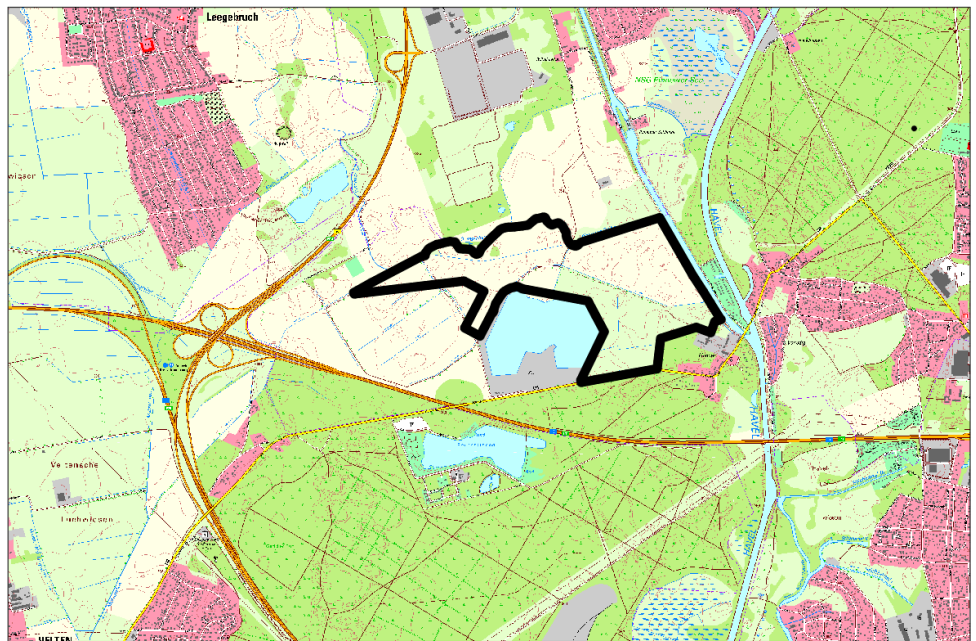


Begründung zum
**Bebauungsplan Nr. 72 „Solarpark Pinnow,
Stadtteil Borgsdorf“** der Stadt Hohen Neuendorf

Stand: **Geänderter Entwurf** zur erneuten Beteiligung, August 2026

*(Die Änderungen von Festsetzungen und des Begründungstextes
sind gelb hervorgehoben.)*



**Übersichtsplan zur Lage (schwarz umrandet) des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Nr. 72 „Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“**

(Ohne Maßstab, Kartengrundlage: DTK 10 vom 22.09.2021 ©GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-
de/by-2-0)

Stadt Hohen Neuendorf

Stadtverwaltung, Fachbereich Bauen

Oranienburger Str. 2

16540 Hohen Neuendorf

Bearbeitung durch:



Plan und Recht GmbH

Bauleitplanung

Entwicklungsplanung

Regionalplanung

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG	4
1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
2	Lage und Umfang des Geltungsbereichs	4
3	Ziele und Zwecke der Planung	5
4	Aufstellungsverfahren	6
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	8
5	Umweltbericht	8
6	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes	8
6.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
6.2	Vorhandene Erschließung und Verkehrsinfrastruktur	9
6.3	Technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung	10
6.4	Topographie, Grund- und Bodenverhältnisse.....	11
6.5	Gewässer und Hydrologie.....	12
6.6	Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz nach § 44 BNatSchG.....	13
6.7	Denkmalschutz	13
7	Planerische und rechtliche Grundlagen	14
7.1	Landesplanung	14
7.2	Regionalplanung.....	17
7.3	Fachrechtliche Rahmenbedingungen.....	18
7.4	Kommunale Planungen und Konzepte.....	22
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	28
8	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	28
8.1	Vorhaben- und Photovoltaik-Anlagenplanung	28
8.2	Erschließungs- und Landschaftsraumkonzept	29
9	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	33
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	34
9.2	Art der baulichen Nutzung	34
9.3	Maß der baulichen Nutzung	38
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen	41
9.5	Verkehrsflächen.....	42
9.6	Fläche für Wald.....	44
9.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	44
9.8	Sonstige Festsetzungen	58
9.9	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.....	62
9.10	Hinweise ohne Normcharakter.....	65

10	Flächenbilanz	69
11	Planungsalternativen	69
D	AUSWIRKUNGEN UND KOSTEN DER PLANUNG	76
12	Auswirkungen der Planung	76
12.1	Bevölkerungsentwicklung	76
12.2	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	76
12.3	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	76
12.4	Auswirkungen auf den Verkehr	78
12.5	Auswirkungen durch Emissionen, Nachbarschutz	79
12.6	Flächeninanspruchnahme, Klimaschutz, Klimaanpassung	80
12.7	Städtebauliche Auswirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Erholung	82
12.8	Weitere Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz	85
12.9	Denkmalschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter	88
12.10	Belange der Nachbargemeinden	88
12.11	Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt, Kosten der Planung	88
E	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND ABWÄGUNG	89
13	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	89
13.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	89
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden	89
13.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	90
13.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden	90
13.5	Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	92
13.6	Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden	92
14	Schlussabwägung	92
	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	93
	ANHANG	94

A EINLEITUNG

1 Planungsanlass und -erfordernis

Anlass der vorliegenden Planung ist das Vorhaben eines privaten Vorhabenträgers, auf bisher landwirtschaftlich genutzten, jedoch nicht besonders ertragreichen Ackerböden nordwestlich der Ortslage Pinnow, Stadtteil Borgsdorf, eine großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten. Für die Nutzung der Flächen wurde zwischen dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger ein Pachtvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 30 Jahren geschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Für das Plangebiet liegt der Stadt Hohen Neuendorf zudem ein Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für ein großflächiges Solarpark-Vorhaben im Außenbereich (im Sinne des § 35 BauGB) planungsrechtlich erforderlich; die Zulassung des Vorhabens nach § 35 BauGB ist nicht möglich. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt für den überwiegenden Teil des Plangebiets Darstellungen enthält, aus denen ein Sondergebiet für Solarenergienutzung nicht entwickelbar ist (im Detail siehe hierzu Kapitel 7.4.1), muss der FNP zudem parallel geändert werden.

Weiterhin bestehen auf den Flächen oder unmittelbar daran angrenzend diverse Nutzungen, bspw. durch Rohstoffabbautätigkeiten, Ferngasversorgungsleitungen oder touristische Radwege (siehe hierzu die Kapitel 6 und 7). Diese unterschiedlichen Belange gilt es dabei mittels der Bauleitplanung in Einklang zu bringen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat daher in ihrer Sitzung am 28.04.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 72 mit der Bezeichnung „Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ aufzustellen. In gleicher Sitzung erfolgte zudem der Beschluss zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans mit der Nr. 026/2022.

2 Lage und Umfang des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 befindet sich unmittelbar westlich des Ortsteils Pinnow im Stadtteil Borgsdorf der Stadt Hohen Neuendorf und ca. 380 m nördlich der Bundesautobahn A10 sowie 280 m nordöstlich der Bundesstraße B96 (siehe Abbildung 1 auf der folgenden Seite). Das Plangebiet zählt zum Außenbereich nach § 35 BauGB; es wurde bislang nahezu vollständig landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 befinden sich die folgenden Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Borgsdorf: 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 112, 114, 117, 118, 273, 276, 277 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 27, 124, 223, 249 und 269 (mit Erhebungsstand vom 04.12.2024). Der Geltungsbereich umfasst somit Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 90 Hektar. Es handelt sich um die Flächen, für die zwischen dem Flächeneigentümer und dem Vorhabenträger ein Pachtvertrag über die Errichtung und den Betrieb eines Solarparks abgeschlossen wurde.

Die Lage und der Umfang des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 72 ist in der nachfolgenden Abbildung 1 ersichtlich.

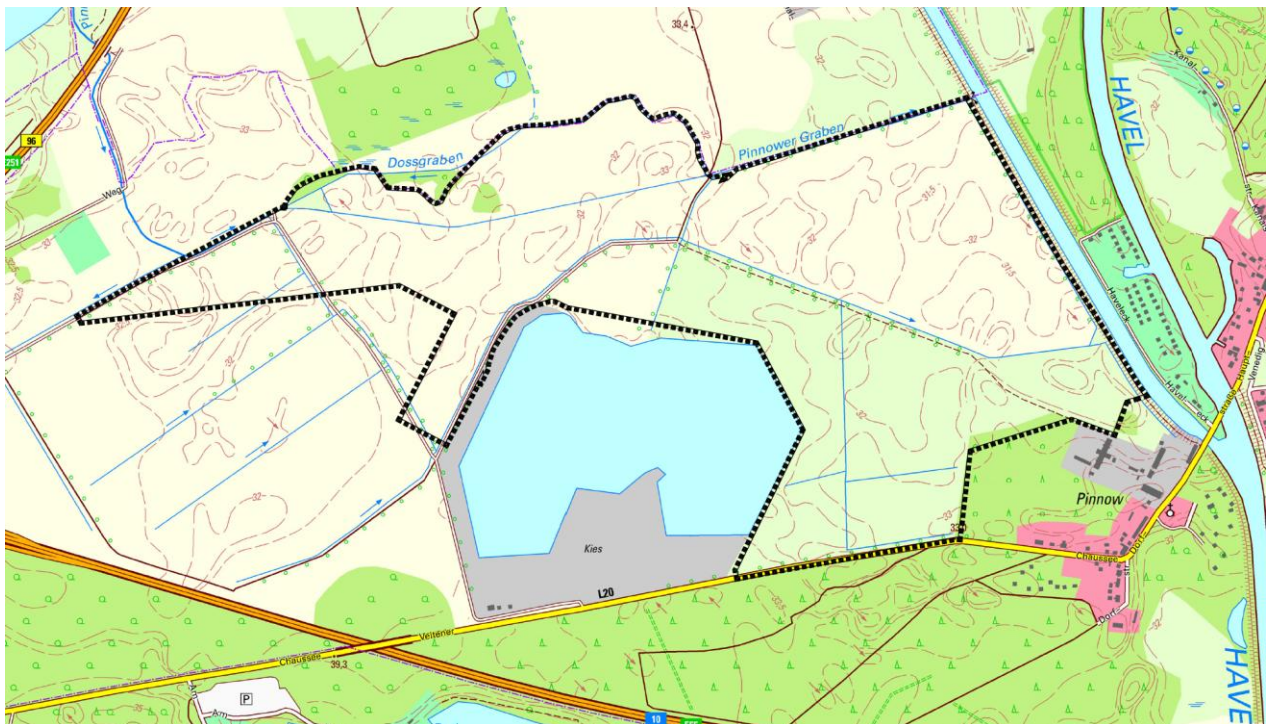


Abbildung 1: Übersichtskarte zur Lage und zum Umfang des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 72 „Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ (unmaßstäblich, Kartengrundlage: DTK 10 und ALKIS-Auszug jeweils vom 22.09.2021, © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0).

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Durch die Nutzung des Plangebiets als Solarpark soll ein weiterer Beitrag für den Ausbau der erneuerbaren Energien geleistet werden, welcher nach den Zielen des Klimaschutz-Gesetzgebungspakets aus dem Jahr 2022 erheblich zu beschleunigen ist. Ferner genießt der Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) aufgrund seiner besonderen Bedeutung einen Vorrang in der Abwägung der Schutzgüter¹ und damit letztlich auch der Nutzungsansprüche an das Plangebiet. Das Planverfahren dient dazu, das Vorhaben dennoch mit den Belangen u.a. der Stadt und Anwohnenden, des Landschaftsbildes, des Natur- und Artenschutzes und anderer Nutzungen des Außenbereichs, wie insbesondere der Rohstoffgewinnung, der Freiraumnutzung und der überörtlichen Erschließung, abzustimmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 verfolgt die Stadt Hohen Neuendorf damit insbesondere folgende städtebauliche Ziele im Sinne des § 1 BauGB:

- die Schaffung eines weiteren Beitrags zum dringenden, beschleunigten Ausbau und zur Nutzung der erneuerbaren Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB),
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), dabei insbesondere

¹ § 2 EEG: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen **im überragenden öffentlichen Interesse** und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als **vorrangiger Belang** in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. [...]“

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) und
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB),
- die Sicherung und Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) und
- die Sicherung von Wegen zur Mitbenutzung durch die Allgemeinheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 72 wird im sogenannten Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c und 10 bis 10a BauGB aufgestellt. Damit einhergehend wird nach Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auch ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt (siehe auch Kapitel 5).

Im Rahmen dieses Planverfahrens sind folgende Verfahrensschritte erfolgt bzw. geplant:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Nr. B 023/2022 ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 05/2022	28.04.2022 21.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 30.09.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 18/2024	01.10.2024 bis 30.10.2024 30.09.2024
Billigung des Planentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf und Beschluss über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet und die öffentliche Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit, Beschluss-Nr. B 069/2025 ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 11/2025 erneute ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 1/2026	27.11.2025 20.12.2025 31.01.2026
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 06.01.2026 (einzelne TöB/Behörden mit Schreiben vom 07.01.2026 und 20.01.2026)

Veröffentlichung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 11/2025 erneute ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 1/2026; dementsprechender Veröffentlichungszeitraum	20.12.2025 31.01.2026; 02.02.2026 bis 16.03.2026
Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB	- wird fortgeschrieben -
Erneute Veröffentlichung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. ...	- wird fortgeschrieben -
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf, Nr. ... ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. ...	- wird fortgeschrieben -

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Abschnitt E („Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung“) der Begründung dargelegt.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Umweltbericht

Gemäß § 2 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in einem Umweltbericht zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Damit stellt der Umweltbericht eine zu berücksichtigende Grundlage für die Abwägung im Planaufstellungsverfahren dar. Der Umweltbericht erfüllt außerdem die Anforderungen des § 16 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht erstellt, der gemäß § 2a BauGB als ein gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt ist. Grundlage für die Umweltprüfung sind vielfältige Quellen rechtlicher Natur und fachlicher Expertise sowie vorhabenkonkrete Gutachten und Fachbeiträge. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

6 Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

6.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Zeitpunkt der Planaufstellung zählt das Plangebiet zum Außenbereich nach § 35 BauGB, ist unbebaut und befindet sich nahezu vollständig in landwirtschaftlicher Nutzung. Neben weitläufigen Ackerflächen bestehen im Nordosten, Südosten und Nordwesten des Plangebiets Grünlandnutzungen sowie ein Baumbestand, der zum Teil Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) darstellt (siehe hierzu auch das Kapitel 9.6). Ein umfangreicherer Forstbestand schließt sich zudem im Süden bzw. Südosten des Plangebiets an. In Richtung Norden und Westen setzt sich die landwirtschaftliche bzw. Grünlandnutzung und die vereinzelt Waldbestände fort. Südöstlich grenzen zudem brachliegende, ehemalige Wirtschaftsflächen des Guts Pinnow an das Plangebiet an, für die bislang keine konkreten Nachnutzungsplanungen bestehen.

Im Süden bzw. südwestlich grenzen Kiesabbauflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dementsprechend sind der südliche Teil des Plangebiets und sein dortiges Umfeld durch den im Tagebauverfahren erfolgten Abbau der dort vorkommenden Kiessande geprägt. Der Abbau des Kiesvorkommens auf der östlichen Bergbau-Teilfläche ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen. Das Bergbauunternehmen beabsichtigt eine Verlängerung der Bergbautätigkeit bzw. des entsprechenden Planfeststellungsbeschlusses bis in das Jahr 2036. Auf denjenigen Flächen des Tagebaus, auf denen der Abbau bereits beendet ist, entstand nach Flutung dieser Flächen ein Kiessee, während südlich davon noch ein Betriebsgelände des Bergbauunternehmens verblieben ist. Für die Fläche westlich des gegenwärtigen Kiesabbaufeldes bzw. -sees befindet sich die bergrechtliche Planfeststellung im Aufstellungsverfahren. Eine vollständige Entlassung beider Kiesabbauflächen aus dem Bergrecht wird voraussichtlich erst dann erfolgen, wenn auch die beabsichtigte Auskiesung des westlichen Kiesabbaufeldes abgeschlossen ist.

Eine weitere, das Gebiet prägende Wasserfläche stellt der unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verlaufende Oranienburger Kanal mitsamt einem entlang des westlichen Ufers verlaufenden Geh- und Radweg dar. Zusammen mit einigen durch den Geltungsbereich verlaufenden, befestigten Durchwegungen dienen das Plangebiet und sein Umfeld somit auch der Naherholungsnutzung.

Der nächstgelegene Ortsteil Pinnow im Stadtteil Borgsdorf liegt östlich und südöstlich des Plangebiets, ca. 150 Meter von der Grenze des Geltungsbereiches entfernt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Kanals, in ca. 80 Meter Entfernung, befindet sich eine Bungalow-Siedlung nahe der Kanalmündung in die Havel („Haveleck“). Entlang des Kanals befinden sich Gehölzstrukturen, die die Siedlung vom Plangebiet trennen. Der Geltungsbereich verbindet die Siedlungen nicht mit Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder Ähnlichem. Die Flächen gehören damit nicht zum unmittelbaren Wohnumfeld. Die nachstehende Abbildung 2 auf Basis eines Luftbilds verdeutlicht die Bestandssituation im Plangebiet und seinem Umfeld:



Abbildung 2: Luftbild zur Bestandssituation des abgegrenzten Plangebietes des B-Plans Nr. 72 (Quelle: Luftbild vom 22.09.2021, Landesvermessungsamt Brandenburg, © GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0; Anlage 2).

6.2 Vorhandene Erschließung und Verkehrsinfrastruktur

Eine Naherschließung des Plangebiets zu Fuß und auf dem Rad ist über den Bestand an Durchwegungen und den Geh-/Radweg entlang des Oranienburger Kanals ermöglicht. Ferner grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südosten unmittelbar an die Landesstraße L 20 (Pinnower Chaussee) an. Diese verbindet den Stadtteil Borgsdorf mit der benachbarten Stadt Velten und dient auch der motorisierten Erschließung des Plangebiets. Feld- und Wirtschaftswege der landwirtschaftlichen Nutzungen verlaufen innerhalb des Plangebiets. Stellplatzanlagen, eine ÖPNV-Anbindung oder Bahnflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Für Bau-, Betriebs- und Feuerwehrfahrzeuge muss eine befahrbare Erschließung der Baugebiete bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen in weiten Teilen erst noch hergestellt werden. Dies liegt jedoch im privaten Interesse des Vorhabenträgers und ist von diesem im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans durchzuführen. Im öffentlichen Interesse liegt dagegen die Sicherung der Zugänglichkeit des Geländes zu Fuß und mit dem Rad (siehe Kapitel 8.2 und 9.8 zu TF 10).

Das weitere Umfeld des Plangebiets wird zudem im Süden und Westen durch die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) und die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 96 begrenzt und geprägt. Die A 10 befindet sich dabei mindestens ca. 380 Meter, die B 96 mindestens ca. 300 Meter von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans entfernt (siehe hierzu die Abbildung 2 im vorherigen Kapitel).

6.3 Technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich gilt: Der private Flächeneigentümer bzw. der Vorhabenträger hat ein eigenes Interesse an der medientechnischen Erschließung seines Baugebiets. Diese ist noch herzustellen. Ein öffentliches Interesse an der Errichtung von Versorgungseinrichtungen für die Allgemeinheit im Plangebiet besteht nicht. Die Bandbreite der durch den Bebauungsplan zulässigen sowie der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet umfasst keine Nutzungen, die ein solches öffentliches Interesse bzw. entsprechende Bedarfe hervorrufen können.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Medienanlagen für die baugebietseigene Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Fernwärme sowie zur Telekommunikation. Durch das Plangebiet verlaufen jedoch **diverse überörtliche Ver- und Entsorgungs-(Druck)leitungen** der Medien Erdgas und Abwasser verschiedener Betreiber, welche – soweit geboten – dinglich gesichert sind:

Leitungstyp	Bezeichnung der Leitung, DN	Verwaltender Betreiber, Sitz
Ferngas(versorgungs)leitung	Nicht bekannt, DN 200; FGL 84.08, DN 200	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Berlin
Ferngas(versorgungs)leitung, stillgelegter Abschnitt	FGL 84.08 (stillg.), DN 200	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Berlin
Ferngas(versorgungs)leitung	FGL 210, DN 600; FGL 302, DN 1100	ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig
Kabelschutzrohranlage/n mit einliegenden LWL-Kabeln zu Ferngas(versorgungs)leitungen	BF 8288-10 (LWL); BF 8543-20 (LWL); BF 8544-05 (LWL); BF 8545-05 (LWL);	GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen
Kabelschutzrohranlage/n mit einliegendem Steuerkabel zu Ferngas(versorgungs)leitungen	EF 6141-05 (Stk 2702)	ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig
Abwasserdruckleitung	Nicht bekannt, DN 250	Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf über die Wasser Nord GmbH & Co. KG, Hohen Neuendorf
Abwasserdruckleitung	ADL Oranienburg - Klärwerk Wandsdorf, DN 600	Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH, Falkensee, für die Klärwerk Wainsdorf GmbH

Die Verläufe der in obenstehender Tabelle aufgeführten Ver- und Entsorgungsleitungen mitsamt ihrer ggf. vorhandenen und zum Teil nicht zu überbauenden oder zu bepflanzenden Schutzstreifen können der **Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung** (Blatt 3) entnommen werden. Vor der Bauausführung von Vorhaben im Plangebiet sind die jeweiligen genauen Lagen der Leitungen dennoch vor Ort nochmals festzustellen. Aufgrund dessen, dass die oben genannten Leitungen jeweils mit hohem Druck betrieben werden, sind Einweisungen der Bauausführenden erforderlich.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist daher durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger Kontakt mit den genannten Betreibern aufzunehmen.

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Elektrizitäts-Übertragungsnetzes (z.B. Hochspannungsleitungen oder Umspannwerke). Die benötigte Infrastruktur zur **Einspeisung** der durch die Photovoltaikanlagen erzeugten Energie in das Stromnetz muss noch hergestellt werden. Dies liegt in der Verantwortung und im Interesse des Vorhabenträgers und ist nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Stattdessen erfolgt hierzu ein eigenständiges, der Aufstellung des B-Plans nachgelagertes Verfahren.

Da es sich bei dem Plangebiet um bisher unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, sind **noch keine ausreichenden Einrichtungen zur Löschwasserversorgung** vorhanden. Somit ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 72 eine ausreichende Löschwasserversorgung durch den Vorhabenträger herzustellen bzw. ein entsprechendes Brandschutzkonzept umzusetzen. Hierzu wurde bereits eine brandschutztechnische Vorplanung erarbeitet (für Einzelheiten siehe das Kapitel 8.2). Weiterhin sind Regelungen zum Brandschutz und die Sicherung der Löschwasserversorgung im Plangebiet Gegenstand eines zum Bebauungsplan zugehörigen, städtebaulichen Vertrags (siehe Kapitel 9.10 zum Hinweis ohne Normcharakter 2).

Wegen der bisherigen Nutzung besteht ebenfalls keine Infrastruktur zur Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Abfallentsorgung im Plangebiet. Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebiets für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, welche gewöhnlich in aufgeständerter Bauweise errichtet werden und nur ein unwesentliches Aufkommen von Abfällen erwarten lassen, ist nicht von einem künftigen Bedarf an derartiger Infrastruktur auszugehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann weiterhin vor Ort versickern.

6.4 Topographie, Grund- und Bodenverhältnisse

6.4.1 Topographie und Baugrund

Das Gelände des Plangebiets weist keine topographischen Besonderheiten auf und ist nur sehr geringfügig bewegt. Die Geländehöhen bewegen sich überwiegend zwischen 31 und 34 Metern über NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016); vereinzelt werden durch Aufschüttungen ca. 45 Meter erreicht. Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der ackerbaulichen Nutzung weitestgehend unversiegelt. Nennenswerte Versiegelungen bestehen lediglich durch mehrere Wirtschaftswege, welche das Gebiet durchqueren und in Betonplattenbauweise ausgeführt sind.

Der natürliche Bodenaufbau ist auf der Fläche des Plangebiets durch die landwirtschaftliche Vornutzung in Form von regelmäßiger Bodenbearbeitung (jährlicher Umbruch, z. B. durch Pflügen) vollständig überprägt. Es handelt sich bei den Böden im Änderungsbereich überwiegend um Sandböden; im Westen gemäß Moorbodenkundlicher Karte auch um Moorböden und weitere organische Böden. Flugsande, Dünen oder sonstige seltene oder schützenswerte Böden kommen nicht vor.

Darüber hinaus werden die Baugrundverhältnisse durch eine sehr geringe Tiefe des Grundwassers unter der Geländeoberfläche (sogenannter Grundwasserflurabstand) geprägt, welche in weiten Teilen des Plangebiets weniger als 1 Meter beträgt. Für weitere Einzelheiten hinsichtlich der bestehenden Hydrologie siehe das Kapitel 6.5.

6.4.2 Altlasten und Kampfmittel

Nach dem Kenntnisstand der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (Landkreis Oberhavel) befinden sich keine registrierten Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen im

Plangebiet. **Es bestehen auch keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlen- oder Kampfmittelbelastung. Der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde liegt jedoch ein Hinweis auf einen Munitionsbunker aus den Zeiten des zweiten Weltkriegs vor, welcher bei Ortsbesichtigungen allerdings nicht aufgefunden werden konnte.²**

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Polizei Brandenburg bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Es wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Über diese entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.³ Auf Ebene des Bebauungsplans besteht demnach kein weiterer Handlungsbedarf.

6.4.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im privaten Eigentum eines Eigentümers. Ein privater Vorhabenträger, der im Plangebiet einen Solarpark mit Freiflächenphotovoltaikanlagen errichten möchte, hat mit dem Flächeneigentümer einen Pachtvertrag geschlossen. Die Auflistung der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke ist dem Kapitel 2 zu entnehmen.

6.5 Gewässer und Hydrologie

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere **Gewässer II. Ordnung** gemäß § 3 Abs. 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG), welche durch den Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ unterhalten werden, u.a. der Pinnower Graben. Diese Gräben entwässern das Plangebiet sowie umliegende Flächen in den östlich (bereits außerhalb) des Geltungsbereichs verlaufenden **Oranienburger Kanal**. Sie weisen zudem eine essentielle Hochwasserschutzfunktion, insbesondere für die benachbarte Gemeinde Leegebruch, auf, da sie auch auftretendes Hochwasser in den Oranienburger Kanal abführen. Die Aufrechterhaltung der Entwässerung und die Unterhaltung der Gräben stehen damit im öffentlichen Interesse. Der Bebauungsplan enthält daher keine Festsetzungen, die die Unterhaltung der Gräben und die Hochwasserabfuhr des Umfeldes beeinträchtigt oder die Entwässerung des Plangebiets einschränkt. Entlang der Gräben wird gemäß des zuständigen Wasser- und Bodenverbands „Schnelle Havel“ ein Randstreifen von mindestens 5 Metern Breite zur Gewässerunterhaltung benötigt; auch dies ist im Bebauungsplan bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beachtet (siehe Kapitel 9.4).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) „Oranienburg“, welcher sich mengenmäßig und chemisch in gutem Zustand befindet. Dabei weist das Plangebiet überwiegend einen sehr geringen Grundwasserflurabstand von unter 1 Meter auf. Weite Teile des Geltungsbereichs befinden sich zudem in **Trinkwasserschutzzonen**, in denen der Schutz vor großflächigen Beeinträchtigungen insbesondere durch chemische oder radioaktive Verunreinigungen im Vordergrund steht. Für die sich hieraus ergebenden wasserrechtlichen Rahmenbedingungen siehe die Kapitel 7.3.1 und 9.9.1.

² vgl. Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 03.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

³ vgl. Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelräumdienst vom 09.01.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Im äußersten Südwesten des Plangebiets (auf dem Flst. 249, Flur 4 der Gemarkung Borgsdorf) befindet sich eine Grundwasserbeschaffenheitsmessstelle des Landesamts für Umwelt. Bei Vorhaben bzw. Baumaßnahmen, die die Messstelle bzw. die Zugänglichkeit der Messstelle mit Laborfahrzeugen betreffen, ist eine Abstimmung mit dem LfU erforderlich. Derartige Vorhaben und Betroffenheiten der Messstelle sind jedoch nicht zu erwarten: Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich keine überbaubaren Grundstücksflächen, sondern Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Belastung mit Geh- und Fahrrechten entlang eines bestehenden Weges fest.

6.6 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Detaillierte Angaben zu den umweltbezogenen Schutzgütern und deren Bestandsbewertung sind dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, zu entnehmen. Es erfolgt lediglich eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebiets, sofern diese nicht bereits in den vorhergehenden Kapiteln erwähnt wurden:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt **außerhalb von Natura-2000-Gebieten und von Schutzgebieten** nach den §§ 23 - 28 BNatSchG. In ca. 70 Metern östlicher und nordöstlicher Entfernung liegen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“ sowie das Naturschutzgebiet (NSG) „Pinnow See“. Etwa 100 Meter südlich des Geltungsbereichs befindet sich zudem das LSG „Stolpe“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Briesetal“ ist östlich vom Geltungsbereich ca. 2,5 km entfernt. Das Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ befindet sich nördlich in 6,9 km Entfernung zum Plangebiet. Zu den Auswirkungen bzw. der Bewertung einer Betroffenheit der Gebiete siehe Kapitel 12.7 und 12.8.1 der Begründung und Kapitel 2.5.1 des Umweltberichts.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde eine Biotopkartierung durchgeführt, nach der sich im Süden des Geltungsbereichs silbergrasreiche Pionierfluren und damit ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 1 Abs. 3.2 der Biotopschutzverordnung Brandenburg geschütztes Biotop befinden.

Weiterhin wurden mehrere faunistische Erfassungen und Kartierungen im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt. Es wurden dabei **diverse besonders und streng geschützte Arten** im Plangebiet festgestellt. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Feldlerche und die Zauneidechse, zugunsten derer der Bebauungsplan Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung festsetzt (siehe Kapitel 9.7). Weitere Einzelheiten hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes und der Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sind dem Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) und dessen Anlagen (insbesondere dem Fachbeitrag Artenschutz) zu entnehmen.

6.7 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bau- oder Kunstdenkmale innerhalb des Geltungsbereichs oder in der unmittelbaren Umgebung. Direkt an das Plangebiet angrenzend sind zwei Bodendenkmale im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) registriert (BD 70128 südlich des Flurstücks 277 und in der Ortslage Pinnow sowie BD 70153 nördlich der Flurstücke 27, 33, 34 und 35, bereits auf Oranienburger Gemarkung).⁴ Das Bodendenkmal 70128 befindet sich, im Bereich des Flurstücks 277, zu einem äußerst kleinen Teil auch innerhalb des

⁴ Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 01.08.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sofern Bodeneingriffe im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen, sind die Regelungen des BbgDSchG zu beachten. Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege erfolgt im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme, siehe hierzu Kapitel 9.9.2.

7 Planerische und rechtliche Grundlagen

7.1 Landesplanung

Für den Bebauungsplan Nr. 72 ergeben sich die Erfordernisse der landesweiten Raumordnung aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019. Die in diesen Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind im Rahmen der B-Plan-Aufstellung verbindlich zu beachten, da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Ferner sind die Grundsätze (G) der Raumordnung aus den oben genannten Planwerken bei der B-Plan-Aufstellung angemessen zu berücksichtigen. Das LEPro und der LEP HR beinhalten textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung für den Gesamtraum Brandenburgs und Berlins bzw. für die Planungsregion Prignitz-Oberhavel, in der sich Hohen Neuendorf befindet. Für die vorliegende Bauleitplanung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung entscheidend. Das Verhältnis des Bebauungsplans Nr. 72 zu den jeweils einschlägigen Erfordernissen der Raumordnung wird dabei erörtert. Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt den relevanten Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR:

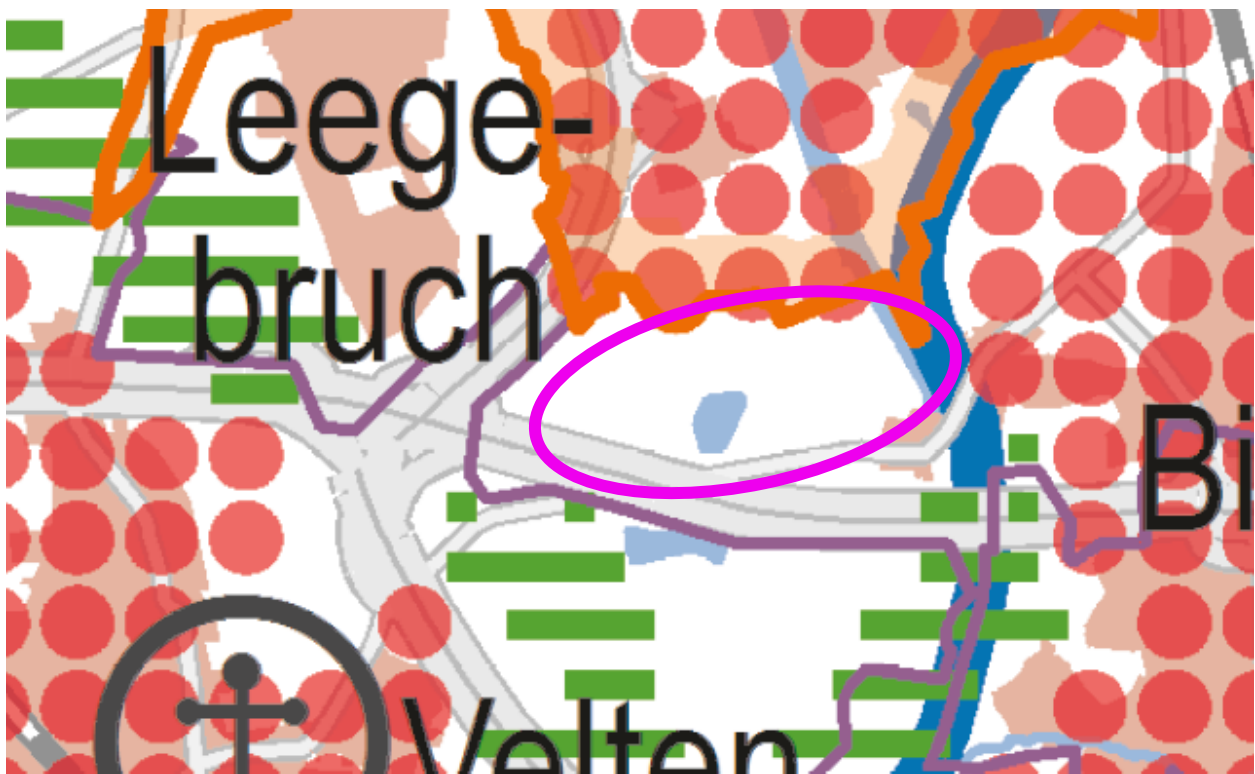


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum LEP HR; magenta umrandet: Lage des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 72 (Veränderte Darstellung auf Grundlage der Festlegungskarte des LEP HR, 2019).

Gemäß der Festlegungskarte zum LEP HR befindet sich das Plangebiet zu einem sehr geringen Teil innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem gemäß Z 5.6 LEP HR die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich ist. Das Plangebiet befindet sich nicht im Freiraumverbund des Ziels 6.2 LEP HR. Nach Z 1.1 LEP HR zählen die Stadt Hohen Neuendorf und damit der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Strukturraum des Berliner Umlands, womit das Gebiet nicht als ländlicher Raum einzuordnen ist.

Des Weiteren sind folgende textliche Festlegungen des LEP HR für die Planung relevant:

LEPro § 5 Siedlungsentwicklung (G)

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Durch den Bebauungsplan Nr. 72 ist die Nutzung von Flächen durch Photovoltaikfreiflächenanlagen vorgesehen, die sich außerhalb eines Siedlungsbereiches befinden. Somit wird eine Außenentwicklung ermöglicht, die jedoch aufgrund der besonderen Umstände auch vor dem Hintergrund des Grundsatzes § 5 Abs. 2 LEPro abwägungsgerecht ist: Zwar kann eine Photovoltaiknutzung auch im Siedlungsbereich auf Dachflächen erfolgen, allerdings dort nur in kleinteiligen, voneinander unabhängigen punktuellen Projekten. Mit Freiflächenanlagen können dagegen in größeren Anlagendimensionen erneuerbare Energien produziert werden. Dies ist gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels, des dringlich benötigten Ausbaus der erneuerbaren Energieträger und gemäß § 2 EEG ein Belang von besonderem Gewicht.

LEPro 2007 § 6 Freiraumentwicklung

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. [...]

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. [...]

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. [...]

LEP HR G 6.1 Freiraumentwicklung

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

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. [...]

Mit dem Freiraumschutz im Sinne des LEP HR ist insbesondere auch die Vorstellung verbunden, großräumig noch zusammenhängende und noch nicht baulich und technisch stark vorgeprägte Flächen vor derartigen Eingriffen und Zerschneidungen zu schützen. Wegen des Vorhandenseins von Fern- und Überlandstraßen sowie eines angrenzenden Kiesabbaus sind diese Zerschneidungen und Vorprägungen jedoch bereits erfolgt. Die Planung misst den Belangen des

Freiraumschutzes und der Erholungsnutzung dabei ein besonderes Gewicht bei: Die Planung umfasst ein umfangreiches Konzept an Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 9.7 der Begründung sowie Kapitel 6 des Umweltberichts), um das Landschaftsbild möglichst weitgehend zu schonen und die Erholungsfunktionen der Landschaft auch während der Nutzung des Plangebiets als Photovoltaik-Freiflächenanlage zu gewährleisten. Auch bleibt über die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Plangebiets und der Gewässerränder gewährleistet.

Im Rahmen der Abwägung wurde auch die Landwirtschaft mit ihrem besonderen Gewicht berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass die Ackerzahlen im Plangebiet flächendeckend zwischen 10 und 31, dabei überwiegend geringer als 27, liegen. Die Zustandsstufen gemäß Ackerschätzungsrahmen divergieren nahezu flächendeckend zwischen 3 und 4, lediglich ein kleiner Teil des Plangebiets weist die Zustandsstufen 6 und 7 auf. Es handelt sich demnach nicht um besonders ertragreiche Böden. Die Planung schont allerdings durch die Standortwahl indirekt andere, ertragreichere Böden vor einer Umnutzung. Gemäß § 2 Satz 2 EEG ist zudem auch der Ausbau erneuerbarer Energien als vorrangiger Belang in eine Schutzgüterabwägung einzustellen. Das Ziel einer Klimaneutralität Deutschlands gemäß des § 3 Abs. 2 Klimaschutzgesetz wird zudem ohne den deutlichen Ausbau der Photovoltaik – auch und insbesondere in Form von Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen – nicht erreichbar sein. Daraus ließ sich eine Entscheidung zugunsten der Photovoltaikanlagen-Nutzung abwägungsgerecht ableiten.

