
GEMEINDE TEICHLAND/GATOJCE



Landkreis Spree-Neiße

1. TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

Fassung von Juni 2026

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin
Tel. 0049-(0)30 889 163 9-0
Fax 0049-(0)30 889 163 9-1
mail@gruppeplanwerk.de
www.gruppeplanwerk.de

Bearbeitung:
Christin Parz, M. Sc.
Dipl.-Ing. Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches.....	4
3.	Verfahren.....	6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.	Übergeordnete Planungen	8
6.	Planungskonzept	12
7.	Begründung der Festsetzungen.....	13
8.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
9.	Umweltbelange.....	18
10.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	18
11.	Flächenstatistik	19

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es ist geplant, auf einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche, südöstlich des Kraftwerks Jän-schwalde eine Freiflächen-PV (Photovoltaik) -Anlage zu errichten.

Die Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“, der für das Gebiet die Errichtung von Windenergieanlagen vorsieht. Die Zielstellung in dem Bereich Windenergieanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen, soll nicht weiter aufrechterhalten werden. Um dem Belang des Ausbaus der erneuerbaren Energien weiterhin nachkommen zu können, soll durch die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans die Errichtung der Freiflächen-PV-Anlage ermöglicht werden.

Inhalt der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist u.a. die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche. In der Planaufstellung werden ferner umweltfachliche Fragestellungen geprüft und grünordnerische Festsetzungen getroffen. Der Geltungsbereich der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Größe von ca. 12,9 ha.

Durch das Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde die Einbeziehung aller Belange von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (z.B. übergeordnete Planungsebenen, Landwirtschaft, Naturschutz, Leitungsträger) und privaten Personen in die Planung sicher (gem. § 1 Abs. 7 BauGB). Eine abschließende gemeindliche Abwägung der Belange ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz zu fördern.

Gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In diesem Rahmen werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil beigelegt.

Gesetzliches Ziel ist die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht¹. Dazu soll bis zum Jahr 2030 der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 % gesteigert werden.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu soll der Ausbau der Solarenergie leisten: Bis zum Jahr 2030 sollen 215 GW Leistung installiert sein, bis zum Jahr 2040 400 GW. Mit Stand 10.02.2026 waren im Marktstammdatenregister Photovoltaikanlagen mit einer Nettonennleistung von ca. 113,8 GW² hinterlegt.

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

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den gesetzlichen Zielen zur Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energien (hier: Solarenergienutzung) als auch der Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg, wonach bis 2030 Solarenergieanlagen mit einer Leistung von 18 GW bzw. bis 2040 mit einer Leistung von 33 GW installiert werden sollen (derzeit 8,9 GW³).

¹ § 1 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz)

² <https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Einheiten/ErweiterteOeffentlicheEinheitenuebersicht>

³ <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/statistiken/photovoltaikanlagen> (Abfrage am 10.02.2026)

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt großräumig im Nordosten der Region Spreewald, rund 12 km nordöstlich des Oberzentrums Cottbus, im Ortsteil Bärenbrück der Gemeinde Teichland. Es befindet sich ca. 1,5 km nördlich der Ortslage Bärenbrück, direkt südöstlich des Betriebsgeländes des Kraftwerkes Jänschwalde.

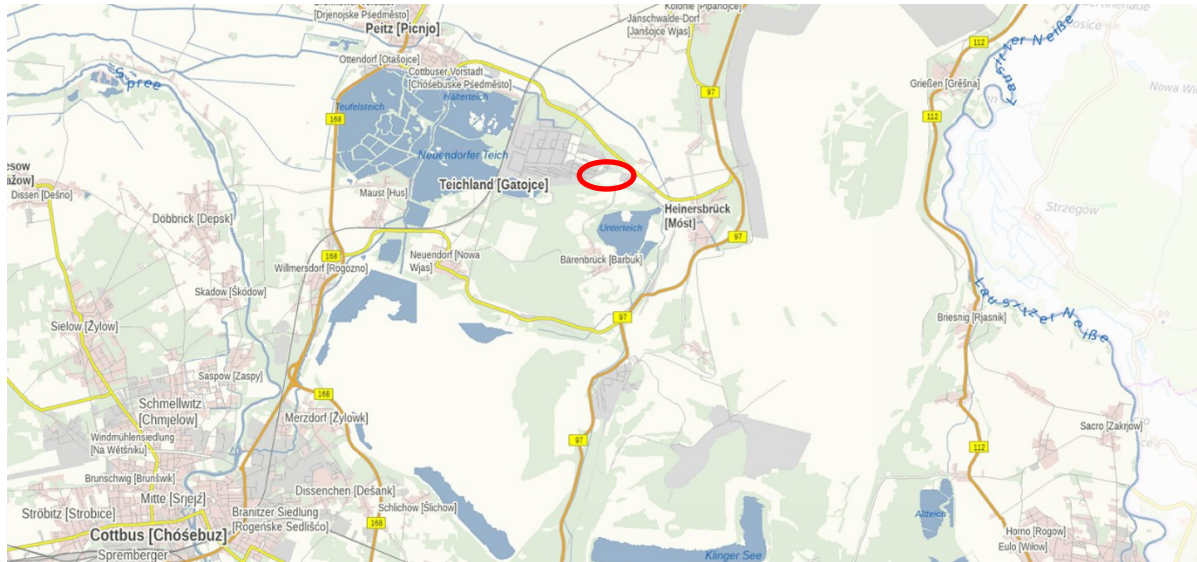


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum, o. M. (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Er umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha und folgende Flurstücke der Gemarkung Bärenbrück, Flur 1: 59/1, 60/1, 61/1, 150, 184, 186.

