für das geplante Vorhaben liegt vor allem auf dem Nachbarschaftsschutz. Da das Plangebiet von Feldern und Waldflächen umgeben ist und auch innerhalb des Solarparks Grünflächen bestehen, sollte sich der Brandschutz an brandschutz- und sicherheitstechnischen Empfehlungen für landwirtschaftlich genutzte Flächen orientieren. Zur Sicherstellung von Löschmaßnahmen ist daher eine Mindestlöschwassermenge von 3.000 Liter vor Ort einsatzbereit vorzuhalten. Die genauen Anforderungen an die Löschwasserversorgung sowie weitere Brandschutzkriterien sind ebenfalls mittels des zu erstellenden Brandschutzkonzeptes zu klären.

7.5 Belange der Landwirtschaft

Die PV-Freiflächenanlagen innerhalb der 2 Teilgeltungsbereiche werden ausschließlich auf Flächen errichtet, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dienten. Die Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch mit Inbetriebnahme der PV-FFA ohne Einschränkungen dauerhaft gewährleistet.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich zum Teil um relativ sandige und mit Bodenzahlen von teils unter 30 belegte ackerbauliche Flächen. Die Böden werden ab dem Zeitpunkt der Errichtung der PV-Freiflächenanlage nicht mehr gedüngt und es wird eine artenreiche Wiesenfläche innerhalb der Sondergebiete geschaffen. Durch diese "Ruhephase" des Bodens und durch die Schaffung der Wiesenfläche besteht die Chance der Erhöhung der Biodiversität für die Flächen.

In den SPE-Flächen 3, 15, 16 und 18 ist zur Berücksichtigung des Ortolans, der an einigen Stellen im Plangebiet nachgewiesen wurde, ein Anbau von häufig wechselnden Feldfrüchten vorgesehen. Somit können die betreffenden SPE-Flächen weiterhin in kleinem Umfang landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, allerdings nur extensiv und außerhalb der Brutzeiten.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, künftig die LC Wusterhausen GmbH & Co. KG, wird vertraglich vereinbart, dass für den Fall, dass auf der Anlage über einen bestimmten Zeitraum kein Strom mehr produziert wird, die PV-Freiflächenanlage zurückgebaut werden muss und die Flächen wieder als Flächen für die Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden müssen. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Böden eine lange Erholungszeit, die sich wahrscheinlich auch positiv auf die anschließende landwirtschaftliche Produktionsfähigkeit auswirken wird.

Zur Pflege der Flächen innerhalb der PV-Freiflächenanlage soll eine Schafbeweidung genutzt werden, da es sich hierbei um eine ökologisch sehr verträgliche Art der Pflege handelt und die PV-Freiflächenanlage damit auch eine landwirtschaftliche Komponente erhält.

Die Pflege der Grünflächen und der ökologischen Kompensationsflächen innerhalb des Plangebietes können durch ortsansässige landwirtschaftliche Betriebe übernommen werden, so dass sich trotz des Wegfalls der landwirtschaftlichen Flächen dort dennoch Betätigungsfelder und Einnahmequellen anbieten. Allerdings fällt mit der Errichtung eines Solarparks die Beihilfefähigkeit dieser Flächen zur Beantragung von EU-Agrarfördermitteln im Zuge einer erneuten

landwirtschaftlichen Nutzung weg, zumindest nach der gültigen Rechtslage zum Zeitpunkt des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

7.6 Belange der Forstwirtschaft

Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die an das Plangebiet angrenzenden größeren Waldflächen liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch die Planung nicht berührt.

Als Abstandsflächen gegenüber den Sondergebieten werden zu den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen im Teilgeltungsbereich Süd SPE-Flächen mit Breiten zwischen 5,0 m und 20,0 m festgesetzt. Zusammen mit dem generellen Abstand der Baugrenzen zu den Sondergebietsgrenzen werden damit ausreichende Schutzabstände zur Waldkante eingehalten.