LEP HR G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

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

In der Begründung zu G 7.4 LEP HR wird ausgeführt, dass auch die Standorte der Erzeugung erneuerbarer Energien zu den Vorhaben der technischen Infrastruktur zählen. Besonders die südlichen Teile des Plangebietes werden durch den benachbarten Abbau von Kiessanden vorgeprägt. Vor diesem Hintergrund ist es geeignet, das Plangebiet für die Erzeugung von erneuerbaren Energien in Form von Freiflächenphotovoltaik zu nutzen. Die geplante Nutzung ist als grundsätzlich raumverträglich einzustufen.

LEPro 2007 § 6 Freiraumentwicklung

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

LEP HR G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

*(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen [...]
– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

Die Planung dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlage. Die Stadt Hohen Neuendorf leistet damit einen Beitrag zur dringlich benötigten Erweiterung der Erzeugungskapazitäten erneuerbarer Energien und somit zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase.

Fazit: Im Ergebnis ist kein Konflikt mit den Erfordernissen der landesweiten Raumordnung zu erkennen. Mit Stellungnahme vom 16.08.2024 ist durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bestätigt worden, dass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 keine Ziele der Raumordnung und keine textlichen Festlegungen des LEP HR entgegenstehen. Die relevanten Grundsätze der Raumordnung werden durch die Planung berücksichtigt.

7.2 Regionalplanung

Die Stadt Hohen Neuendorf gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung somit aus den **Sachlichen Teilplänen** zum Regionalplan Prignitz-Oberhavel „**Rohstoffsicherung**“ (in Kraft getreten am 29.11.2012), „**Grundfunktionale Schwerpunkte**“ (in Kraft getreten am 23.12.2020) und „**Windenergienutzung (2024)**“ (Entwurf vom 13.12.2024, im Aufstellungsverfahren). Die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans ist durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel am 30. April 2019 beschlossen worden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung des B-Plans Nr. 72 war dieses Verfahren jedoch noch nicht abgeschlossen; auch lag noch kein Entwurf des Regionalplans vor. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG handelt es sich bei den in Aufstellung befindlichen Regionalplänen um sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die in der Abwägung der hier vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Sachlichen Teilpläne „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und „Windenergienutzung (2024)“ (Entwurf) enthalten keine Festlegungen, die für das Plangebiet und die hier vorliegende Planung von Relevanz sind. Im Sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ wird die südlich an das Plangebiet angrenzende Kiesabbaufäche als **Vorranggebiet Sicherung oberflächennaher Rohstoffe** mit der Bezeichnung ‚VR 49 Leegebruch Südost‘ festgelegt (siehe nachstehende Abbildung). Innerhalb dieser Vorranggebiete ist der Gewinnung der Rohstoffe Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen als Ziel der Raumordnung eingeräumt; dem Abbau der oberflächennahen Rohstoffe entgegenstehende Nutzungen sind damit innerhalb dieser Gebiete ausgeschlossen.

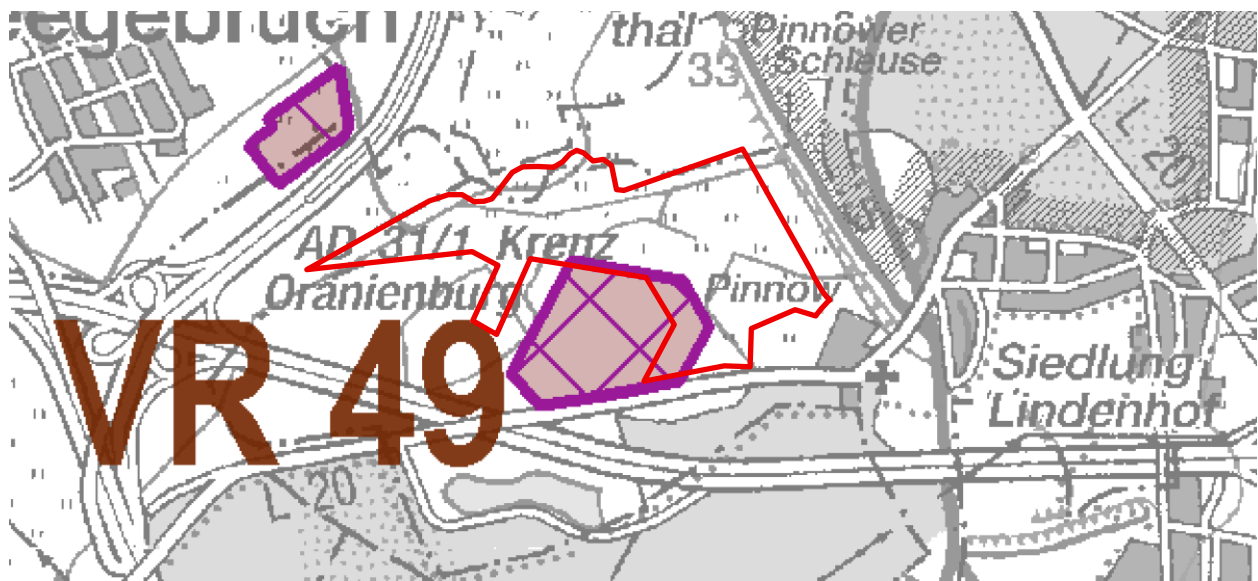


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung“ der Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel; rot umrandet: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Veränderte Darstellung auf Grundlage der Festlegungskarte des Sachlichen Teilplan Rohstoffsicherung, 2010).

Fazit: Mit Stellungnahme vom 06.02.2026 bestätigt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, dass der Bebauungsplan Nr. 72 mit den Erfordernissen und Belangen der regionalen Raumordnung vereinbar ist. Rechtswirksame regionalplanerische Festlegungen zur Sicherung von Abbauflächen bestehen im Plangebiet nicht. Dieses ist derart begrenzt, als dass es keine Teile des Vorranggebiets VR 49 umfasst.

7.3 Fachrechtliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der im Plangebiet befindlichen Gewässer und der angrenzenden Bergbautätigkeiten (siehe Kapitel 6.1 und 6.5) sind die Bestimmungen des Wasserrechts und des Bergbaurechts von besonderer Bedeutung. Das Verhältnis der vorliegenden Planung zu den einschlägigen Fachgesetzen und -planungen wird in den folgenden Unterkapiteln dargestellt.

Bezüglich des Verhältnisses der Planung zu darüber hinaus einschlägigen Bestimmungen des Umwelt-, Natur- und Artenschutzrechts wird auf die Ausführungen des Umweltberichts verwiesen.

7.3.1 Wasserrecht

Gewässer II. Ordnung:

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Gewässer II. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des BbgWG sind zu beachten und einzuhalten. Die Unterhaltung dieser Gewässer ist gemäß den Vorgaben des § 87 BbgWG zu gewährleisten. Die Errichtung von baulichen Anlagen an den Gewässern bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 87 BbgWG. Etwaige Vorhaben sind ebenfalls mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel und dem Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ abzustimmen.

Trinkwasserschutzzonen:

Weite Teile des Plangebiets befinden sich zudem in den Trinkwasserschutzzonen III der Wasserschutzgebiete Stolpe Fassung Borgsdorf und Hennigsdorf/Marwitz. Seitens des Landkreises Oberhavel ist die Neuverordnung dieser Wasserschutzgebiete mit einer Unterteilung in die Trinkwasserschutzzonen III A und B geplant. Voraussichtlich werden die Schutzbestimmungen dabei strenger und ein Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete beinhalten, was der Festsetzung eines Sondergebiets für Photovoltaikfreiflächenanlagen durch den Bebauungsplan Nr. 72 zunächst entgegensteht. Zudem finden die künftigen Schutzbestimmungen, auf der Grundlage des § 52 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in Wasserschutzgebieten nach alter Rechtslage bereits Anwendung.

Zur Klärung des Sachverhalts erfolgte am 27.01.2025 ein Gesprächstermin zwischen der Stadt Hohen Neuendorf, dem Vorhabenträger des Solarparks und dem Landkreis Oberhavel (FD Wasserwirtschaft und weitere) im Sitz der Kreisverwaltung in Oranienburg. Die Ergebnisse des o.g. Gesprächstermins sind in einem Protokoll festgehalten, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist. Im Ergebnis der Besprechung wurde festgestellt, dass die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 72 und der parallelen FNP-Änderung Nr. 026/2022 den Belangen des Wasserschutzes und den Schutzzwecken der Trinkwasserschutzzonen nicht entgegenstehen werden. Demnach kann für beide Bauleitplanungen die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den eingangs genannten Verboten durch den Landkreis in Aussicht gestellt werden; die Planung erfolgt im weiteren Verfahren in die Befreiungslage.

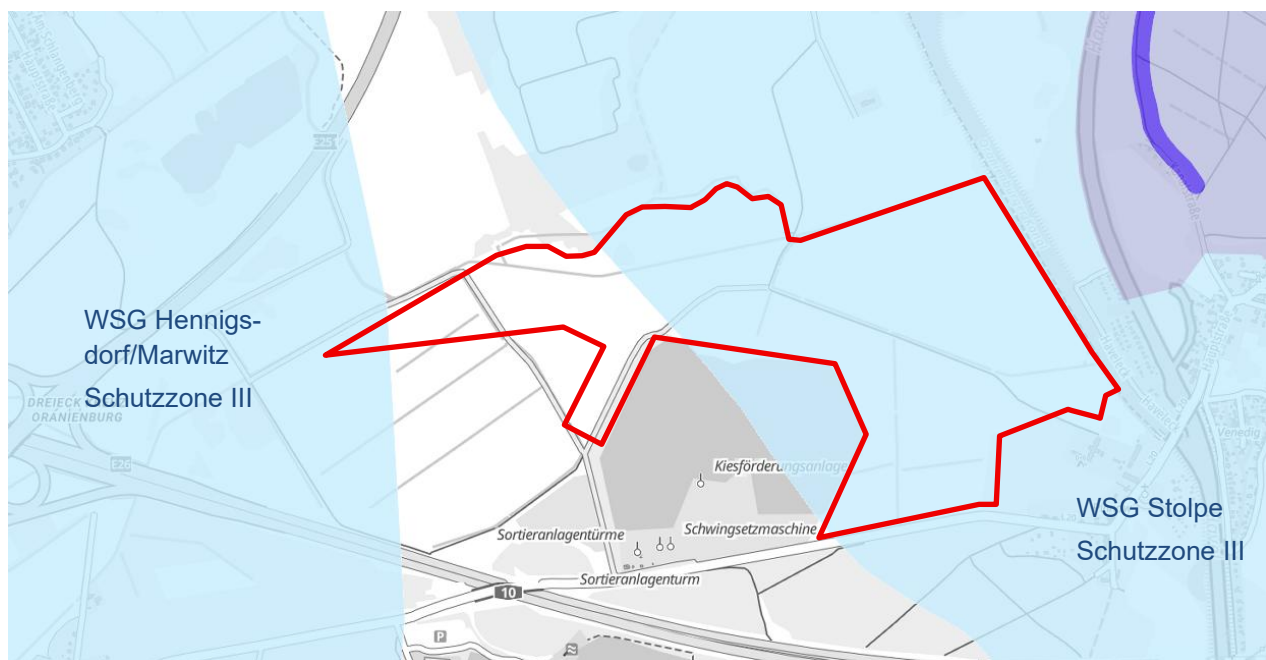


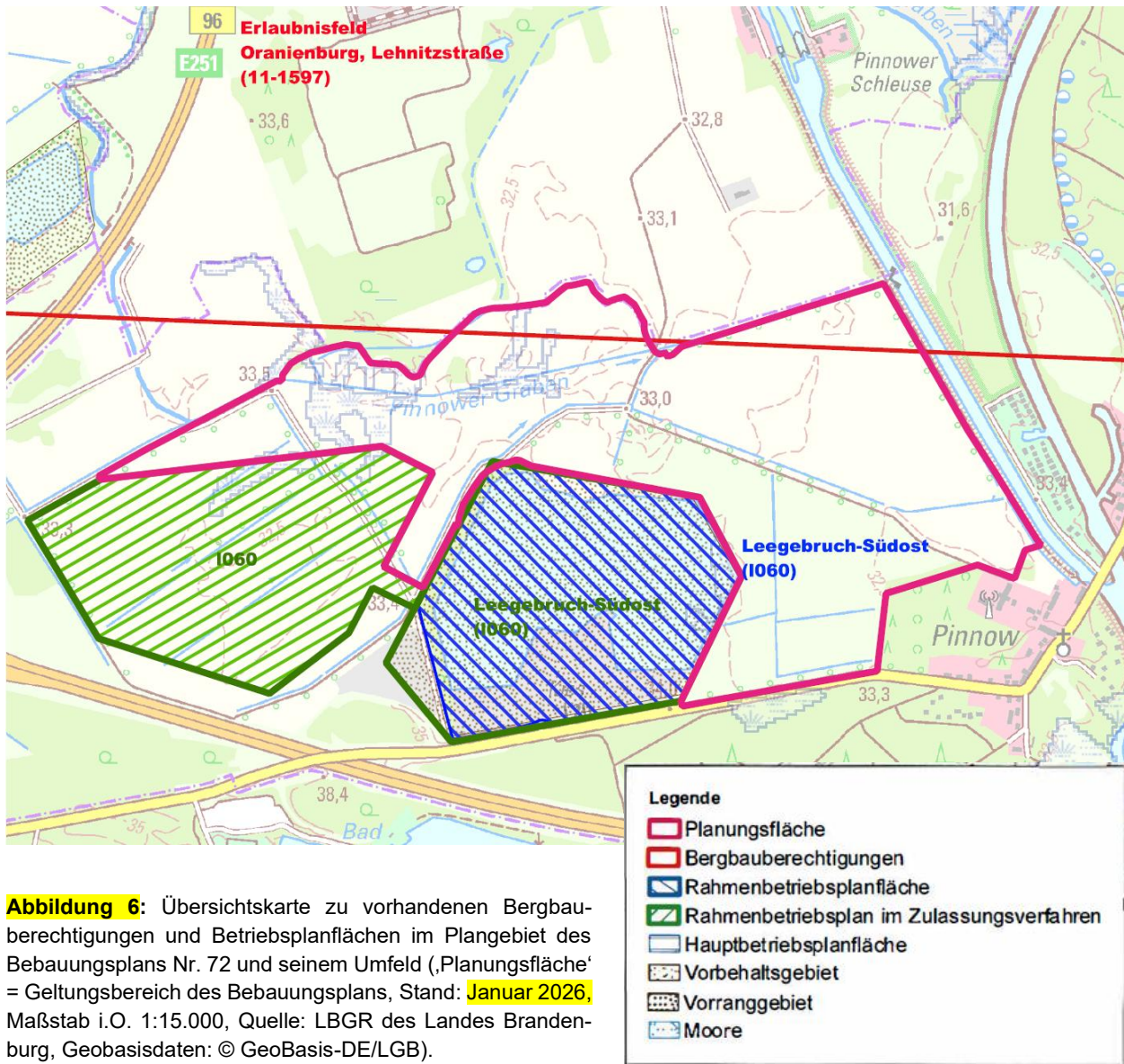
Abbildung 5: Darstellung der innerhalb von Trinkwasserschutzzonen (hellblau) gelegenen Teile des Geltungsbereichs (rot umrandet) des Bebauungsplans Nr. 72 (Veränderte Darstellung auf Grundlage des Geoportals Brandenburg, Wasserschutzgebiete des Landes Brandenburg, © Landesamt für Umwelt Brandenburg 2025, dl-by-de/2.0).

7.3.2 Bergbaurecht, Bergaufsicht

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich im Erlaubnisfeld „Oranienburg, Lehnitzstraße“ (11-1597), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (Erdwärme, Sole, Lithium) berechtigt. Die Erlaubnis zur gewerblichen Aufsuchung wurde am 24.06.2024 von der Bergverwaltung erteilt und ist bis zum 24.06.2029 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben. Die vorliegende Erlaubnis wurde zugunsten eines Dritten erteilt und wird durch Artikel 14 GG als eigentumsrechtliche Position geschützt. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen. Ein solcher Ausschluss oder Einschränkungen bergbaulicher Tätigkeiten sind im vorliegenden Planungsfall jedoch nicht erkennbar: Die Erlaubnis allein berechtigt den Begünstigten noch nicht zur Aufnahme von konkreten Aufsuchungsarbeiten. Hierzu bedarf es der Durchführung eines mehrstufigen bergrechtlichen Verfahrens mit Zulassung eines Betriebsplans und ggf. der Einholung weiterer Genehmigungen. Vor diesem Hintergrund hat das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe keine der vorliegenden Bauleitplanung entgegenstehenden Belange geltend gemacht.⁵

Die Lage des Plangebiets im o.g. Erlaubnisfeld ist nachrichtlich in die Planung übernommen (siehe Kapitel **9.9.2**) und ist in der Abbildung auf der nachfolgenden Seite ersichtlich.

⁵ vgl. Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg vom 14.08.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.



Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen Flächen an, welche Teil eines aufgestellten oder sich in Aufstellung befindlichen Rahmen-, Haupt- oder Abschlussbetriebsplans nach den §§ 52 und 53 des Bundesberggesetzes sind. Dabei handelt es sich um die u.a. in Kapitel 6.1 angesprochenen Flächen des Kiessandtagebaus „Leegebruch-Südost“. Diese Flächen unterliegen somit der Bergaufsicht und dem Fachplanungsvorbehalt. Ein Teilbereich des im Flächennutzungsplan dargestellten Kiesabbau-Bewilligungsfeldes „Leegebruch Südost“ (tlw. Flurstück 39, siehe Kapitel 7.4.1) unterliegt allerdings nicht der Bergaufsicht, da diese Fläche nicht Teil des Rahmen-, Haupt- und Abschlussbetriebsplans des Kiessandtagebaus ist.

Im Hinblick auf die Abgrenzung des B-Plan-Geltungsbereichs ist darauf hinzuweisen, dass im Nordwesten des bestehenden Kiessees eine geringfügige Überlagerung besteht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt in die Flächen des Rahmen- und des Hauptbetriebsplans „Leegebruch-Südost“ hinein. Betroffen ist eine ca. 739 m² Fläche im Bereich der Flurstücke 118, 249 und 269 der Flur 4, Gemarkung Borgsdorf, siehe auch nachfolgende Abbildung 7. Dies resultiert aus der seinerzeit erfolgten Grenzziehung der Betriebsplanflächen in vereinfachter geometrischer Form. Die Überlagerung der Planungen ist dabei jedoch als unschädlich einzustufen: Beide Betriebspläne enthalten in diesem Bereich entweder keine oder nur solche Festsetzungen, welche

den Inhalten des hier vorliegenden Bebauungsplans nicht entgegenstehen („Sukzessionsfläche“ im Uferbereich des Kiessees). Innerhalb des Überlagerungsbereichs verlaufen eine landwirtschaftliche Zuwegung sowie ein Entwässerungsgraben im Bestand. Auch auf Grundlage des Abschlussbetriebsplans und der darin enthaltenen Darstellung der Wiedernutzbarmachung des Abbaufeldes ergeben sich keine Einschränkungen für die Bauleitplanung des Solarparks.

Als zuständige Fachbehörde weist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg darauf hin, dass die benachbarten bergbaulichen Tätigkeiten sowie die im Zulassungsverfahren befindliche Fläche zur Aufstellung des Rahmenbetriebsplans „Leegebruch Südost“ nicht (negativ) beeinträchtigt werden dürfen. In seiner Stellungnahme zur Bauleitplanung teilte das LBGR mit, dass keine Widersprüche von planfestgestellten Festsetzungen zur Bauleitplanung und keine im Bebauungsplanverfahren abzuwägenden und zu bewältigenden Konflikte ersichtlich sind.⁶

Das betroffene Bergbauunternehmen wurde am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen (siehe Kapitel 13.1 und 13.3) beteiligt **und hat dabei im Ergebnis keine Einwände gegen die Planung geltend gemacht.** Das Bergbauunternehmen beabsichtigt zudem die Beantragung einer Verlängerung des Planfeststellungsbeschlusses für den Kiessandtagebau „Leegebruch-Südost“ bis in das Jahr 2036, um die dortigen Bergbautätigkeiten fortzuführen.

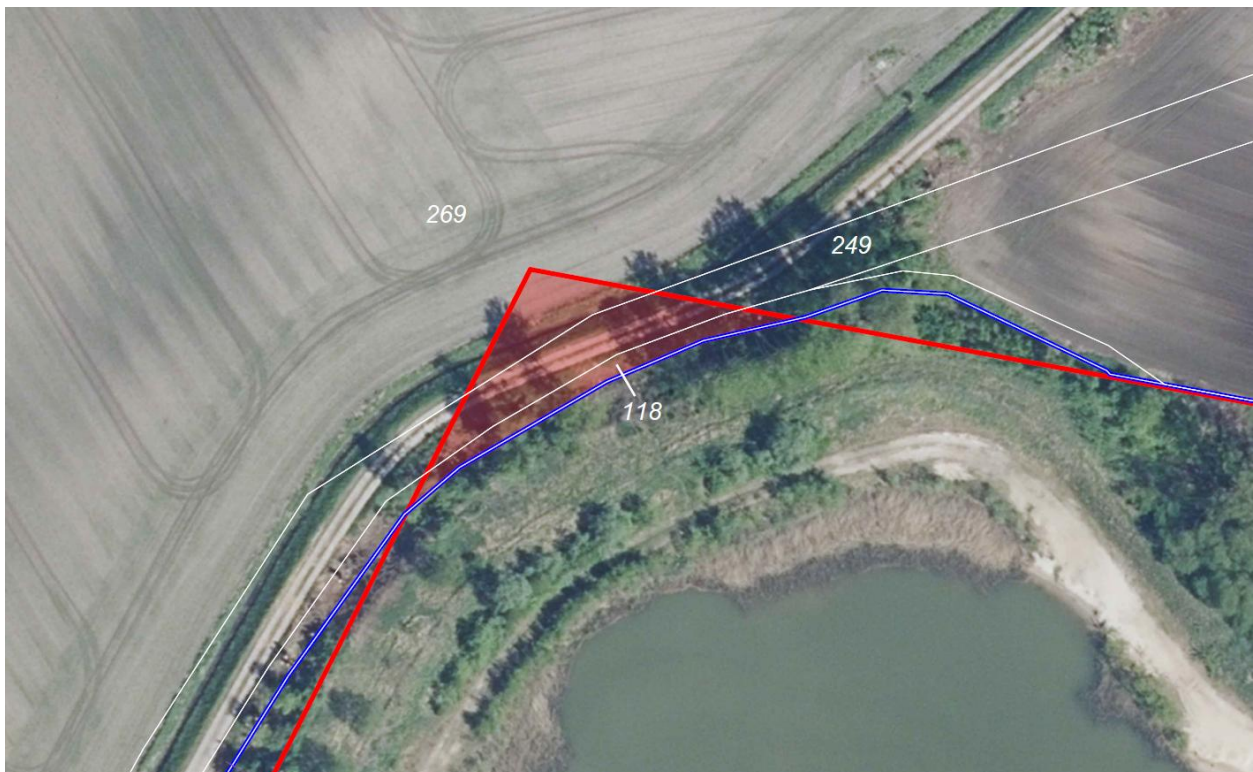


Abbildung 7: Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit den räumlichen Geltungsbereichen des Rahmen- und Hauptbetriebsplans des Kiessandtagebaus „Leegebruch Südost“ im Bereich der Flurstücke 118, 249 und 269 (eigene Darstellung ohne Maßstab, Geltungsbereich des Bebauungsplans in blauer Linie, Geltungsbereiche des Rahmen- und Hauptbetriebsplans in roter Linie).

⁶ vgl. ergänzende Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg vom 25.10.2024 im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

7.4 Kommunale Planungen und Konzepte

7.4.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt für das ganze Gemeinde- bzw. Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Für die Stadtteile Bergfelde, Borgsdorf und Hohen Neuendorf liegt ein rechtswirksamer FNP in der Fassung der letzten Änderung Nr. 025/2021, bekannt gemacht am 20.10.2001 (gesamter FNP) bzw. 27.03.2023 (Änderung 025/2021), vor. Dieser stellt für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 72 insbesondere Flächen für Wald und für die Landwirtschaft sowie Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen dar. Aus diesen Darstellungen lassen sich keine für die Errichtung von Photovoltaikanlagen geeigneten Baugebiete (d.h. Sondergebiete) entwickeln.

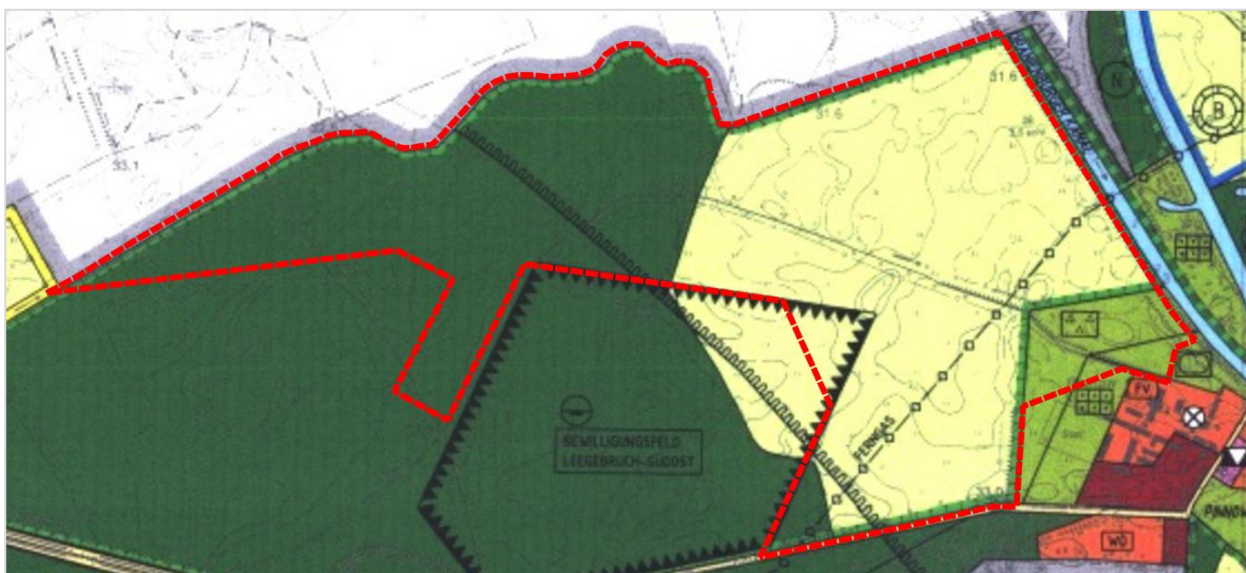


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Hohen Neuendorf (in Kraft getreten am 20.10.2001, letzte Änderung Nr. 025/2021 in Kraft getreten am 27.03.2023) mit Kennzeichnung des Plangebiets in roter Strichlinie.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Nr. 026/2022 und der Bezeichnung „Teilbereich des Solarparks westlich der Ortslage von Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ erfolgt, dem § 8 Abs. 3 BauGB folgend, **parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72**. Auf dieses eigenständige Verfahren und dessen Unterlagen sei daher verwiesen.

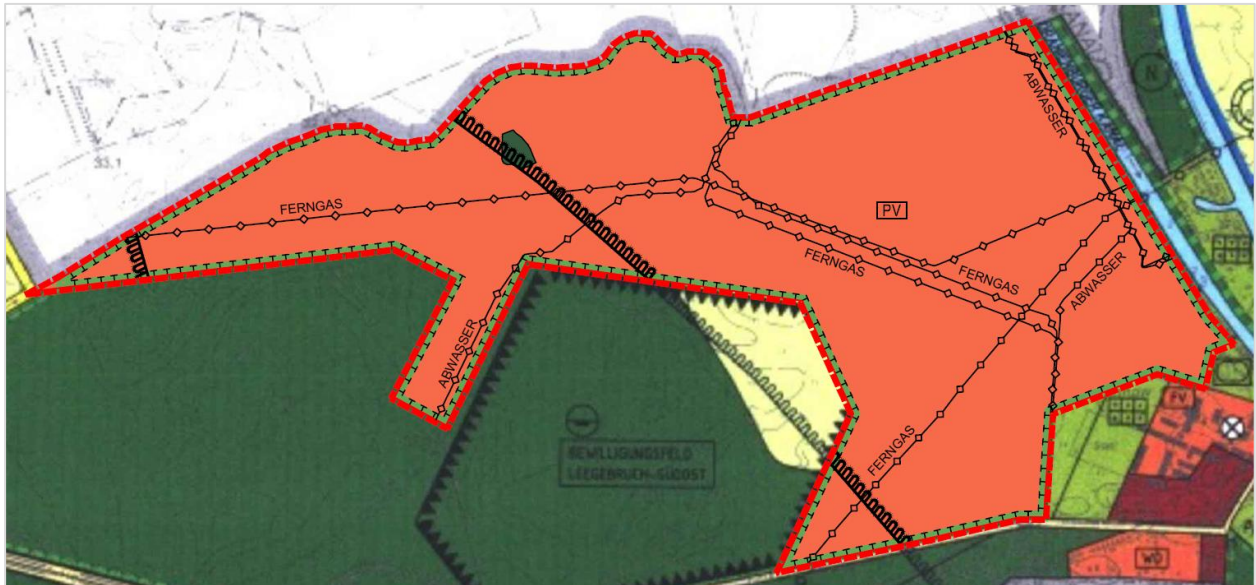


Abbildung 9: Darstellungen der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 026/2022 „Teilbereich des Solarparks westlich der Ortslage von Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ der Stadt Hohen Neuendorf in dessen Änderungsbereich.

7.4.2 (Umliegende) Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang noch kein Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. In unmittelbarer Nachbarschaft an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 schließt sich der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 52 der Stadt Hohen Neuendorf an. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich Flächen für Wald fest und dient der Aufforstung im Rahmen der Kompensation von Eingriffen, welche durch die benachbarten Kiesabbautätigkeiten entstehen. Weiterhin liegt in der näheren Umgebung der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 07 „Aufforstung an der Autobahnanschlussstelle Velten“. Auch hier bestehen weder Überlagerungen noch Zielkonflikte.

Für einen Teil des Betriebsgeländes des Kiessandtagebaus, südlich des bestehenden Kieselsees, ist zudem der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Transportbetonanlage TBG-Beton, Stadtteil Borgsdorf“ aufgestellt. Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereichs Flächen für eine Transportbetonanlage sowie private Verkehrsflächen fest. Da sich der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans deutlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 72 befindet, sind hier ebenfalls keine Konflikte oder Überlagerungen ersichtlich.

Nördlich des Plangebiets befindet sich im Übrigen der ca. 200 Meter entfernte Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37 „Alter Flugplatz Süd“ der Stadt Oranienburg. Dieser setzt für seinen Geltungsbereich insbesondere ein Industriegebiet, Flächen für Wald und private Grünflächen fest. Weiterhin werden die Flächen nördlich der Flurstücke 172 und 27, Flur 4, Gemarkung Borgsdorf bis zum Flurstück 35, Flur 12, Oranienburg im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 118 „Tierhaltungsanlagen Oranienburg“ als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, welche von der Bebauung mit Tierhaltungsanlagen freizuhalten sind, sofern diese nicht eine im Bebauungsplan festgesetzte Irrelevanzgrenze überschreiten.

Konfliktlagen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 72 sowie den umliegenden Bebauungsplänen sind im Ergebnis nicht zu erkennen.

7.4.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Für die Stadt Hohen Neuendorf liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2014 vor. Hinzu kommt der Landschaftsrahmenplan, welcher in den 1990er-Jahren für den ehemaligen Kreis Oranienburg (heute im Landkreis Oberhavel aufgegangen) aufgestellt wurde.

Die Stadt Hohen Neuendorf plant, ihren Landschaftsplan ab dem Jahr 2027 fortzuschreiben. Die Fortschreibung wird erforderliche Anpassungen aufgrund der zu erwartenden und bereits eingetretenen Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum vornehmen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan Nr. 72 erfolgenden FNP-Änderung Nr. 026/2022 auf die Fortschreibung des Landschaftsplans als projektbezogener räumlicher oder sachlicher Teilplan gem. § 9 Abs. 4 BNatSchG verzichtet. Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 wurde als Aufgabe für die planerische Vorbereitung der parallelen FNP-Änderung formuliert:

„Bei „negativen“ Auswirkungen Darstellung von Optimierungspotenzialen oder alternativen Handlungsoptionen, ggf. Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen: Werden im Rahmen des Planverfahrens untersucht. Die Kompensation der planerisch eröffneten Eingriffe wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 festgelegt.“

Die Anforderung des § 11 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 BNatSchG setzt der Umweltbericht zur FNP-Änderung durch die Untersuchung und Identifikation möglicher Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege um. Im Sinne von § 9 Abs. 3 BNatSchG Satz 1 Nr. 4 werden insbesondere Flächen:

- zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft,
- auf Flächen, die wegen ihres Zustands, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft [...] besonders geeignet sind,
- zum Schutz, zur Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima,
- zur Erhaltung und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

identifiziert. Die so auf der Ebene der FNP-Änderung Nr. 026/2022 identifizierten Flächen werden dem Aufstellungsbeschluss entsprechend in der Folge im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 72 festgesetzt (siehe Kapitel 9.7). Die parallele FNP-Änderung bereitet dies planerisch durch die für den gesamten Änderungsbereich geltende Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) vor, siehe hierzu das Kapitel 7.4.1. Für weitere Einzelheiten zu den Inhalten des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans sei auf die entsprechenden Ausführungen des Umweltberichts verwiesen.

7.4.4 Landschaftsräumliches Entwicklungskonzept Pinnow

Für das umliegende Areal der Kiesseen westlich der Ortslage von Pinnow wurde im Jahr 2014 das Landschaftsräumliche Entwicklungskonzept Pinnow erarbeitet.⁷ Es umfasst als Betrachtungsraum den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 sowie weitere, westlich und südlich davon gelegene Flächen bis zur B 96 bzw. der Autobahn A 10. Ziel des Konzeptes

⁷ Landschaftsräumliches Entwicklungskonzept Pinnow Stadt Hohen Neuendorf, FUGMANN & JANOTTA bdla, Berlin, Stand September 2014.

ist es, ein Bild für die zukünftige Nutzung und Landschaftsstruktur unter Berücksichtigung der Erholungsansprüche und der Belange des Arten- und Biotopschutzes zu entwickeln sowie ein Konzept für eine Zonierung von intensiven (z. B. Badestelle) und extensiven Erholungsflächen, einem Erschließungs- und Wegesystem und Maßnahmen für die strukturelle Aufwertung der Landschaft inkl. Realisierungsstrategien und Prioritäten darzustellen.

Die im Landschaftsräumlichen Entwicklungskonzept Pinnow enthaltenen Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 72 weitgehend aufgegriffen, soweit sie sich innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs befinden. Dabei handelt es sich insbesondere um Teile der Maßnahmen M7 und M8, welche Verbesserungen der Wegeverbindungen und Zugänge im bzw. zum Plangebiet vorsehen (aufgegriffen durch das zugrundeliegende Erschließungskonzept des B-Plans, siehe Kapitel 8.2 und 9.8). Hinzu kommt die Maßnahme M15, welche Neupflanzungen von Gehölzen und Flächenpuffer für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorsieht. Dies findet im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen (siehe Kapitel 9.7) Berücksichtigung.

Die Maßnahme M4 des Landschaftsräumlichen Entwicklungskonzepts (Wiedervernässung durch Grabenaufstau) wird dabei aufgrund der Hochwasserschutzfunktion der Gräben im Plangebiet (siehe Kapitel 6.5) nicht verfolgt. Die übrigen Maßnahmen des Konzepts sind nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verortet und daher auch kein Gegenstand der vorliegenden Planung.

Das Konzept und seine Maßnahmen weisen für sich genommen keine Rechtsverbindlichkeit auf. Es muss durch verbindliche Planungen, wie bspw. den vorliegenden Bebauungsplan, umgesetzt werden. Ohne die Integration in das Festsetzungsspektrum des Bebauungsplans würde die Umsetzung der Maßnahmen derzeit nicht in Aussicht stehen. Insofern steht der Bebauungsplan mit dem Landschaftsräumlichen Entwicklungskonzept Pinnow nicht im Konflikt.

7.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Stadt Hohen Neuendorf verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Stand vom September 2017, nach welchem die Reduzierung der Pro-Kopf-Emission von Treibhausgasen sowie der Ausbau des Anteils der Erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch erklärtes Ziel der Stadt Hohen Neuendorf ist.⁸ Vorrangig dient das INSEK jedoch als wohnungspolitische Umsetzungsstrategie. Es setzt sich daher vorrangig mit den Themen des starken Bevölkerungszuwachses und Bauflächenknappheit auseinander. In diesem Zusammenhang wird das Areal des ehem. Gutshofs Pinnow als Potentialfläche für eine Einfamilienhausbebauung eingestuft, dessen Entwicklung gemäß des INSEKs ab dem Jahr 2025 durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (allgemeines Wohngebiet) erfolgen soll. Die im INSEK abgegrenzte Fläche umfasst dabei auch Teile des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 72 in dessen Südosten, siehe die nachfolgende Abbildung 10.

Die Potentialfläche ‚Gutshof Pinnow‘ wird im INSEK jedoch nicht zu den darin enthaltenen Vorranggebieten für das Wohnen gezählt. Ebenso sind konkrete Umnutzungsabsichten hin zu einer Wohnbebauung bislang nicht erkennbar, weswegen sich für die Stadt Hohen Neuendorf kein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans (inkl. der dazu erforderlichen FNP-Änderung in diesem Bereich) darstellt.