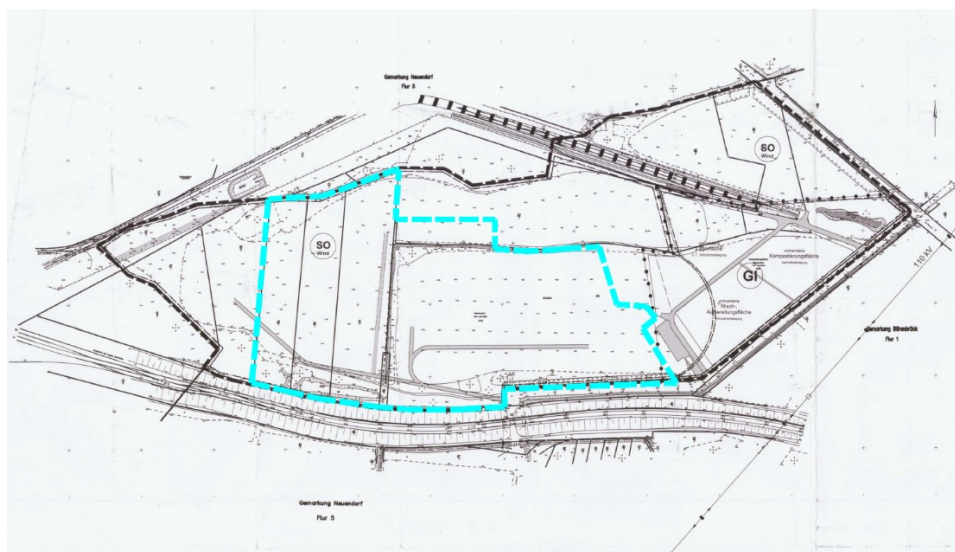


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans auf der Ursprungssatzung, o. M.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der zur Nutzung mit einer Freiflächen-PV-Anlage vorgesehenen Fläche.

Mit Inkrafttreten der 1. Teil-Änderung ersetzt diese in ihrem Geltungsbereich die Ursprungssatzung. Für die Flurstücke außerhalb der 1. Teil-Änderung gilt die Ursprungssatzung fort.

Eine Einbeziehung der angrenzenden Flurstücke 183, 185 und 187 wurde geprüft. Diese befinden sich in anderweitigem Besitz und stehen derzeit nicht für Nutzung durch Freiflächen-PV-Anlagen zur Verfügung.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden Flurstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Lediglich das Flurstück 150 ist Eigentum der Gemeinde Teichland.

2.4 Bestehende Strukturen im Plangebiet und Umfeld

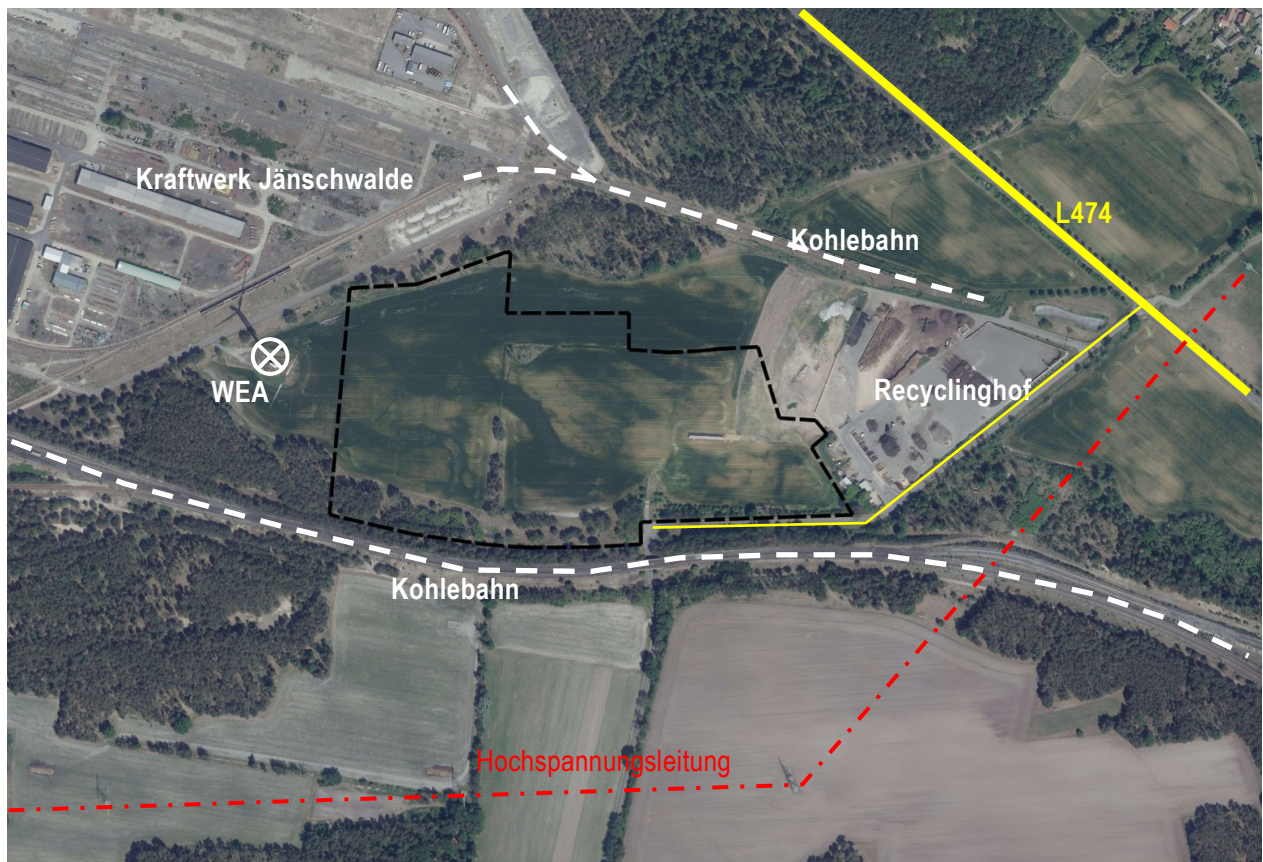


Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (©2025 BRANDENBURGVIEWER)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. In den Randbereichen als auch kleinteilig in der Fläche sind Gehölze vorhanden, die in Teilen Waldeigenschaften aufweisen.