Die Waldflächen werden zudem mit einer privaten Grünfläche untereinander verbunden. Diese Verbindung soll als Wildkorridor dienen, so dass zwischen den beiden Waldflächen weiterhin ein direkter Wildwechsel möglich ist.

7.7 Immissionsschutz

Die Planung hat keinen relevanten Einfluss auf den Immissionsschutz. Schutzwürdige Nutzungen (Wohnen) befinden sich mit der rund 700 m westlich gelegenen Ortslage Brunn und der rund 400 m nordöstlich gelegenen Ortslage Trieplatz nicht in direkter Umgebung. Mit negativen Auswirkungen der Planung auf die dortige Wohnbebauung wird deshalb aufgrund der Distanz nicht gerechnet, da von der geplanten PV-FFA und deren Nebenanlagen keine relevanten Geräuschemissionen ausgehen. Mögliche geringfügige Geräuschemissionen etwa von Trafos und Wechselrichtern beschränken sich auf einen Radius von wenigen Metern um die Anlagen herum.

Mögliche durch die PV-Anlage verursachte Lichtreflexionen können stellenweise zwar auftreten, eine störende Wirkung auf den Siedlungsbereich ist aber aufgrund der Entfernung auszuschließen, zumal zwischen der PV-Freiflächenanlage und schutzwürdiger Wohnbebauung Gehölzstreifen bestehen. Mit der Festsetzung von die PV-Anlage umgebenden Heckenpflanzungen wird die Blendwirkung ebenfalls deutlich gemindert. Eine mögliche Blendwirkung auf die (nur über ein geringes Verkehrsaufkommen verfügenden) Verkehrswege in der Umgebung wird durch die geplanten Heckenpflanzungen sowie die abschirmenden bereits bestehenden Gehölze ebenfalls stark gemindert. Zusätzlich sind bei der Errichtung der PV-Freiflächenanlage Materialien mit einer möglichst niedrigen Reflexion zu verwenden.

8.0 Umweltbericht / Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Brunn" der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Daher wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Diese werden in Form eines Umweltberichtes gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht wird vom Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, Erkner bei Berlin erstellt und liegt als **Anlage 1** bei.

9.0 Rückbau der PV-Freiflächenanlage

Endet die Laufzeit der PV-FFA, d.h. wenn die Anlage für die Dauer eines Jahres keinen Strom mehr produziert und vom Vorhabenträger kein Nachweis darüber erbracht wird, dass er den Anlagenbetrieb wieder aufnehmen möchte, sind die PV-FFA komplett inklusive aller Nebenanlagen, Zäune und Bodenversiegelungen zurückzubauen.

Für den Rückbau hat der Vorhabenträger bereits vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes in einem 2. städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse eine Verpflichtungserklärung zum Rückbau abzugeben, wo er auch garantiert, dass er eine Bankbürgschaft für die gesicherte Finanzierung des späteren Rückbaus aufnimmt. Mit der Verpflichtung zum Rückbau der PV-Freiflächenanlage wird garantiert, dass es nach Beendigung der Stromerzeugung vor Ort zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung der Natur und des Landschaftsbildes kommt, die trotz der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und beschränkenden Festsetzungen beim Maß der baulichen Nutzung in gewissem Umfang vorhanden ist. So soll auch garantiert werden, dass nach dem Rückbau der Anlage wieder eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen erfolgen kann.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wiederum gelten vom Grundsatz her dauerhaft und müssen durch eine eigene Aufhebungssatzung wieder aufgehoben und der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Flächennutzungsplan müssen dann anstelle der sonstigen Sondergebiete wieder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Kosten für diese Bauleitverfahren sind ebenfalls vom Vorhabenträger durch eine Bankbürgschaft in Höhe der voraussichtlich anfallenden Kosten zu tragen. Näheres wird in dem 2. städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.0 Flächenbilanz

Folgende Flächenfestsetzungen erfolgen:

Teilgeltungsbereich Nord:

1. SO-Gebiete "Solar/Photovoltaik"

Baufeld 1	68.539 m ²
Baufeld 2	88.546 m ²
Baufeld 3	73.457 m ²
Summe SO-Gebiete	230.542 m²

2. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche	1.765 m²
------------------------	----------------------------

3. Grünflächen / SPE-Flächen

Grünfläche GF 1	6.569 m ²
Grünfläche GF 2	1.346 m ²
SPE-Flächen 1 - 11	28.749 m ²
SPE FL	18.449 m ²
Summe Grün- und SPE-Flächen	55.113 m²

4. Wasserflächen	3.844 m²
-------------------------	----------------------------

Gesamtfläche Teilgeltungsbereich Nord	291.264 m²
--	------------------------------

Teilgeltungsbereich Süd:

1. SO-Gebiete "Solar/Photovoltaik"	
Baufeld 4	57.060 m ²
Baufeld 5	129.667 m ²
Summe SO-Gebiete	186.727 m²
2. Verkehrsflächen	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.383 m²
3. Grünflächen / SPE-Flächen	
Grünfläche GF 3	4.607 m ²
SPE-Flächen 12 - 20	32.133 m ²
Summe Grün- und SPE-Flächen	36.740 m²
Gesamtfläche Teilgeltungsbereich Süd	224.851 m²

Teilgeltungsbereich Nord + Süd:

1. SO-Gebiete "Solar/Photovoltaik"	417.269 m²
2. Verkehrsflächen	3.148 m²
3. Grünflächen / SPE-Flächen	91.853 m²
4. Wasserflächen	3.844 m²
Gesamtfläche beider Teilgeltungsbereiche	516.114 m²

11.0 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse hat auf ihrer Sitzung am 27. Juni 2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Brunn" im Ortsteil Brunn gefasst. Ergänzend wurde beschlossen, dass parallel zu dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan, hier im Rahmen der 12. Änderung, geändert werden muss. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. November 2023 wurde der Flächenzuschnitt des Teilgeltungsbereiches Nord nochmals geringfügig verändert.

Noch vor dem Aufstellungsbeschluss wurde bei der GL am 31. März 2023 die landesplanerischen Zielfrage zu den Zielen der Raumordnung gestellt. Die GL teilte in ihrer Stellungnahme vom 02. Mai 2023 zur landesplanerischen Zielfrage mit, dass die Planungsabsicht des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Am 14. Mai 2024 wurde in der Gemeindevertretung der Beschluss über den Vorentwurf zum B-Plan "Solarpark Brunn" gefasst und bestimmt, die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu verwenden. Die Bekanntmachung der Information zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich am 17. Juni 2024 per Aushang und im Internet. Zusammen mit dieser Bekanntmachung erfolgte auch die nachträgliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan, da dieser vorher noch nicht erfolgt war.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 25. Juni 2024 bis zum 26. Juli 2024 in Form einer Auslegung der Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Wusterhausen/Dosse sowie zusätzlich im Rathaus von Wusterhausen/Dosse.

Aus der Öffentlichkeit wurde in diesem Zeitraum 1 Stellungnahme abgegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte ebenfalls vom 25. Juni 2024 bis zum 26. Juli 2024. Es wurden insgesamt 35 Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden angeschrieben, von denen 26 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Die Abwägung der Gemeinde zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 30. September 2025 beschlossen.

Der gegenüber dem Vorentwurf geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Solarpark Brunn“ und der Beschluss über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls am 30. September 2025 in der Gemeindevertretung beschlossen. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 03/2025 vom 30. Oktober 2025.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 10. November 2025 bis zum 12. Dezember 2025 durch Einstellung der Entwurfsunterlagen ins Internet und gleichzeitiger Auslegung im Rathaus der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Innerhalb der Offenlage wurde aus der Öffentlichkeit 1 Stellungnahme abgegeben. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 13. November 2025. Es wurden 17 Behörden und Träger beteiligt, von denen 11 eine Stellungnahme abgegeben haben.

Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung bewertet und abgewogen worden sind, kann die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Solarpark Brunn" in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse fassen.

gez. Philipp Schulz

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Wusterhausen/Dosse