Die in Rede stehenden, sich mit der Wohnbau-Potentialfläche deckenden Flächen des Plangebiets werden für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation

⁸ Stadt Hohen Neuendorf: Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, Berlin/Hohen Neuendorf, September 2017, S. 38.

der Eingriffe, welche durch die Planung und den späteren Solarpark in Natur und Landschaft erfolgen, benötigt. Andernfalls wäre der Bebauungsplan nicht oder nur teilweise vollziehbar. Angesichts der hohen Bedeutung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energiewende (siehe auch das nachfolgende Kapitel) gewichtet die Stadt die Nutzung der Flächen durch die vorliegende Planung zudem höher, als für eine Wohnbebauung. Da die hier vorliegende Planänderung nur einen Teil der Potentialfläche ‚Gutshof Pinnow‘ umfasst, steht der Bebauungsplan Nr. 72 den Inhalten des INSEK zudem nicht gänzlich entgegen. Ferner können die entsprechenden Flächen mit der Nutzung als Maßnahmenfläche eine Pufferwirkung zwischen dem Solarpark und einer eventuellen, zukünftigen Wohnbebauung im südlich angrenzenden Gebiet der ehemaligen Wirtschaftsflächen entfalten.

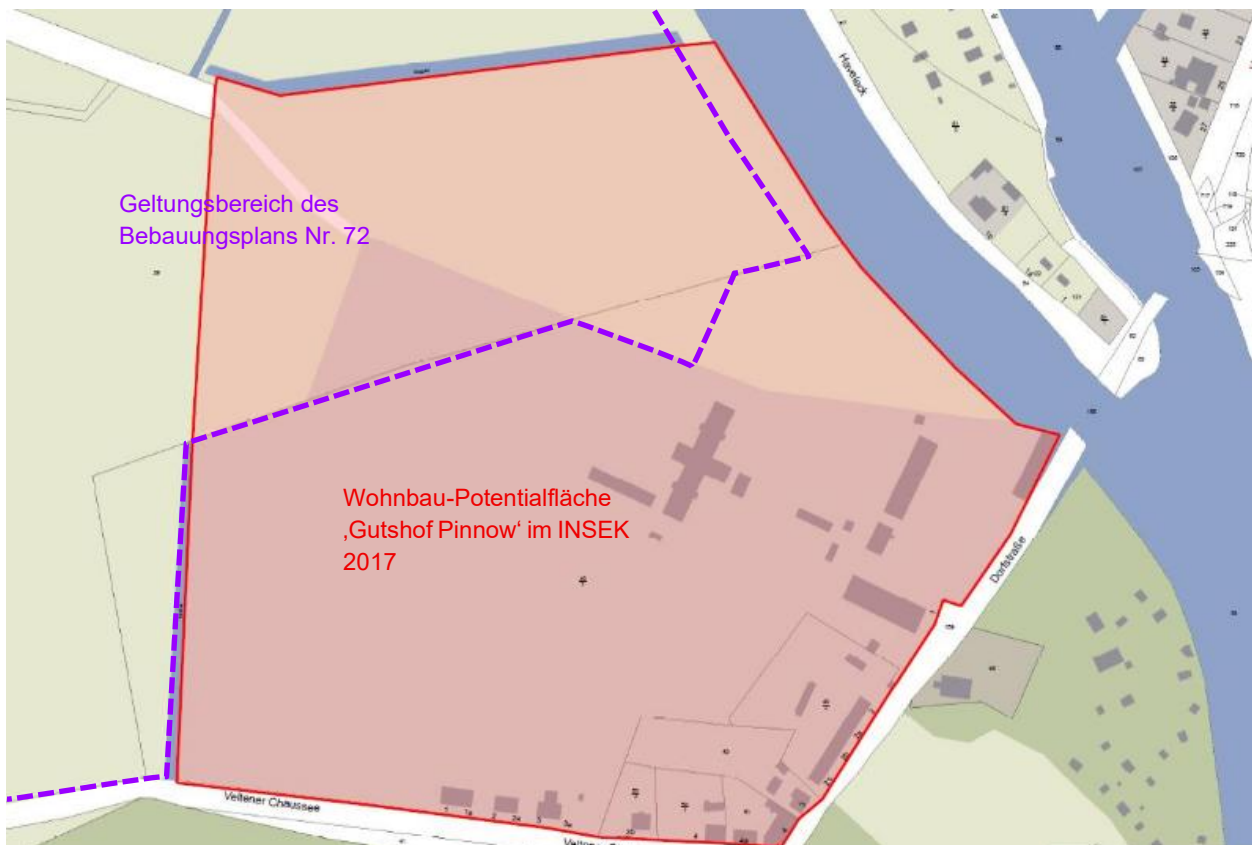


Abbildung 10: Abgrenzung der Wohnbau-Potentialfläche ‚Gutshof Pinnow‘ im INSEK der Stadt Hohen Neuendorf mit Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 72 als violette Strichlinie, (Eigene Darstellung auf Grundlage des INSEK 2017, S. 61).

7.4.6 Klimaschutzkonzept

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels verfügt die Stadt Hohen Neuendorf seit dem Jahr 2013 zudem über ein ‚integriertes kommunales Klimaschutzkonzept‘⁹. In diesem werden Potenziale hinsichtlich der CO₂-Einsparung und dem Ausbau erneuerbarer Energien in der Stadt untersucht sowie entsprechende Ziele und Maßnahmen, insbesondere auf kommunaler Ebene, definiert. Das Klimaschutzkonzept enthält jedoch keine Standortkonzeptionen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und für derartige Bauleitplanungen. Dagegen führt das

⁹ Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept Stadt Hohen Neuendorf, B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH/Stadt Hohen Neuendorf (Hrsg.), Berlin/Hohen Neuendorf, Juli 2013.

Konzept ab Seite 52 aus, dass lokale Ausbaupotenziale zur Erhöhung des Anteils an erneuerbarer Elektrizität bis 2030 in Hohen Neuendorf primär durch den Ausbau der Photovoltaik vorhanden sind. Diese Potenziale sind zum damaligen Zeitpunkt sogar nur durch den Zubau kleinerer PV-Anlagen auf Dachflächen gesehen worden. Das Klimaschutzkonzept enthält hierfür die Maßnahme ‚EE1 Solarenergie in Hohen Neuendorf‘, welche einen deutlichen Ausbau der Solarenergie-Nutzung in der Stadt vorsieht – dies allerdings vorrangig mittels kleinen und mittleren Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen. Die vorliegende Planung und ihr zugrundeliegendes Vorhaben tragen somit dazu bei, die lokalen Ausbaupotenziale an erneuerbaren Energien zu nutzen und letztendlich sogar zu übertreffen.

Die Maßnahme ‚EE 2‘ sieht dagegen die Ermittlung von geeigneten Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor. Eine solche Standortalternativenprüfung ist im Rahmen der parallelen FNP-Änderung Nr. 026/2022 erfolgt. Im Ergebnis ist damit festzuhalten, dass die Bauleitplanung zum Solarpark Pinnow, bestehend aus dem Bebauungsplan Nr. 72 und der parallelen FNP-Änderung 026/2022 in der Zusammenschau im Einklang mit dem städtischen Klimaschutzkonzept stehen und zum Ausbau der Solarenergie-Nutzung in der Stadt beitragen.

7.4.7 Lärmaktionsplanung, ruhige Gebiete

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet nach § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Richtlinie 2002/49EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EU-Umgebungslärmrichtlinie) Lärmaktionsplanungen aufzustellen und fortzuschreiben. Auf der Grundlage von Lärmkarten werden Lärmaktionspläne aufgestellt, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Die Lärmaktionspläne enthalten konkrete Maßnahmen zur Lärminderung. Im Jahr 2008 hat die Stadt Hohen Neuendorf den ersten Lärmaktionsplan aufgestellt. Es folgten in den Jahren 2014 die 2., 2019 die 3. und 2024 die 4. Stufe.

Gemäß des Endberichts zur 4. Stufe der Lärmaktionsplanung sind Teile des Geltungsbereiches als ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen, insbesondere um die Erholungsfunktion sicherzustellen.¹⁰ Die durch den Bebauungsplan Nr. 72 geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen arbeiten nahezu emissionsfrei; mögliche Geräusche entstehen höchstens durch technische Nebenanlagen wie Transformatoren und Wechselrichter. Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist hierzu der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm zu erbringen. Auch kann hier eine Berücksichtigung der ruhigen Gebiete erfolgen. Eine wesentliche Konfliktlage zwischen dem Bebauungsplan Nr. 72 und der städtischen Lärmaktionsplanung ist dagegen nicht zu erkennen.

¹⁰ vgl. Lärmaktionsplanung, Stadt Hohen Neuendorf (Brandenburg), Lärminderungsmaßnahmen für Straßenverkehr nach der 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie, Bericht Nr. 781-01746, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Berlin, Juli 2024, S. 42ff.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

8.1 Vorhaben- und Photovoltaik-Anlagenplanung

Das Plangebiet soll für die Aufstellung von Photovoltaik-Modulen (Flachkollektoren mit Modul-tischen) in Form einer großflächigen Freiflächenanlage nach den aktuellen technischen und bau-lichen Standards genutzt werden. Anstelle einer vollständigen Inanspruchnahme durch einen voll-flächigen Solarpark soll sich die Freiflächenanlage aus insgesamt 15 einzelnen Baufeldern zusammensetzen. Die Baufelder weisen dabei einen Abstand von mindestens 20 m zueinander auf und werden jeweils eigenständig eingefriedet. Zwischen den Baufeldern verlaufen Wege oder Grünstrukturen. Die Baufelder werden die mittels Baugrenzen als überbaubare Grundstücks-flächen festgesetzt und mit den Buchstaben A-H und J-P bezeichnet. Für die Ermittlung der Bau-felder im Rahmen der Vorhabenplanung galten die folgenden Maßgaben:

- Schonung und Aufwertung des Landschaftsbilds bzw. -raums (siehe hierzu auch das folgende Kapitel 8.2) durch Freihaltung von Flächen des ehemaligen Guts Pinnow und einer Fläche zwischen dem bestehenden und dem zukünftigen Kiessee von der Überbauung,
- Aussparung der durch das Plangebiet verlaufenden, der Allgemeinheit zur Verfügung stehen-den Wege,
- Aussparung von Gewässern II. Ordnung (Gräben) sowie deren beidseitige Gewässerrand-streifen,
- Einhaltung eines Abstands von 100 m zum Ufer des Oranienburger Kanals,
- Freihaltung der Schutzstreifen von durch das Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungs-leitungen.

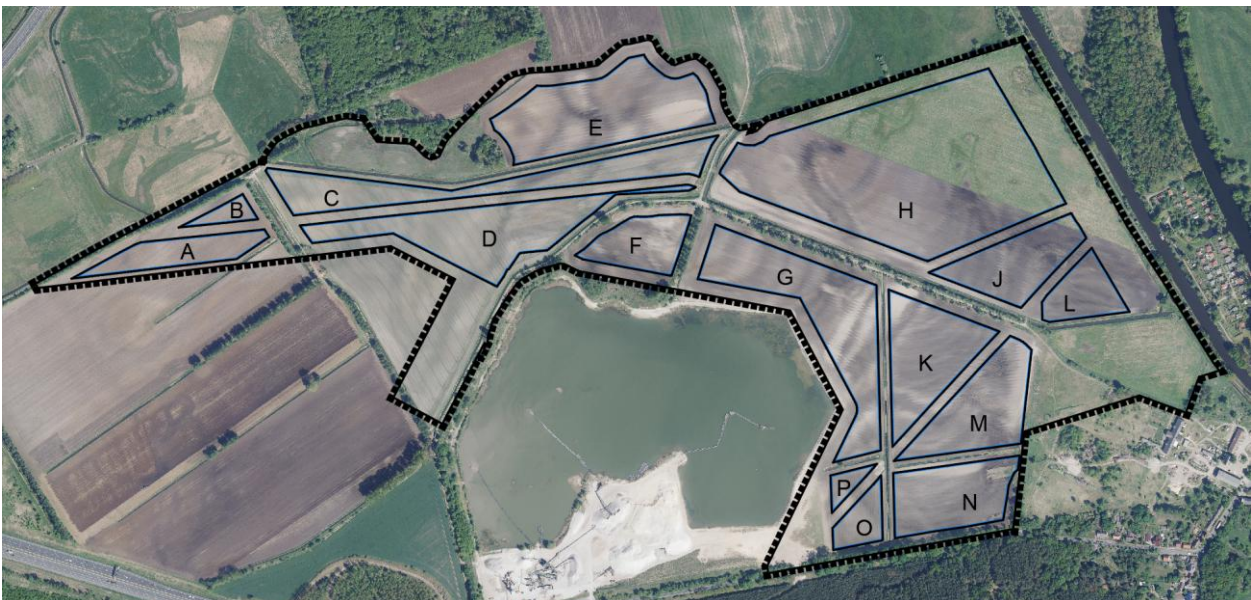


Abbildung 11: Baufelder der Vorhabenplanung, im Bebauungsplan Nr. 72 mittels Baugrenzen als überbaubare Grund-stücksflächen mit den Bezeichnungen A-H und J-P festgesetzt (eigene Darstellung).

Weiterhin galt als **städtebauliche Vorgabe für das Anlagendesign, dass ausschließlich in-nerhalb der Baufelder** die aufstehenden Anlagen des Solarparks, d.h. die Photovoltaik-Module,

sämtliche notwendigen technischen Nebenanlagen (z.B. Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer, Trafostationen und Wechselrichter) sowie die Einfriedung durch Zaunanlagen errichtet werden sollen. Dies bedeutet, dass die Flächen des Plangebiet **außerhalb der Baufelder von aufstehender Bebauung und Umzäunung freigehalten** werden; es ist keine geschlossene Umzäunung entlang der äußeren Grenzen des Plangebiets geplant. Die einzelnen Baufelder werden jeweils mit einer blickdurchlässigen Zaunanlage, wie bspw. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun, eingezäunt. Innerhalb der umzäunten Baufelder werden die auf 3 m hohen und bis zu 7 m tiefen, auf Leichtmetallständern befestigten Solarmodule (zusammengefasst als sogenannte Modultische) feststehend in Reihen aufgestellt. Nach der Anlagenplanung ist in der Mehrzahl der Baufelder ein Abstand zwischen den langgestreckten Modultischreihen von ca. 3,0 m vorgesehen. In den Baufeldern K, L, M und N ist dagegen ein höherer Reihenabstand von mindestens 3,50 m bestimmt. Bei dem überwiegenden Anteil der Baufelder ist durch die Reihenabstände und die Dimensionierung der eingesetzten Solarmodule eine Überdeckung von max. 60% der Fläche zu erwarten. In manchen Baufeldern (G, H, O) ist durch die dort vorgesehene Errichtung von technischen Nebenanlagen dieser Wert auf bis zu 70% erhöht, wohingegen in einzelnen Baufeldern (L, M) u.a. durch Erhöhung des Modulreihenabstands ein Wert von nur max. 50% erzielt werden kann.

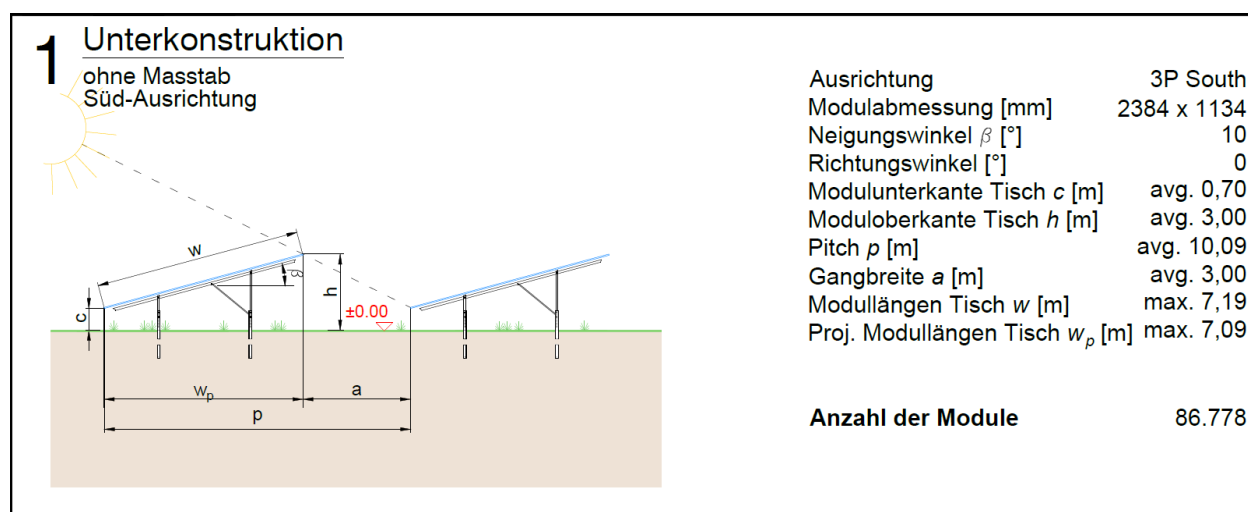


Abbildung 12: Schnittdarstellung der geplanten Modul-Unterkonstruktion der Vorhabenplanung, hier bei einem PV-Modul-Reihenabstand von 3,0 Metern (Quelle: Modulbelegungsplan der Entwurfsplanung Borgsdorf Solarpark, Stand 29. Mai 2025, ib vogt GmbH Berlin).

Lediglich die für den Betrieb für die Wartung notwendigen Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sollen auch außerhalb der Baufelder errichtet werden können, da dies unabdingbar für den Solarpark-Betrieb ist. Alle Stromleitungen im Plangebiet sollen jedoch so weit wie möglich als Erdkabel verlegt werden, um erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Ein größtenteils öffentlich zugängliches Wegesystem verbindet die einzelnen Baufelder untereinander, siehe hierzu das nachfolgende Kapitel.

8.2 Erschließungs- und Landschaftsraumkonzept

Die **äußere Erschließung** des Gebiets soll mittels einer Stichstraße von der Landesstraße 20 (L 20, Veltener Chaussee) westlich des Ortsausgangs von Pinnow, im Bereich der Baufelder P und O erfolgen. Die Zuwegung dient neben der dauerhaften betrieblichen Erschließung des Solarparks dabei insbesondere auch als Zufahrt für Baustellen- und Feuerwehrfahrzeuge, als

Erschließung des Plangebiets für die zuständigen Versorgungsträger sowie zur Erreichbarkeit und Durchwegung des Areals durch die Allgemeinheit (siehe auch weiter unten). Die Vorplanung des Straßenraums sieht auf 100 Meter Länge (gemessen von der Fahrbahnkante der L 20) eine 4,75 Meter breite Schotterfahrbahn (asphaltierter Kreuzungsbereich¹¹) mit beidseitig straßenbegleitenden Mulden zur Niederschlagsversickerung von jeweils 2 Metern Breite vor (siehe hierzu die folgende Abbildung). Neben einer Festsetzung des Straßenraums als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist ein straßenrechtliches Widmungsverfahren beabsichtigt (siehe auch das Kapitel 9.5).

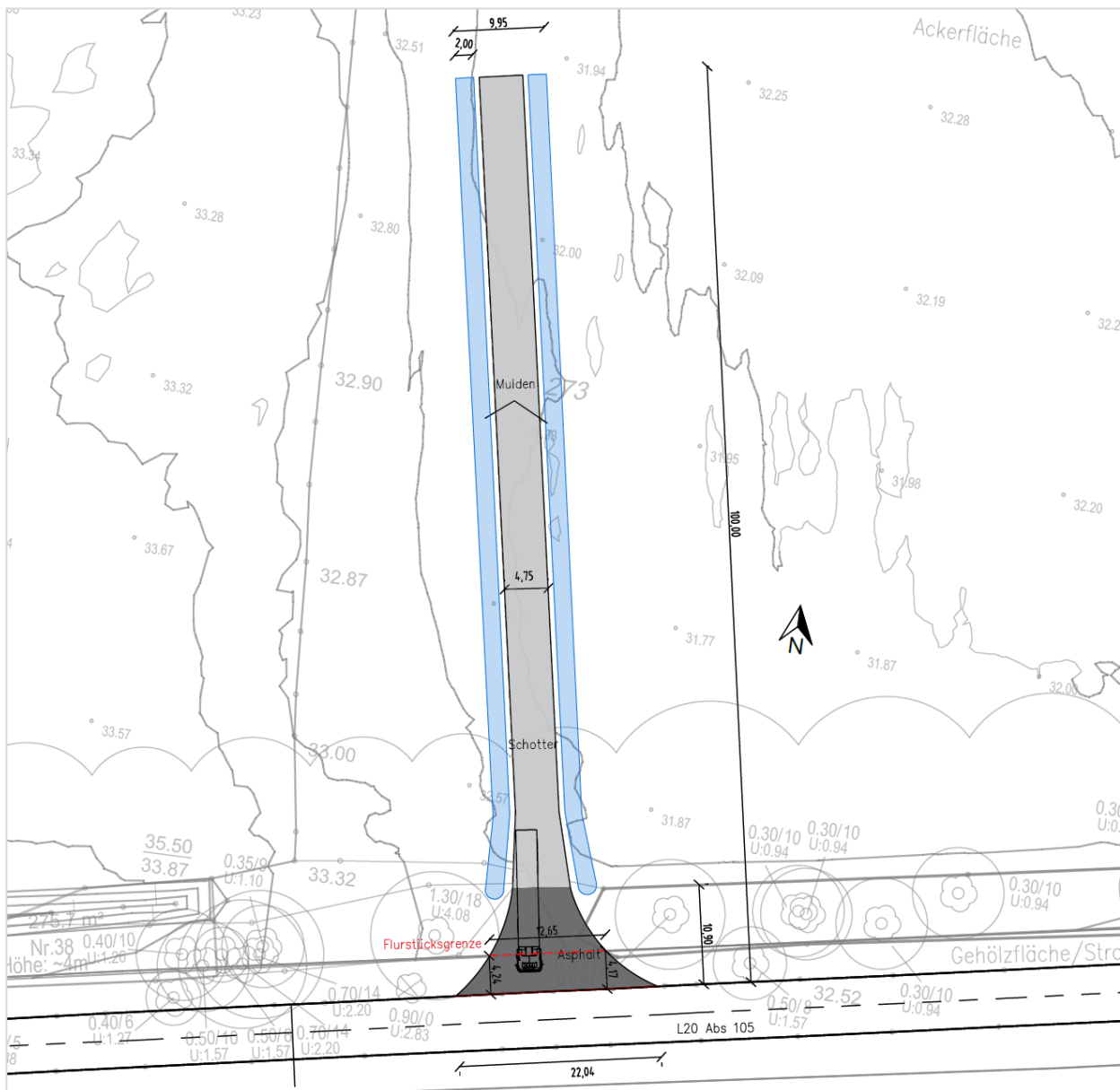


Abbildung 13: Vorplanung des Straßenraums der geplanten Erschließungsstraße von der L 20 (Quelle: INFRA-ING PartG mbB, Oberkrämer und ib vogt GmbH, Berlin, Mai 2026).

¹¹ In der Vorplanung des Straßenraums ist eine Asphaltierung der Fahrbahn auch nördlich der Grenze des Flurstücks 273, d.h. bereits innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs dargestellt. In Abstimmung mit dem Fachplanungsbüro ist eine Asphaltierung jedoch nur im unmittelbaren Kreuzungsbereich mit der L 20 und nicht im B-Plan-Geltungsbereich zwingend erforderlich. Ein Konflikt mit der textlichen Festsetzung TF 6 (siehe Kapitel 9.7) ist somit nicht zu erwarten.

Der Festlegung dieser Erschließungsoption ging eine Stellungnahme und eine darauffolgende Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen sowie eine Alternativenprüfung voraus (siehe das Kapitel 11 für Einzelheiten hierzu). Ferner erfolgte eine Abstimmung mit dem Betreiber der Ferngasleitung (FGL 210), welche in diesem Bereich verläuft und künftig von der Stichstraße in einem kurzen Abschnitt überbaut werden wird (siehe hierzu das Kapitel 9.5).

Darüber hinaus kann das Plangebiet extern über unterirdische Leitungen im Straßenraum der L 20 erschlossen werden. Die **Einspeisung** der im Photovoltaik-Park erzeugten Energie in das öffentliche Stromnetz soll über den Netzanschlusspunkt an zwei externen Einspeisumspannwerken an der 110-kV-Freileitung „Hennigsdorf - Beetz 1/2“ und „Wustermark – Oranienburg 1“ an einem Standort bei Velten erfolgen (ca. 2,8 km entfernt vom Standort der Photovoltaikanlagen). Die genaue Planung für den Netzanschluss inkl. Standortfindung ist jedoch Gegenstand eines nachgelagerten Verfahrens.

Zur **inneren Erschließung** wird die vorhandene Wegestruktur (**bereits befestigte landwirtschaftliche Wege**) im Plangebiet aufgegriffen und durch neue Wege ergänzt, um eine optimale Anbindung an die Umgebung zu gewährleisten (siehe folgende Abbildung 14). Ausgehend von diesen Durchwegungen sollen die Baufelder mit kurzen Stichwegen und Toren in den Einfriedungen erschlossen werden.

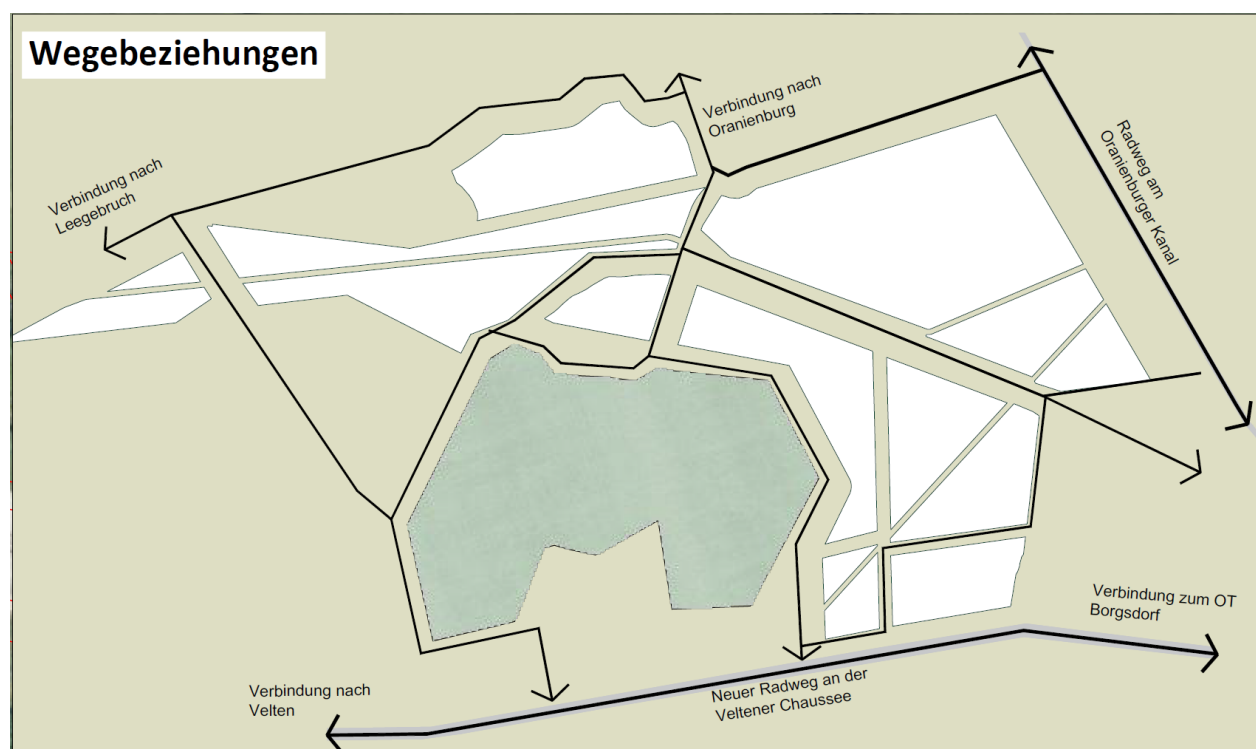


Abbildung 14: Skizze der Wegebeziehungen der geplanten inneren Erschließung des Plangebiets (Quelle: ib vogt GmbH, Berlin, 2024).

Das Wegenetz soll zudem der **Zufahrt der Feuerwehr** von der L 20 (sowohl westlich und östlich des bestehenden Kiesabbausees) dienen. Auch zu Brandschutzzwecken soll die Wegestruktur um weitere Verbindungen sowie um vier Feuerwehr-Bewegungsflächen und fünf -Wendestellen ergänzt werden; zusätzlich sind fünf Löschwasserentnahmestellen geplant.¹² Damit wird eine

¹² vgl. Vorplanung Brandschutz Errichtung „Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“, 16556 Hohen Neuendorf, 3B Brandschutzingenieure, Berlin, Stand 30.04.2025/12.05.2025.

Löschwasserversorgung in Höhe von mindestens 24m³/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden und einer hindernisfreien Verfügbarkeit von Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m zu den baulichen Anlagen für weite Teile des Plangebiets sichergestellt. Bei den noch verbleibenden, nicht von diesem Radius überdeckten Bereichen ist davon auszugehen, dass diese sich im Zuge der weiteren Vorhaben-Planungsphasen (Entwurfs- und Ausführungsplanung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren) reduzieren. Aus brandschutzkonzeptioneller Sicht sind dabei nicht überdeckte Randbereiche bis zu einer Größe von 150 m² als vertretbar einzustufen, da zusätzlich zu den geplanten fünf Löschwasserentnahmestellen auch die offenen Gewässer zur Verfügung stehen und je nach Einsatzlage zusätzlich erschlossen werden können.¹³

Ein wesentlicher Aspekt des Erschließungs- und Landschaftsraumkonzepts stellt die weiterhin vorgesehene **Nutzbarkeit der Wege durch die Allgemeinheit** dar; das Plangebiet bleibt somit trotz der Nutzung als Solarpark weiterhin öffentlich durchquerbar. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 72 verliert das Plangebiet für die Dauer seiner Nutzung als Solarpark die Eigenschaft als ‚freie Landschaft‘ im Sinne des § 59 BNatSchG, deren Betreten jedoch gemäß dem allgemeinen Grundsatz in § 59 Abs. 1 BNatSchG allen zum Zweck der Erholung gestattet ist. Daher ist über die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit vorgesehen, die bislang ermöglichte freie Begehrbarkeit des Plangebiets auch während der Nutzung als Photovoltaikfreiflächenanlagen für die Allgemeinheit grundbuchlich zu sichern (siehe Kapitel 9.8).

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 72 ist nicht nur die Errichtung eines Solarparks im Plangebiet verbunden. Neben der weiterhin bestehenden und verbesserten öffentlichen Zugänglichkeit der Plangebietsflächen zu Erholungszwecken soll durch die Planumsetzung eine **Aufwertung des Landschaftsraums** nordwestlich von Pinnow erfolgen. Die Aufwertung erfährt das Areal bereits durch die Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Begrünung der Baufelder hin zu in extensiv bewirtschaftetem Grünland. Weiterhin ist lediglich ca. die Hälfte der Flächen des Geltungsbereichs für eine Bebauung mit Solarmodulen vorgesehen, während etwa 42 ha als Freiflächen verbleiben. Die Plangeberin sieht hierbei insbesondere eine Abstandsfläche von 100 Metern zwischen den Baufeldern und dem Ufer des Oranienburger Kanals, die Freihaltung der Flächen des ehemaligen Guts Pinnow und eine Fläche zwischen dem bestehenden und dem zukünftigen Kiessee als Sichtverbindung und landschaftsräumliche Vernetzung vor. Hinzu kommen entlang der Wegeverbindungen und der Gräben zu den Baufeldern einzuhaltende Abstände und Pufferflächen: So wird zwischen den bestehenden und zu erhaltenden wegbegleitenden Gehölzstrukturen sowie Neupflanzungen ein Abstand von 15 Metern zu den Baufeldern eingehalten, um Beeinträchtigungen der Wurzeln während der Bauphase auszuschließen und die weitere Entwicklung nicht zu beeinträchtigen.

Im **Anhang der Begründung** sind hierzu Skizzendarstellungen aus der Vorentwurfsphase der Planung abgebildet.

Auf diesen Freiflächen sind diverse **Maßnahmen** zur Landschaftsraumaufwertung vorgesehen, die als grünordnerische Festsetzungen (siehe Kapitel 9.7) in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Maßnahmen dienen dabei gleichzeitig auch dem Ausgleich oder der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Umwelt, welche durch die Umsetzung des Vorhabens bzw. des Bebauungsplans hervorgerufen werden. Hierbei werden auch die Inhalte des landschaftsräumlichen

¹³ vgl. Brandschutz-Bericht zur Vorplanung, Errichtung „Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“, 16556 Hohen Neuendorf, 3B Brandschutzingenieure, Berlin, Stand 11.09.2025, S. 7f.

Entwicklungskonzepts Pinnow (siehe Kapitel 7.4.4) aufgegriffen, soweit sich dessen Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

Die notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden dabei innerhalb der Plangebietsgrenzen, insbesondere auf der südwestlichen Fläche zwischen den beiden künftigen Kieseeseen, auf der südöstlichen Fläche des ehemaligen Guts Pinnow, entlang des Ufers des Oranienburger Kanals und entlang einiger vorhandener Gräben, realisiert. Die vorhandenen Gräben sowie deren Randbereiche sollen erhalten und zum Teil aufgewertet werden. Das Gleiche gilt für vorhandene Alleen und Feldgehölze sowie den Uferbereich östlich des Fußwegs am Oranienburger Kanal im östlichen Plangebiet. Des Weiteren sollen Habitatstrukturen für die Feldlerche und für Zauneidechsen im Bestand erhalten oder zum Ausgleich (bei baubedingtem Verlust) neu angelegt werden. Darüber hinaus wird eine **vorhandene Waldfläche** (nach § 2 LWaldG) im Nordwesten des Geltungsbereichs durch die Planung erhalten.

9 Begründung der einzelnen Festsetzungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 72 aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden. Den textlichen Festsetzungen ist das Kürzel ‚TF‘ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Der B-Plan Nr. 72 enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:	Begründung siehe Kapitelpunkt oder Begründung der TF
Art der baulichen Nutzung ▪ Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikfreiflächenanlagen"	Kapitel 9.2 TF 1
Überbaubare Grundstücksfläche ▪ Baugrenzen	Kapitel 9.4
Verkehrsflächen ▪ Öffentliche Verkehrsfläche ▪ Straßenbegrenzungslinie	Kapitel 9.5
Flächen für Wald	Kapitel 9.6
Grünordnerische Festsetzungen ▪ Vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugunsten europäischer Vogelarten ▪ Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ▪ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ▪ Punkte gemäß Teil B: Textliche Festsetzungen TF 7 (2)	Kapitel 9.7 TF 7 TF8 TF 9 TF 7 (2)
Sonstige Planzeichen ▪ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ▪ Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	Kapitel 9.1 Kapitel 9.8

▪ Bezeichnung der Flächen a-g, i-k, m-o, q-v und x-z für Ausgleichs-, Ersatz- sowie Vermeidungsmaßnahmen ▪ Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen A-H, J-P	TF 7 bis TF 9 Kapitel 9.4
Hinzu kommen textliche Festsetzungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen (TF 2), zum Maß der baulichen Nutzung (TF3 und TF 4), zur Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (TF 5) und zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen (TF 6).	

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Solarpark Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ umfasst die Flurstücke 28, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 112, 114, 117, 118, 273, 276 und 277 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 27, 124, 223, 249 und 269 in der Flur 4 der Gemarkung Borgsdorf.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Dies geschieht hier durch zeichnerische Festsetzung in Teil A: Planzeichnung. Maßgebliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dabei die innenliegende, dünnere schwarze Linie des verwendeten Planzeichens 15.13 der PlanZV¹⁴.

Die festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entspricht dem Umfang des Plangebiets gemäß Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Aufstellungsverfahrens sowie dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72¹⁵. Dabei handelt es sich um diejenigen ca. 90 ha großen Flächen, für welche zwischen dem privaten Flächeneigentümer und dem privaten Vorhabenträger ein Pachtvertrag zur Errichtung und zum Betrieb eines Solarparks geschlossen wurde. Diese Flächen wurden vom Eigentümer wegen ihrer nur geringen landwirtschaftlicher Ertragskraft zur Umnutzung vorgesehen und freigegeben.

Eine weitere Einbeziehung von Flächen ist vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele der Stadt Hohen Neuendorf für dieses Gebiet oder für die Umsetzung des in Kapitel 8.1 beschriebenen Vorhabens nicht erforderlich.

9.2 Art der baulichen Nutzung

In einem Bebauungsplan kann die Art der baulichen Nutzung in Form eines der in der Baunutzungsverordnung – BauNVO geregelten Baugebiete festgesetzt werden. Die Hauptnutzung des Plangebiets durch Belegung mit großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Gewinnung elektrischer Energie unterscheidet sich wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO definierten Baugebietstypen, da sie in keinem dieser Baugebiete vorgesehen ist. Gemäß des § 11 Abs. 2

¹⁴ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22; demnach sei eine Strichstärke von drei Millimetern nicht dazu geeignet, dass man den Geltungsbereich hinreichend genau abmessen könnte.

¹⁵ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf vom 28.04.2022, Vorlage Nr. B 023/2022, ortsüblich bekanntgemacht am 21.05.2022 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 05/2022.

BauNVO kommen jedoch für Gebiete, die der Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlungsenergie dienen, insbesondere sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO in Betracht. Demnach setzt der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereichs ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Photovoltaikfreiflächenanlagen‘ fest.

Aus der Sondergebietsfläche ausgenommen ist lediglich der als Fläche für Wald festgesetzte Teilbereich im Norden des Geltungsbereichs, siehe hierzu Kapitel 9.6.

In Ergänzung zur zeichnerischen Festsetzung des Sondergebiets wird die folgende textliche Festsetzung TF 1 getroffen:

TF 1 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaikfreiflächenanlagen“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

(1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.

(2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind allgemein zulässig:

- a) Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
- b) Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;
- c) oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;
- d) die für die Erschließung und Wartung des Solarparks erforderlichen befahrbaren Wege;
- e) Wege für die öffentliche Durchwegung;
- f) Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
- g) Einfriedungen durch Zaunanlagen mit und ohne Tore gemäß TF 2;
- h) sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen.

(3) Im Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule, z.B. Batteriespeicher, Wechselrichter, Übergabestationen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „K“, „O“ und „P“ allgemein zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „H“, „J“, „L“, „M“ und „N“ können technische Einrichtungen und Anlagen gemäß Satz 1 ausnahmsweise zugelassen werden.