Nördlich und südlich verlaufen Eisenbahntrassen (Kohlebahn), die dem nordwestlich gelegenen Kraftwerk Jänschwalde zugehören. Direkt südlich des Plangebiets verläuft eine Straße (Watowainz), die das Areal an die Landesstraße L 474 anbindet. Zwischen Plangebiet und Kraftwerk liegt eine Windenergieanlage. Östlich befinden sich Lagerflächen und ein Recyclinghof. Die weitere Umgebung ist überwiegend durch Ackerflächen, in Teilen auch Waldflächen geprägt.

3. VERFAHREN

3.1 Beteiligungsverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Teichland hat am 15.07.2025 die Aufstellung der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf wurde am 12.08.2025 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 30.07.2025 im Amtsblatt Nr. 7 für das Amt Peitz erfolgt.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 24.09.2025 im Amtsblatt Nr. 9 für das Amt Peitz. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 29.09.2025 bis einschließlich 30.10.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.

3.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung führten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu folgenden Änderungen an den Festsetzungen:

- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche anstatt einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung“

Weitere Änderungen betrafen die Begründung und den Umweltbericht.

3.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der förmlichen Beteiligung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung führte ein Hinweis der Behörden zu einer redaktionellen Klarstellung des zu wählenden Höhenbezugspunktes.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden des Amtes Peitz/Picnjo mit seinem Teilplan der Gemeinde Teichland/Gatojce in der Fassung von August 2025 wurde in der Sitzung vom 09.09.2025 von der Gemeindevertretung Teichland festgestellt.

Im festgestellten Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Sondergebiet Erneuerbare Energien dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung ist demnach aus dem festgestellten FNP entwickelt.

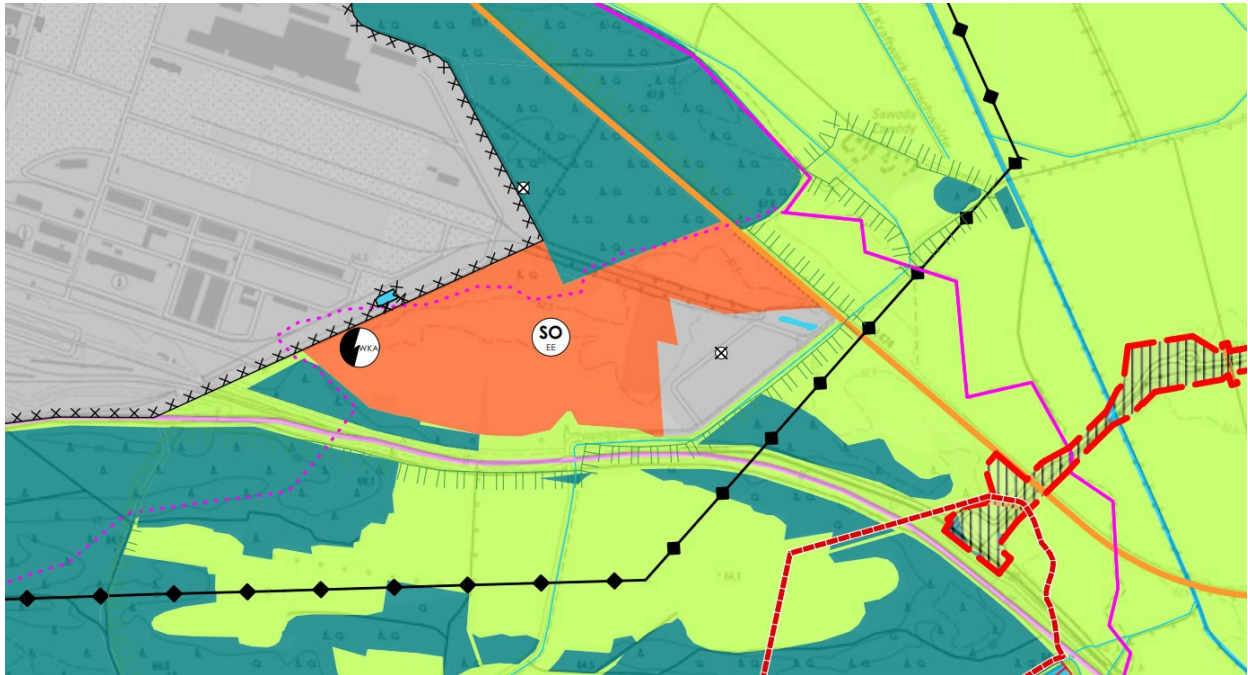


Abbildung 4: Auszug aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan des Amtes Peitz, Feststellung Stand 19.08.2025, o. M.

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“ setzt für den Geltungsbereich größtenteils ein Sondergebiet Wind, untergeordnet ein Industriegebiet fest. Bei Freiflächen-PV-Anlagen handelt es sich um genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, deren planungsrechtliche Zulässigkeit sich derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“ richtet. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung für den Bereich des SO Wind ausschließlich maximal vier Windenergieanlagen fest. Im Bereich des Industriegebiets, was nur einen untergeordneten Teil der gegenständlichen 1. Teil-Änderung umfasst, wäre eine Freiflächen-PV-Anlage bereits heute als Gewerbebetrieb aller Art (gemäß BauNVO 1990) zulässig. Um die Errichtung einer großflächigen Freiflächen-PV-Anlage zu ermöglichen, ist die 1. Teil-Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich, da diese innerhalb des derzeit festgesetzten Sondergebiets Wind nicht zulässig wäre.

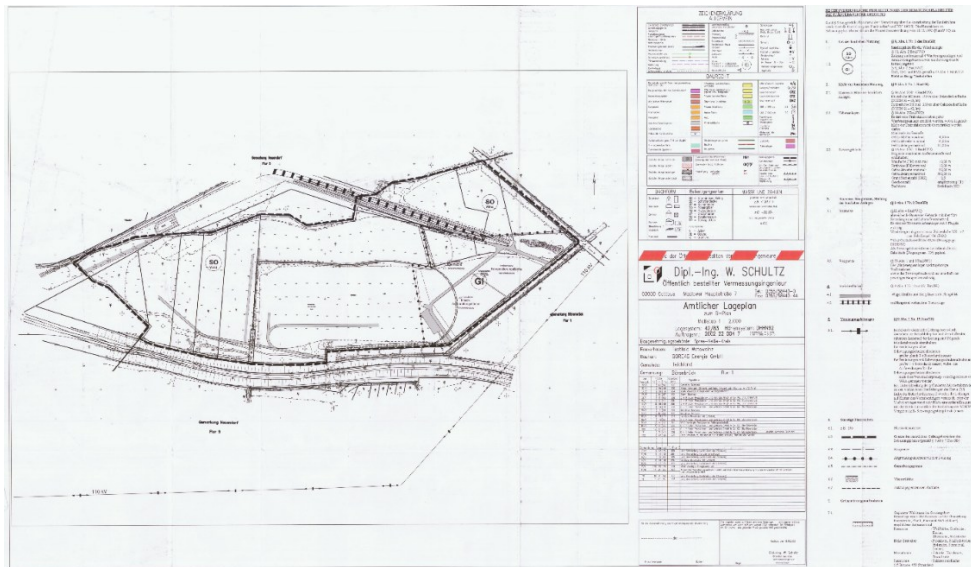


Abbildung 5: Planzeichnung des Bebauungsplans „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“, Auszug, o. M.

Die außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelegenen Bereiche sind weiterhin gemäß Ursprungssatzung bebaubar. Auswirkungen auf die festgesetzten Industriegebiete sind nicht ersichtlich, da mit der gegenständlichen Planung keine schützenswerte Nutzung ermöglicht wird.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 17.06.2021 (ABl. Nr. 50)
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 18.11.1996
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich zudem aus dem 2. Entwurf zum sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (in der Fassung für das förmliche Beteiligungsverfahren).

5.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) bildet den Rahmen für die gemeinsame Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro enthält Grundsätze für die wirtschaftliche, landschaftliche, Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung sowie zur interkommunalen und regionalen Kooperation. Da die

Grundsätze des LEPro jeweils im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert werden, erfolgt in dieser Begründung keine Bewertung der einzelnen relevanten Grundsätze des LEPro.

Die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes insgesamt vereinbar.

5.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Ziele und Grundsätze der landesweiten Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, welcher am 01.07.2019 in Kraft getreten ist. Für die Planung sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten und bewerteten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans von Belang:

G 6.1 Freiraumentwicklung

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

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Bewertung: Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt, wobei bereits Planungsrecht für die Nutzung durch Windenergieanlagen bzw. industrielle Nutzung besteht. Mit der Bauleitplanung werden dennoch Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Fläche eignet sich aufgrund der Grünlandzahl von ca. 33 bzw. untergeordnet einer Ackerzahl von 24 (vgl. Bodenschätzung im Brandenburgviewer) als auch der anthropogenen Vorprägung für eine Inanspruchnahme für eine Freiflächen-PV-Anlage (siehe auch Kap. 10.1).

Z 6.2 Freiraumverbund

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

Bewertung: Das Plangebiet liegt außerhalb des Freiraumverbunds, dieser wird nicht beeinträchtigt.

G 7.4 (2) Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

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

Bewertung: Das Plangebiet liegt in einem anthropogen bereits stark überformten Bereich. Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden. Dem Belang wird nachgekommen.

Klimaschutz, Erneuerbare Energien

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

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

Bewertung: Der Bebauungsplan trägt zur klimaneutralen Energieversorgung durch Ausweisung von Flächen für die Solarenergienutzung bei.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Planungsziele der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes vereinbar sind. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung / Referat GL 5 bestätigte mit Stellungnahme vom 22.09.2025, dass landesplanerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

5.3 Regionalplanung Lausitz-Spreewald

Die Gemeinde Teichland gehört zum Amt Peitz und zum Landkreis Spree-Neiße, der Bestandteil der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist. Für die Region stellt die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald den Regionalplan auf.

Gegenstand der Regionalplanung sind die folgenden Raumordnungspläne.