Begründung zu TF 1 (1) und (2):

Gemäß des § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die zulässigen Arten der baulichen Nutzung festzusetzen. Die **TF 1 (1)** führt jene Zweckbestimmung des Sondergebiets aus. Dieser Zweckbestimmung folgend werden mittels der **TF 1 (2)** all jene baulichen Anlagen als allgemein zulässig festgesetzt, die für den Betrieb von Photovoltaikfreiflächenanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen:

Die **TF 1 (2) a)** lässt die genaue bauliche Ausführung und technische Spezifikationen der Modul-tische offen, um zukünftigen technischen Neuerungen Raum zu geben. Die maximal zulässige

bauliche Gesamthöhe der Module, die Belegungsdichte der Flächen mit Modulen und auch der Modulreihenabstand werden über die TF 3, 4 und 9 geregelt, siehe hierzu die Kapitel 9.3 und 9.6. Für den Betrieb sowie für die Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege eines Solarparks sind neben den Photovoltaikmodulen weitere (technische) Einrichtungen und Anlagen unabdingbar. Daher werden durch die **TF 1 (2) b) bis d)** die dafür notwendigen Anlagen wie z.B. Ersatzteilcontainer, ober- und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen, sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen und die erforderlichen befahrbaren Wege zugelassen. Da gemäß des dargelegten Erschließungskonzepts (Kapitel 8.2) das Plangebiet weiterhin öffentlich begehbar bleiben soll und hierfür mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen festgesetzt werden (siehe Kapitel 9.8), sind durch die **TF 1 (2) e)** zudem öffentliche Durchwegungen im Sondergebiet zulässig.

Gemäß der TF 5 sind dabei alle Wege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nach den bisherigen Planungen des Vorhabenträgers sollen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen soweit wie möglich unterirdisch verlegt werden. Für Leitungsabschnitte, in denen eine unterirdische Verlegung nicht möglich oder zweckmäßig ist (bspw. der unmittelbare Anschluss der einzelnen oberirdisch befindlichen Solarmodule) wird dennoch die Möglichkeit der oberirdischen Verlegung gestattet. Durch die TF 6 werden zudem die wasser- und luftdurchlässige Ausführung sowie eine begrenzte Breite der Wege festgesetzt, siehe hierzu das Kapitel 9.6.

Um einen Schutz der Photovoltaikfreiflächen- und Nebenanlagen vor unbefugtem Zutritt und/oder z.B. Materialdiebstahl gewährleisten zu können, werden durch **TF 1 (2) f)** Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung (beispielsweise Videokameras und Beleuchtungen) sowie durch **TF 1 (2) g)** mit und ohne Tore versehene Zaunanlagen zugelassen. Nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit und Ausgestaltung der Einfriedungen aber auch von Kameramasten werden mit den TF 2, TF 4 und TF 5 getroffen.

Bei den unter TF 1 (2) a) genannten Anlagen handelt es sich zweifelsohne um die Hauptanlagen des Solarparks. Die nachfolgend unter den Buchstaben b) bis g) genannten Anlagen sind in der Regel Nebenanlagen, die nach § 14 BauNVO zulässig sind. Mit der Festsetzung eines Baugebiets werden die Bestimmungen der §§ 12 und 14 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplans. So ist es auch hier. Die Abgrenzung von Haupt- und Nebenanlagen ist im Planvollzug jedoch nicht immer einfach. Die hier vorgenommene ausdrückliche Festsetzung soll Unklarheiten bei der Genehmigung vorbeugen. Es soll deutlich werden, welche baulichen (Neben-)Anlagen in jedem Fall planerisch gestattet werden. Grundsätzlich ist die Auflistung in TF 1 (2) als abschließend zu werten. Um weitere (Neben-)Anlagen, welche zwar in den Punkten b) bis g) nicht explizit genannt sind, jedoch für den Betrieb eines Solarparks erforderlich sind, nicht unbeabsichtigterweise auszuschließen, erfolgt die Regelung **TF 1 (2) h)**. Die Formulierung knüpft bewusst an § 14 BauNVO an. Unter den Auffangtatbestand nach h) können bspw. Löschwasserentnahmestellen, Feuerwehr-Stellflächen und Stellplätze fallen.

Begründung zu TF 1 (3):

Für den Betrieb eines Solarparks werden zudem regelmäßig technische Einrichtungen und Anlagen wie z.B. Batteriespeicher, Wechselrichter, Übergabestationen und Transformatoren benötigt. Daher wird deren Zulässigkeit über die **TF 1 (3)** geregelt. In der Mehrzahl der Baufelder sind diese Anlagen allgemein zulässig. Da von diesen Anlagen jedoch auch erhebliche Lärmemissionen ausgehen können und sich in der näheren Umgebung des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen (wie Wohnen und Bungalows) befinden, wird die Zulässigkeit aus Immissionsschutzgründen in Abhängigkeit von der Entfernung zu den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen für Teil-

flächen eingeschränkt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „H“, „J“, „L“, „M“ und „N“ sind die genannten Einrichtungen und Anlagen daher nur ausnahmsweise zulässig. Sofern die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, sollen die technischen Einrichtungen innerhalb der Baufelder mit den Bezeichnungen „H“, „J“, „L“, „M“ und „N“ zugelassen werden. Hierüber wird in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren entschieden, da dieses Verfahren eine geeignetere Steuerungsmöglichkeit der potenziell lärmemittierenden Einrichtungen an Standorte mit größtmöglichem Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen ermöglicht. Bei der Standortwahl von Transformatoren ist darauf zu achten, dass die Vorgaben der TA Lärm (50-55 dB(A) Tag bzw. 35-40 dB(A) Nacht) eingehalten werden. Die Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind dementsprechend zu wählen.

Die Festsetzung TF 1 (3) sichert damit die Umsetzung der Maßnahme ‚VM15‘ des Anhangs 3 zum Umweltbericht, dem weitere Einzelheiten zu entnehmen sind.

Zur Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Großbuchstaben siehe außerdem die Ausführungen im Kapitel 9.4.

TF 2 Einfriedungen des Sondergebiets

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

(1) Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einem Anteil an offener Einfriedungsfläche von mindestens 90 vom Hundert herzustellen; zulässig sind z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun.

(2) Die Höhe der Einfriedungen nach Absatz 1 darf 36,56 Meter über NHN im DHHN 2016 nicht überschreiten.

(3) Einfriedungen sind kleintierdurchlässig herzustellen.

Begründung zu TF 2 (1), (2) und (3):

Zum Schutz und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der PV-Anlagen sind Einzäunungen der PV-Freiflächenanlagen unumgänglich; daher werden sie als zulässige bauliche Anlagen im Sondergebiet gestattet. Gleichzeitig sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden und Sichtbeziehungen nicht durch Einfriedungen unterbrochen werden. Daher sind Vorgaben zur baulichen Gestaltung der Einfriedungen geboten. Eine störungsärmere Eingliederung des Solarparks in den Landschaftsraum wird unterstützt, indem durch **TF 2 (1)** nur weitgehend offene, blickdurchlässige Einfriedungen im Plangebiet zulässig sind. Aus denselben Gründen erfolgt auch die Begrenzung der Bauhöhe von Einfriedungen: Die durch **TF 2 (2)** festgesetzte maximal zulässige Höhe wird über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016 angegeben und entspricht einer Zaunhöhe von maximal 3,0 Metern an der höchsten vermessenen Stelle im Plangebiet (diese liegt 33,56 m über NHN im DHHN 2016).

Das Plangebiet ist nahezu eben, jedoch variiert die natürliche Geländehöhe innerhalb der Baufelder. So gibt es überbaubare Grundstücksflächen, die eine Geländehöhe von z.B. nur 31,43 m über NHN aufweisen. Dementsprechend würde die Festsetzung an dieser Stelle auch eine höhere Einfriedung als 3,0 m gestatten. Dies ist jedoch unschädlich: Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Vorhabenträger höhere (und damit kostenintensivere) Anlagen errichtet werden, als es für einen effizienten Betrieb des Solarparks erforderlich ist.

Die Einfriedungen sollen zudem die Wanderungsbewegungen wildlebender Tierarten möglichst wenig beeinträchtigen und keine Barrierewirkung für Kleinsäuger, Amphibien, etc. entfalten. Daher wird als Vermeidungsmaßnahme auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Errichtung von Einfriedungen im Plangebiet nur in einer kleintierdurchlässigen Art und Weise durch die **TF 2 (3)** festgesetzt. Dies kann bspw. in Form eines Abstands von mindestens 10 cm von der Unterkante der Einfriedung zum Erdboden bei Verzicht auf Sockelmauern erreicht werden. Durch eine derartige Kleintiergängigkeit wird jedoch zugleich Prädatoren wie z.B. Wölfen die Möglichkeit gegeben, in die Umzäunungen der Photovoltaik-Modulflächen zu gelangen. Dies ist insbesondere dann **zu beachten**, wenn Schafbeweidungen zur extensiven Pflege der umzäunten Flächen erfolgen. Eine an das mögliche Vorkommen des Wolfs angepasste Kleintierdurchlässigkeit kann durch 20-30 cm nach außen umgebogene und eingegrabene Zäune (d.h. ohne Abstand zum Erdboden) mit einer Anordnung von Kleintierdurchlässen (alle 100 m, Ausführung mittels Wühlstange oder Gitterzaun mit fester unterer Querstange) erfolgen. Nähere Einzelheiten zur kleintiergängigen Ausgestaltung der Einfriedungen sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO können im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen werden. Dabei ist jedoch dem § 16 Abs. 3 BauNVO zufolge stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet und der Bebauungsplan die Errichtung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen ermöglicht, sind Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung zum einen erforderlich (da die Vorhabenzulässigkeit nicht nach § 34 BauGB bewertet werden kann); zum anderen ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds andernfalls nicht auszuschließen. Gleichzeitig sollen die Versiegelung des Bodens sowie die bauliche Dichte insgesamt begrenzt und zugleich eine sinnvolle Nutzung der Fläche nach den Plänen des Vorhabenträgers zu ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt daher die Grundflächen in Form einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, als auch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mittels der TF 3 und TF 4 fest:

TF 3 Zulässige Grundfläche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

- (1) Die im Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,6.
- (2) Eine Überschreitung der in Absatz 1 festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

Begründung zu TF 3 (1):

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung bzw. Überdeckung durch Gebäude und andere bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem

Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung und die Überdeckung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

In die Ermittlung der Grundflächen (und damit auch der GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen der nach TF 1 zulässigen Nutzungen und Anlagen einzuberechnen. Die GRZ wurde unter Berücksichtigung dieser Vorgabe und unter Zugrundelegung der Vorhabenplanung berechnet. Dabei ist zu anmerken, dass die von den Modultischen überdeckte Fläche vollumfänglich auf die GRZ anzurechnen ist, obwohl durch die Modulplatten selbst keine Versiegelung sondern nur eine Überdeckung erfolgen wird. Dies ist insbesondere von Bedeutung für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und für die Berechnung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Rahmen der Umweltprüfung.

Der festgesetzte GRZ-Wert von 0,6 ist dabei entsprechend der Vorhaben- und Anlagenplanung des Vorhabenträgers und an einer wirtschaftlich zu betreibenden Ausnutzung der Plangebietsflächen für eine Solarparknutzung bemessen. Die in der Vorhabenplanung vorgesehene innere Erschließung (geschotterte Wege) einschließlich der zum Brandschutz benötigten Feuerwehr-Bewegungsflächen wurden mit ihrer gesamten Fläche in die (versiegelte) Grundfläche einbezogen. Innerhalb der Baugrenzen können die Photovoltaikmodule sowie die zum Betrieb des Solarparks notwendigen Wechselrichter, Übergabestationen, Ersatzteilcontainer etc. realisiert werden. Zur Erschließung während des Betriebs, zur Ver- und Entsorgung sowie zum Anschluss der Photovoltaikanlagen an das elektrische Übertragungsnetz sind Nebenanlagen, wie Leitungen und Zuwegungen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baufelder) notwendig. Auch diese Anlagen sind in die Berechnung der GRZ eingeflossen.

Die in der TF 3 (1) festgesetzte GRZ unterschreitet den in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für sonstige Sondergebiete. Dies ist aufgrund der Charakteristika der hier zulässigen Nutzung – nämlich der Errichtung von Photovoltaik-Modulen mit einem geringen Versiegelungsgrad – möglich. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikmodule ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische. Im Hinblick auf den Versiegelungsgrad ist jedoch zu berücksichtigen, dass Photovoltaikmodule, welche durch Festaufständigung in Schrägaufstellung errichtet werden, zwar eine erhebliche Fläche überdecken; sie befinden sich dabei jedoch oberhalb der Erdoberfläche, so dass lediglich durch die Gründung der Modulgestelle eine punktuelle Versiegelung der Erdoberfläche stattfindet. Im Falle einer Aufstellung mithilfe Auflastfundamenten erfolgt zwar ein höherer Grad der Versiegelung als bei einer gegründeten Aufstellung oder der Verwendung von Betonstandfüßen, welcher jedoch ebenfalls insgesamt weit geringere Flächen umfasst, als durch die Photovoltaik-Modultische überdeckt werden. Zur weitergehenden Begrenzung der tatsächlichen Versiegelung im Plangebiet besteht die Möglichkeit zur Regelung in dem zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrag (siehe Kapitel 9.10).

Begründung zu TF 3 (2):

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wäre, ohne eine entsprechend getroffene Festsetzung im Bebauungsplan, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB zulässig. Die in TF 3 (1) festgesetzte GRZ ist, wie oben dargestellt, für die Vorhabenrealisierung bereits ausreichend bemessen. Daher wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die TF 3 (2) ausgeschlossen. Damit soll der mögliche Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 klar und auf das für das Vorhaben notwendige Maß begrenzt werden.

Hinweis zu § 19 Abs. 5 BauNVO:

Die festgesetzte GRZ bezieht sich nicht auf das Baugebiet insgesamt, sondern nach § 19 Abs. 2 und 3 BauNVO auf das einzelne Baugrundstück, d.h. sie ist grundstücksbezogen. Da der Begriff des Baugrundstücks in der BauNVO nicht näher definiert ist, ist er nach ständiger Rechtsprechung dem Begriff des Buchgrundstücks gleichzusetzen.¹⁶ Dementsprechend muss auf jedem Buchgrundstück die nach TF 3 (1) festgesetzte GRZ eingehalten werden.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2022 hat der Gesetzgeber den § 19 Abs. 5 BauNVO eingeführt. Demnach darf, sofern der Bebauungsplan - so wie hier - nichts anderes festsetzt, die zulässige Grundfläche in Gewerbe- und Industriegebieten sowie sonstigen Sondergebieten durch die Grundfläche von Anlagen zur Erzeugung von Strom überschritten werden. Vorliegend wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, die Anwendung des § 19 Abs. 5 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 19 Abs. 5 BauNVO erfüllt. Von der Überschreitungsmöglichkeit soll aus folgendem Grund bei der Vorhabengenehmigung Gebrauch gemacht werden können: Innerhalb des Plangebiets liegen Grundstücke unterschiedlichster Größenordnung. Insbesondere bei den Flurstücken 27, 36, 117, 276 der Flur 11 und 273 der Flur 4 (Gemarkung Borgsdorf) kann es aufgrund ihrer Zuschnitte und Lage innerhalb der Baufelder zu einer Überschreitung der GRZ kommen. Dem kann durch die Anwendung des § 19 Abs. 5 BauNVO begegnet werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 5 BauNVO steht dabei nicht im Widerspruch zu den mit TF 3 verfolgten Regelungszielen. In Verbindung mit den in TF 9 b) und c) festgesetzten Reihenabständen der Module kann es nicht zu einer maßgeblichen, abwägungserheblichen Erhöhung der GRZ innerhalb der Baufelder kommen.

TF 4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird auf 37,06 Meter über NHN im DHHN 2016 begrenzt. Masten für Videoüberwachung dürfen eine Höhe von bis zu 40,56 Meter über NHN im DHHN 2016 aufweisen.

Begründung zu TF 4:

Zur Minimierung von Auswirkungen der Photovoltaikfreiflächenanlage auf das Orts- und Landschaftsbild wird die zulässige maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Plangebiet begrenzt. Ferner werden hiermit weitere umgebungsbezogene Belange, wie insbesondere die Lage des Plangebiets im nach dem Konzept des BauGB grundsätzlich von Bebauung freizuhaltenen Außenbereich, berücksichtigt. Im Sinne einer eindeutigen Bestimmbarkeit der Festsetzungen sind diese Höhenbegrenzungen in Metern über der Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 2016 angegeben. Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist als Bezugspunkt der höchstgelegenste ermittelte Höhenpunkt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verwendet worden. Dieser liegt bei 33,56 Metern über NHN im DHHN 2016. Die festgesetzte Höhenbegrenzung von 37,06 Metern über NHN entspricht somit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 3,50 Metern über

¹⁶ Grundlegend: BVerwG, Urt. v. 26.6.1970 – IV C 73/68, VerwRspr 1971, 354 (355).

der höchstgelegenen natürlichen Geländeoberfläche; der Wert von 40,56 Metern über NHN entspricht einer Höhe von 7,00 Metern über der höchstgelegenen natürlichen Geländeoberfläche.

Das Plangebiet ist durch den südlich angrenzenden Kiessandtagebau und durch die westlich und südlich des Plangebietes gelegenen Autobahnen bzw. Fernstraßen bereits optisch vorbelastet und technisch überformt. Die Erweiterung des Kiessandabbaus auf die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist aufgrund eines zum Zeitpunkt der Planaufstellung laufenden Planfeststellungsverfahrens abzusehen. Daher ist eine vergleichsweise relativ große mögliche Gesamthöhe von 3,50 Meter angemessen. Nach der gegenwärtigen Vorhabenplanung werden Photovoltaik-Modultische mit einer Gesamthöhe von maximal 3,0 Metern über dem Erdboden errichtet. Um zukünftige technische Neuerungen und die zur Sicherheitsüberwachung erforderliche Einsehbarkeit der Flächen durch Videokameras nicht zu verhindern, ist die Festsetzung einer Höhenreserve (bis 3,50 Meter Gesamthöhe der Modultische) sowie einer Ausnahme für Kameratele (bis 7,0 Meter Masthöhe) sachgerecht. Auch die Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen lediglich vom höchstgelegenen Punkt innerhalb der Baugrenzen ausgehend stellt sich hier als sachgerecht dar, da die Topographie des Plangebiets vergleichsweise gering bewegt ist und nicht zu erwarten ist, dass durch den Vorhabenträger höhere (und damit kostenintensivere) Anlagen errichtet werden, als es für einen effizienten Betrieb des Solarparks erforderlich ist.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

Die Baufelder der Vorhabenplanung (siehe Kapitel 8.1) werden mittels **Baugrenzen** zeichnerisch als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und mit Buchstabenbezeichnungen ‚A‘ bis ‚P‘ versehen. Auf die Bezeichnung ‚I‘ wird dabei verzichtet, da diese auch als Planzeichen für eine als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gelesen werden könnte, welches gemäß der Planzeichenverordnung mit römischen Ziffern dargestellt wird (Planzeichen 2.7 PlanZV). Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird gleichzeitig die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche des Plangebiets bestimmt.

Die genaue zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen ist dabei das Ergebnis einer Flächenermittlung im Rahmen der Vorhabenplanung, bei welcher diverse Flächenausschlusskriterien eingeflossen sind (siehe auch hierzu Kapitel 8.1). Die Baugrenzen werden damit derart festgesetzt, als dass sie folgende Flächen im Plangebiet **nicht** umfassen:

- durch das Plangebiet verlaufende Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Gewässer II. Ordnung sowie deren beidseitige Gewässerrandstreifen von 5 Metern Breite,
- die der Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Wege gemäß des Erschließungskonzepts (siehe Kapitel 8.2),
- sämtliche festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (siehe Kapitel 9.6),
- aus naturschutzfachlichen Gründen oder zur Schonung des Landschaftsbilds benötigte Abstandsflächen zwischen den öffentlichen Durchwegungen bzw. den Maßnahmenflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche (im gesamten Geltungsbereich mindestens 10 Meter zwischen Wegkanten und Baugrenzen, im Fall von Pflanz- oder Erhaltungsbindungen mindestens 15 Meter zwischen den jeweiligen Gehölzen und Baugrenzen; die Abstände sind zusätzlich mit Maßpfeilen in der Planzeichnung angegeben),

- aus waldrechtlichen Gründen (Brandschutz, Verkehrssicherung) erforderliche Abstände von 20 Metern zu der festgesetzten Fläche für Wald (siehe Kapitel 9.6).

In Ergänzung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen wird zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die folgende TF 5 getroffen:

TF 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen unzulässig:

- (1) Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks gemäß TF 1 Abs. 2, Buchstabe b);
- (2) Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks gemäß TF 1 Abs. 2, Buchstabe f);
- (3) Einfriedungen durch Zaunanlagen mit und ohne Tore gemäß TF 1 Abs. 2, Buchstabe g);
- (4) die nach TF 1 Abs. 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen technischen Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule.

Begründung zu TF 5:

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese weitgehende räumliche Zulässigkeit ist hier städtebaulich nicht gewünscht. Daher erfolgt die Regelung nach TF 5, die bei der Benennung Bezug auf die Auflistung in TF 1 Abs. 2 nimmt.

Die Errichtung der aufstehenden Anlagen des Solarparks soll grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. In Verbindung mit den festgesetzten, die Baugrenzen umlaufenden bzw. entlang der öffentlich nutzbaren Durchwegungen verlaufenden, grünordnerischen Maßnahmen (siehe TF 7 bis TF 9 in Kapitel 9.6) sollen die aufstehenden Anlagen damit möglichst weitgehend der Sicht entzogen werden. Anliegen ist es, negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu minimieren.

Weiterhin dient die Festsetzung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, in dem die baulichen Anlagen des Solarparks möglichst kompakt zusammengefasst (d.h. innerhalb der Baugrenzen) errichtet werden. Im Übrigen wird mit der TF 5 sichergestellt, dass durch das Plangebiet verlaufende Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Gewässerrandstreifen, durch die Allgemeinheit begehbare Wege und die Fläche für Wald im Nordwesten des Plangebiets umzäunungsfrei und vollständig zugänglich bleiben. Gleichwohl bleiben erforderliche Wege, Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen sowie die unter den Auffangtatbestand TF 1 (2) h) fallenden Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulassungsfähig. Dies ist zur Sicherung des Betriebs des Solarparks erforderlich.

9.5 Verkehrsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Sondergebiets wird, dem Erschließungskonzept (siehe Kapitel 8.2) folgend, über eine Stichstraße erfolgen, welche von der L 20 (Veltener Chaussee) in das Plangebiet abzweigt. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um nach den

Maßgaben des Landesbetriebs Straßenwesen eine gesicherte verkehrliche Erschließung ausgehend von der Landesstraße L20 außerhalb der geschlossenen Ortschaft herstellen zu können. Eine Grundstückszufahrt ausgehend von der L20 außerhalb der geschlossenen Ortschaft ist im vorliegenden Fall nicht genehmigungsfähig.

Die Festsetzung der entsprechenden Straßenbegrenzungslinie erfolgt, da Verkehrsflächen gegenüber anderen Flächen grundsätzlich durch Straßenbegrenzungslinien abzugrenzen sind.

Die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche basiert auf einer Straßenraum-Vorplanung (abgebildet in Kapitel 8.2). Die festgesetzte Fläche ist ausreichend, um die Fahrbahn, straßenbegleitende Mulden sowie ggf. erforderliche Bankette zu umfassen. Hinsichtlich der technischen Machbarkeit einer Muldenentwässerung (vor dem Hintergrund eines sehr geringen Grundwasserflurabstandes von überwiegend weniger als 1 Meter im Plangebiet) liegen eine Bestätigung der fachgerechten Umsetzbarkeit aus ingenieurtechnischer Sicht sowie die in Aussicht gestellte wasserrechtliche Erlaubnisfähigkeit vor.¹⁷

Die öffentliche Verkehrsfläche kreuzt den Verlauf einer bestehenden Ferngas-Hauptversorgungsleitung (FGL 210, siehe Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung (Blatt 3) und Kapitel 6.3 dieser Begründung). In diesem Bereich ist die Ferngasleitung ursprünglich nicht für eine dauerhafte Überbauung ausgelegt. Der Leitungsbetreiber hat die Zustimmung zu einer dauerhaften Überbauung durch die Verkehrsfläche dennoch in Aussicht gestellt, sofern im Überbauungsbereich zuvor Sicherungsmaßnahmen der Ferngasleitung und ihres Schutzstreifens erfolgen. Die zugehörigen Anforderungen des Leitungsbetreibers liegen der Plangeberin sowie dem Vorhabenträger bereits vor. Im Zuge des Planvollzugs ist hierzu dennoch erneut Kontakt mit dem Leitungsbetreiber aufzunehmen.¹⁸

Die Festsetzung als öffentlichen Verkehrsfläche hat die Widmung der entsprechenden Fläche als öffentliche Straße gemäß § 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zur Rechtsfolge. Die Stadt Hohen Neuendorf beabsichtigt die Widmung der Fläche als sonstige öffentliche Straße nach § 3 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BbgStrG. Dabei beabsichtigt die Stadt zudem, den Umfang der öffentlichen Widmung auf Fußgängerverkehr, Ver- und Entsorgungsverkehr, Land- und Forstwirtschaftsverkehr und Verkehre der Eigentümer und Nutzungsberechtigten im Plangebiet zu beschränken.

Da sich die festgesetzte Verkehrsfläche auf (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) einem Flurstück in Privateigentum befindet, ist gemäß § 6 Abs. 3 BbgStrG die Zustimmung des Eigentümers Voraussetzung für die Widmung. Diese Zustimmung liegt der Plangeberin vor. Die Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in das Eigentum der Stadt soll nicht erfolgen.

Es ist nicht erforderlich, die zur weiteren, inneren Erschließung und Wartung des Solarparks benötigten befestigten Wege als Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Diese sind durch die TF 1 (2) im Sondergebiet allgemein zulässig oder werden den festgesetzten mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen folgen (siehe hierzu auch das Kapitel 9.8). Die etwaig für die Wartung und Instandhaltung des Solarparks benötigten Stellplätze sind zudem bereits als gemäß § 12 BauNVO innerhalb des Sondergebiets zulässig.

¹⁷ vgl. Stellungnahme der Infra-Ing PartGmbH, Oberkrämer, vom 03.07.2026 und Stellungnahme des FD Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel vom 16.06.2026 (beide Bestandteil der Verfahrensakte).

¹⁸ vgl. Stellungnahme der GDMcom GmbH, Leipzig, vom 12.08.2026 (Bestandteil der Verfahrensakte).

9.6 Fläche für Wald

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b) BauGB.

Eine im Nordwesten des Plangebiets befindliche, ca. 0,3 ha große Fläche ist bewaldet und besitzt nach Einschätzung der zuständigen unteren Forstbehörde die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Fläche wird zur Umsetzung der Vorhabenplanung und zum späteren Betrieb des Solarparks nicht benötigt. Daher soll der Wald weiterhin erhalten werden und wird als **Fläche für Wald** zeichnerisch festgesetzt.

In der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung war die Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (damalige Bezeichnung mit dem Buchstaben ‚h‘) enthalten. Aufgrund der Mitteilung der Forstbehörde über die Waldeigenschaft wird zur Vermeidung einer nicht beabsichtigten Waldumwandlung anstelle der Sondergebietsfläche mit überlagernder Erhaltungsbindung eine Fläche für Wald festgesetzt. Es erfolgt keine Einzäunung dieses Waldes, da dies sowohl nach Waldrecht als auch durch die TF 5 Nr. 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig ist.

Durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen (siehe Kapitel 9.4) wird ein Abstand von mindestens 20 Metern zwischen den Photovoltaik-Anlagen und dem Wald gewährleistet. Dieser Mindestabstand ist zur Vorsorge walddtypischer Gefahren (bspw. Astabbruch und Baumumsturz), zur Verkehrssicherung sowie zum Brandschutz erforderlich.¹⁹

Für die Gewährleistung der Waldbewirtschaftung und die Gefahrenabwehr ist der private Waldeigentümer bzw. der private Vorhabenträger dennoch weiterhin selbst verantwortlich.

9.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Nutzung des Plangebiets für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zieht Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind dabei gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich erfolgt dabei durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen. Im Falle des Artenschutzes ist zudem der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, da dies dem Planvollzug entgegenstehen würde.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan erfolgte auch eine detaillierte Ermittlung und Bilanzierung der aus der Planumsetzung resultierenden Eingriffe und des hieraus erforderlichen Ausgleichs. Für weitere Einzelheiten zu den Maßnahmen sowie zu der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird daher auch auf den Umweltbericht und den Fachbeitrag Artenschutz verwiesen.

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung ist es erforderlich, über die nachfolgend begründeten **textlichen Festsetzungen TF 6 bis 9** den Vollzug von Maßnahmen festzusetzen, welche die Eingriffe im Rahmen der Planumsetzung vermeiden bzw. vermindern (TF 6, TF 9) oder so weit wie möglich ausgleichen bzw. ersetzen (TF 7, TF 8). Die Planung leistet jedoch mittels dieser Festsetzungen auch einen Beitrag zur Aufwertung und Entwicklung des Natur- und Landschaftsraums vor Ort sowie zum Umwelt- und Artenschutz, was auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ermöglicht ist.

¹⁹ vgl. ergänzende Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Forstamt Oberhavel vom 15.09.2025 im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Zu diesen Zwecken setzt der Bebauungsplan Nr. 72 zudem verschiedene **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** sowie Flächen **mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** zeichnerisch fest, welche im räumlichen Zusammenhang mit den in TF 7 bis TF 9 festgesetzten Maßnahmen stehen. Diese Flächen sind mit den Kleinbuchstaben „a“ bis „z“, mit Ausnahme von „h“, „l“ (kleines „L“), „p“ und „w“ bezeichnet. Bei der noch im Vorentwurf des Bebauungsplans enthaltenen Fläche „h“ handelt es sich um die inzwischen als Wald festgesetzte Fläche im Nordwesten des Geltungsbereichs (siehe hierzu das Kapitel 9.6). Die Flächen „p“ und „w“ sind ebenfalls im weiteren Verfahrensfortgang entfallen. Auf die Bezeichnung „l“ wurde (analog zu den Bezeichnungen der überbaubaren Grundstücksflächen) aufgrund der Verwechslungsmöglichkeit mit dem Planzeichen 2.7 PlanZV für eine als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (römische Eins) verzichtet.

Die im Folgenden begründeten Maßnahmenfestsetzungen sind dabei häufig auch multifunktional kompensierend, d.h. sie dienen zugleich mehreren Schutzgütern. Sie entstammen der Maßnahmenkonzeption des Umweltberichts und des Fachbeitrags Artenschutz. Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hieraus können zwar mangels einer Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Die dennoch erforderliche Durchführung dieser Maßnahmen wird jedoch über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert (siehe hierzu auch Kapitel 9.10). Dazu gehören u.a. eine ökologische Baubegleitung und die von ihr getroffenen Anordnungen, Bauzeitenregelungen, aber auch Monitoringmaßnahmen. Ebenso werden die Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen durch den städtebaulichen Vertrag über ihre Festsetzung hinaus rechtlich abgesichert, was eine Voraussetzung für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 72 ist.

Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei den festgesetzten Maßnahmen der TF 7 bzw. bei den Flächen mit der Bezeichnung „g“, „k“, „x“ und „y“ um **vorgezogene Kompensationsmaßnahmen** nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, **sogenannte CEF-Maßnahmen**, handelt. Diese Maßnahmen sind zu vollziehen, bevor bestimmte Teile des Plangebiets baulich in Anspruch genommen werden. Weitere Einzelheiten hierzu sind der Begründung zur TF 7 zu entnehmen.

Hinweis zu Teil A Planzeichnung: Die Maßnahmenflächen „a“ bis „y“ (ohne „h“, „l“, „p“ und „w“) sind in der Planzeichnung zeichnerisch abgegrenzt und durch unterschiedliche Schraffuren gekennzeichnet. Im Interesse der Lesbarkeit muss auf die Verwendung der Planzeichen 13.2.1. oder 13.2.2 PlanZV verzichtet werden. Dies ist im vorliegenden Fall zwingend erforderlich und damit auch zulässig: Nach der Planzeichenverordnung (PlanZV), die auf die Ausarbeitung von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB anzuwenden ist, **sollen** die in der Anlage zur Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden. Abweichungen sind in Ausnahmefällen zulässig, etwa wenn - wie hier - eine eindeutige Darstellung des Planinhalts eine Anpassung erfordert. In diesem Fall darf von der Verwendung der Planzeichen nach PlanZV abgesehen werden.

TF 6 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- (2) **Wartungswege** Die für die Erschließung und Wartung des Solarparks erforderlichen **befahrenbaren Wege** sind als befestigte Wegefläche in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. In Kurven und Einmündungsbereichen sowie Kranaufstellflächen und Flächen für den Brandschutz ist eine Erweiterung der befestigten Wegefläche zulässig.

Begründung zu TF 6:

Für den Betrieb und die Erschließung der Anlagen sowie aus Brandschutzgründen sind ausreichend befestigte Stellplätze und Zuwegungen unabdingbar. Gleichzeitig sollen die sich daraus ergebenden Bodenversiegelungen minimiert, unnötige Eingriffe in einzelne Bodenfunktionen vermieden und die Niederschlagsversickerung auch auf den Erschließungsflächen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird durch die **TF 6 (1)** festgesetzt, dass innergebietliche Wege und Zufahrten nur in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (bspw. Brechsand) hergestellt werden dürfen. Vollversiegelungen und die Verwendung von Materialien und Befestigungen, die die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern, sind für diese Zwecke unzulässig.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zusätzlich zu verringern, wird mittels **TF 6 (2)** auch die maximal zulässige Breite der noch herzustellenden Wartungswege auf 4 Meter begrenzt. Ausgenommen sind hiervon lediglich die Bereiche von Kurven und Einmündungen sowie Flächen zur Aufstellung bzw. Bewegung von Kränen und der Feuerwehr, sofern hier eine Erweiterung der befestigten Flächen zur Erschließungsfunktion erforderlich ist.

TF 7 Festsetzung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugunsten europäischer Vogelarten

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. a und b BauGB

(1) Die mit dem Buchstaben „g“ gekennzeichneten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.

(2) Die mit dem Buchstaben „k“ gekennzeichneten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Mahdgutübertragung aus dem Naturschutzgebiet (NSG) „Pinnower See“ oder alternativ eine Einsaat von blütenreichem, gebietseigenem Saatgut vorzunehmen. Innerhalb der durch Planzeichen 15.14. PlanZV zeichnerisch abgegrenzten Kernfläche ist eine Buntbrache zu entwickeln. Zudem sind innerhalb der Kernflächen insgesamt mindestens vier Lerchenfenster mit einer Flächengröße von je 20 m² anzulegen.

Parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in den Abschnitten zwischen den Punkten X1 bis X2 und X3 bis X4 sind in einem Abstand von 5,0 Metern zur Geltungsbereichsgrenze die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch truppweise Strauchpflanzungen zu ergänzen. Für die Pflanzungen sind die Arten und Mindestpflanzqualitäten der unter TF 8 festgesetzten Pflanzliste 2 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 50 Trupps zu pflanzen. Je Trupp sind drei bis sieben Sträucher in einem Abstand von 1 m zu pflanzen.

(3) Die mit dem Buchstaben „x“ gekennzeichneten Flächen sind als extensivierte Freifläche für die Ansiedlung von Feldlerchen zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Buntbrache zu entwickeln. Die durch Planzeichen 15.14. PlanZV zeichnerisch abgegrenzte Kernfläche ist durch Ansaat einer blütenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung als Blühfläche anzulegen. Zudem sind innerhalb der Kernfläche durch Auslassen der Flächen während der Ansaat zwei jeweils 10 m breite und 100 m lange Schwarzbrachestreifen anzulegen.

(4) Die mit dem Buchstaben „y“ gekennzeichneten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine Mahdgutübertragung aus dem NSG „Pinnow See“ oder alternativ eine Einsaat von blütenreichem, gebietseigenen Saatgut vorzunehmen. Innerhalb der durch Planzeichen 15.14. PlanZV zeichnerisch abgegrenzten Kernfläche ist eine Buntbrache zu entwickeln. Zudem ist innerhalb der Kernfläche ein 20 m² großes Lerchenfenster anzulegen.

(5) Die nach den Absätzen (1) bis (4) zu entwickelnden Biotopstrukturen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten.

Begründung zu TF 7:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „E“, „G“, „H“, „J“, „K“, „M“ und „N“ befinden sich Habitate der **Feldlerche** (siehe die folgende Abbildung), einer europäischen und nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b), bb BNatSchG besonders geschützten Vogelart. Da die Feldlerche Vertikalstrukturen meidet, führt die Bebauung dieser überbaubaren Grundstücksflächen somit zum Verlust dieser Lebensräume sowie ggf. zu erheblichen Störungen von Feldlerchen. Dies würde den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellen, aufgrund derer die Planung rechtlich nicht durchführbar und der Bebauungsplan dementsprechend nicht vollziehbar und somit nicht erforderlich wäre.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG können jedoch **vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen**, durchgeführt werden, worüber der notwendige Ausgleich und Ersatz hergestellt wird, bevor der entsprechende Eingriff erfolgt. Damit kann erreicht werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden und der Planumsetzung nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Kompensation temporärer Beeinträchtigungen oder Verlusten von Feldlerchenhabitaten in den o.g. überbaubaren Grundstücksflächen ist zwingende Voraussetzung für die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 72. Die unter TF 7 (1) bis (4) aufgeführten Maßnahmen müssen vor der baulichen Inanspruchnahme dieser Teile des Plangebiets vollzogen und wirksam werden. Daher werden die erforderlichen und geeigneten Flächen für die Umsetzung der Maßnahmen durch den Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert. Die Vorzeitigkeit wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt und in der Baugenehmigung beauftragt.