Integrierter Regionalplan (in Aufstellung)

Am 22.11.2014 fasste die 46. Regionalversammlung den Beschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplanes. Auf der 50. Regionalversammlung (28.11.2018) beschloss sie die inhaltliche Gliederung des Regionalplanes. Über das Brandenburger Amtsblatt, 31. Jahrgang, Nummer 13 vom 01.04.2020 unterrichtete die Regionale Planungsgemeinschaft die Öffentlichkeit und die in ihre Belange berührten öffentlichen Stellen über die Aufstellung des Regionalplans und forderte die von der Planung berührten öffentlichen Stellen auf, über ihre Planungen und Maßnahmen Auskunft zu geben. Ab dem 1. September 2021 wurden die betroffenen Behörden beteiligt. Ein aktueller Entwurf liegt noch nicht vor.

Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“

Der Sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ steuert die Nutzung von oberflächennahen Rohstoffen wie Kiesen, Sanden, Ton, Torf und Hartgesteine. Der Plan trifft keine Aussagen, die sich auf die Planung auswirken. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Teilregionalplanes.

Entwurf zum Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Für den Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald liegt ein Entwurf vor (Stand der förmlichen Beteiligung). Der Entwurf wurde vom 02.11.2023 bis 10.01.2024 öffentlich ausgelegt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung im sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Planung zu berücksichtigen. Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Teilregionalplanes.

Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte

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

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, Regionale Planungsstelle äußerte in ihrer Stellungnahme vom 13.10.2025 keine Bedenken.

5.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

Direkt angrenzend befindet sich das SPA-Gebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne. Dessen Erhaltungsziele sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

In rund 500 m Entfernung liegt das NSG Peitzer Teiche mit dem Teichgebiet Bärenbrück und Laßzinswiesen. Dessen Schutzziele sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Schutzgebiete der Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich oder in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete der Wasserwirtschaft.

Denkmale

Im Geltungsbereich oder in direkter Umgebung befinden sich keine Boden- oder Baudenkmale.

5.5 Potenzialanalyse Solar Amt Peitz

Für das Amt Peitz wurde eine Potenzialanalyse für Solarenergie erarbeitet, die mit Datum vom 21. Oktober 2025 vorliegt. Mit dieser Potenzialanalyse werden mögliche Standorte für Freiflächen-PV-Anlagen in den Gemeinden des Amtes Peitz ermittelt, um eine geordnete Entwicklung der Bodennutzung sicherzustellen. Die Potenzialanalyse wurde parallel zur Aufstellung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans erarbeitet.

In diesem Rahmen wurde ein Kriteriengerüst aus harten und weichen Ausschlussfaktoren erarbeitet, aus welchem sich die Flächenkulisse für geeignete Standorte ergibt.

Das Plangebiet liegt in einem positiv gewerteten 500 m-Korridor Schienen, in welchem die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen vorrangig erfolgen sollte. Ausschlussfaktoren sprechen nicht gegen eine Inanspruchnahme der Fläche. Die Fläche wurde allerdings nicht als Potenzialfläche ausgewiesen, da sie bereits als Baufläche, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, belegt ist. Die Eignung der Fläche ist aber gegeben.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Freiflächen-PV-Anlage

Die Errichtung der Solarmodule soll innerhalb des Sondergebietes (Größe ca. 10,8 ha) auf einer überbaubaren Gesamtfläche von ca. 10,2 ha erfolgen. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (PV-Anlagen) sowie der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Die Fläche zwischen und unterhalb der Module wird zu Extensivgrünland entwickelt. Zudem sind wirksame Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Sowohl der Modultyp als auch die konkrete Aufstellung der Modultische wird im Bebauungsplan noch nicht festgesetzt. Die festgesetzte Höhe von 4,5 m darf von baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von Süden, über die bestehende Straße Watowainz, erschlossen. Aufgrund der bestehenden Anbindung sind keine zusätzlich zu errichtenden Verkehrsflächen außerhalb der Freiflächen-PV-Anlage erforderlich. Die interne Erschließung der PV-Anlage wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Wartungswege oder Flächen für die Feuerwehr sind auf folgenden Planungsebenen konkret zu verorten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Da keine Gebäude zum dauernden Aufenthalt von Personen im Plangebiet errichtet werden, ist ein Anschluss an Ent- und Versorgungsleitungen nicht erforderlich. Die für die Stromeinspeisung erforderlichen neu zu verlegenden Leitungen sind durch den Betreiber der Freiflächen-PV-Anlage herzustellen sowie mit den Versorgungsbetrieben vor Ort abzustimmen. Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft weist mit Stellungnahme vom 22.09.2025 darauf hin, dass eine temporäre Versorgung des Plangebietes mit Baustrom möglich ist. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Anhaltener Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen.

Der Einspeisepunkt erfolgt voraussichtlich am Umspannwerk Peitz, das durch die MITNETZ (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH) betrieben wird und in rund 7 km Luftlinie Entfernung, zwischen den Orten Preilack und Tauer, liegt oder auf dem Kraftwerksgelände Jänschwalde.

Das von den Modulflächen ablaufende Niederschlagswasser ist breitflächig in den Untergrund zu versickern.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Bei der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Änderungsbebauungsplan, der in seinem Geltungsbereich die Ursprungssatzung ablöst. Mit Inkrafttreten der 1. Teil-Änderung ersetzt diese in ihrem Geltungsbereich die Ursprungssatzung vollständig. Es gilt der Rechtsgrundsatz "lex posterior derogat legi priori". Für die Flurstücke außerhalb der 1. Teil-Änderung gilt die Ursprungssatzung fort.

Künftig ist demnach ausschließlich die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Ausbildungs- und Testfeld Watowainz“ in ihrem Geltungsbereich für die planungsrechtliche Beurteilung heranzuziehen. Die Ursprungssatzung ist, bei Rechtskraft der 1. Teil-Änderung, für diesen Bereich obsolet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

ZF Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ festgesetzt.

TF 1 Das Sondergebiet SO „Freiflächen-Photovoltaik“ dient der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule,
- die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Anlagen (z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Umspannwerke),
- Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (z.B. Batteriespeicher)
- technische Anlagen zur Überwachung,
- Wege und Wartungsflächen,
- Anlagen zur Löschwasserversorgung,
- Einfriedungen sowie
- sonstige der Zweckbestimmung dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Begründung:

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage geplant. Um diese Nutzung zu ermöglichen, werden ca. 10,8 ha der Flächen im Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, da die planungsrechtlich zu sichernde Nutzung mit den gemäß Baunutzungsverordnung definierten sonstigen Baugebietskategorien nicht ermöglicht werden kann. Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ entspricht der beabsichtigten Nutzung.

Der Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage in der beabsichtigten Größenordnung wird hier der Vorrang vor dem Erhalt der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als auch der bislang planungsrechtlich zulässigen Windenergienutzung eingeräumt. Die Errichtung der Freiflächen-PV-Anlage gewährleistet eine alternative und sichere Energieversorgung und entspricht damit der politischen Zielsetzung auf Bundes-, Landes- und Regionalebene. Das Vorhaben entspricht damit dem besonderen Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sicheren, gleichzeitig aber auch umweltverträglichen Energieversorgung. Mit der Energieerzeugung aus Freiflächen-PV-Anlagen lassen sich die Ziele des Klimaschutzes, insbesondere den CO₂-Ausstoß zu verringern, in besonderem Maße umsetzen.

Die Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ bildet den Rahmen für die beabsichtigte Entwicklung und wird durch die textliche Festsetzung TF 1 näher bestimmt. Neben den PV-Anlagen werden ausschließlich notwendige bzw. ergänzende technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zugelassen. Hierzu zählen beispielsweise Wechselrichter, Verteiler-/Übergabestationen, Trafohäuser, Stromspeicher (Batteriespeicher), Kabelleitungen, einschließlich Kabelschächte und Ähnliches.

Nach Ende der PV-Nutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen. Daran anschließend ist eine landwirtschaftliche Nutzung wieder möglich.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind landschaftsbildprägende Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt.

TF 2 Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen und § 19 Abs. 5 BauNVO bezeichneten Anlagen sind unzulässig.

ZF Im Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 4,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird, gemäß § 16 BauNVO, durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geregelt. Durch die GRZ in Verbindungen mit der textlichen Festsetzung 2 wird geregelt, wie viel Fläche durch PV-Anlagen als auch sämtliche Nebenanlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der GRZ ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module auf den Boden maßgeblich.

Die gewählte GRZ ermöglicht eine Überdeckung mit Modulen, die erfahrungsgemäße die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ermöglicht. Zugleich soll durch die Festsetzungen die Entwicklung von artenreichem Grünland ermöglicht werden. Dies bedingt eine ausreichende Besonnung und Verteilung des Niederschlags im Gebiet.

Die Festsetzung einer tatsächlichen Versiegelung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Die GRZ als auch die Festsetzung einer Grundfläche beziehen sich regelmäßig auf die überdeckten, nicht zwingend versiegelten Flächen. Hinsichtlich der tatsächlichen Beanspruchung, bzw. wirksamen Beeinträchtigung von offener Bodenfläche durch die Photovoltaik-Freiflächenanlagen kann nach bisherigen Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten davon ausgegangen werden, dass maximal 5 % des Sondergebiets versiegelt werden und bei der Bewertung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einzustellen sind.

Um die landschaftliche Verträglichkeit und Einbindung in die Umgebung (bspw. südlich angrenzende Radweg) zu gewährleisten, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze festgesetzt. Unter Berücksichtigung eines optimalen Energieertrages sollen Solarmodule nach dem aktuellen Stand der Technik durch die Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht werden. Dies ist bei einer zulässigen Höhe von 4,50 m sichergestellt. Der Modulabstand von mindestens 0,8 m zum natürlichen Gelände ist sinnvoll, um die Entwicklung von Grünland durch eine hinreichende Besonnung oder auch eine Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten und somit eine Beweidung bspw. durch Schafe zu ermöglichen.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes erforderlich. Die Geländehöhen sind in der Planzeichnung dargestellt, so das im Baugenehmigungsverfahren geprüft und nachgewiesen werden kann, dass das natürliche Gelände im Wesentlichen beibehalten wurde.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen – Grundzug der Planung

ZF Innerhalb des Sondergebiets sind Baugrenzen festgesetzt.

TF 3 Photovoltaikmodule, notwendige technische Anlagen, Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie, sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen, Zufahrten, Aufstellflächen für die Feuerwehr, Anlagen zur Löschwasserversorgung, Erschließungswege und technische Anlagen zur Überwachung dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Begründung:

Die festgesetzten Baugrenzen nehmen überwiegend das gemäß Bauordnung erforderliche Mindestmaß von 3 m zu Grundstücksgrenzen an. Lediglich zu prägenden Gehölzstrukturen wird ein größerer Abstand von 5 m festgesetzt, um hier bspw. sicherzustellen, dass Pflege und Entwicklungsmaßnahmen an den Gehölzen aus dem Plangebiet heraus durchgeführt werden können.