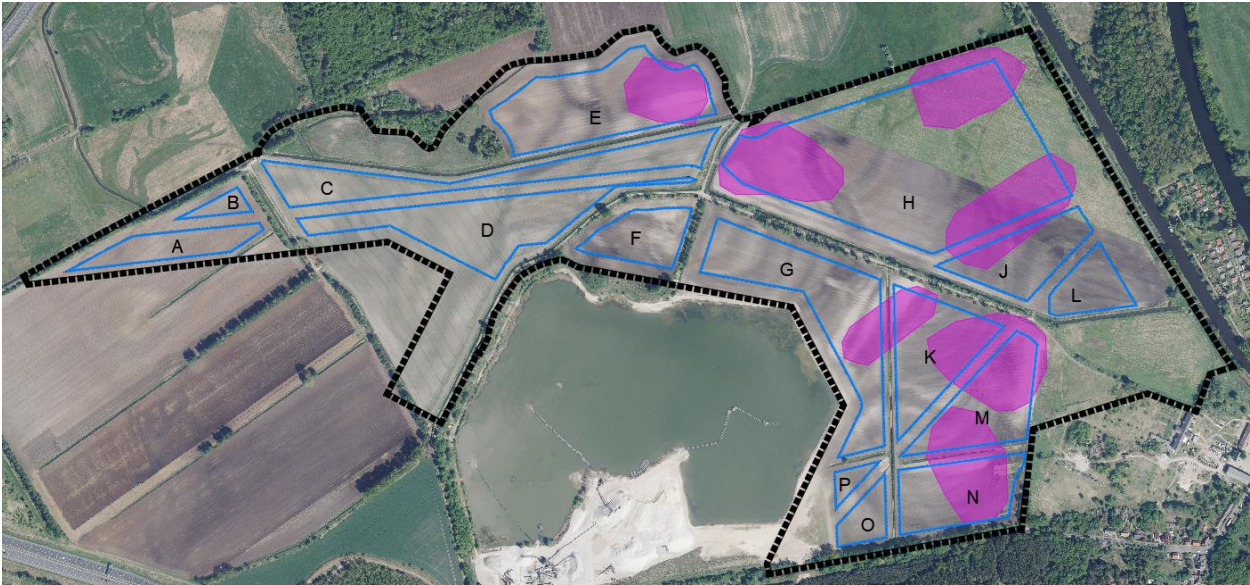


Abbildung 15: Lage der bestehenden Feldlerchenhabitate (magenta) innerhalb des Plangebiets bzw. der Baugrenzen (eigene Darstellung auf Grundlage der Abb. 14 des Fachbeitrags Artenschutz als Anlage 4 zum Umweltbericht zum B-Plan Nr. 72, dort S. 95).

Innerhalb der übrigen Flächen des Plangebiets ergab die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 72 keine nachgewiesenen Habitate oder Individuen besonders oder streng geschützter Arten. Die Inanspruchnahme dieser Teilgebiete ist daher ohne die vorherige Umsetzung von CEF-Maßnahmen möglich.

Im Folgenden werden die Maßnahmen im Einzelnen erläutert:

TF 7 (1) / Maßnahmenfläche „g“:

Die **TF 7 (1)** dient der Schaffung neuer bzw. Verbesserung von Habitaten von Brutvögeln; u. a. für die Feldlerche (Nahrungshabitat) und Fledermäusen soll die bislang intensiv genutzte Grünlandfläche extensiviert werden. Es sollen neue Habitate für Insekten entstehen, welche wiederum eine wichtige Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse darstellen. Zu diesem Zweck wird die Entwicklung und der Erhalt der mit „g“ bezeichneten Fläche als artenreiches, extensiv bewirtschaftetes Grünland festgesetzt. Zur Extensivierung des bestehenden Grünlandes soll auf der gesamten Fläche auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden. Das Grünland ist in Anpassung an die Brutzeit der Feldlerche und weiterer Wiesenbrüter abhängig von der Biomasseentwicklung ein- bis zweimal im Jahr zu mähen; das Mahdgut ist abzutransportieren.

Weitere Einzelheiten zu der Maßnahme sind dem Maßnahmenblatt ‚AE1‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

TF 7 (2) / Maßnahmenfläche „k“:

Mittels der **TF 7 (2)** wird die Entwicklung einer Abstandsfläche von 100 Metern Breite zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des Solarparks und der Uferlinie des Oranienburger Kanals (in der Planzeichnung mit dem Buschstaben „k“ bezeichnet) gemäß des zugrundeliegenden Landschaftsraumkonzepts (Kapitel 8.2) festgesetzt. Die Fläche „k“ wird im Zeitpunkt der Planaufstellung intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Abstandsfläche ist mit Umsetzung der Planung als artenreiches und extensiv bewirtschaftetes Grünland anzulegen. Die TF 7 (2) setzt den Maßgaben des § 40 Abs. 1 BNatSchG folgend fest, dass dabei nur gebietseigene Pflanzenarten

ausgebracht werden dürfen. Da sich das Naturschutzgebiet „Pinnower See“ in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet, kann für die Ansaat das dort anfallende Mahdgut auf die Flächen verbracht werden (sogen. Mahdgutübertragung). Andernfalls ist Saatgut des Herkunftsgebietes 4 (Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Innerhalb der Abstandsfläche werden zudem durch das Planzeichen 15.14 der Anlage zur PlanZV zwei sogenannte **Kernflächen** zeichnerisch abgegrenzt. Es handelt sich dabei um diejenige Teilflächen der Fläche „k“, welche unter Einhaltung eines 50 Meter-Abstands zu bestehenden Gebäuden, geschlossenen Gehölzkulissen und stark frequentierten Wegen verbleibt. Diese Kernflächen eignet sich daher aus artenschutzfachlichen Gesichtspunkten zur Anlage von Ersatzhabitaten für die Feldlerche (sogen. Lerchenfenster). Die TF 7 (2) umfasst daher die Maßgabe, dass in den beiden Kernflächen insgesamt mindestens vier Lerchenfenster mit einer Flächengröße von je 20 m² anzulegen sind. Die Lerchenfenster sind gleichmäßig und bevorzugt auf trockeneren Kuppen (nicht in feuchten Senken) zu verteilen. Zu diesem Zweck sind die Kernflächen als Buntbrache zu entwickeln und zu erhalten. Die Funktionalität der Lerchenfenster ist durch einen jährlichen Umbruch (bis spätestens 15. März) zu gewährleisten. Auch ist innerhalb der Lerchenfenster zu deren Erhaltung eine extensive Pflege erforderlich. Auf der gesamten Maßnahmenfläche (Grünland und Lerchenfenster) ist dementsprechend der Einsatz von Pestizid- und/ oder Düngemitteln nicht zulässig.

Am östlichen Rand der Fläche „k“ sind bei Planungsbeginn Gehölze vorhanden, die zur beidseitigen Eingrünung des Radweges am Oranienburger Kanal gehören. Die im Plangebiet liegenden Gehölze sollen auch bei Planumsetzung erhalten bleiben und durch Strauchpflanzungen ergänzt werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass die am östlichen Rand der Fläche „k“ vorhandenen Gehölze zu erhalten und gemäß der unter TF 8 festgesetzten Pflanzliste 2 anzureichern sind. Bei der Verortung der truppweisen Pflanzungen zur Anreicherung der vorhandenen Gehölze durch truppweise Strauchpflanzungen sind die in der Nähe verlaufenden Leitungsbestände und deren Schutzstreifen **gemäß den Anforderungen des jeweiligen Leitungsbetreibers** zu berücksichtigen.

Die Festsetzung TF 7 (2) dient damit einer multifunktionalen Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft. Durch die Gehölzpflanzungen und die Anlage einer Buntbrache wird das Landschaftsbild in diesem Teilbereich landschaftsgerecht neugestaltet, der Naturraum wird durch die Umwandlung vormals intensiv genutzter Ackerflächen in extensives, artenreiches Grünland aufgewertet. In den Sommermonaten kann zudem eine teilweise Sichtabschirmung des Solarparks erzielt werden.

Weitere Einzelheiten zur Maßnahme und zu deren Pflegekonzept sind dem Maßnahmenblatt „AE3“ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

TF 7 (3) / Maßnahmenfläche „x“:

Mit **TF 7 (3)** wird die Gestaltung der mit „x“ bezeichneten, nicht überbaubaren Fläche zwischen den beiden (zukünftigen) Kieselseen als Sichtverbindung und landschaftsräumliche Vernetzung sowie die Aufwertung der Fläche als Lebensraum für die Feldlerche geregelt. Die Maßnahme dient somit einer multifunktionalen Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaftsbild. Zu diesem Zweck ist die Fläche in eine Buntbrache zu entwickeln. Analog zur TF 7 (2) bzw. Maßnahmenfläche „k“ beinhaltet auch die Fläche „x“ eine auf gleiche Weise abgegrenzte **Kernfläche**. Diese ist als Blühfläche durch die Aussaat von blütenreichem, gebiets-eigenem Saatgut des Herkunftsgebietes 4 (Ostdeutsches Tiefland) zu entwickeln. Von dieser Aussaat sind auf der Kernfläche jedoch zwei 10 Meter breite und 100 Meter lange Streifen auszunehmen, welche als Schwarzbrachestreifen anzulegen sind. Die Funktionalität der Schwarzbrachestreifen ist durch einen jährlichen Umbruch (bis spätestens 15. März) zu

gewährleisten. Die gesamte Maßnahmenfläche „x“ (Buntbrache, Blühfläche und Schwarzbrachestreifen) ist zudem extensiv zu pflegen. Dementsprechend ist auf der gesamten Fläche der Einsatz von Pestizid- und/ oder Düngemitteln nicht zulässig.

Im Ergebnis werden neue, geeignete Habitatflächen für die Feldlerche geschaffen, welche zum Ersatz des baubedingten Verlustes von bestehenden Habitaten beitragen. Nähere Einzelheiten zu der Maßnahme und zur Durchführung der Pflege sind außerdem dem Maßnahmenblatt ‚AE8‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

TF 7 (4) / Maßnahmenfläche „y“:

Die **TF 7 (4)** dient ebenfalls dem Ersatz wegfallender Habitats der Feldlerche bei der Nutzung des Plangebiets als Solarpark. Weiterhin werden durch die Festsetzung die Entwicklungspotenziale der von Bebauung freizuhaltenen Flächen des ehemaligen Guts Pinnow aufgegriffen, in dem diese in extensiv genutztes artenreiches Grünland entwickelt werden. Die Festsetzung erfolgt somit zur Kompensation von planvollzugs- und baubedingten Eingriffen insbesondere in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.

Hierzu ist auf der mit dem Buchstaben „y“ bezeichneten Fläche eine Mahdgutübertragung aus dem NSG „Pinnower See“ oder alternativ eine Einsaat von blütenreichem, gebietseigenen Saatgut des Herkunftsgebietes 4 (Ostdeutsches Tiefland) vorzunehmen, wie es bereits in der TF 7 (2) und ihrer Begründung beschrieben ist. Auch innerhalb der Maßnahmenfläche „y“ wird eine **Kernfläche** festgesetzt, welche sich gleichermaßen wie die Kernflächen auf den Maßnahmenflächen „k“ und „x“ bildet. Diese Kernfläche ist auf dieselbe Art und Weise und aus denselben Gründen als Buntbrache zu entwickeln und zu erhalten, wie es durch TF 7 (2) für die Kernfläche der Fläche „k“ festgesetzt ist. Ferner ist analog zur TF 7 (2) ein Lerchenfenster von 20 m² Größe bevorzugt auf einer trockeneren Kuppe (nicht in einer feuchten Senke) anzulegen.

Die gesamte Fläche „y“ inkl. der Kernfläche ist extensiv zu erhalten und zu pflegen; dabei ist der Einsatz von Pestizid- und/ oder Düngemitteln auf der gesamten Maßnahmenfläche nicht zulässig. Weitere Einzelheiten zu der Maßnahme und zur Durchführung der Pflege sind außerdem dem Maßnahmenblatt ‚AE9‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

TF 7 (5):

Die durch TF 7 (1) bis (4) zu entwickelnden Biotopstrukturen und vorzunehmenden Bepflanzungen müssen dauerhaft erhalten werden. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. durch vertraglich vereinbartes Monitoring (siehe Kapitel 9.10 zum städtebaulichen Vertrag) sicherzustellen.

Kommt es bei den vorzunehmenden Pflanzungen zu einem Abgang, müssen diese nachgepflanzt werden. Mit dem Begriff ‚Anpflanzen‘ ist grundsätzlich bereits die Pflicht verbunden, die betreffenden Bäume, Gehölze oder sonstigen Bepflanzung mit zumutbarem Aufwand zu pflegen und nicht „vertrocknen“ zu lassen. Ggf. ist auch eine Nachpflanzung vorzunehmen, falls die Erstbepflanzung durch natürlichen Abgang „eingehen“ oder durch Unwetter, Vandalismus oder andere Ereignisse zerstört sein sollte.²⁰ Dies ist zudem erforderlich, um die Wirksamkeit und Kompensationsfunktion der Maßnahme auch nach der Errichtung und während der Betriebsdauer des Solarparks sicherzustellen.

Abschließender Hinweis: Die in den Maßnahmenblättern jeweils beschriebenen Pflegemaßnahmen und Details zu den anzulegenden Habitatstrukturen werden als Ergänzung der vorstehenden

²⁰ vgl. BVerwG 8.10.2014 – 4 C 30/13 – BauR 2015, 450 = NVwZ 2015, 159 = ZfBR 2015, 158

textlichen Festsetzungen vertraglich abgesichert. Dieser Hinweis gilt auch für die folgenden Begründungstexte zu den TF 8 und TF 9.

TF 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. a BauGB

Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu vollziehen:

a) Die mit den Buchstaben „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“ gekennzeichneten Flächen sind als begrünte, extensive Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 5,0 m zu entwickeln und zu erhalten. Zu diesem Zweck sind durch Mahdgutübertragung aus dem Naturschutzgebiet (NSG) „Pinnow See“ oder alternativ durch Einsaat von für Säume bzw. Ufer geeignetem, gebietseigenen Saatgut Blühstreifen anzulegen und Hochstaudenfluren zu entwickeln. Von der festgesetzten Mindestbreite nach Satz 1 kann im erforderlichen Umfang abgesehen werden, wenn innerhalb der mit den Buchstaben „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“ gekennzeichneten Flächen eine Teilfläche weniger als 5,0 m Breite aufweist **oder im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandene, befestigte Wege innerhalb des Gewässerrandstreifens verlaufen.**

b) Auf den mit den Buchstaben „c“, „i“ und „z“ gekennzeichneten Flächen sind wegbegleitend vorhandene Deckungsstrukturen (Hochstauden) für die Zauneidechse zu erhalten. Zur Aufwertung des Lebensraums der Zauneidechse ist zudem alle 80 m ein Totholzhaufen anzulegen. Die Totholzhaufen müssen jeweils mindestens 3 m³ groß und mindestens 0,50 m hoch sein.

c) Auf der mit dem Buchstaben „o“ gekennzeichneten Fläche sind der vorhandene Trockenrasen sowie Habitatstrukturen für die Zauneidechse zu erhalten und zu entwickeln. Zur Entwicklung des Trockenrasens sind auf fünf von Hundert der Fläche Blühpflanzen durch Einsaat von für Magerrasen geeignetem, gebietseigenen Saatgut einzubringen. Zudem sollen zur Aufwertung des Lebensraumes der Zauneidechse zwei Habitate für Zauneidechsen (je ein Sommer- und ein Winterhabitat) mit einer Mindestflächengröße von jeweils 20 m² angelegt werden.

d) Auf den mit den Buchstaben „t“, „u“ und „v“ gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine mindestens dreireihige freiwachsende Gehölzpflanzung aus Baum- und Straucharten mit einer Mindestbreite von 5,0 m anzulegen. Für die Pflanzungen sind die Arten und Mindestqualitäten der festgesetzten Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Der Anteil von Bäumen soll mindestens zehn vom Hundert betragen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe beträgt 10,0 m für Bäume und 1,0 m für Sträucher. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

e) Die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „A“ bis „H“ und „J“ bis „P“ sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die außerhalb der mit den Buchstaben „a“ bis „z“ gekennzeichneten Flächen sowie außerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen liegen, sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Zu diesem Zweck ist eine Mahdgutübertragung aus dem NSG „Pinnow See“ oder alternativ eine Einsaat mit für Photovoltaikanlagen geeignetem, gebietseigenen Saatgut vorzunehmen. **Die Zulässigkeit von Anlagen nach TF 1 Abs. 2 und 3 bleibt unberührt.**

f) Zur verkehrlichen Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung „A“ bis „H“ und „J“ bis „P“ sind die für die Erschließung und Wartung des Solarparks erforderlichen befahrbaren Wege (Anlagen nach TF 1 Abs. 2 Buchstabe d)) auch innerhalb von Flächen

mit Maßnahmen nach den Absätzen a) bis d) zulässig. Die Bestimmungen der TF 6 gelten entsprechend.

Begründung zu TF 8:

Durch die **TF 8** werden sämtliche Maßnahmen des Umweltberichts festgesetzt, die für den **Ausgleich und Ersatz** (Kompensation) **oder zur Vermeidung** von Eingriffen erforderlich sind, jedoch noch nicht bereits vor der baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets vollzogen sein müssen.

Im Folgenden werden die Maßnahmen im Einzelnen erläutert:

TF 8 a) / Maßnahmenflächen „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“:

Mit der **TF 8 a)** werden die einseitig bzw. teilweise beidseitig der im Plangebiet befindlichen Gräben verlaufenden Gewässerrandstreifen als zusätzliche Nahrungshabitate für Vögel (insbesondere die Feldlerche) und Insekten sowie Fledermäuse entwickelt. Zudem sollen diese Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten für Amphibien und Biber/Fischotter bieten. Die Maßnahme dient dem Ausgleich einer baubedingten Beeinträchtigung von Habitaten besonders und streng geschützter Tierarten. Dazu erfolgt eine Begrünung und die Anlage bzw. Entwicklung von Blühstreifen und von Hochstaudenfluren auf den in der Planzeichnung mit den Buchstaben „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“ gekennzeichneten Flächen. Hierfür ist analog zu der Fläche „k“ bzw. der TF 7 (2) eine Mahd- gutübertragung aus dem nahegelegenen Naturschutzgebiet „Pinnower See“ vorzunehmen oder gebietseigenes Saatgut des Herkunftsgebietes 4 (Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Die Gewässerrandstreifen dürfen nur in definierten in Ausnahmefällen, wie der Unterhaltung der Gräben und Fahrten für Wartungs- bzw. Löscharbeiten, befahren werden. Sie werden bereits zu diesen Zwecken vom Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“ in einer befahrbaren Breite von mindestens 5 Metern beidseitig der Gräben benötigt. Diese Mindestbreite ist jedoch auch für die Anlage der Blühstreifen und Hochstaudenfluren erforderlich, damit die so zu gestaltenden Gewässerrandstreifen einen Beitrag zur landschaftsräumlichen Aufwertung leisten und Eingriffe wirksam kompensieren können. Die TF 8 a) sieht allerdings eine Ausnahme für diejenigen Teile der Flächen „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“ vor, welche die Mindestbreite von 5 Metern nicht aufweisen. Weitere Einzelheiten zur Maßnahme sind dem Maßnahmenblatt ‚AE2‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

In der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 72 vom September 2025 sah die TF 8 a) zudem noch eine weitere Ausnahme für solche Fälle vor, in denen die Mindestbreite aufgrund von bestehenden, im Randstreifen verlaufenden und befestigten Wegen nicht eingehalten werden kann. Diese Ausnahmeregelung ist nunmehr entfallen, da sie nicht erforderlich ist: In all diesen Fällen sind die betreffenden Teile der Flächen „a“, „b“, „e“, „j“, „n“ und „r“ zeichnerisch entsprechend schmaler (nur bis an die Wegekanten) festgesetzt, sodass diese Fallkonstellation bereits von der verbleibenden Ausnahmeregelung der TF 8 a) hinreichend abgedeckt wird.

Weiterhin wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs die Fläche ‚b‘ nordwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ‚E‘ aus eigener Sachkenntnis der Plangeberin verkleinert. Dies geschah insbesondere zur Berücksichtigung der Örtlichkeit und des dortigen Grabenverlaufs, um die Zugänglichkeit an den Graben, insbesondere für den zuständigen Wasser- und Bodenverband, nicht zu erschweren. Die Fläche wird nicht für die Planungsziele benötigt. Aufgrund des nur geringen Flächenumfangs hat die Anpassung keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Bebauungsplans Nr. 72.

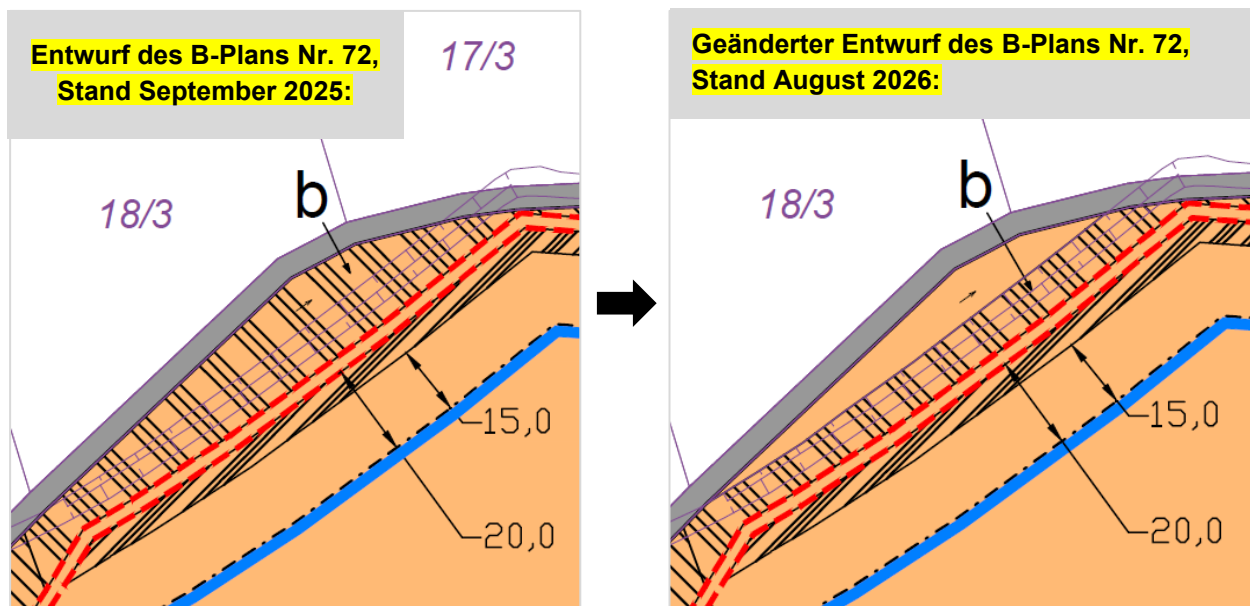


Abbildung 16/17: Erfolgte Änderungen an der zeichnerischen Festsetzung der Maßnahmenfläche „b“ im Rahmen der geänderten Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 72 (eigene Darstellung auf Grundlage der Planzeichnungen der Entwurfsfassung (links) und des geänderten Entwurfs (rechts) des B-Plan Nr. 72).

TF 8 b) / Maßnahmenflächen „c“, „i“ und „z“:

Die wegbegleitenden Hochstaudenfluren im Geltungsbereich stellen zu Planungsbeginn potenzielle Habitate für die Zauneidechsen dar. Die **TF 8 b)** setzt deren Erhaltung und die Strukturanreicherung von bestehenden Wegrandstrukturen und damit von potenziellen Lebensräumen für die Zauneidechse fest. Zusätzliche Deckungs- und Versteckmöglichkeiten können in Form von Totholzhaufen geschaffen werden. Für die Wirksamkeit der Maßnahme ist jedoch auch die Festsetzung der angegebenen Mindestabmessungen für die Totholzhaufen und des Intervalls von 80 Metern erforderlich. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Maßnahmenblatt ‚AE5‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

Insbesondere während der Bauphase kann es bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu temporären Beeinträchtigungen dieser streng geschützten Art kommen. Daher werden Vermeidungsmaßnahmen (Einzäunung durch Reptilienschutzzaun, ökologische Baubegleitung) vertraglich vereinbart.

Hinweis: Der Vegetationsbestand wurde zum einen durch die Biotopkartierung und zum anderen durch einen Vermesser erfasst. Die Dokumentation des Bestands erfolgt im Umweltbericht. Zudem werden die Vermesserpläne mit den erfassten Gehölzen als umweltbezogene Information öffentlich ausgelegt. Damit werden sie Bestandteil der Verfahrensakte.

TF 8 c) / Maßnahmenfläche „o“:

Durch **TF 8 c)** wird die Erhaltung und eine Entwicklung bzw. Strukturanreicherung des bestehenden Trockenrasens, geschützter Bestände von silbergrasreichen Pionierfluren sowie Habitatstrukturen für die Zauneidechse festgesetzt. Dies dient der Kompensation von baubedingten Beeinträchtigungen geschützter Biotope und der Schaffung zusätzlicher Habitate der Zauneidechse durch die Nutzung des Plangebiets als Photovoltaik-Freiflächenanlage. Die Festsetzung trifft hierzu die Maßgabe, die mit dem Buchstaben „o“ gekennzeichnete Fläche durch die punktuelle Ansaat von Blühpflanzen (auf 5 % der Fläche) aus gebietseigenem Saatgut des Herkunftsgebietes 4 (Ostdeutsches Tiefland) zu entwickeln. Auf der Fläche sind zur Aufwertung des Lebensraumes für die Zauneidechse zudem zwei Zauneidechsen-Habitate anzulegen, welche

aus artenschutzfachlicher Sicht eine Mindestflächengröße von jeweils 20 m² benötigen. Die Habitate müssen darüber hinaus die folgenden Eigenschaften aufweisen: Sommerquartiere sollen Totholzhaufen oder Wurzelstubben sowie grabfähige Sandflächen umfassen. Die Totholzhaufen sollen jeweils mind. 3 m³ groß und mind. 0,50 m hoch sein. Sandflächen sind in Kombination mit den Totholzhaufen anzulegen. Sie sollten mindestens 1 m² groß und 0,5 m tief sein. Winterquartiere sind frostsicher zu errichten. Dazu werden ca. 80 bis 100 cm tiefe Löcher mit den Abmaßen von ca. 1 m Breite und ca. 3 m Länge benötigt, welche mit Natursteinen bis 1 m Höhe aufgefüllt werden. Die Steine im Inneren sollen eine Körnung von 20-40 cm aufweisen (etwa 60% der Steine). Diese werden außen mit Steinen der Körnung 10-20 cm abgedeckt. Um den Steinhaufen ist ein 2 m breiter Sandkranz von mindestens 0,5 m Höhe herzustellen. Ergänzend sind Wurzelstubben oder Totholzstrukturen (mind. 3 m³, Höhe mind. 0,5 m) abzulegen.

Da es sich bei der Fläche um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, sollte die Errichtung der Zauneidechsenquartiere auf Teilflächen stattfinden, auf denen die geschützten Biotopstrukturen weniger stark ausgeprägt sind. Von einer erheblichen Beeinträchtigung oder Zerstörung des Biotops durch die Maßnahmenumsetzung ist nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde aufgrund der Gesamtgröße des Biotops von ca. 1 ha nicht auszugehen.²¹

Weitere Einzelheiten zur Maßnahme sind dem Maßnahmenblatt ‚AE4‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

TF 8 d) / Maßnahmenflächen „t“, „u“ und „v“:

Die durch **TF 8 d)** festgesetzte Maßnahme dient ebenfalls aufwertenden Gestaltung der Landschaft entlang der im Geltungsbereich verlaufenden, öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen. Dies dient der der Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, welche durch die Nutzung des Plangebiets als Photovoltaikfreiflächenanlage auftreten. Weiterhin trägt die festgesetzte Maßnahme zur Integration des Solarparks in den Landschaftsraum bei. Zu diesem Zweck sind auf den mit den Buchstaben „t“, „u“ und „v“ in einer Mindestbreite von 5 Metern Gehölzpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Die zu verwendenden Arten und Mindest-Pflanzqualitäten sind den festgesetzten Pflanzlisten 1 und 2 zu entnehmen. Die Festsetzung trifft des Weiteren nähere Bestimmungen zur Art und Weise bzw. Ausgestaltung der Pflanzungen, um die Wirksamkeit der Maßnahme sicherzustellen. Zudem wird eine klarstellende Festsetzung des Ersatzes der Pflanzungen bei etwaigem Abgang getroffen (siehe hierzu die Begründung zu TF 7 (5)). Dies dient der Klarheit für die Planumsetzung im Sinne der Leserfreundlichkeit und zur Vermeidung von Missverständnissen im langfristigen Planvollzug.

Bei der Verortung der Pflanzungen sind etwaige dort verlaufende Leitungsbestände und deren Schutzstreifen gemäß den Anforderungen des jeweiligen Leitungsbetreibers zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten zur Maßnahme und zur Durchführung der Pflege sind dem Maßnahmenblatt ‚AE7‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

TF 8 e):

Mit der **TF 8 e)** wird die Entwicklung der überbaubaren Grundstücksflächen und der verbleibenden Flächen des Plangebiets außerhalb der Maßnahmenflächen „a“ bis „z“ sowie außerhalb der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen in extensiv bewirtschaftetes Grünland festgesetzt. **Im Rahmen der Änderung des Entwurfs zur erneuten Beteiligung wurde Satz 3 in die TF 8 e) aufgenommen. Dieser dient zur Klarstellung im Planvollzug: Die Maßgabe der Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem Grünland soll der Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach TF 1 (2)**

²¹ vgl. Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, untere Naturschutzbehörde vom 03.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

und (3) nicht entgegenstehen. Die Festsetzung hat vielmehr zum Ziel, dass insbesondere die nicht baulich genutzten Flächen des Plangebiets sowie die sich unterhalb und zwischen den Solarmodulen befindlichen Flächen eine landschaftsräumliche und naturschutzfachliche Aufwertung erfahren. Die Mahdgutübertragung aus dem NSG „Pinnow See“ oder alternativ die Einsaat von blütenreichem, gebietseigenen Saatgut verfolgt das Ziel, extensives Grünland zu entwickeln und entspricht damit der Zielsetzung des Landschaftsplans (2014), den Anteil an Grünlandflächen zu erhöhen. Außerdem werden darüber Verbesserungen der Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und der der Habitatstrukturen für Reptilien sowie die Schaffung neuer Habitate für die Feldlerche, anderer Bodenbrüter und für Insekten erreicht. Die Festsetzung dient dabei der multifunktionalen Kompensation von planvollzugsbedingten Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen.

Das durch Mahdgutübertragung oder Einsaat entwickelte Grünland ist extensiv zu erhalten und bevorzugt durch Schafbeweidung oder (alternativ, sofern die Beweidung nicht möglich ist) durch Mahd zu pflegen; dabei ist der Einsatz von Pestizid- und/ oder Düngemitteln nicht zulässig. Weitere Einzelheiten zu der Maßnahme und zur Durchführung der Pflege sind dem Maßnahmenblatt ‚AE6‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen. Die im Maßnahmenblatt beschriebene Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs wird durch TF 2 (3) geregelt.

TF 8 f):

Durch die **TF 8 f)** wird klargestellt, dass auch innerhalb der in TF 8 a) bis d) benannten Maßnahmenflächen die für die Erschließung und Wartung des Solarparks erforderlichen befahrbaren Wege (Anlagen nach TF 1 (2) d)) zulässig sind. Die Wege müssen die Maßnahmenflächen kreuzen können, um eine Anbindung herzustellen. Die Maßnahmenflächen verlaufen weitestgehend begleitend der im Geltungsbereich verlaufenden, öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen und umschließen zudem teilweise die überbaubaren Grundstücksflächen. Die Anlage von mindestens zum Teil versiegelten, befahrbaren Wegen könnte ohne eine entsprechende Festsetzung den Entwicklungszielen der TF 8 a) bis d) bzw. der dahinterstehenden Maßnahmen und den zugehörigen zeichnerischen Festsetzungen von Maßnahmenflächen zuwiderlaufen. Daher bedarf es einer Möglichkeit, befahrbare Zuwegungen (inkl. Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen und Flächen für die Feuerwehr) durch bzw. innerhalb dieser Maßnahmenflächen anzulegen und somit die verkehrliche Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen sicherzustellen.

Abschließender Hinweis zu TF 7 und TF 8:

Die nach TF 7 und TF 8 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen stehen nicht im Widerspruch zu den Belangen des Leitungsbestands. Bei den innerhalb der Fläche „k“ vorgesehenen truppweisen Pflanzungen parallel zum Rand des Geltungsbereichs können Leitungsbestände und deren Schutzstreifen bei der Verortung der Pflanzungen berücksichtigt werden. Die Maßnahmenflächen „u“ und „v“ werden von Leitungsbeständen gequert. Auch in diesen Bereichen können die festgesetzten Gehölzpflanzungen leitungsverträglich angeordnet werden. Etwaige Unterbrechungen oder Anpassungen der festgesetzten Pflanzmaßnahmen beeinträchtigen die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen nicht.

Pflanzliste 1: Bäume

Mindestqualität des Pflanzguts: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 cm bis 18 cm gemessen in 1,0 m über dem Erdboden

<u>Deutscher Name:</u>	<u>Wissenschaftlicher Name:</u>
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Wild-Apple	(<i>Malus sylvestris</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>)

Pflanzliste 2: Sträucher

Mindestqualität des Pflanzguts: 2x verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm bis 100 cm.

<u>Deutscher Name:</u>	<u>Wissenschaftlicher Name:</u>
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeine Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gemeiner Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus carthartica</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Begründung der Pflanzlisten:

Die Festsetzung der Pflanzlisten stellt die erforderlichen Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen sicher und trägt zur Bestimmtheit der Festsetzung TF 7 (2) und TF 8 d) bei. Die Verwendung der in den Pflanzlisten benannten Arten beruht auch auf der Forderung, dass für Ausgleichspflanzungen im Sinne der Eingriffsregelung die Verwendung von heimischen Gehölzarten gemäß des Gehölzerlasses Brandenburg²² zu verwenden sind.

TF 9 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 lit. b BauGB

Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu vollziehen:

²² Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667).

- a) Auf den mit den Buchstaben „d“, „f“, „m“, „q“ und „s“ gekennzeichneten Flächen sind die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bäume, Gebüsche und Sträucher zu erhalten.
- b) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „K“, „L“, „M“ und „N“ ist zwischen den Modulreihen jeweils ein Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten.
- c) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „J“, „O“ und „P“ ist zwischen den Modulreihen jeweils ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Begründung zu TF 9:

Die TF 9 setzt Maßnahmen zur **Eingriffsvermeidung und -minderung** nach Maßgabe der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichts bzw. des Fachbeitrags Artenschutz fest.

Zu den Maßnahmen im Einzelnen:

TF 9 a) / Erhaltungsbindungsflächen „d“, „f“, „m“, „q“ und „s“:

Die Erhaltungsbindung der **TF 9 a)** dient der Vermeidung eines bau- und planvollzugsbedingten Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen sowie deren Verletzung bzw. Tötung. Aus diesem Grund werden die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan vorhandenen Bäume, Gebüsche und Sträucher auf den mit den Buchstaben „d“, „f“, „h“, „m“, „q“ und „s“ gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung festgesetzt. Der Vegetationsbestand wurde zum einen durch die Biotopkartierung und zum anderen durch einen Vermesser erfasst. Die Dokumentation des Bestands erfolgt im Umweltbericht. Zudem werden die Vermesserpläne mit den erfassten Gehölzen als umweltbezogene Information öffentlich ausgelegt. Damit werden sie Bestandteil der Verfahrensakte. Zur Klarheit im weiteren Planvollzug sei hierbei erwähnt, dass die festgesetzte Erhaltung der Gehölze auch deren Ersatz bei etwaigem Abgang umfasst, wobei die Festsetzung nicht dem Schutz individueller Pflanzen, sondern den Erhalt des „Funktionsgrüns“ umfasst.

Hinweis: Neben der Erhaltungsfestsetzung gelten die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung²³. Die Satzung sieht in § 3 (Schutzgegenstand) vor, dass folgende Bäume und Sträucher nach der städtischen Satzung geschützt sind:

1. alle Laub-, Nadel- und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,
2. mehrstämmige Bäume, welche aus einer Wurzelgruppe gewachsen sind und deren Summe aller Stammumfänge mindestens 60 cm beträgt,
3. Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Sträucher und Hecken, wenn sie als Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden,
4. Hecken und Sträucher ab einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 20 m² (gemessen im Traufbereich)
5. Bäume, die aufgrund von Festsetzungen von Bebauungsplänen zu erhalten sind.

In § 9 der Baumschutzsatzung werden Ersatzpflanzungen geregelt. Dabei gilt, dass für natürlich oder infolge eines Naturereignisses abgestorbene geschützte Landschaftsbestandteile sowie im Fall des § 6 Absatz 1 Buchstabe c) (Pflegehieb) keine Ersatzpflanzung gilt aber empfohlen wird.

²³ Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung), veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf, 21.01.2023, Nr. 01, 32. Jahrgang.

Die zu erhaltenden Bäume im direkten Umfeld von Bauarbeiten im Rahmen des Planvollzugs sind während der Bauzeit durch Schutzzäune bzw. Einzelbaumschutz gegen zusätzliche, baubedingte mechanische Schäden und Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich abzusichern.

Weitere Einzelheiten hierzu bzw. zu der festgesetzten Maßnahme sind dem Maßnahmenblatt ‚VM1‘ der Anlage 3 zum Umweltbericht zu entnehmen.

TF 9 b) und c):

Die **TF 9 b) und c)** entsprechen der Vermeidungs-Maßnahme ‚VM1‘ gemäß der Anlage 3 zum Umweltbericht. Ziel ist die Minimierung der Beeinträchtigung von Habitaten der Feldlerche. Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel sind hierfür erhöhte Abstände zwischen den Solarmodulreihen innerhalb der Baugrenzen mit den Bezeichnungen „K“, „L“, „M“ und „N“ vorzusehen. Daher wird dort ein einzuhaltender Reihenabstand von mindestens 3,50 Meter festgesetzt. Mit dieser Maßnahme ist auch eine Reduktion der festgesetzten zulässigen GRZ gegenüber den übrigen überbaubaren Grundstücksflächen verbunden, siehe hierzu die Begründung zu TF 3 unter Kapitel 9.3.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann der Modulreihenabstand zwar innerhalb der übrigen Baugrenzen mit den Bezeichnungen „A“, „B“, „C“, „D“, „E“, „F“, „G“, „H“, „J“, „O“ und „P“ geringer ausfallen, dennoch sind hier mindestens 3,0 Meter sinnvoll.

9.8 Sonstige Festsetzungen

TF 10 Geh- und Fahrrechte

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 15.5. der PlanZV festgesetzten Flächen sind in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

Begründung zu TF 10:

Über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans verteilt, wird ein umfangreiches Netz an Flächen, welche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten sind, zeichnerisch festgesetzt. Die mit den Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen folgen dabei den bestehenden, wie auch den neu anzulegenden Wegeverbindungen gemäß des dargelegten, zugrundeliegenden Erschließungskonzepts (siehe Kapitel 8.2).

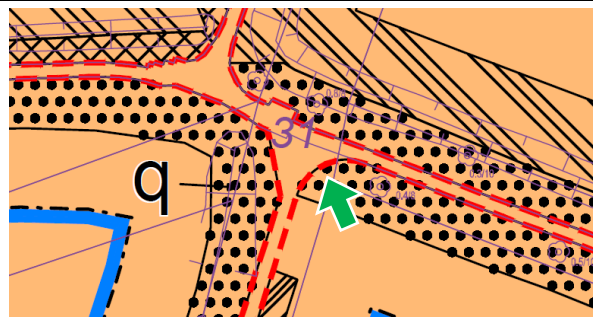
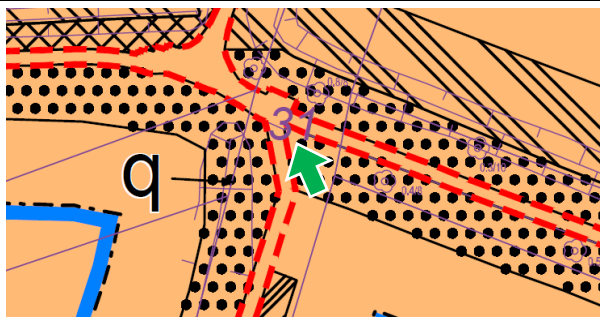
Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 72 verliert das Plangebiet für die Dauer seiner Nutzung als Solarpark die Eigenschaft als ‚freie Landschaft‘ im Sinne des § 59 BNatSchG. Mit der Festsetzung und der damit verbundenen Grundbucheintragung der Gehrechte wird bodenrechtlich sichergestellt, dass die bislang gemäß § 59 Abs. 1 BNatSchG ermöglichte freie Begehrbarkeit des Plangebiets auch während der Nutzung als Photovoltaikfreiflächenanlagen für die Allgemeinheit bestehen bleibt. Aufgrund der Festsetzung erfolgt bei den jeweiligen Grundstücken eine Eintragung dieser Geh- und Fahrrechte in das Grundbuch in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten. Diese einzutragenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten werden an das Bestehen der Photovoltaik-Freiflächenanlagen geknüpft (auflösende Bedingung).

Im Zuge der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 72 erfolgten in einigen Kreuzungs- und Kurvenbereichen der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen Abrundungen mit einem Innenradius von 10 Metern. Dementsprechend wurde auch die Flächenkulisse für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angepasst. Die Anpassungen erfolgten, um die Befahrbarkeit insbesondere für die zuständigen Versorgungsträger sowie im Brandfall zu gewährleisten. Ferner wurde im Bereich nordwestlich des Baufeldes mit der Bezeichnung ‚C‘ ein Teilstück der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen zurückgenommen, da sich diese als nicht länger für die Erschließung und öffentliche Durchwegung erforderlich darstellte. Weiterhin wurde die Abgrenzung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen westlich der Baufelder ‚P‘ und ‚O‘ aufgrund der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Kapitel 9.5) geändert.

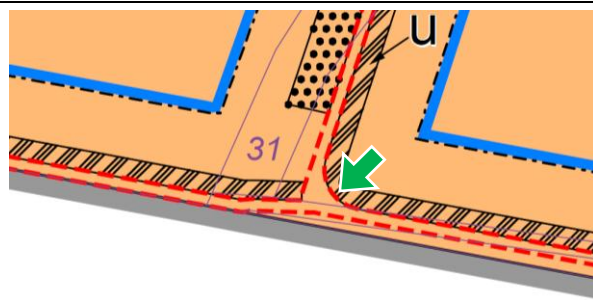
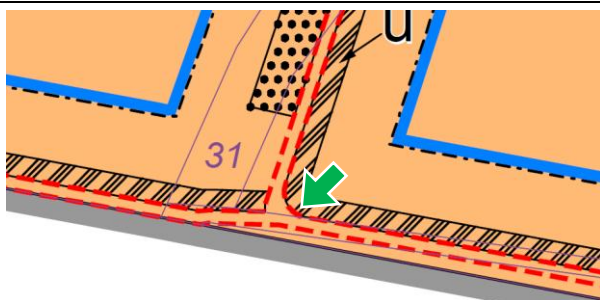
Diese Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung des B-Plans Nr. 72 können der tabellarischen Übersicht auf den nachfolgenden Seiten entnommen werden. Die geringfügigen Anpassungen der Maßnahmenflächen sind in die Fortschreibung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingeflossen.

Festsetzung im Entwurf des B-Plans Nr. 72, Stand September 2025	Anpassung im geänderten B-Plan-Entwurf, Stand August 2026
Nordwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ‚C‘:	
Südöstlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ‚D‘:	
Südwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ‚D‘:	
Nordöstlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ‚E‘:	

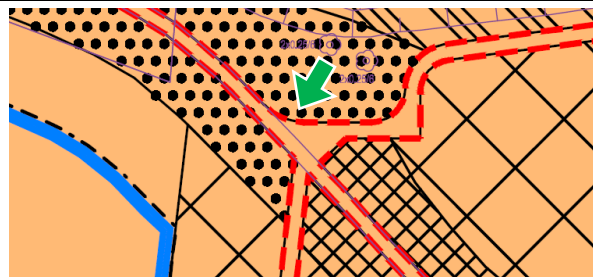
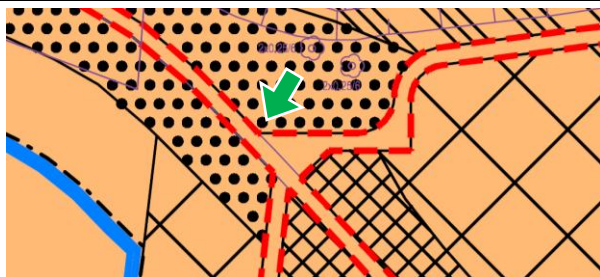
Nordwestlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ,G':



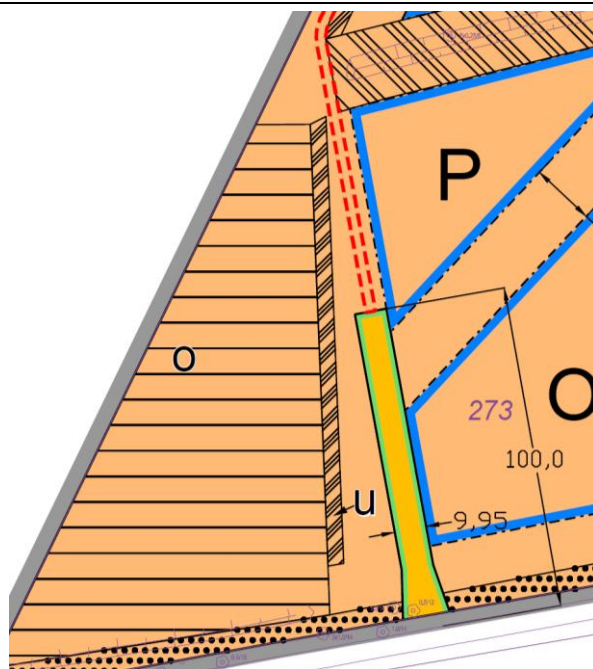
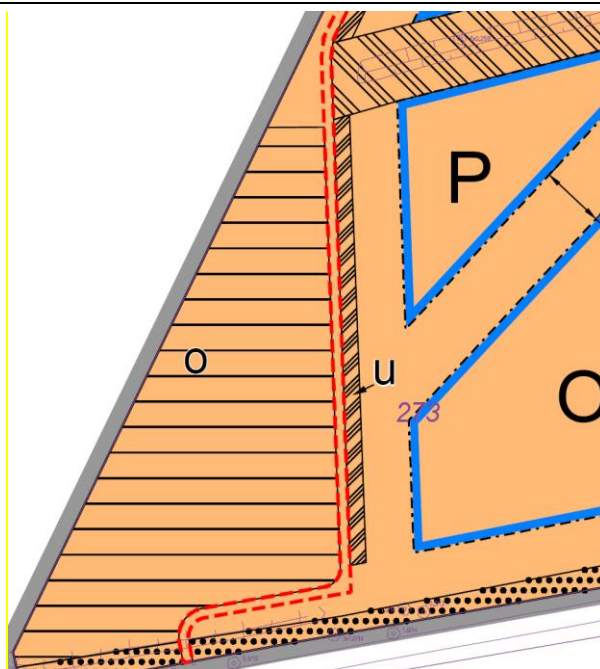
Südöstlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ,G':



Nordöstlich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung ,M':



Westlich der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen ,P' und ,O':



9.9 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

9.9.1 Nachrichtliche Übernahmen in zeichnerischer und textlicher Form

Um die Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung zu wahren, werden die in zeichnerischer Form nachrichtlich übernommenen Sachverhalte in der **Nebenzeichnung 1** (Blatt 2 von 3 der Planurkunde) dargestellt. Hierbei handelt es sich um die diversen unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, die das Plangebiet durchqueren (siehe Kapitel 6.3) und um dessen Lage in zwei Wasserschutzgebieten (siehe hierzu insbesondere das Kapitel 7.3.1).

Zu diesen beiden Sachverhalten werden zudem die folgenden nachrichtlichen Übernahmen in textlicher Form in den Bebauungsplan aufgenommen:

Schutzstreifen von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Entlang der in der Nebenzeichnung 1 nachrichtlich übernommenen unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen verlaufen Schutzstreifen mit den folgenden Breiten:

Leitungsart/-bezeichnung in Nebenzeichnung 1:

Breite des Schutzstreifens:

„Ferngas“	4,0 Meter (jeweils 2,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Ferngas (FGL 84.08)“	4,0 Meter (jeweils 2,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Ferngas (FGL 210)“	8,0 Meter (jeweils 4,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Ferngas (FGL 302)“	10,0 Meter (jeweils 5,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Steuerkabel“	1,0 Meter (jeweils 0,5 Meter beidseitig der Leitungsachse)
„Abwasser (ADL)“	8,0 Meter (jeweils 4,0 Meter beidseitig der Leitungsachse)

Begründung der nachrichtlichen Übernahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden der Plangeberin auch die Verläufe von Schutzstreifen entlang der Leitungsbestände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mitgeteilt. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Bauungen, Bepflanzungen und Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche durch die jeweiligen Leitungsbetreiber untersagt. Da sowohl die Leitungsverläufe als auch die Schutzstreifen über Eintragungen im Grundbuch dinglich gesichert sind, handelt es sich um nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen. Die Verläufe der in obenstehender Tabelle aufgeführten Ver- und Entsorgungsleitungen können der Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung (Blatt 3) entnommen werden.

Vor der Bauausführung von Vorhaben im Plangebiet sind die jeweiligen genauen Lagen der Leitungen dennoch vor Ort nochmals festzustellen. Aufgrund dessen, dass die oben genannten Leitungen jeweils mit hohem Druck betrieben werden, sind Einweisungen der Bauausführenden erforderlich. Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist daher durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger Kontakt mit den genannten Betreibern aufzunehmen.

Hinweis: Die nach TF 7 und TF 8 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen stehen nicht im Widerspruch zu den Belangen des Leitungsbestands. Bei den innerhalb der Fläche „k“ vorgesehenen truppweisen Pflanzungen parallel zum Rand des Geltungsbereichs können Leitungs-

bestände und deren Schutzstreifen bei der Verortung der Plantagen berücksichtigt werden. Die Maßnahmenflächen „u“ und „v“ werden von Leitungsbeständen gequert. Auch in diesen Bereichen können die festgesetzten Gehölzpflanzungen leitungsverträglich angeordnet werden. Etwaige Unterbrechungen oder Anpassungen der festgesetzten Pflanzmaßnahmen beeinträchtigen die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen nicht.

Wasserschutzgebiete

Teile des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich innerhalb der Schutzzone III der festgesetzten Wasserschutzgebiete Hennigsdorf/Marwitz und Stolpe Fassung Borgsdorf.

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnungen über die genannten Wasserschutzgebiete sowie die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Begründung der nachrichtlichen Übernahme:

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufenden Grenzen der Schutzzonen der genannten Wasserschutzgebiete (siehe die Abbildung 5 in Kapitel 7.3.1) sind in der Nebenzeichnung 1 zeichnerisch übernommen. Beide Wasserschutzgebiete sind durch Beschlüsse des damaligen Kreistags Oranienburg (Nr. 60-16/73 vom 12.04.1973, Nr. 0035 vom 11.09.1985 und Nr. 0118/1988 vom 21.09.1988) festgelegt bzw. erweitert worden. Die Beschlüsse sind weiterhin formell und materiell rechtmäßig und sind u.a. durch § 106 Abs. 1 WHG in aktuelles Recht übergeleitet. Mit der ergänzenden nachrichtlichen Übernahme in Textform soll auf die genannten, zu beachtenden wasserrechtlichen Regelungen hingewiesen werden. Bei Umsetzung der Planung können Anträge auf Befreiungen von den Schutzbestimmungen des WHG oder des BbgWG erforderlich sein. Ebenso können besondere Anforderungen an technische Einrichtungen des Solarparks beauftragt werden.

9.9.2 Nachrichtliche Übernahmen in nur textlicher Form

Weiterhin werden die nachfolgenden Sachverhalte lediglich in textlicher Form nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Entlang der Landesstraße L 20 (Veltener Chaussee) bestehen Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG). Die Anbauverbotszone verläuft in einer Breite von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 20. Die Anbaubeschränkungszone verläuft in einer Breite von 40 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 20.

Auf die weiteren Bestimmungen des § 24 BbgStrG wird hingewiesen.

Begründung der nachrichtlichen Übernahme:

Der Landesbetrieb Straßenwesen wies im Rahmen der förmlichen Beteiligung auf die bestehenden Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der Landesstraße L 20 hin, die in

den Bebauungsplan aufzunehmen seien.²⁴ Gemäß § 24 Abs. 1 BbgStrG dürfen längs der L 20 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen gemäß des § 24 Abs. 2 BbgStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der L 20 in einer Entfernung bis zu 40 Metern, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Dabei handelt es sich um nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte, sonstige Nutzungsregelungen, die gemäß des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden sollen. Dieser Vorgabe wird mit dem vorstehenden Text nachgekommen. Auf eine nachrichtliche Übernahme in zeichnerischer Form wird dagegen verzichtet, da dies die Lesbarkeit der Planzeichnung im Bereich längs der L 20 weiter erschweren würde. Ferner erachtet die Plangeberin eine textliche nachrichtliche Übernahme im vorliegenden Fall als ausreichend zweckmäßig für das Verständnis des Bebauungsplans bzw. für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem mehr als 20 Meter von der Fahrbahnkante der L 20 entfernt, sodass die Anbauverbotszone nicht der baulichen Nutzung der Baufelder N und O entgegensteht.

Denkmalschutz

Am nordöstlichen und südöstlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Bodendenkmale Nr. 70153 und 70128 registriert. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich sind die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Auf die weiteren Bestimmungen des BbgDSchG wird hingewiesen.

Begründung der nachrichtlichen Übernahme:

Im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wies das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum darauf hin, dass die genannten, registrierten Bodendenkmale unmittelbar an den nordöstlichen und südöstlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans angrenzen (siehe auch Kapitel 6.7). Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es bei Erdarbeiten in diesen Randbereichen auch zu Funden *innerhalb* des B-Plan-Geltungsbereichs kommt, soll auf die Bodendenkmale hingewiesen werden. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Da die Ausdehnung der Bodendenkmale deutlich

²⁴ vgl. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 22.01.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

über den Geltungsbereich der Planung hinausgeht, erfolgt die nachrichtliche Übernahme nicht in zeichnerischer Form. Der obenstehende Text ist in diesem Fall besser geeignet.

Aufgrund dieser vorhandenen Bodendenkmale sind zudem bei Erdarbeiten in diesen Bereichen die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten, auf die daher hingewiesen wird.

9.10 Hinweise ohne Normcharakter

Hinweis ohne Normcharakter 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Begründung zum Hinweis ohne Normcharakter 1:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzes zu vermeiden. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zur vorliegenden Planung wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung der Planung nicht unüberwindbar entgegenstehen. Die Planung ist bei Umsetzung der im Fachbeitrag Artenschutz benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollzugsfähig. Einige dieser Maßnahmen können jedoch mangels einer Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Da ihre Umsetzung dennoch im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und der Vorhabenausführung erforderlich ist, um Verletzungen des Artenschutzes zu vermeiden, erfolgt der Hinweis ohne Normcharakter. Einzelheiten zu diesen Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung vorliegt sowie dem Fachbeitrag Artenschutz (Anhang zum Umweltbericht). Die Maßnahmen sind in der nachstehenden tabellarischen Übersicht aufgeführt.

Bezeichnung der Maßnahme²⁶:	Sicherung der Maßnahme durch:
VM1: Baumerhalt, Erhalt von Gebüsch und Sträuchern (Flächen d, f, m, q, s)	TF 9 Buchstabe a) sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
VM2: Erhalt der Wechsel von Biber und Fischotter	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
VM3: Aufstellung von Reptilien- und Amphibien-schutzzäunen während der Bauzeit	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
VM4: Durchführung von Arbeiten zur Vegetations-beseitigung außerhalb der Brutzeiten	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung

²⁶ Auflistung der Maßnahmen gemäß Kap. 6 „Übersicht der Maßnahmen mit denen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden bzw. ausgeglichen wird“ des Artenschutzfachbeitrags. Die einzelnen Maßnahmen sind in den Maßnahmenblättern in Anlage 3 des Umweltberichts beschrieben.

Bezeichnung der Maßnahme²⁶:	Sicherung der Maßnahme durch:
VM5: Bauzeitenmanagement für die Feldlerche, d.h. Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
VM6: Minimierung von Lärm und stofflichen Emissionen durch Einsatz von Baugeräten nach dem Stand der Technik.	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
VM7: Maßnahmen bei Bauarbeiten zum Schutz von nachtaktiven Tieren, Ausleuchtung der Baubereiche	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
VM8: Erhalt von Beständen des Flussampfers (<i>Rumex hydrolapathum</i>)	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
VM9: Reduzierung des Flächenumgriffs für die Modulflächen im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung	Zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im B-Plan
VM10: Erhöhung des Modulreihenabstands auf den Flächen K, L, M, N	TF 9 Buchstabe b) und c)
VM14: Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei der Errichtung von Zäunen und hochragenden Anlagenteilen	TF 2 Absatz 3 sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
AE1 (CEF1.1): Anlage von artenreichem Extensivgrünland (Fläche g)	TF 7 Absatz 2 sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
AE2: Erhalt einer Pufferfläche an Gräben durch Anlage von Blühstreifen und Hochstauden (Flächen a, b, e, j, n, r)	TF 8 Buchstabe a) sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
AE3 (CEF1.3): Erhalt einer Abstandsfläche zum Oranienburger Kanal (Anlage artenreiches Grünland, teilweise randliche Bepflanzung mit Sträuchern, Fläche k)	TF 7 Absatz 2 sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
AE4: Erhalt und Strukturanreicherung des Trockenrausens (Fläche o)	TF 8 Buchstabe c) sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
AE5: Erhalt von Deckungsmöglichkeiten für die Zauneidechsen durch wegbegleitende Hochstauden (Flächen c, i, z)	TF 8 Buchstabe b) sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
AE6: Mahdgutübertragung aus dem NSG „Pinnower See“ oder Einsaat der Modulflächen. Pflege der Flächen durch Schafbeweidung oder Mahd inkl. Abtransport des Mahdgutes (Baufelder A – H und J - P)	TF 8 Buchstabe e) sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
AE7: Gehölzpflanzungen (Fläche t, u, v)	TF 8 Buchstabe d) sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung

Bezeichnung der Maßnahme²⁶:	Sicherung der Maßnahme durch:
AE10 (CEF1.1 - 1.4): Anlage/Optimierung von Habitaten der Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	TF 7 sowie ergänzende Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung
ökologische Baubegleitung	Regelung im städtebaulichen Vertrag und Auflage in der Baugenehmigung

Hinweis ohne Normcharakter 2: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB.

Begründung zum Hinweis ohne Normcharakter 2:

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Bebauungsplan Nr. 72 ein zugehöriger städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Vorhabenträger des Solarpark-Vorhabens im Plangebiet geschlossen wird. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags ist Voraussetzung für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur vorliegenden Bauleitplanung. Im Vertrag sollen insbesondere geregelt werden:

- Sicherung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, artenschutzrechtlicher Maßnahmen gemäß Umweltbericht/Fachbeitrag Artenschutz und Durchführung von Monitoringmaßnahmen,
- Ergänzende Bestimmungen zur Flächeninanspruchnahme,
- Sicherung der Löschwasserversorgung und Regelungen zum Brandschutz im Plangebiet,
- Regelungen zur Rückbauverpflichtung und zu Sicherungsleistungen bzw. Kostentragung.

Hinweis ohne Normcharakter 3: Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes „Oranienburg, Lehnitzstraße“ (11-1597). Die zeitlich befristete Erlaubnis vom 24.06.2024 zur gewerblichen Aufsuchung berechtigt die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (hier: Erdwärme, Sole, Lithium).

Begründung zum Hinweis ohne Normcharakter 3:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung informierte das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe über die Lage des Plangebiets im Erlaubnisfeld „Oranienburg, Lehnitzstraße“ (11-1597), für welches eine Bergbauberechtigung vorliegt. **Auch hierbei wird der Maßgabe des § 9 Abs. 6 BauGB zur nachrichtlichen Übernahme nachgekommen.** Im Entwurfsstand des Bebauungsplans Nr. 72 vom September 2025 war der Hinweis noch als nachrichtliche Übernahme in textlicher Form enthalten. Eine nachrichtliche Übernahme kommt regelmäßig vor allem bei Planungen in Frage, die mittels Planfeststellungsverfahren auf Grund von Fachplanungsgesetzen durch Planfeststellungsbeschluss festgestellt werden, nicht jedoch bei einzelnen Erlaubnissen, Genehmigungen und dergleichen.²⁷ Das Erlaubnisfeld bzw. die bergbaurechtliche Erlaubnis besitzt jedoch keine rechtsverbindliche Außenwirkung für die Allgemeinheit (siehe weiter unten). Es

²⁷ vgl. Söfker/Wienhues in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zu § 9 BauGB, Rn. 277 ff., Januar 2026.

handelt sich somit nicht um eine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB, die demnach nachrichtlich zu übernehmen wäre.

Das Erlaubnisfeld „Oranienburg, Lehnitzstraße“ (11-1597) ist **zudem** deutlich größer als das Plangebiet. Es umfasst u.a. die gesamte Oranienburger Kernstadt, Teile der Gemeinde Leegebruch und weit-reichend umliegende Felder, Wald- und Wiesenflächen. Daher scheidet **ein Hinweis** durch Planzeichen aus. Der textliche Hinweis ist im vorliegenden Fall besser geeignet.

Zur Bergbauberechtigung selbst: Die Inhaberin der Bergbauberechtigung ist zur gewerblichen Aufsuchung der im Feld lagernden Bodenschätze (Erdwärme, Sole, Lithium) berechtigt. Die Erlaubnis wurde am 24.06.2024 von der Bergverwaltung erteilt und ist bis zum 24.06.2029 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben. Die vorliegende Erlaubnis wurde zugunsten eines Dritten erteilt und wird durch Artikel 14 GG als eigentumsrechtliche Position geschützt. Die bergbaulichen Interessen sind somit bei behördlichen Entscheidungen und dem Erlass von Regelungen, die die bergbaulichen Tätigkeiten ausschließen oder einschränken, im Rahmen einer Abwägung zu berücksichtigen. Ein solcher Ausschluss oder Einschränkungen bergbaulicher Tätigkeiten sind im vorliegenden Planungsfall jedoch nicht erkennbar: Die Erlaubnis allein berechtigt den Begünstigten noch nicht zur Aufnahme von konkreten Aufsuchungsarbeiten. Hierzu bedarf es (aufgrund des mehrstufigen bergrechtlichen Verfahrens) vorab zunächst noch der Zulassung eines Betriebsplans und ggf. der Einholung weiterer Genehmigungen.

Die Rechte, die sich aus einer erteilten Aufsuchungserlaubnis (im Sinne einer bergrechtlichen Erlaubnis) ergeben, sind in § 7 BBergG abschließend geregelt. Die Erlaubnis gewährt demnach das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes in einem bestimmten Feld (Erlaubnisfeld)

1. die in der Erlaubnis bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen,
2. bei planmäßiger Aufsuchung notwendigerweise zu lösende oder freizusetzende Bodenschätze zu gewinnen und das Eigentum daran zu erwerben,
3. die Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 BBergG zu errichten und zu betreiben, die zur Aufsuchung der Bodenschätze und zur Durchführung der damit nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBergG im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten erforderlich sind.

Sollte zur Umsetzung einer bergrechtlich genehmigten Planung die Benutzung einzelner Grundstücke in einem Feld der Bergbauberechtigung erforderlich sein, so hat sich der Bergbauunternehmer gütlich mit den Grundeigentümern dazu zu verständigen. Dies erfolgt in der Praxis i. d. R. durch den Kauf des Grundstückes oder durch Schließung eines (Pacht-)Vertrages zur Nutzung. Sollte es zu keiner gütlichen Einigung kommen, sieht das BBergG die Möglichkeit vor, dass auf Antrag des Bergbauunternehmers die Zustimmung des Grundeigentümers zur Nutzung seines Grundstückes durch den Bergbau durch eine Entscheidung der Bergbehörde ersetzt wird (siehe Regelungen zur Streitentscheidung unter § 40 BBergG und zur Grundabtretung unter §§ 77 ff. BBergG). Solch eine Entscheidung zugunsten des Bergbauunternehmens ist jedoch an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft (s. u. a. § 79 BBergG). Für den vorliegenden B-Plan-Geltungsbereich hat das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe keine Konflikte und keine entgegenstehenden Belange als Folge der beabsichtigten Solarparknutzung aufgezeigt bzw. geltend gemacht.²⁸

²⁸ vgl. Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg vom 14.08.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

10 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle schlüsselt die Flächengrößen der (flächigen) zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auf:

Nutzung/Festsetzung	Größe in m²	Größe in ha
Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlagen“	896.378	89,64
(- davon überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen))	(480.043)	(48,00)
(- davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft)	(227.458)	(22,75)
(- davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern)	(33.336)	(3,33)
(- davon mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen)	(17.681)	(1,77)
Öffentliche Verkehrsfläche	989	0,1
Fläche für Wald	3.080	0,31
Summe (= Geltungsbereich des Bebauungsplans)	900.447	90,04

11 Planungsalternativen

Potenzielle Standortalternativen werden im Rahmen der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 026/2022 „Teilbereich des Solarparks westlich der Ortslage von Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ der Stadt Hohen Neuendorf untersucht und an dieser Stelle nicht erneut wiedergegeben. Die im Rahmen der FNP-Änderung 026/2022 durchgeführte Standortalternativenprüfung ergab dabei, dass im Hohen Neuendorfer Stadtgebiet keine anderen geeigneten Standorte – auch nicht entlang von Autobahnen oder Eisenbahnstrecken im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b BauGB – mit ausreichender zusammenhängender Flächengröße bestehen, welche nicht in Siedlungszusammenhängen oder Schutzgebieten nach den §§ 22-28 BNatSchG liegen oder für deren Nutzung Waldflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Im Folgenden geht es lediglich um Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen bzw. zum zugrundeliegenden Vorhaben.

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

In Vorbereitung zum Aufstellungsbeschluss wurden verschiedene Varianten für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans untersucht. Dabei sind zunächst Möglichkeiten verfolgt worden, die – neben den aufgeführten Flurstücken in Kapitel 2 – auch die Flurstücke 116, 246, 249, 269 und 318 vollumfänglich umfassten. Der Geltungsbereich hätte hierbei die Flächen des künftigen zweiten, westlich gelegenen Kiesabbausees weiter umschlossen und wäre bis an die A 10, im Bereich der ehem. Anschlussstelle Velten, verlaufen. Aufgrund von Überlagerungen mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 07 „Aufforstung an der Autobahnanschlussstelle Velten, ST Borgsdorf“ (rechtsverbindlich seit 23.06.2012) und Nr. 52 „Aufforstungsbebauungsplan Kiesabbau Leegebruch-SO II“ (im Verfahren) der Stadt Hohen Neuendorf, welche jeweils Flächen für Wald festsetzen, wurde die südwestliche und die nord-

westliche Geltungsbereichsgrenze des B-Plans Nr. 72 entsprechend auf den hier gegenständlichen Umfang angepasst.

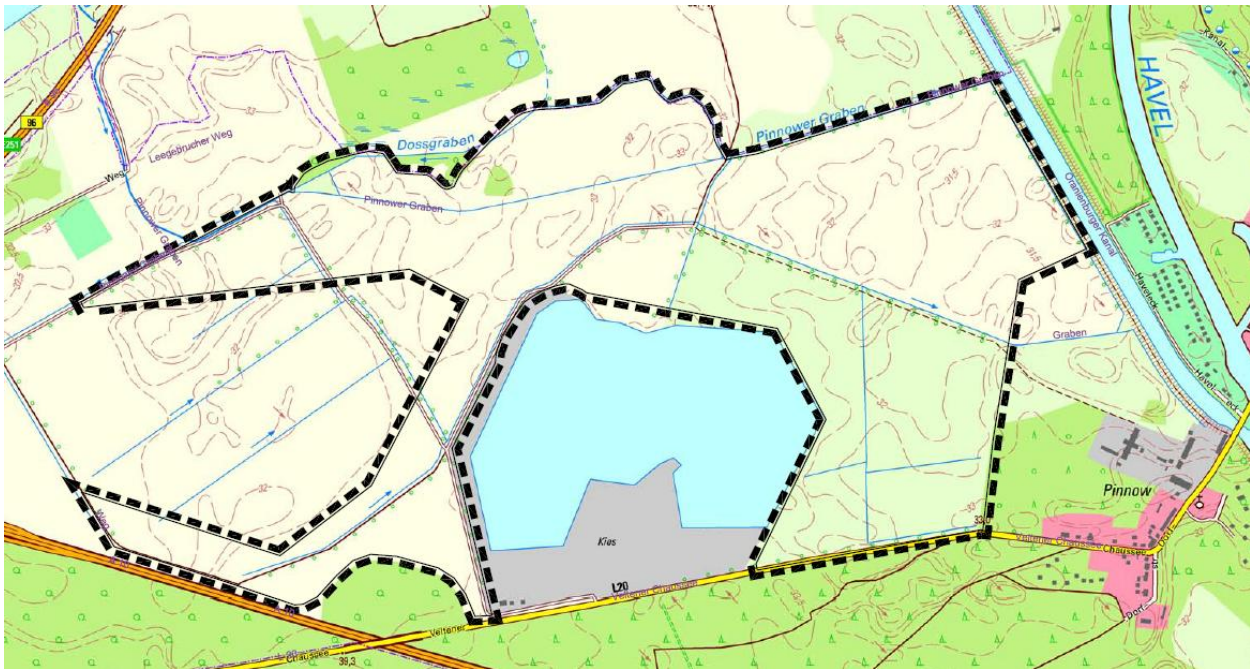


Abbildung 18: Skizze zur Abgrenzung des Plangebiets mit erweiterter westlicher Ausdehnung, aber ohne gutshofsnahe Flächen, Stand Oktober 2021 (Eigene Darstellung auf der Grundlage von Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0).

Weitere Anpassungen an der Abgrenzung des Plangebiets wurden aufgrund des Planfeststellungs- bzw. Zulassungsverfahrens des Rahmenbetriebsplans für den Kiessandtagebaus „Leegebruch-Südost II“ (künftiger zweiter, westlich gelegener Kiessee), dessen räumlicher Abgrenzung und im Zusammenhang bestehender Wegerechte erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 wurde dahingehend abgegrenzt, als dass er keine Flächen des Rahmenbetriebsplans umfasst.

Bei den weiteren Überlegungen ergab sich die Erweiterung des Geltungsbereichs um den südöstlichen Teil des Flurstücks 39 sowie das Flurstück 277 (Flächen des ehemaligen Guts Pinnow). Die Aufnahme dieser Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans ist erforderlich, um darauf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen, die aufgrund der erfolgenden Eingriffe des Bebauungsplans in Natur und Landschaft notwendig sind. Durch die Aufnahme erfolgt eine bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Flächen hierfür. Gleichzeitig kann die Inanspruchnahme externer und ggf. weiter entfernt liegender Areale für Kompensationsmaßnahmen vermieden werden. Für die letztlich gewählte Abgrenzung des Geltungsbereichs hat der private Flächeneigentümer mit einem Vorhabenträger einen Pachtvertrag zur Errichtung und zum Betrieb eines Solarparks geschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst somit die Flächen, welche der Eigentümer zur Umnutzung vorsieht und freigibt. Innerhalb des Plangebiets können auch die Flächen zur Kompensation der Eingriffe untergebracht werden (siehe unten). Die Einbeziehung weiterer Flächen zur Erreichung der Planungsziele ist somit nicht erforderlich.

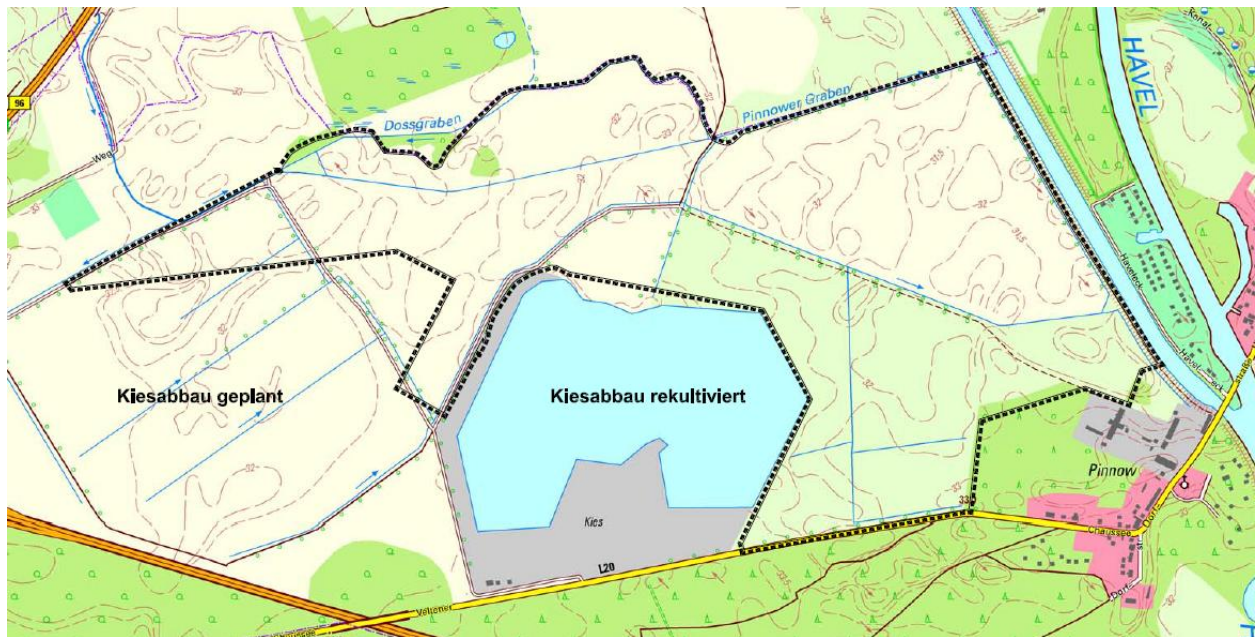


Abbildung 19: Abgrenzung des Plangebiets gemäß Aufstellungsbeschluss und der Entwurfsskizzen (Eigene Darstellung auf der Grundlage von Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0).

Art der baulichen Nutzung des Plangebiets, zeitliche Befristung (bedingte Festsetzungen):

Der private Flächeneigentümer (Landwirt) möchte seine Flächen künftig nicht mehr bewirtschaften. Die Bodenqualität lässt lediglich einen geringen landwirtschaftlichen Ertrag zu. Daher wird eine geeignete und nachhaltige Nutzung der Flächen angestrebt. Die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage bietet sich aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der Bedarfe nach dem Ausbau erneuerbarer Energie an.

Wie sich aus der Begründung zur TF 1 ergibt, erfordert das Planvorhaben „Solarpark“ die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO. Andere Baugebietstypen der BauNVO kommen nicht in Frage. Mit Ausnahme einer Fläche für Wald werden daher alle Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ festgesetzt. Das gilt auch für die Flächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Mit der Einbeziehung der Maßnahmenflächen in das Baugebiet soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Maßnahmen Bestandteil des Solarparks sind.

Innerhalb des Sondergebiets werden durch textliche Festsetzung nur solche baulichen Anlagen gestattet, die regelmäßig für den Betrieb einer Freiflächenphotovoltaikanlage erforderlich sind. Andere bauliche Nutzungen oder Anlagen werden planerisch nicht eröffnet. Dies dient der Vermeidung von Eingriffen und der Gestattung des Planvorhabens.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Rahmen der Entwurfserstellung intensiv diskutiert. Nach Abwägung der privaten Belange zur Errichtung eines wirtschaftlichen Solarparks, der im Übrigen auch öffentlichen Interessen dient (§ 2 EEG), und den Belangen des Natur- und Umweltschutzes wurde die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebiets begrenzt. Dabei ist festzuhalten, dass von den ca. 90 ha Plangebietsfläche nur 48 ha überhaupt als überbaubare Grundstücksflächen für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage eröffnet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Leitungen und Wege zulässig. Innerhalb der Baufelder für die Modul-

aufstellung gelten weitere, weitgehende Einschränkungen durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der Mindestabstände der Modulreihen. Weitergehende Einschränkungen sind abwägungsgerecht nicht zu rechtfertigen und auch nicht erforderlich.