Es sind derzeit keine Gründe bekannt, die überbaubaren Grundstücksflächen weiter einzugrenzen. Die Anordnung der Module bzw. wesentlicher technischer Einrichtungen wird somit auf eine Kernzone konzentriert, in welcher der Betreiber eine nach deren technischen Anforderungen optimal gestaltete Freiflächen-PV-Anlage errichten kann. Einfriedungen oder auch Rettungswege sind innerhalb des Sondergebiets grundsätzlich, also bspw. um die Anlage umlaufend, zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

ZF Zur Erschließung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ist eine bestehende Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Begründung:

Das Plangebiet ist bereits über eine asphaltierte Zufahrt, die an die Straße Watowainz anschließt, erschlossen. Diese Zufahrt soll auch in Zukunft der Erschließung dienen. Die Anlage neuer Verkehrsflächen, die an die Freiflächen-PV-Anlage heranführen, ist nicht beabsichtigt.

7.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 4 Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Wartungsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung:

Die textliche Festsetzung 4 gilt für Wege, befestigte Flächen und Zufahrten. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

TF 5 Die Flächen im Sondergebiet sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet U 4 Ostdeutsches Tiefland) zu verwenden.

Begründung:

Auf den Flächen der Freiflächen-PV-Anlage (Modulzwischen- und Randflächen) ist ein artenreiches Extensivgrünland herzustellen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Der Nachweis ist zu führen. Dies dient dem Schutz und Erhalt der heimischen Pflanzenarten. Soll eine Begrünung mittels Mahdgutübertragung erfolgen, ist

der Unteren Naturschutzbehörde vorab die Spenderfläche zu benennen. Zum Schutz der Natur mit ihrer Artenvielfalt sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sollte auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Wirtschaftsdünger und schädlichen Chemikalien zur Pflege der Module verzichtet werden. Die Flächen sind vorzugsweise extensiv mit Schafen zu beweiden. Die Beweidung durch andere PV-Anlagenverträgliche Nutztiere wie z.B. Gänse ist ebenfalls vorstellbar. Sollte sich kein geeigneter Schäfer finden, sollte die Mahd der Wiesenflächen schonend erfolgen. Die Mahd sollte je nach Aufwuchs ein bis zwei Mal jährlich (frühestens 1. Juli) durchgeführt werden um eine Verschattung der Module bei gleichzeitiger Begünstigung der Artenvielfalt zu vermeiden. Sollte eine frühzeitige Mahd erforderlich sein, sind die Flächen vorab zu untersuchen, um das Vorkommen von Bruten auszuschließen. Werden Bruten festgestellt, sind diese Bereiche großzügig von der Mahd auszunehmen, bis das Brutgeschäft beendet ist.

7.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ZF Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bestehende Gehölz- bzw. Waldflächen sowie Einzelbäume zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt.

Begründung:

Aufgrund der starken, technisch anthropogenen Vorprägung der Umgebung ist der bestehende Gehölzbestand, wenn auch naturschutzfachlich nicht hochwertig, im Sinne eines Landschaftsbildes natürlicher Prägung zu erhalten. In diesen Bereichen bieten sich auch noch Lückenschlüsse für Neupflanzungen an. Hervorzuheben ist hierbei der südliche Gehölzsaum (teilweise forstrechtlich festgestellte Waldflächen), die eine besondere Einsehbarkeit aufgrund der anliegenden Straße mit Radweg aufweisen.

Sofern in diesen Bereichen Ersatz- oder Nachpflanzungen erfolgen sollen, wird folgende Pflanzqualität empfohlen:

für Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 – 14 cm

für Sträucher: 2x verplanzter Strauch oder Containerware, 4 – 5 Triebe, Pflanzhöhe min. 80 – 100 cm

7.7 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 87 BbgBO)

TF 6 Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,50 m inklusive Übersteigenschutz zulässig. Für die Durchlässigkeit von Kleintieren ist zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ein mittlerer Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Begründung:

Um den Schutz der PV-Anlage vor Diebstahl und Vandalismus zu gewährleisten, sind in der Regel Einfriedungen erforderlich. Die Höhe der Einfriedungen hat aufgrund der Topographie (das Areal liegt niedriger als der südlich verlaufende Radweg) als auch der technisch, anthropogenen Vorprägung keine wesentliche Auswirkung auf das Landschaftsbild. Dennoch soll deren Höhe begrenzt werden, um eine starke visuelle Barrierewirkung zu verhindern. Straßenbegleitend ist das Areal bereits eingezäunt; sofern diese Einfriedung erneuert werden muss, sind die Regelungen des Bebauungsplans einzuhalten.

Kleintieren wie z.B. Igeln oder Mäusen soll es so ermöglicht werden, die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ohne Einschränkungen zu queren, weshalb Einfriedungen einen für Kleintiere erforderlichen Bodenabstand aufweisen müssen. Das Mindestmaß von 10 cm ist aufgrund der Topographie als Mittelmaß festgesetzt, das heißt, dass in Teilbereichen auch ein höherer oder geringerer Bodenabstand des Zaunfeldes zulässig ist.

8. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Niederschlagswasser

Sämtliches im Sondergebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Geländeoberfläche

Die vorhandene Geländeoberfläche darf nicht verändert werden. Anfallendes Aushubmaterial (Kabel-, Leitungsverlegung, Fundamenteinbau) ist vor Ort fachgerecht wiedereinzubauen.

Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße (Wokrejs Sprjewia-Nysa)

Die Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25.06.2018 ist zu beachten.

Anpflanzungen

Pflanzungen außerhalb des Anlagenzaunes müssen zum Schutz vor Verbiss und Schäle für die Dauer der Etablierung durch Zäunung geschützt werden. Ein Rückbau der Zäunung nach einem für die Etablierung der Pflanzung angemessenen Zeitraum ist sicherzustellen. Einfriedung muss für Kleintiere passierbar sein.

Landwirtschaft

Das Sachgebiet Landwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße weist darauf hin, dass bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens, mit den Eigentümern bzw. Nutzern (Pächtern) dieser Flächen schon im Vorfeld vertragliche Vereinbarungen zu treffen sind, da die landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der Agrarförderung (dazu gehören auch Grünland und aus der Produktion genommene Flächen) bestimmten Anforderungen unterliegen und sich durch die Realisierung des Vorhabens die Pachtverhältnisse ändern können.

Da sich die Flächeneigentümer, Nutzer oder Pächter der landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zu einem möglichen Baubeginn ändern können, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt diesbezüglich keine konkreten Angaben gemacht werden.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang dabei der Erhalt der Beihilfefähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Nachbarflächen) entsprechend der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013, Artikel 32, Absatz 2. Eine Unterbrechung des Beihilfefähigkeitsstatus ist nur kurzzeitig zulässig.

Markscheidewesen

Das Plangebiet befindet sich räumlich größtenteils im Einflussbereich der durch den Braunkohlenbergbau in der Lausitz hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Bedingt durch diese Grundwasserbeeinflussung sind an der Erdoberfläche Bodenbewegungen vorrangig in Form von Senkungen (beim Grundwasserentzug) und Hebungen (beim Grundwasserwiederanstieg) feststellbar, die aufgrund ihrer überwiegend gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Oberfläche führen.

Grundsätzlich können jedoch Schäden an Gebäuden und Infrastruktur (Bergschäden) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies gilt es insbesondere zu beachten bei flurnahen nachbergbaulichen Grundwasserverhältnissen und bei geologischen Anomalien im Untergrund (z.B. lokale Torflinsen). Gegebenenfalls sind entsprechende Baugrundgutachten durch den Bauherrn zu veranlassen. Erforderlichenfalls sind bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen auf Verlangen des Bergbaubetreibers Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen (s. § 110ff BBergG) vorzusehen.

Zur Überwachung der Bodenbewegungen werden in dem durch den Grundwasserentzug beeinflussten Bereich alle 2 Jahre Höhenmessungen über ein Präzisionsnivelement durchgeführt. Nähere Auskünfte zu vorliegenden Messergebnissen können im Bedarfsfall beim LBGR im Rahmen einer gesonderten Anfrage eingeholt werden.

Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten. Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung und zu möglichen daraus resultierenden Bodenbewegungen sind direkt an die Lausitz Energie Bergbau AG, Leagplatz 1, 03050 Cottbus, zu richten.

Brandschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Brandschutzkonzept beizubringen.

Kampfmittel

Der Zentraldienst Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst weist mit Stellungnahme vom 22.09.2025 darauf hin, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Waldflächen

Durch die bauliche Anlage entsteht eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für angrenzende Waldeigentümer. Um dieser Pflicht nachzukommen sollte ein ausreichend großer Abstand zum Wald eingehalten werden.

9. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

10. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gleichzeitig sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese Grundsätze sollen in die Abwägung einbezogen werden.

Mit der Bauleitplanung soll eine derzeit überwiegend als Intensivacker genutzte landwirtschaftliche Fläche mit einer Grünlandzahl von ca. 33 bzw. in einem Teilbereich eine (für die derzeitige Nutzung maßgebliche) Ackerzahl von 24 in einem Umfang von ca. 10,8 ha als Sondergebiet zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage ausgewiesen werden. Das derzeitige Planungsrecht ermöglicht die Errichtung von Windenergieanlagen (untergeordnet –

wenige m² - Gewerbebetriebe), weshalb eine landwirtschaftliche Nutzung bereits planungsrechtlich eingeschränkt ist. Durch die direkte Umgebung zum Kraftwerk Jänschwalde, dem Recyclinghof sowie Gleisanlagen ist die Fläche anthropogen vorgeprägt.

In der Gemeinde Teichland ist bislang keine Freiflächen-PV-Anlage vorhanden. Aufgrund der relativ geringen Bodengüte sowie der anthropogenen Vorprägung wird die landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle mit geringerem Gewicht in die Abwägung als der Ausbau erneuerbarer Energien eingestellt.

10.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Planung wird keine signifikante Verkehrszunahme vorbereitet. Während der Betriebsdauer ist im Wesentlichen mit Wartungsfahrzeugen zu rechnen, die über das bestehende Straßennetz anfahren können.

10.3 Auswirkungen auf die Natur, Landschaft, Umwelt

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil beigelegt.

Auswirkungen auf das Mikroklima sind durch Reflexionen der Solarmodule im unmittelbaren Umkreis der Solarmodule grundsätzlich möglich (Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Boden, etc.), da es zu einer Erhitzung der Moduloberfläche kommt. Da die Solarmodule auf einer Unterkonstruktion stehen, entsteht ein Luftzug um die Module, wodurch ein Temperaturanstieg der Luft nur in nächster Nähe entsteht. Eine Beeinflussung bewohnter Gebiete ist aufgrund der Lage des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

10.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Flächen befinden sich überwiegend in Privateigentum und werden derzeit zu landwirtschaftlichen Zwecken verpachtet. Durch die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlagen kann der monetäre Ertrag gesteigert werden. Durch die erforderlichen naturschutzfachlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen können Betriebe vor Ort hiervon profitieren.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	~ 128.600 m ²	100,0 %
Baufläche Sondergebiet PV	~ 108.468 m ²	~ 84,4 %
davon von baulichen Anteilen maximal überdeckte Fläche (GRZ)	~ 70.504 m ²	65,0 %
private Verkehrsfläche	~ 348 m ²	~ 0,3 %
Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	~ 19.784 m ²	~ 15,4 %