Um langfristig wieder eine landwirtschaftliche Nutzung der Plangebietsflächen zu ermöglichen, wurde eine Festsetzung zur zeitlichen Befristung der Nutzung des Sondergebiets in Erwägung gezogen. Nach § 9 Abs. 2 BauGB wäre eine solche Regelung denkbar, sie ist nach der weiteren Prüfung und Abwägung aber nicht erforderlich. Die landwirtschaftliche Nutzung einer Fläche (ohne zugehörige bauliche Anlagen) bedarf weder einer planungsrechtlichen noch einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Denn es handelt sich bei der (Wieder-)Nutzung der Plangebietsflächen für Landwirtschaft nicht um ein bauliches Vorhaben. Eine Genehmigungspflicht nach Bauplanungsrecht (BauGB) oder Bauordnungsrecht (BauO) scheidet daher aus. Der planungsrechtliche Status ist insoweit nicht maßgeblich. Weiterhin ist nicht absehbar, wann der Betrieb des Solarpark aufgegeben wird und welche natürlichen Gegebenheiten damit in die Umweltprüfung zur Nachnutzung einzustellen wären. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet der Plangeber daher auf die zeitliche Befristung als Festsetzung im vorliegenden Planwerk. Das Planungsrecht kann künftig bedarfs- und abwägungsgerecht durch Änderung oder Aufhebung angepasst werden. Der Rückbau der Anlagen nach Aufgabe des Solarparkbetriebs wird vertraglich geregelt. Bei Änderungen oder dem Rückbau der baulichen Anlagen des Solarparks sind die im jeweiligen Zeitpunkt einschlägigen Natur- und Artenschutzregelungen zu erfüllen.

Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage als sogenannte Agri-PV-Anlage wurde ebenfalls mit dem Flächeneigentümer (Landwirt) und dem privaten Vorhabenträger erörtert. Beide Parteien haben vorgetragen, dass sich dieser Anlagentyp auf den hier vorliegenden Böden nicht wirtschaftliche betreiben ließe. Eine Agri-PV-Anlage würde nicht errichtet werden. Daher verzichtet der Plangeber auf diese Vorgabe des Anlagentyps. Sollten sich die wirtschaftlichen Bedingungen ändern, so stünden die Festsetzungen des B-Plans der Errichtung einer Agri-PV-Anlage nicht entgegen.

Fläche für Wald:

Die im Geltungsbereich befindliche Fläche mit Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Von der Festsetzung als Teilfläche des Sondergebiets mit einer Erhaltungsbindung – sowie im Vorentwurf vorgesehen – wird abgesehen. Die bauliche Inanspruchnahme ist nicht beabsichtigt; einer nicht notwendigen Waldumwandlung soll so vorgebeugt werden.

Die innerhalb des B-Plangebiets gelegenen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen sind bislang nicht durch Aufforstung in Anspruch genommen worden. Daher müssen diese Bereiche nicht als Wald festgesetzt werden. Die Flächen sollen für den Solarpark zur Verfügung stehen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 026/2022 der Stadt Hohen Neuendorf nachgekommen.

Querungshilfen für Großsäuger („Wildkorridore“):

Die Umsetzung der Planung und die damit einhergehende Einzäunung der Baufelder führt zu einer Verminderung der Durchwanderbarkeit für größere Wildarten. Betroffen sind hier vornehmlich Rehe und Wildschweine sowie seltener der Rothirsch. Auf Anregung der unteren Jagdbehörde des Landkreises Oberhavel fand eine vertiefende Prüfung mehrerer Varianten für mögliche Wildkorridore statt. Drei vom Landschaftsplaner vorgeschlagene Varianten wurden durch die untere Jagdbehörde als nicht geeignet verworfen. Die durch die untere Jagdbehörde vorgeschlagene vierte Variante wird wiederum aus umweltfachlicher Sicht sowie seitens der Plangeberin

abgelehnt, da Wildkorridore und Querungshilfen nicht auf befahrene Straßen zu führen sind²⁹ und eine unmittelbare Führung eines Wildkorridors auf eine vielbefahrene Landstraße zu einer nicht kalkulierbaren Erhöhung des Unfallrisikos für Mensch und Tier führt. Darüber hinaus wird die vierte Variante aufgrund der zusätzlichen Verringerung der möglichen Stromproduktion im Plangebiet um ca. 4 % als nicht zumutbar eingestuft: Aus weiteren Restriktionen, wie freizuhaltenden Leitungsschutzstreifen und erforderlichen Maßnahmenflächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, haben sich im Laufe des Verfahrens bereits erhebliche Verringerungen in der möglichen Ausnutzung der Plangebietsflächen ergeben.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es mit der Entwicklung des Maßnahmenkonzepts keine weiteren, echten Planungsalternativen für Wildkorridore gibt.

Nähere Einzelheiten zu den oben genannten Varianten der Wildkorridore und ihre Bewertungen können dem Kapitel 8.3.2 des Umweltberichts entnommen werden.

Wiedervernässung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Wiedervernässung des Plangebiets angeregt. Die Wiedervernässung des Plangebiets wurde im Hinblick der Zielformulierung des Landschaftsplans (Feuchtgrünland), aus Bodenschutzgründen sowie aufgrund der möglichen Biotopaufwertung (Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt) geprüft. Eine großräumige Wiedervernässung des Plangebiets in Form von Maßnahmen im Bereich der beiden Hauptgräben (Gewässer II. Ordnung L049 und L050) werden vom Wasser- und Bodenverband ‚Schnelle Havel‘ und dem Fachdienst Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel abgelehnt. Grund für die Ablehnung ist die Hochwasserschutzfunktion dieser Gräben für die im Bereich des Oberlaufs der Gräben liegenden Flächen.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur kleinräumigen Grundwasseranhebung durch Sohlschwellen wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan geprüft. Nach Einholung der Facheinschätzungen durch den Wasser- und Bodenverband bzw. den Fachdienst Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel wird auf derartige Maßnahmen jedoch ebenfalls verzichtet.

Nähere Einzelheiten zur Prüfung der Möglichkeit einer Wiedervernässung des Plangebiets sind dem Umweltbericht unter dem dortigen Kapitel 8.3.1 zu entnehmen.

Äußere Erschließung des Plangebiets, öffentliche Verkehrsfläche:

Die Festlegung der verkehrlichen Erschließung durch einer von der Landesstraße L 20 abzweigende öffentliche Straße erfolgte auf Anregung und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen³⁰ Für die gewählte Erschließung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt.

In der Entwurfsfassung September 2025 zur förmlichen Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) war lediglich die Anlage einer Zufahrt von der L 20 und die weitere Erschließung über die festgesetzten mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen vorgesehen. Die Anlage einer Zufahrt von einer Landesstraße zur Erschließung des Solarparks außerhalb einer Ortschaft ist in der Regel nach dem Brandenburgischen Straßengesetz (BbgStrG) genehmigungspflichtig und bedarf einer Sondernutzungserlaubnis der Straßenbaubehörde (vgl. § 18 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 BbgStrG). Diese Genehmigung bzw. Sondernutzungserlaubnis wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom Landesbetrieb Straßenwesen nicht in Aussicht

²⁹ vgl. hierzu z.B. Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen (M AQ) - Ausgabe 2022, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln.

³⁰ vgl. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 22.01.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

gestellt.³¹ Im Übrigen dürfen gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 BbgStrG längs der Landesstraßen bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Mittels der in der Entwurfsfassung September 2025 vorgesehenen Erschließungslösung konnte somit keine gesicherte Erschließung für das Sondergebiet erreicht werden. Seitens des Landesbetriebs Straßenwesen wurde daher angeregt, stattdessen eine Erschließung über ein rückwärtiges Wegenetz oder über eine öffentlich gewidmete Straße in der Baulast der Gemeinde, die in die L 20 mündet und von der aus das geplante BV verkehrlich erschlossen wird, herzustellen.

Daraufhin wurden die in Betracht kommenden Optionen geprüft und abgestimmt: Die mit der Entwurfsfassung August 2026 gewählte Erschließungslösung mittels kurzer gemeindlicher Erschließungsstraße westlich der Baufelder P und O (in der folgenden Abb. 20 als Option 1 bezeichnet und verortet) stellte sich im Ergebnis als vorzugswürdige und wirtschaftlich tragfähigste Lösung dar, die zugleich die geringsten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erwarten lässt.

Eine Führung der Erschließung über den südöstlichen Randbereich des Plangebiets (Option 2, Flurstücke 276) ist aufgrund der Lage des Einmündungsbereichs in einer Kurve der L 20 im Hinblick auf die Verkehrssicherheit nicht geeignet.

Die als Option 3 bezeichnete Möglichkeit einer Erschließung aus Richtung Norden wäre mit der baulichen Ertüchtigung von ca. 1,7 km landwirtschaftlichen Weges auf Oranienburger Stadtgebiet verbunden. Dies hätte nicht zumutbare wirtschaftliche Aufwendungen für den Vorhabenträger sowie erheblich höhere Umweltauswirkungen u.a. durch die entsprechenden Flächenversiegelungen zur Folge gehabt. Eine öffentliche Widmung und bauliche Umsetzung dieser Variante wurde zudem von der Stadt Oranienburg abgelehnt.³²

Für eine Erschließungslösung aus Richtung Osten (Flurstücke 53 oder 282), ggf. unter Verwendung bereits vorhandener Wege, kam aufgrund der nicht vorliegenden Zustimmung der Flächeneigentümer oder -nutzer (Wasserstraßen-Schifffahrtsverwaltung des Bundes, örtlich zuständiges Wasserversorgungsunternehmen sowie Private) nicht in Frage.

³¹ vgl. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen vom 22.01.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

³² vgl. auch Stellungnahme der Stadt Oranienburg vom 18.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung bzw. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

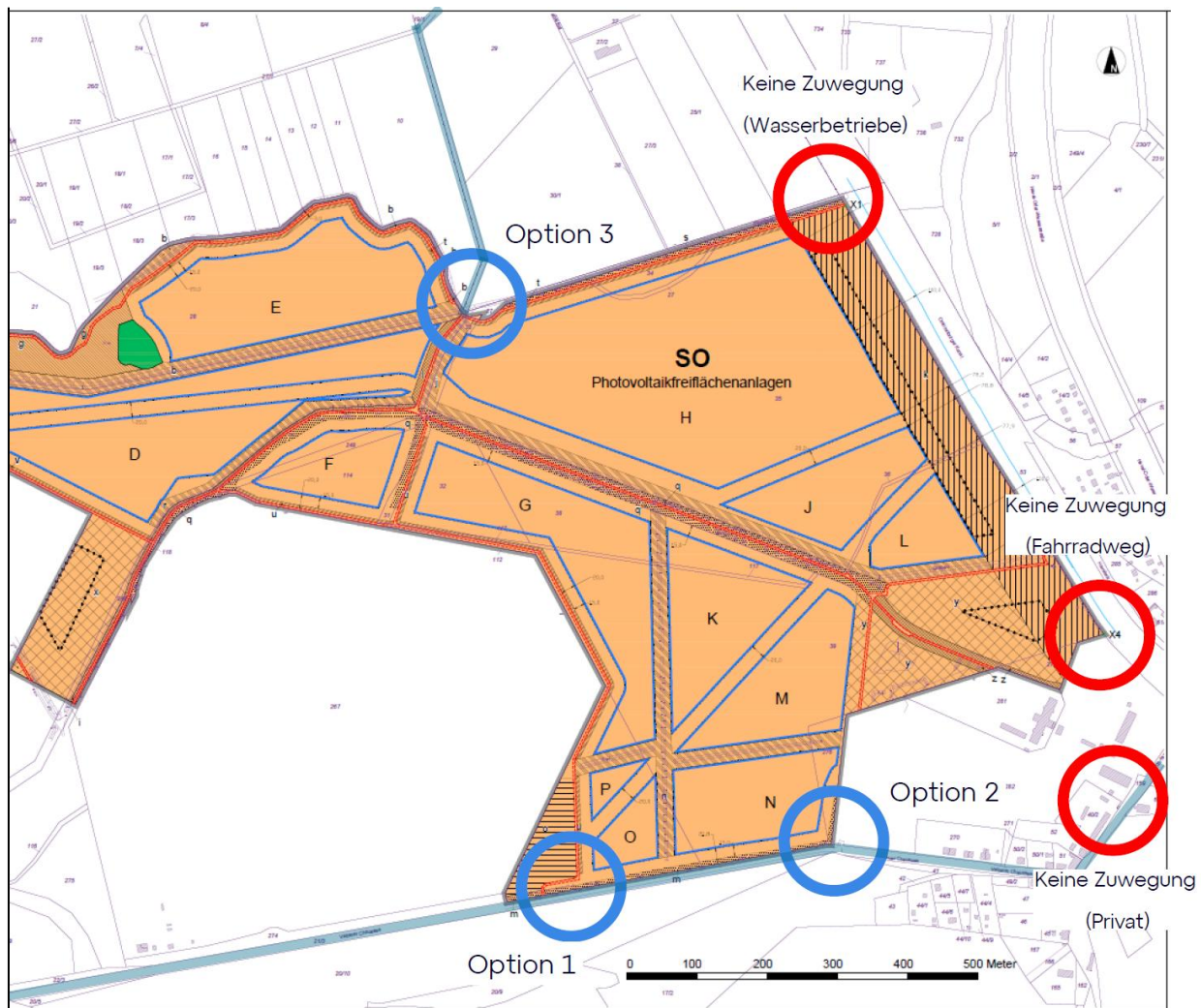


Abbildung 20: Geprüfte Varianten zu äußerer Erschließung des Plangebiets (Quelle: ib vogt GmbH 2026, auf Grundlage der Planzeichnung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 72).

D AUSWIRKUNGEN UND KOSTEN DER PLANUNG

12 Auswirkungen der Planung

12.1 Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden keine Baugebiete, welche eine Wohnnutzung zulassen, festgesetzt, geändert oder aufgehoben. Der Bebauungsplan und die damit verbundene Errichtung eines Solarparks hat daher aller Voraussicht nach keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Hohen Neuendorf oder der angrenzenden Kommunen.

12.2 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Auf die Arbeitsplatz- und Wirtschaftsentwicklung in Hohen Neuendorf oder der angrenzenden Kommunen hat die vorliegende Bauleitplanung nur mittelbar und nur in geringem Maße Einfluss. Während der Bauphase und bei einem Rückbau des aus den Festsetzungen entwickelbaren Solarparks werden temporär Arbeitskräfte benötigt. In der Betriebsphase des Solarparks werden nur wenige Arbeitskräfte und nur zeitlich begrenzt benötigt werden. Auf die lokale Wirtschaft kann sich jedoch der Beitrag zur klimafreundlichen Energieversorgungssicherheit, welchen der Solarpark während seines Betriebs leistet, mittelbar positiv auswirken.

12.3 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

12.3.1 Land- und Forstwirtschaft, bejagbare Flächen

Durch die Inanspruchnahme der Flächen zugunsten der Solarpark-Nutzung kann die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich nicht mehr ausgeübt werden. Eine extensive Bewirtschaftung zwischen den Photovoltaikmodulen bleibt jedoch möglich. Die Wiederaufnahme landwirtschaftlicher Nutzung ist nach Ende des Betriebszeitraums des Solarparks oder bei einer Nichtrealisierung einer Solarpark-Nutzung ebenfalls möglich. Eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung, auch in Form kombinierter Lösungen wie der sogenannten Agri-Photovoltaik, liegt dabei aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit und Ertragsfähigkeit nicht im Interesse des Flächeneigentümers. Vor dem Hintergrund der Umnutzungsabsichten des Flächeneigentümers und des eingereichten Antrags zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 handelt es sich bei der hier vorliegenden Planung um eine Lösung, die nicht zu einer Beeinträchtigung der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mitabzuwägenden privaten Belange führt.

Die innerhalb des B-Plangebiets gelegenen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen sind bislang nicht durch Aufforstung in Anspruch genommen worden. Die im Geltungsbereich befindliche Fläche mit Waldeigenschaft nach § 2 LWaldG wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Somit ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft hat.

Die Umsetzung der Planung hat erhebliche Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen des Eigenjagdbezirks Borgsdorf/Pinnow, da es zum Wegfall von Jagdflächen kommt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen stellen eine betriebliche Anlage nach § 5 BbgJagdG dar. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme (mit Einzäunung) werden diese Grundflächen daher von der bejagbaren Grundfläche der Jagdgenossenschaft bzw. in diesem Fall von der Eigenjagdfläche abgezogen. Eine nachteilige Betroffenheit des Besitzers des Eigenjagdbezirks liegt jedoch nicht vor, da er zugleich

Flächeneigentümer ist. Die Jagdgenossenschaft Hohen Neuendorf hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.

12.3.2 Bergbau und Rohstoffsicherung

Der Geltungsbereich umfasst keine Flächen, auf denen Rohstoffabbau stattfindet oder stattfinden soll. Ein Teil der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für den Kiesabbau bzw. des Bewilligungsfelds „Leegebruch Südost“ wird durch die parallele FNP-Änderung 026/2022 „Teilbereich des Solarparks westlich der Ortslage von Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ aufgehoben, da dort bislang keine Bergbautätigkeit stattfand. Auswirkungen auf bzw. Konflikte zu den angrenzend an den Geltungsbereich ausgeübten Bergbautätigkeiten aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht ersichtlich.³³

Für die benachbarten Flächen und die zugehörigen Planwerke gilt im Einzelnen:

Abbaufeld SO 1:

Ein Plankonflikt mit dem B-Plan Nr. 72 scheidet bereits aus, weil die Fläche nicht durch die Errichtung von PV-Modulen in Anspruch genommen wird. Auf der Grundlage des Abschlussbetriebsplans vom 26.08.2021 und der darin enthaltenen Darstellung der Wiedernutzbarmachung des Abbaufeldes gehen der Plangeber und das Abbaunternehmen ferner davon aus, dass sich die vom Abbaunternehmen durchzuführenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf das Gebiet des Abbaufeldes beschränken. Auf den umliegenden und angrenzenden Flächen sind lediglich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchzuführen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geben dem Abbaunternehmen als Vorhabenträgerin unter anderem auf, dass bestimmte Flächen von dem Abbau nicht in Anspruch genommen werden dürfen. Die Maßnahmen verpflichten nur das Abbaunternehmen als Vorhabenträgerin und beziehen sich zeitlich auf die Betriebsphase und die Umsetzung der anschließenden Ausgleichsmaßnahmen. In Bezug auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme „V11: Anschluss des Gewässers an die Vorflut“ wird festgestellt, dass die Vorflut in dem Bereich nicht mehr vorhanden ist. Ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahme wiederherzustellen sind, ist offen und hängt schließlich von den Anforderungen der zuständigen Bergbaubehörde ab.

Abbaufeld SO 2:

Im Ergebnis besteht auch hier kein Planungskonflikt: Für das Abbaufeld SO 2 wird ein bergrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. In diesem Zusammenhang liegt der Entwurf eines landschaftspflegerischen Begleitplanes vor. Die Entwurfsplanung sieht vor, dass nur eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des vorgesehenen Abbaufeldes liegt. Es handelt sich dabei um die Ausgleichsmaßnahme „A2: Wiedervernässung von Niedermoorböden“. Der Flächenbedarf für diese Maßnahme wurde mit 3,38 ha bemessen. Dieser Umfang reduziert sich voraussichtlich noch weiter. In der im LBP enthaltenen Plandarstellung ist eine Fläche von 7,1 ha als geeignete Fläche für die Maßnahme A2 dargestellt. Diese Fläche müsste somit mit weniger als der Hälfte in Anspruch genommen werden. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 72 überlagert die geeignete Fläche nur zu einem Anteil. Die Realisierung der Maßnahme A2 auf der übrigen Fläche wird durch den vorliegenden B-Plan nicht eingeschränkt.

³³ vgl. hierzu die Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg vom 14.08.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die ergänzende Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg vom 25.10.2024 im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Landschaftsräumliches Entwicklungskonzept Pinnow³⁴:

Das Landschaftsräumliche Entwicklungskonzept wurde mit dem Ziel erstellt, eine Grundlage für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den bergrechtlichen Vorhaben zu schaffen. Nach Auffassung des Plangebers stellt das informelle Konzept jedoch nicht nur eine Ausgleichskonzeption für den Bergbau dar, sondern vielmehr eine Verzahnung verschiedener Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraums um Pinnow. Die Maßnahmen des „Landschaftspflegerischen Entwicklungskonzepts Pinnow“ der Stadt Hohen Neuendorf wurden in bei der Planung des Vermeidungs-, Ausgleichs- und Gestaltungskonzepts zum Solarpark in den Bebauungsplan Nr. 72 integriert. Die entsprechenden Maßnahmen werden als textliche und zeichnerische Festsetzung oder im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert.

B-Plan Nr. 52 „Aufforstungsbebauungsplan Kiesabbau Leegebruch-SO II“:

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Hohen Neuendorf soll Flächen für Wald festsetzen. Die festgesetzte Aufforstung dient der Kompensation von Eingriffen, welche durch die Kiesabbautätigkeiten entstehen. Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, wurde der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 72 angepasst, sodass keine Flächenüberlagerung besteht.

12.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Der Betrieb eines Solarparks induziert keinen nennenswerten Ziel- oder Quellverkehr. Da von der Planung bzw. der Errichtung und dem Betrieb eines Solarparks wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung ausgehen, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung in Hohen Neuendorf oder den angrenzenden Kommunen zu erwarten. **Während der Betriebszeit des Solarparks ist das Verkehrsaufkommen quasi zu vernachlässigen; gemäß den Erfahrungen des Vorhabenträgers wird nur zwei bis drei Mal im Quartal ein Kraftfahrzeug für Wartungs- und Kontrollfahrten zur Anlage fahren. Allein während der Bauphase des Solarparks ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Dabei handelt es sich jedoch um eine zeitlich begrenzte Auswirkung, die nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig entfällt. Für das der Planung zugrundeliegende Vorhaben ist mit einer Bauzeit von ca. 7 bis 8 Monaten und zwischen 5 und 15 LKW-Fahrten (ca. 300 bis 600 Fahrten über die gesamte Bauzeit) zu rechnen.³⁵ Die während der Bauphase auftretenden Verkehrsmengen sind damit als eine typische, vorübergehende Belastung anzusehen. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Nutzungsintensität der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen des Planvollzugs durch ergänzende verkehrsrechtliche Anordnungen entsprechend einzuschränken.**

Im Ergebnis ist aufgrund der Planung nicht mit einer nennenswerten dauerhaften Mehrbelastung der Landesstraße L 20 oder der weiteren umliegenden Verkehrsinfrastruktur zu rechnen. Es bestehen somit auch keine Anzeichen dafür, dass mit der Planung Beeinträchtigungen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs hervorgerufen werden könnten.

³⁴ Landschaftsräumliches Entwicklungskonzept Pinnow Stadt Hohen Neuendorf, FUGMANN & JANOTTA bdla, Berlin, Stand September 2014, vgl. Kapitel 7.4.4 der vorliegenden Begründung“.

³⁵ vgl. Stellungnahme zur verkehrlichen Nutzung und straßenrechtlichen Einordnung der Zufahrt Solarpark Pinnow / Borgsdorf, ib vogt GmbH, Berlin, 23.06.2026 (Bestandteil der Verfahrensakte).

Belange der Verkehrsbereiche Eisenbahn und Schienenpersonenverkehr, ÖPNV, der Schifffahrt und des zivilen Flugverkehrs werden durch die Planung nicht berührt.³⁶

12.5 Auswirkungen durch Emissionen, Nachbarschutz

Grundsätzlich gilt: Vom zugrundeliegenden Vorhaben sind nach der Realisierung keine im Sinne des BImSchG schädlichen (oder anderweitigen) Immissionen zu erwarten. Die Photovoltaikanlage arbeitet nahezu emissionsfrei. Es werden weder Lärm noch Staub oder Abgase freigesetzt. Bezüglich potenzieller **Blendwirkungen** des Solarparks wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 72 ein Gutachten erarbeitet, das die potenziellen Einwirkungen des Vorhabens einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Geltungsbereich auf die nahegelegene Landesstraße L 20 sowie die Siedlungsbereiche der Ortslage Pinnow und gegenüberliegenden Seite des Oranienburger Kanals näher untersucht.³⁷ Unter Berücksichtigung eines Einsatzes hochwertiger Photovoltaik-Modulen nach aktuellem Stand der Technik konnten weder für den Verkehr auf der L 20, noch für die umliegenden Gebäude relevante Reflexionen nachgewiesen werden. Bereits aufgrund der Entfernung und des fehlenden Sichtkontakts zum Änderungsbereich können Blendwirkungen und Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Autobahn A 10 und der B 96 ausgeschlossen werden. Selbiges gilt für andere Immissionsorte, die mehr als 100 Meter vom Geltungsbereich bzw. der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen entfernt liegen, da hierbei erfahrungsgemäß regelmäßig keine relevanten Blendwirkungen auftreten.³⁸ Seitens des eingangs erwähnten Gutachtens bestehen daher keine Einwände gegen die Photovoltaik-Nutzung im Plangebiet.

Das Blendgutachten hat dabei aufgrund seines Erarbeitungszeitpunkts noch nicht die zu widmende Erschließungsstraße von der L 20 berücksichtigt, welche erst mit der Änderung des B-Plan-Entwurfs in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Da die Straße aber nur dem (gelegentlichen) Anliegerverkehr dienen soll, sind hier auch keine Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen zu erwarten.

Von den zulässigen technischen Nebenanlagen des Solarparks, d.h. z.B. von den Trafostationen, Wechselrichter oder **Batteriespeicher**, können **Lärmemissionen** ausgehen. Zur Bewertung der Auswirkungen ist die Betrachtung des Abstands schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung zu den Baugrenzen (statt zur Grenze des Geltungsbereichs) relevant: Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden derartige, lärmemittierende Anlagen durch die Planung zulässig. Die Bungalowsiedlung am Haveleck und die schutzwürdige Wohnbebauung der Ortslage Pinnow befinden sich dabei mit min. ca. 150 bzw. 175 Metern in einem ausreichenden Abstand zu den Baugrenzen, um erhebliche Lärm-Auswirkungen als unwahrscheinlich einzustufen. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Lärmemissionen der angrenzenden Straßen vorbelastet. Um die potenziellen Auswirkungen durch Lärm weiter zu minimieren, wird die Zulässigkeit technischer Nebenanlagen des Solarparks in Teilbereichen durch die TF 1 (3) eingeschränkt (lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit innerhalb der Baufelder H, J, L, M und N). Im Rahmen der

³⁶ Stellungnahme des Landesamts für Bauen und Verkehr vom 05.08.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

³⁷ SolPEG Blendgutachten Solarpark Borgsdorf: Analyse der potenziellen Blendwirkung einer geplanten PV Anlage in der Nähe von Borgsdorf in Brandenburg, SolPEG GmbH, Hamburg, 24.04.2025 [im Folgenden: „Blendgutachten“].

³⁸ So auch die sogen. Licht-Leitlinie (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 08.10.2012) auf S. 22 f.; siehe auch Blendgutachten, S. 21.

nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm zu erbringen. Im Bebauungsplan selbst besteht hingegen kein weiteres Regelungserfordernis. **Diese Verfahrensweise und die Eignung der TF 1 (3) zur Minimierung von Lärmauswirkungen wurden vom Landesamt für Umwelt (LfU, obere Immissionsschutzbehörde) bestätigt.³⁹ Das LfU weist zudem darauf hin, dass im Fall der Errichtung von Batteriespeichern, je nach geplanter Oberspannung der Anlage, diese unter den Anhang 1 Nr. 1.8 der 4. BImSchV fallen und ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erfordern kann.**

Von weiteren Emissionen, wie z.B. durch Stäube und Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, etc., ist im Rahmen des Solarparkbetriebs nicht auszugehen. Lediglich während Bau- oder Rückbauphasen (u.a. durch Baufahrzeuge) können ggf. weitere derartige Emissionen auftreten. Diese sind dann jedoch zeitlich begrenzt und durch sachgemäße Baudurchführung nach aktuellem Stand der Technik vermeidbar, so dass nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen auszugehen ist. Auch hierfür besteht demnach kein Regelungserfordernis durch die Bauleitplanung.

Ausgehend vom festgesetzten Spektrum zulässiger Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans besteht nach Einschätzung des Landesamts für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit kein Erfordernis zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder auf Ebene des Bebauungsplans. Von der Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV kann ausgegangen werden. Ggf. ist jedoch die Anwendung des Minimierungsgebots (§ 4 Abs. 2 der 26. BImSchV) in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren anlassbezogen zu prüfen.⁴⁰

Im Geltungsbereich selbst werden keine schutzwürdigen Nutzungen vorbereitet; ein Schutzanspruch hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes besteht daher nicht. Auch bestehen im Plangebiet oder seinem Umfeld keine Nutzungen, die der 12. BImSchV (sogenannte Störfall-Verordnung) unterliegen. Es sind daher keine Belange von Störfällen zu berücksichtigen.

Weitere Einzelheiten zu möglichen Emissionen aufgrund der Planung und den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind dem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung zu entnehmen.

12.6 Flächeninanspruchnahme, Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 72 wird die Errichtung eines großflächigen Solarparks vorbereitet, wodurch ein Beitrag zur einer umweltfreundlichen, klimaschonenden und -schützenden Energieversorgung geleistet wird. Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz sind somit ausdrücklich positiv zu bewerten. Damit trägt die Planung den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes ist der Ausbau der erneuerbaren Energien zudem gemäß § 2 EEG als vorrangiger Belang und überragendes öffentliches Interesse in der Abwägung zu berücksichtigen, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist. Die Stromerzeugung im Bundesgebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vom Status der Treibhausgasneutralität noch weit entfernt: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromgewinnung im

³⁹ vgl. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt vom 12.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

⁴⁰ vgl. Stellungnahme des Landesamts für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit vom 21.01.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Jahr 2025 bei rund 59 %.⁴¹ Demnach wird § 2 EEG in der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 72 von der Stadt Hohen Neuendorf berücksichtigt.

Dieser Vorrang des Ausbaus erneuerbarer Energien, nicht vorhandene Standortalternativen im Hohen Neuendorfer Stadtgebiet für großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen (auch nicht entlang von Autobahnen oder Eisenbahn-Hauptstrecken im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 8 lit b. BauGB, siehe hierzu die Begründung der parallelen FNP-Änderung 026/2022 „Teilbereich des Solarparks westlich der Ortslage von Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ der Stadt Hohen Neuendorf), die Umnutzungsabsichten des Flächeneigentümers sowie die geringe Ertragsfähigkeit der Böden begründen letztlich gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die genannten Aspekte wiegen dabei schwerer als die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel dieser Regelung. Die Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen erübrigt sich bei der in Rede stehenden Planung, da Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Innenbereich keine Flächen in geeignetem Umfang vorfinden können. Auch der Verweis auf das Potenzial von Dachflächen-Photovoltaikanlagen trägt nicht, da es sich bei den unterschiedlichen Anlagenformen – wie es der Bundesgesetzgeber explizit im EEG festgelegt hat – nicht um einander entgegengesetzte, sondern ergänzende Formen der Photovoltaiknutzung handelt.

Durch die Umsetzung der Planung werden somit bislang unversiegelte Flächen baulich in Anspruch genommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Flächenversiegelung deutlich geringer als bei anderen Bauvorhaben ausfällt. Die den Boden überdeckenden Module sind allerdings in der maximal zulässigen GRZ zu berücksichtigen, weswegen diese entsprechend höher festgesetzt ist. Die in TF 3 festgesetzte GRZ wird nicht der tatsächlichen Versiegelung nach Umsetzung der Planung entsprechen. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind im Regelfall aus aufgeständerten Modultischen aufgebaut, welche den größten Teil der Flächen lediglich überdecken. Nur ein geringer Teil des Plangebiets wird – im Bereich **der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche**, der jeweiligen Gründungen und Fundamente der Modultisch-Aufständierungen sowie ggf. durch erforderliche Nebenanlagen – tatsächlich versiegelt. Unter Berücksichtigung der Teilversiegelung durch **die Verkehrsfläche**, die Zuwegungen inklusive Nebenanlagen und der Modultischbefestigung mittels in das Erdreich gerammter Pfähle oder Betonstandfüßen ist mit einer Nettoneuversiegelung von 5 % der Gesamtfläche des Plangebiets zu rechnen (siehe Kapitel 7.1 des Umweltberichts), was im Übrigen den Einschätzungen des Bundesamts für Naturschutz zum Versiegelungsgrad von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entspricht⁴². Lediglich im Fall einer Gründung der Modultische mittels Auflastfundamenten, welche auf dem Erdboden aufliegen, ist von einer Nettoneuversiegelung von max. 7% auszugehen. Die detaillierte Gründung der Modultische kann jedoch erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend detailliert geplant und dargestellt werden. Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeitete Eingriffs-Ausgleichsbilanz und das Konzept an Kompensationsmaßnahmen decken jedoch auch den zu erwartenden Eingriff bei einer Nettoneuversiegelung von bis zu 7% ab. **Die von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche hervorgerufene Nettoneuversiegelung von < 0,1 ha bzw. von ca. 0,1% des Plangebiets wird dabei ebenfalls abgedeckt.**

Im vorliegenden Fall sind die oben ausgeführten Annahmen auch zu belegen: Seit Beginn des Planverfahrens und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen beinhaltet die Vorhabenplanung des Vorhabenträgers (u.a. mitveröffentlicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB) ausschließlich aufgeständerte Modulreihen (siehe auch Abb. 11 unter Kapitel

⁴¹ vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. **076 vom 6. März 2026**.

⁴² vgl. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen, BfN-Skripte 247, S. 19.

8.1). Daher kann die Plangeberin hier die begründete Annahme treffen, dass die Photovoltaikmodule im Plangebiet in aufgeständerter Bauweise errichtet werden und somit den Großteil der überbaubaren Grundstücksflächen nur überdecken, statt sie zu versiegeln.

Gleichwohl werden die Bodenfunktionen auch in den überdeckten Bereichen teilweise eingeschränkt, sodass nachteilige Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Diesen wird jedoch durch festgesetzte Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen begegnet. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der ein gesonderter Teil dieser Begründung ist. Durch diese festgesetzten sowie darüber hinaus vorgesehenen Maßnahmen werden die planbedingten Eingriffe in Form der Überbauung bzw. Verschattung durch die Haupt- und Nebenanlagen des Solarparks (inkl. Zuwegungen) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel als ausgeglichen bewertet.⁴³

Dies gilt auch für die geänderte Entwurfsfassung, welche die Festsetzung einer 100 m langen, öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorsieht. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird eine Vollversiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche angenommen. Dabei handelt es sich um einen worst-case-Ansatz. Der Plangeberin liegt im Zeitpunkt der Planaufstellung bereits eine Vorplanung des Straßenraums vor, welche straßenbegleitende Versickerungsmulden vorsieht, sodass eine Vollversiegelung der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen nicht erfolgen wird. Da die Festsetzungen des B-Plans keine Vorgaben zur Einteilung und Ausgestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche treffen, ist der Worst-Case-Ansatz „Vollversiegelung“ sachgerecht. Auch unter dieser Annahme können sämtliche planbedingten Eingriffe ausgeglichen werden, siehe hierzu Kapitel 7 des Umweltberichts.

Eine Prüfung gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG, ob der Ausgleich von Eingriffen vorrangig auch durch andere Maßnahmen als die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgen kann, ist hier ebenfalls entbehrlich. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden für das der Planung zugrunde liegende Vorhaben aus der Nutzung genommen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen befinden sich alle innerhalb des Plangebiets. Selbst ohne die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen würden diese Flächen keiner landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt, sondern mit weiteren Modultischen überbaut. Es liegt somit nicht der Fall vor, der der Intention des Gesetzgebers in § 15 Abs. 3 BNatSchG entspricht. Diese Regelung ist vor allem bei einer räumlichen Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich anzuwenden, nicht aber bei Konstellationen wie der hier vorliegenden Planung.

12.7 Städtebauliche Auswirkungen, Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Die Zugänglichkeit des Plangebiets wird durch die Einfriedung der überbaubaren Grundstücksgrenzen mit Zaunanlagen in großen Teilen eingeschränkt. Hierbei handelt es sich allerdings um Flächen, deren Zugänglichkeit aufgrund des darauf stattfindenden Ackerbaus ohnehin nicht von Relevanz für die Allgemeinheit ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist aufgrund der intensiven Landwirtschaftsnutzungen außerdem keine städtebaulichen Funktionen auf und dient auch nicht primär der Verbindung von Pinnow mit anderen Siedlungen, mit öffentlicher bzw. sozialer Infrastruktur, Nahversorgungseinrichtungen oder Ähnlichem. Das Gebiet besitzt jedoch eine Naherholungs- sowie eine Verbindungsfunktion zu weiteren Naherholungsräumen, insbesondere für Pinnow. Die Zugänglichkeit bzw. die Möglichkeit zur Durchquerung des Plangebiets

⁴³ vgl. Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, untere Naturschutzbehörde vom 03.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

wird durch die festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (siehe Kapitel 9.8) und zum Zwecke der Naherholung daher weiterhin aufrechterhalten und durch neue Wegeverbindungen ergänzt. Diese Funktionen des Plangebiets werden somit nicht wesentlich beeinträchtigt, sondern verbessert.

Durch die Errichtung einer großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlage kommt es allerdings bereits aufgrund ihrer Größe zu erheblichen **Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild**⁴⁴ sowie zu dessen technischer Überformung. Die überbaubaren Grundstücksflächen verlieren optisch ihren Charakter als Grün- bzw. Ackerland. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen; ebenso deren Vermeidung und der Ausgleich. Wie erheblich die Auswirkungen sind, ergibt sich u.a. auch aus der Berücksichtigung der Vorbelastung des Landschaftsbildes: Zu berücksichtigen ist dabei, dass das Umfeld des Plangebiets bereits durch die an das Plangebiet angrenzenden Kiesbergbautätigkeiten sowie die nahegelegenen Autobahnen bzw. autobahnähnlichen Straßen technisch vorgeprägt ist. Auch kann ausweislich des Kapitels 5.3.6 des Umweltberichts ein Verlust landschafts- oder ortsbildprägender und kulturhistorisch bedeutender Landschaftsausschnitte und -elemente als Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Trotz der Lage des geplanten Solarparks in einer flachen, offenen Landschaft ist eine optische Fernwirkung nur bedingt, d.h. insbesondere aus nördlicher Richtung gegeben (siehe auch die nachfolgende Abbildung). Die Sichtbeziehungen auf die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird vor allem im Süden, Nordosten und Nordwesten des Plangebiets durch Wälder und vielerorts durch bestehende Gehölzstrukturen unterbrochen. Zu Beeinträchtigungen kommt es jedoch durch mögliche Sichtbeziehungen aus Richtung Norden und aufgrund der bestehenden und aufrecht erhaltenen öffentlichen Zugänglichkeit des Plangebiets und des Uferbereichs des Oranienburger Kanals, d.h. insbesondere durch die Sichtbarkeit des Solarparks von den Wegen innerhalb des Geltungsbereichs aus.

⁴⁴ OVG Lüneburg, Beschl. v. 30.4.2024 – 1 MN 161/23, NVwZ 2024, 1688 (1692, Rn. 30).

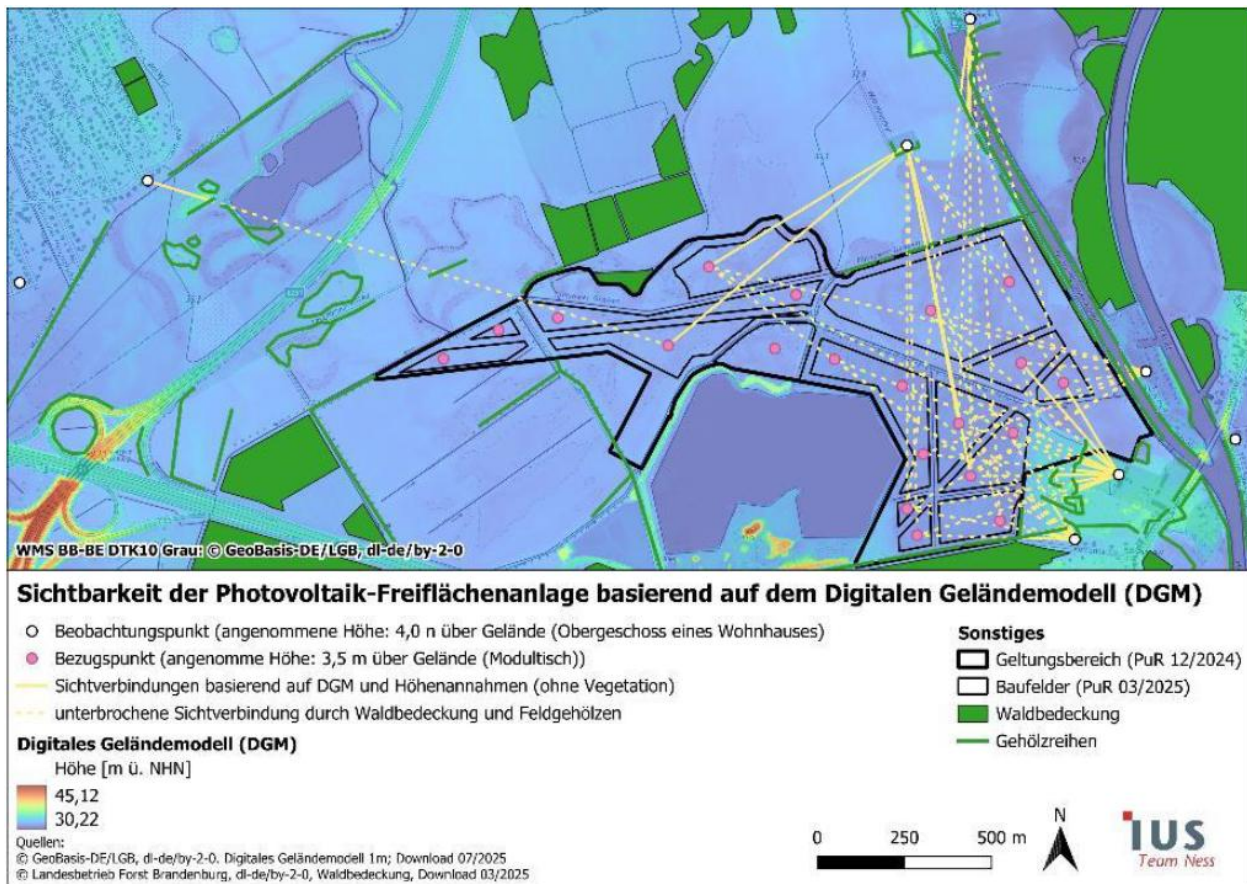


Abbildung 21: Sichtbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage basierend auf dem Digitalen Geländemodell (DGM) (Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 72, S. 106).

Um diese Eingriffe und Auswirkungen so weit wie möglich zu reduzieren oder auszugleichen, sieht der Bebauungsplan die Durchführung der unter Kapitel 9.6 sowie im Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz dargelegten Maßnahmen vor. Insbesondere durch die wegbegleitend anzulegenden Grün- und Vegetationsstrukturen, Pufferflächen zu den Baufeldern des Solarparks sowie durch die Abstandsfläche zum Kanal werden visuelle Beeinträchtigungen für Fahrradfahrer, Fußgänger und Wasserwanderer reduziert. Letztere schützt des Weiteren die Uferbereiche des Kanals mit ihren Biotopstrukturen. Weiterhin werden die bestehenden sichtunterbrechenden Gehölzstrukturen erhalten (TF 9 a)) und durch die TF 7 (2) und TF 8 d) ergänzt. Auch die TF 2 (2) und TF 4 tragen mit ihren Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen dazu bei, die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds aufgrund der Planung zu begrenzen.

Eine vollständige Sichtabschirmung („Verstecken“) des Solarparks ist dabei letztlich nicht möglich; es werden somit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und Eingriffe in dieses Schutzgut verbleiben. Allerdings würden selbst bei einer vollständig um das Sondergebiet bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen verlaufenden Eingrünung mit Gehölzen jahreszeitlich bedingte Sichtbeziehungen (spätestens im Winter durch den Blattabwurf der Vegetation) bestehen bleiben. Vor dem Hintergrund aller o.g. Aspekte und dem gemäß § 2 EEG als vorrangigem Belang in die Schutzgüterabwägung einzustellendem Ausbau der erneuerbaren Energien erachtet die Plangeberin die verbleibenden Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion jedoch als vertretbar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend als bisheriger Intensivacker bzw. -grünland zudem für Erholungsuchende

überwiegend funktionslos und erfährt durch das zugrundeliegende Erschließungs- und Landschaftsraumkonzept in dieser Hinsicht eine Aufwertung durch die Planung.

Eine Betroffenheit der nahegelegenen Landschaftsschutzgebiete („Westbarnim“, ca. 70 Meter entfernt, und „Stolpe“, ca. 100 Meter entfernt) ist nicht von vornherein auszuschließen. Daher erfolgte eine nähere Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung. Demnach steht die Planung dem Schutzzweck der beiden LSG nicht entgegen (siehe Kapitel 2.5.1.3 des Umweltberichts).

12.8 Weitere Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

Detaillierte Ausführungen zu den umweltrelevanten Auswirkungen sind dem Umweltbericht als gesondertem Teil dieser Begründung zu entnehmen. Im Folgenden sollen nur die wesentlichen Aspekte zusammengefasst werden.

Festzuhalten ist an dieser Stelle bereits, dass im Ergebnis der Umweltprüfung alle vorhabenbedingten Eingriffe vermieden, vermindert oder kompensiert werden können. Nach Umsetzung der Maßnahmen verbleiben keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen.

12.8.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und geschützte Arten

Aufgrund der nahen Lage zum Naturschutzgebiet „Pinnower See“ (ca. 70 Meter Entfernung) ist eine Betroffenheit nicht von vornherein auszuschließen. Nach näherer Untersuchung im Rahmen der Umweltprüfung steht die Planung dem Schutzzweck des NSG nicht entgegen (siehe Kapitel 2.5.1.2 des Umweltberichts zum B-Plan Nr. 72).

Durch die Entnahme einer Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Ansaat von Grünland entstehen umweltfachlich deutlich höher zu bewertende Flächen. Das schlägt sich nicht nur in einer höheren Dichte unterschiedlicher Pflanzenarten nieder, sondern es werden auch eine Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit und eine Verbesserung der Habitatstrukturen für die Fauna geschaffen. Die Auswirkungen auf die Biodiversität sind daher als positiv zu bewerten.⁴⁵

Die Reduzierung der Modulstellflächen sowie der Erhöhung von Reihenabständen mindern die Beeinträchtigungen von Vögeln durch die Solarparknutzung. Mit der Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland, der Sicherung von Pufferflächen an Gräben durch Anlage von Blühstreifen und Hochstauden sowie die Erhaltung der Abstandfläche zum Oranienburger Kanal entstehen Habitate für frei- und bodenbrütende Vogelarten. Weiterhin ist durch Anlage von extensivem Grünland (AE1, AE3, AE6, festgesetzt in TF 7 (1), (2) und TF 8 e)) und die Gehölzpflanzungen (AE7, festgesetzt in TF 8 d)) von einer Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit und einer Verbesserung der Habitatstrukturen für im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten auszugehen. So bieten die verschiedenen Pflanzungen neue Habitate für zahlreiche Insektenarten. Insekten wiederum bilden eine wichtige Nahrungsgrundlage für Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Vögel.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen der TF 7 sowie die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen stellen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch sicher, dass durch die Realisierung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Der anlagebedingte Verlust von Bruthabitaten der Feldlerche wird durch die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland, Buntbrachen mit Blühflächen und Schwarzbrachestreifen in den sogenannten Kernflächen ausgeglichen. **Die Eignung der Maßnahmen zur**

⁴⁵ vgl. dazu auch Peschel/Peschel: Photovoltaik und Biodiversität – Integration statt Segregation!, NuL 2023, 18 sowie Bundesverband Neue Energiewirtschaft e.V. (Hrsg.): Solarparks – Gewinne für die Biodiversität.

Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde zudem von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung bestätigt.⁴⁶

Mit Umsetzung der Planung ist weder von einem anlagebedingten Verlust von Lebensräumen der Reptilien noch von einer Beeinträchtigung der Habitate der festgestellten Amphibienarten auszugehen, da sich die geplanten Modulflächen ausschließlich auf intensiv ackerbaulich genutzten Flächen befinden. Für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, sind gegenüber der Ackernutzung voraussichtlich gar positive Umweltwirkungen aufgrund der wegfallenden regelmäßigen Bodenbearbeitung durch die Landwirtschaft zu erwarten.

Der Solarpark stellt, nicht zuletzt aufgrund von Einfriedungen, aller Voraussicht nach eine Barriere für Großsäugetiere dar. Ein Verzicht auf eine Einzäunung ist aus Gründen der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der PV-Anlagen und aus Versicherungsgründen keine zumutbare Alternative. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass im vorliegenden Fall keine vollständige Einzäunung des Plangebiets entsteht: Gemäß der textlichen Festsetzung TF 5 sind Einfriedungen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bereits durch die von Bebauung freizuhaltenen Gewässerstrandstreifen und Schutzstreifen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind die überbaubaren Grundstücksflächen in die unter Kapitel 8.1 dargestellten Baufelder gegliedert. Somit entstehen keine zusammenhängend eingezäunten Flächen durch die Umsetzung des Bebauungsplans; vielmehr verbleiben mehrere, das Gebiet vollständig durchquerende Freiräume, welche auch von Wildtieren für die Querung genutzt werden können.

Biotopstrukturen und Pflanzen sind durch die Flächeninanspruchnahme betroffen. Die Nutzungsextensivierung wird erhebliche positive Auswirkungen haben. Das festgesetzte Maßnahmenkonzept schafft neue Biotopstrukturen. Der Grünlandanteil wird sich deutlich erhöhen. Im Vergleich zur intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird sich insgesamt eine höherwertige Vegetation entwickeln. Erhaltungsbindungen tragen zur Vermeidung von Eingriffen in geschützte Biotopstrukturen bei. Nach Einschätzung der Plangeberin, wie auch der unteren Naturschutzbehörde ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen oder gar Zerstörungen gesetzlich geschützter Biotope durch die Planumsetzung auszugehen.⁴⁷

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ist von der Fällung eines Straßenbaums (0.50/8) entlang der Landesstraße L 20 auszugehen. Dieser befindet sich innerhalb des Sichtdreiecks des Einmündungsbereichs an der L 20, welches aus Gründen der Verkehrssicherheit vollständig von Sichtbehinderungen freigehalten werden muss. Mit der Fällung des Baums sind jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden. Auch handelt es sich bei dem Baum nicht um einen Bestandteil einer geschützten Allee oder eines gesetzlich geschützten Biotops, sodass mit der Fällung kein Konflikt mit dem Biotopschutz zu erwarten ist.⁴⁸ Im Zuge der Abstimmungen zur Erschließungslösung des Plangebiets wurde der Landesbetrieb Straßenwesen zudem über die erforderliche Baumfällung bereits in Kenntnis gesetzt.

Baubedingten Beeinträchtigungen kann durch die festgesetzten oder vertraglich vereinbarten Vermeidungsmaßnahmen regelmäßig vorgebeugt werden; anderenfalls tragen die Vermeidungsmaßnahmen mindestens aber zur Minderung der Störungen oder Verletzungen bei.

⁴⁶ vgl. Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, untere Naturschutzbehörde vom 03.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

⁴⁷ vgl. Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, untere Naturschutzbehörde vom 03.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

⁴⁸ vgl. Umweltbericht, Kapitel 5.3.1.

12.8.2 Boden, Bodenschutz

Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der intensiven Landwirtschaft führt zu positiven Effekten für das Schutzgut Boden aufgrund der künftig wegfallenden Bodenbearbeitung. Während der Errichtung oder des Rückbaus von Anlagen zur Solarenergienutzung kommt es bauzeitlich zur Verdichtung von Böden; dabei handelt es sich jedoch um eine zeitlich begrenzte Auswirkung. Eingriffe in vorhandene Moorböden finden ausschließlich in Teilbereichen statt, in denen eine Versiegelung oder Teilversiegelung vorgesehen ist (z. B. im Bereich der Füße der Modultische oder bei Nebenanlagen). Diejenigen erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden im Rahmen des Planvollzugs, welche einen Ausgleich erfordern, werden ausweislich der Kapitel 5.3.3 und 7.3 des Umweltberichts durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen oder vermieden.

Durch die Planung sind keine Flächen betroffen, die im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Oberhavel registriert sind. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken seitens der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises.⁴⁹

Sofern im Rahmen des Planvollzugs bei Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auftreten, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

12.8.3 Oberflächen-, Grund- und Niederschlagswasser

Durch die Extensivierung auf der Fläche nimmt im Vergleich zur vorherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Pestizid- oder Düngemiteleinsatz ab. Dadurch wird der Stoffeintrag ins Grundwasser und in die Oberflächengewässer verringert, was eine erheblich positive Auswirkung der Planung darstellt sowie zugleich den Zielen des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans entspricht. Es werden keine baulichen Veränderungen an den vorhandenen Gräben (Pinnower Graben (Gewässer II. Ordnung); landwirtschaftliche Gräben) vorgenommen. Durch die Verringerung der stofflichen Einträge in Gewässer kommt es zu erheblich positiven Auswirkungen auf die Oberflächengewässer im Geltungsbereich.

Neuversiegelungen wirken sich grundsätzlich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate vor Ort und das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft aus. Da es vorhabenbedingt jedoch nur zu kleinräumigen Neuversiegelungen (bis zu 7% der Gesamtfläche) kommt, sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzuschätzen. Das Niederschlagswasser versickert weiterhin vor Ort.

Innerhalb des Plangebiets werden keine Nutzungen vorbereitet, bei welchen mit der Entstehung von Schmutz- oder Abwässern zu rechnen ist. Im Plangebiet anfallendes Regenwasser wird vor Ort versickert sowie ggf. unter Zuhilfenahme der durch das Gebiet verlaufenden Entwässerungsgräben abgeleitet. Eine Zuleitung von Ab- oder Niederschlagswasser auf die Flächen oder in die Entwässerungsanlagen der nahen Straßen und Autobahnen ist nicht vorgesehen.

Unter Beachtung und Einhaltung der geltenden einschlägigen Bestimmungen des Wasserrechts ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserschutzzonen auszugehen.

Beeinträchtigungen während der Bauphase kann durch die im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sowie einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen vorgebeugt werden.

⁴⁹ vgl. Stellungnahme des Landkreises Oberhavel, untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde vom 03.02.2026 im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

12.8.4 Luft und Mikroklima

Bei der Umsetzung der Planung kommt es während der Bauphase zu zeitlich begrenzten erhöhten Luftschadstoffbelastung durch Baumaschinen bzw. -fahrzeuge. Bei ordnungsgemäßigem Umgang und Einsatz entsprechender Geräte nach Stand der Technik sind erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luft auszuschließen.

Die Verminderung der Sonneneinstrahlung auf den Boden (Beschattung der Flächen durch die Solarmodule) führen zu lokal positiven Auswirkungen auf die klimatische Wasserbilanz. Weitere erhebliche Auswirkungen (insbesondere negative bzw. nachteilige) auf das Schutzgut Luft und (Mikro-)Klima sind nicht zu erwarten.

12.9 Denkmalschutz, Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale betroffen. Am nordöstlichen und südöstlichen Randbereich des Geltungsbereichs sind zwei Bodendenkmale registriert, weswegen die vorliegende Planung eine nachrichtliche Übernahme umfasst (siehe Kapitel 9.9.2). In diesen Bereichen setzt der Bebauungsplan jedoch Flächen zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen fest, welche somit von Bebauung freizuhalten sind. Kommt es dort dennoch zu Erdarbeiten, sind die einschlägigen Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Unter Berücksichtigung dessen ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes auszugehen. Die nähere Berücksichtigung dieser Belange ist zudem auf der Ebene der nachgelagerten Ausführungs- und Genehmigungsplanung möglich. Eine Betroffenheit weiterer Kultur- und Sachgüter ist darüber hinaus nicht bekannt.

12.10 Belange der Nachbargemeinden

Ausgehend von der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (siehe hierzu auch die Kapitel 13.2, 13.4 und 14) ist nicht von Auswirkungen auf Belange der benachbarten Kommunen auszugehen, da keine derartigen Belange geltend gemacht wurden.

12.11 Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt, Kosten der Planung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Hohen Neuendorf. Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72, inkl. die Erarbeitung der dafür erforderlichen Gutachten sowie die anschließende Umsetzung der Planung werden vom Vorhabenträger, d.h. dem Betreiber des geplanten Solarparks, übernommen.

E ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND ABWÄGUNG

13 Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch gemeinsame Veröffentlichung der Vorentwurfsunterlagen mit denen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 026/2022 „Teilbereich des Solarparks westlich der Ortslage von Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ im Zeitraum vom 15. Juli bis einschließlich 23. August 2024. Während dieses Veröffentlichungszeitraums wurden die Unterlagen in den Räumlichkeiten der Hohen Neuendorfer Stadtverwaltung, Fachbereich 5 (Bauen) ausgelegt und in das Internet, auf die Internetseite der Stadt sowie das zentrale Internetportal des Landes, eingestellt. Im Vorfeld der Veröffentlichung bzw. Auslegung der Unterlagen fand eine öffentliche Informationsveranstaltung am 16. Juli 2024 im Restaurant „Salvia“ in Borgsdorf zu den beiden Bauleitplanverfahren statt.

Es gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Diese führten jedoch nicht zu einer materiellen Änderung der Planung. Die enthaltenen Anregungen und Hinweise flossen jedoch zum Teil in die Begründung und den Umweltbericht ein. Einzelheiten sind dem Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 03.07.2024 und durch gemeinsame Übersendung der Vorentwurfsunterlagen mit denen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 026/2022 „Teilbereich des Solarparks westlich der Ortslage von Pinnow, Stadtteil Borgsdorf“ erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB. Diese wurden zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.08.2024 aufgefordert. Vereinzelt TöB wurden mit Schreiben vom 09. und 15.07.2025 nachträglich beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.08.2024 aufgefordert.

Es gingen 38 Stellungnahmen der Behörden, TöB und Nachbargemeinden ein. Diese führten zu folgenden Anpassungen an der Planung:

- Festsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (textliche Festsetzungen und zeichnerische Flächenfestsetzungen) auf Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie Aufnahme textlicher Festsetzungen zur Gestaltung von Gewässerrandstreifen,
- Festsetzung einer als Wald nach LWaldG einzustufenden Fläche als Fläche für Wald,
- Aufnahme textlicher Festsetzungen zu den einzuhaltenden Mindestabständen zwischen den PV-Modulreihen und zur maximalen GRZ, die räumlich differenziert wird,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die die Zulässigkeit potenziell lärmemittierender Anlagen innerhalb der Baugrenzen mit den Bezeichnungen „H“, „J“, „L“, „M“ und „N“ einschränkt,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung, dass Einfriedungen kleintierdurchlässig zu gestalten sind,
- Angabe der in TF 4 festgesetzten zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen in Metern über NHN im DHHN 2016,
- Entfall einer klarstellenden textlichen Festsetzung zur Geltung von § 19 Abs. 5 BauNVO,

- Nachrichtliche Übernahme (in textlicher Form) der unmittelbar angrenzenden Bodendenkmale und der geltenden Rechtslage zum Umgang mit Bodendenkmalen
- Nachrichtliche Übernahme (in textlicher Form) der Lage des Plangebiets im bergbaulichen Erlaubnisfeld Oranienburg Lehnitzstraße,
- Nachrichtliche Übernahmen (in zeichnerischer Form) der Trinkwasserschutzzonen und der dinglich gesicherten, durch das Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. ihrer Schutzstreifen in einer Nebenzeichnung zur Planzeichnung,
- Anpassung der Baugrenzen, sodass diese erforderliche Mindestabstände einhalten und keine dinglich gesicherten Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen und Gewässerrandstreifen umfassen,
- redaktionelle Ergänzungen bzw. Korrekturen an der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung.

Die weiteren Hinweise und Anregungen flossen in die Begründung und den Umweltbericht ein. Einzelheiten sind dem Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist.

13.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zunächst im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 11/2025 vom 20.12.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Aufgrund eines Formfehlers in der Bekanntmachung wurde diese im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 01/2026 vom 31.01.2026 wiederholt. Der Beteiligungszeitraum bzw. die Veröffentlichungsfrist wurden dementsprechend verlängert. Im Zeitraum vom 06.01.2026 bis einschließlich 16.03.2026 wurden die Entwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Hohen Neuendorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig wurden die Unterlagen während dieses Zeitraums in den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung im Hohen Neuendorfer Rathaus öffentlich ausgelegt. Während des genannten Zeitraums wurde Gelegenheit zur Einsichtnahme und Erörterung des Planentwurfs sowie zur Stellungnahme gegeben.

Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Hinzu kommt eine Stellungnahme, welche bereits im Vorfeld der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB bei der Stadtverwaltung einging und im Rahmen der förmlichen Beteiligung in die Abwägung eingestellt wurde.

Diese Stellungnahmen führten im Ergebnis jedoch nicht zu materiellen Änderungen an der vorliegenden Planung. Weitere Einzelheiten und die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte sind der Abwägungstabelle zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

13.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.01.2026 (einzelne TöB am 07. und 20.01.2026) über die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 10.02.2026 (einzelne TöB bis 11. und 25.02.2026) gebeten. Es wurden insgesamt 60 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Dabei gingen 37 Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 ein.

Die förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB gaben Anlass, folgende materielle Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans vorzunehmen:

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets, verbunden mit Anpassungen an den überbaubaren Grundstücksflächen ‚P‘ und ‚O‘, den Maßnahmenflächen ‚m‘, ‚o‘ und ‚u‘ sowie den mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen;
- Aufnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie sowie die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen als nachrichtlicher Auszug in die Nebenzeichnung 1 (Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB) im Interesse der besseren Lesbarkeit der darin dargestellten Verläufe von unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sowie der Wasserschutzgebietszone;
- Rücknahme eines Teilstücks der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen nordwestlich des Baufeldes ‚C‘), verbunden mit entsprechenden Anpassungen an den Maßnahmenflächen ‚b‘ und ‚v‘.

Weiterhin erfolgten in diesem Zuge die folgenden materiellen Änderungen aus eigener Sachkenntnis:

- Klarstellung zu den von der textlichen Festsetzung TF 6 (2) erfassten Wegen;
- Entfall einer Ausnahmemöglichkeit in der textlichen Festsetzung TF 8 a);
- Ergänzung der textlichen Festsetzung TF 8 e) um klarstellende Angaben für den Planvollzug (Satz 3) und Aufnahme der TF 8 f);
- zeichnerische Anpassungen der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (Kurveninnenradius von 10 Metern in Kreuzungsbereichen), inkl. entsprechender Anpassungen an den berührten Maßnahmenflächen ‚d‘, ‚q‘, ‚t‘, ‚u‘ und ‚v‘;
- Verkleinerung der Maßnahmenfläche ‚b‘ nordwestlich des Baufeldes ‚E‘;
- Hinweis auf die Lage des Plangebiets in einem Bergbauberechtigungs- bzw. Erlaubnisfeld durch einen Hinweis ohne Normcharakter statt durch textliche nachrichtliche Übernahme.

Die übrigen Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung flossen in die Begründung und den Umweltbericht ein. Weitere Einzelheiten und die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte sind der Abwägungstabelle zu entnehmen, die nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung Bestandteil der Verfahrensakte wird.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB gilt:

„Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen.“

Dementsprechend ist es aufgrund der vorgenannten Änderungen des Entwurfs erforderlich, sowohl die Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen. Ihnen wird Gelegenheit gegeben, sich in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen zu äußern. Die geänderten Planinhalte sind zu diesem Zweck in der Begründung und auf der Planurkunde farblich hervorgehoben und in einer Übersicht aufbereitet.

13.5 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

– Wird im weiteren Verfahrensfortgang fortgeschrieben –

13.6 Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden

– Wird im weiteren Verfahrensfortgang fortgeschrieben –

14 Schlussabwägung

– Wird im weiteren Verfahrensfortgang fortgeschrieben –

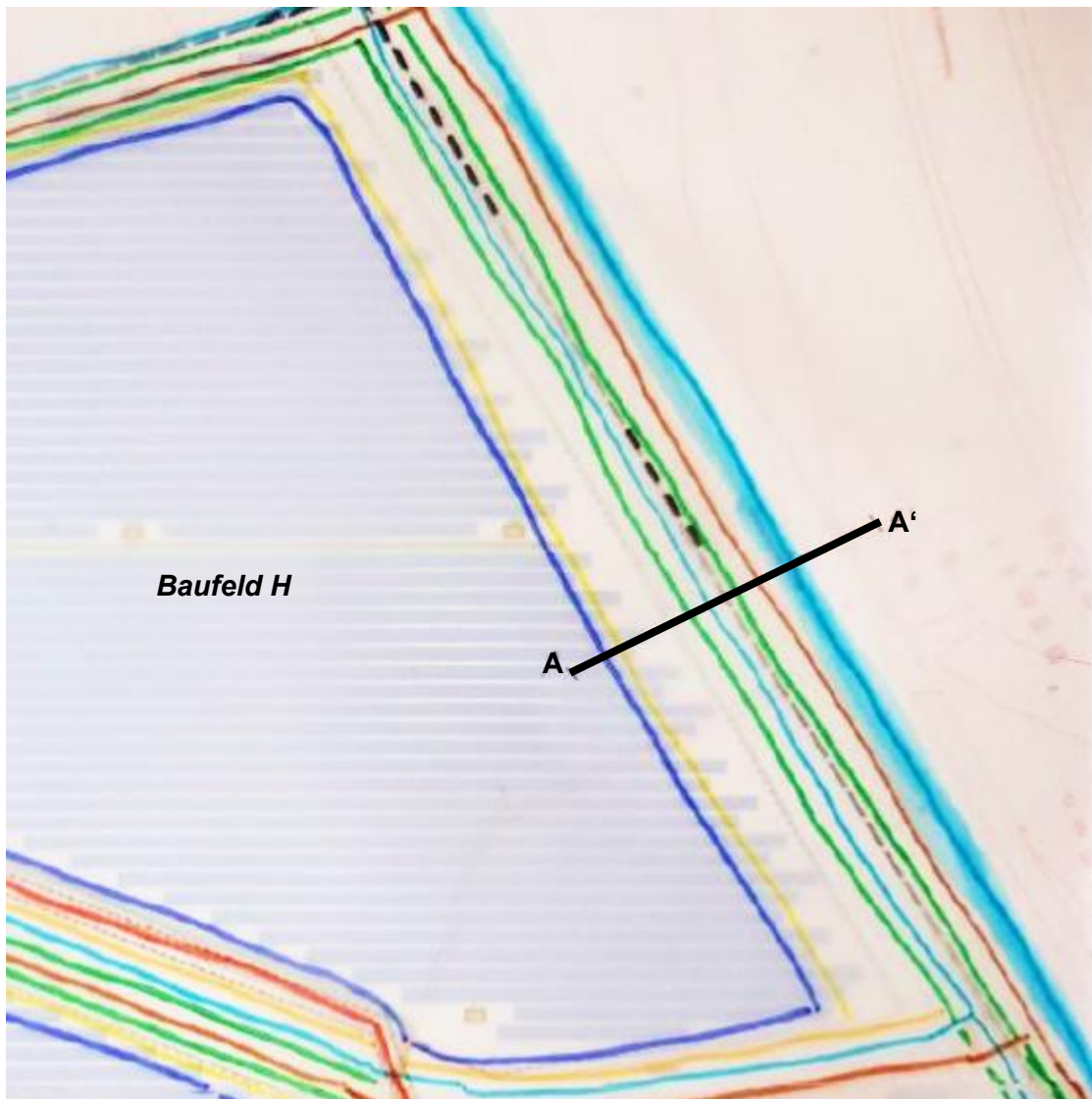
WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- **BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- **BauNVO** – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **BbgBO** – Brandenburgische Bauordnung 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); weitere Änderungen durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I Nr. 20) treten am 1. und 14. Januar 2027 in Kraft.
- **BbgDSchG** – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz 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).
- **BbgWG** – Brandenburgisches Wassergesetz 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])
- **BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- **EEG** – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist.
- **LWaldG** – Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).
- **PlanZV** – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- **ROG** – Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

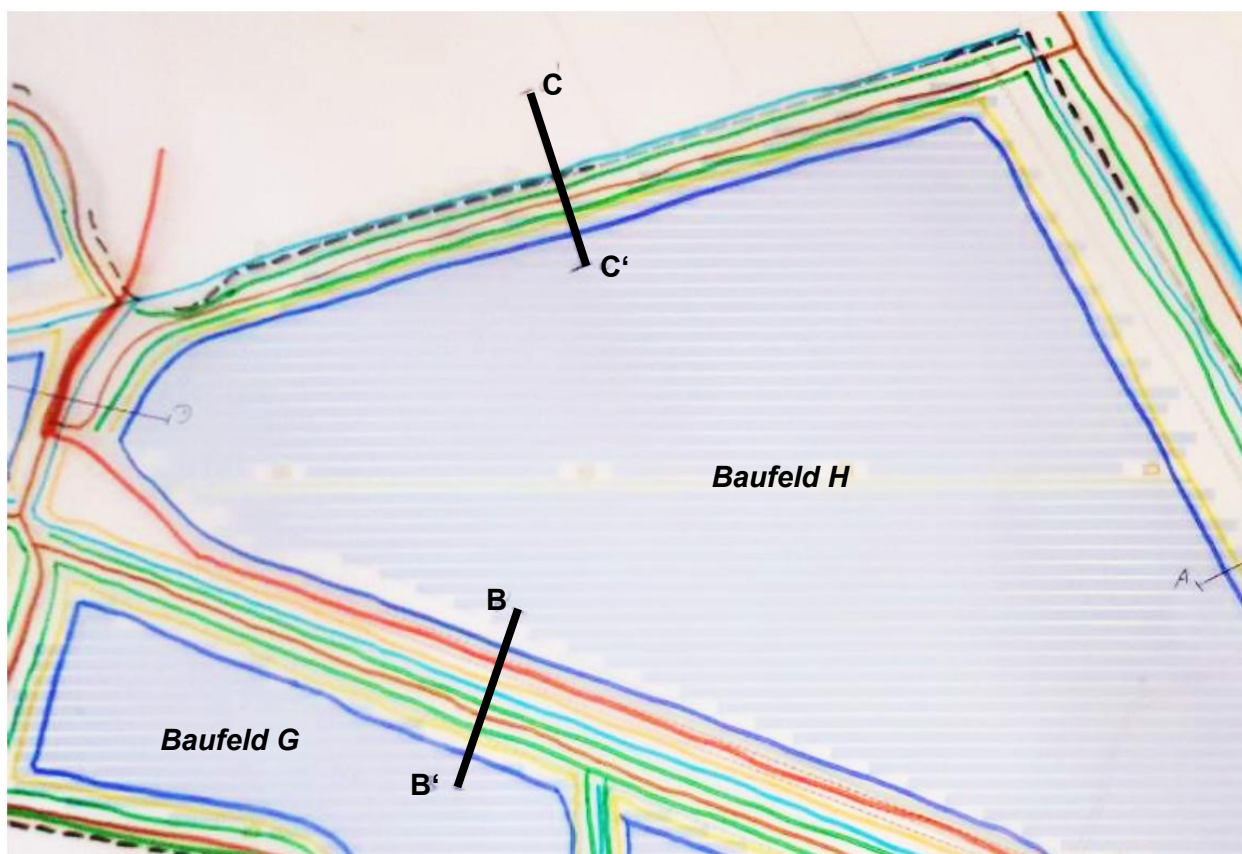
ANHANG

Zu Kapitel 8.2: Skizzen der (wegbegleitenden) Landschaftsraumkonzeption im Rahmen der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans Nr. 72:

(Hinweis: Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung war der Bestand an Gasleitungen im Plangebiet nicht in vollem Umfang bekannt. Dieser wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung seitens der TÖB mitgeteilt.)

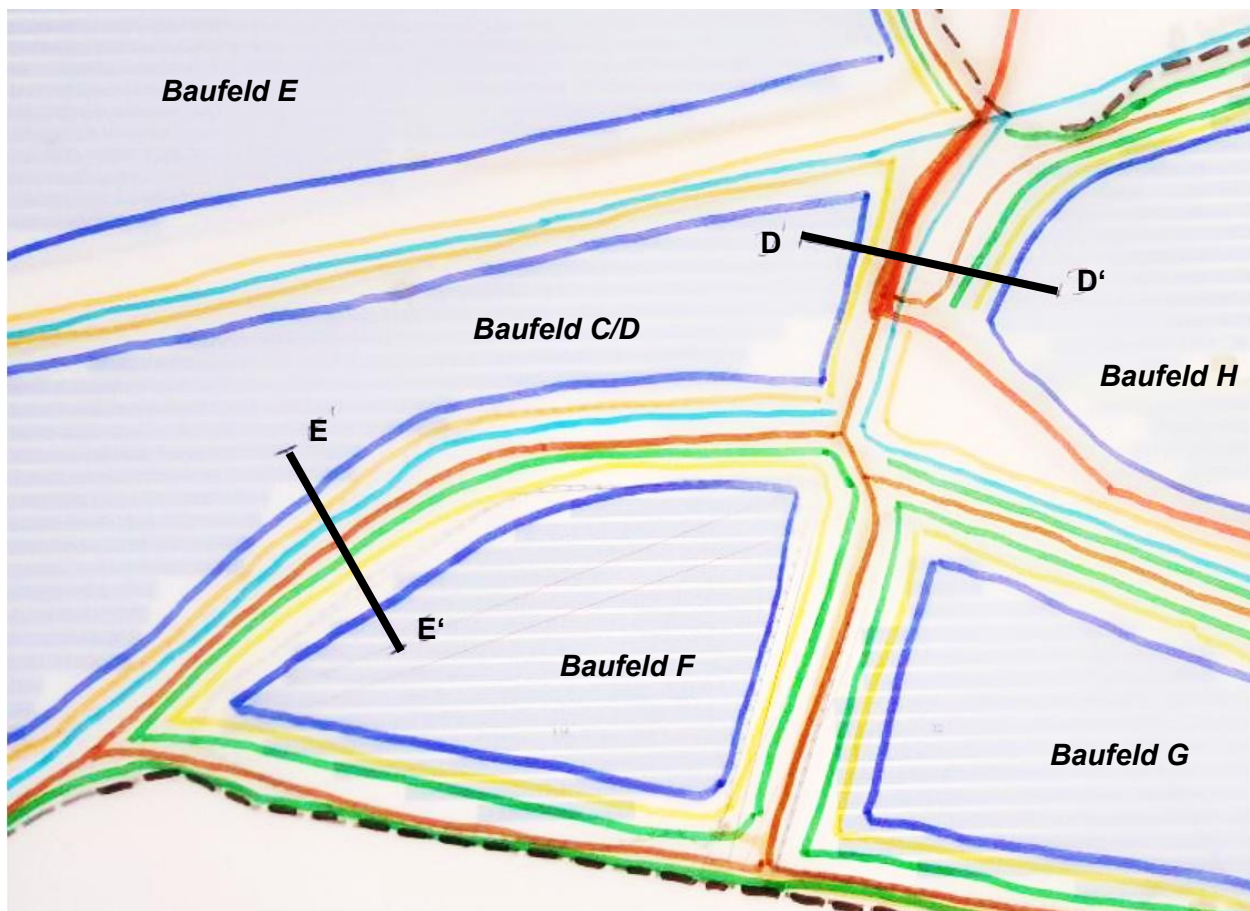


A	Westen
Neu	Baugrenze/Einfriedung
Neu	Pufferstreifen
Bestand	Gehölzstreifen
Bestand	Graben
Bestand	Gehölzstreifen
Bestand	Weg
Bestand	Oranienburger Kanal
A'	Osten



<i>B</i>	<i>Norden</i>
Neu	Baugrenze/Einfriedung
Bestand	Gasleitung
Neu (5 Meter)	Gewässerrandstreifen
Bestand	Graben
Bestand	Gehölzstreifen
Neu (3 Meter)	Weg
Bestand	Gehölzstreifen
Neu (15 Meter)	Pufferstreifen
Neu	Baugrenze/Einfriedung
<i>B'</i>	<i>Süden</i>

<i>C</i>	<i>Norden</i>
Bestand	Graben
Bestand	Gehölzstreifen
Neu (3 Meter)	Weg
Neu (5 Meter)	Gehölzstreifen
Neu (15 Meter)	Pufferstreifen
Neu	Baugrenze/Einfriedung
<i>C'</i>	<i>Süden</i>



<i>D</i>	<i>West</i>
Neu	Baugrenze/Einfriedung
Neu (10 Meter)	Abstand mit Gasleitung
Bestand	Weg
Bestand	Graben
Neu (3 Meter)	Weg
Neu (10 Meter)	Gehölzstreifen
Neu (15 Meter)	Pufferstreifen
Neu	Baugrenze/Einfriedung
<i>D'</i>	<i>Ost</i>

<i>E</i>	<i>Nordwest</i>
Neu	Baugrenze/Einfriedung
Neu (5 Meter)	Gewässerrandstreifen
Bestand	Graben
Bestand	Weg
Bestand	Gehölzstreifen
Neu (15 Meter)	Pufferstreifen
Neu	Baugrenze/Einfriedung
<i>E'</i>	<i>Südost</i>