

Stadt Beeskow

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Solare
Energieerzeugung“

Begründung

VORENTWURF

Juni 2024



48194.53, N:5781953.62

0 100 200 300m

Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Solare Energieerzeugung"
Stadt Beeskow

Stand: Juni 2024

Aufgestellt:

Stadt Beeskow

Berliner Str. 30

15848 Beeskow

www.beeskow.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe

fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de



Das Titelbild zeigt einen Luftbildübersichtslageplan mit der Kennzeichnung des Geltungsbereiches
(Grundlage: Brandenburgviewer 05/2024)

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage.....	5
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	5
1.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	5
1.3	Räumliche Lage.....	7
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	8
1.5	Planunterlage.....	8
2	Planungsrelevante Vorgaben.....	9
2.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	9
2.1.2	Regionalplanung.....	9
2.2	Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	10
2.3	Ziele der Kommunalen Planungen.....	10
2.4	Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen.....	11
2.5	Schutzausweisungen.....	12
3	Ausgangssituation.....	13
3.1	Bebauung und Nutzung.....	13
3.2	Geltungsbereich.....	14
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	15
3.4	Ver- und Entsorgung.....	15
3.5	Potentielle Einspeisepunkte.....	15
3.6	Altlasten und Kampfmittel.....	15
4	Erläuterung des Planungskonzeptes.....	15
5	Begründung der Festsetzungen.....	17
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
6	Verkehrsflächen.....	18
7	Grünflächen.....	18
8	Immissionsschutz.....	18
9	Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.....	19
10	Denkmalschutz.....	19
11	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	19
12	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	20
13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	20
14	Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG.....	20
15	Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG.....	21

16	Flächenbilanz	22
17	Durchführungsvertrag.....	22
18	Planungsverlauf und Verfahrensschritte.....	22
19	Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung	23
19.1	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts	23
20	Rechtsgrundlagen, Quellen.....	24

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes von Beeskow; Grundlage Brandenburgviewer 05/2024 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 2: Luftbildübersicht mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches; Grundlage Brandenburgviewer 05/2024 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 3: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beeskow, Darstellung gewerbliche Baufläche im Bereich des B-Planes „Solare Energieerzeugung“; Grundlage Geoportal Beeskow 05/2024 (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 4: Ausprägung des Geltungsbereiches, aufgelassene Flächen mit teilweise Schotterbefestigung und aufkommender Vegetation; Aufnahme Hagen Roßmann 05/2024	13
Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan "Solare Energieerzeugung"; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 05/2024; (ohne Maßstab)	14

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Zweck des "Erneuerbare-Energien-Gesetz" ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen. Gefördert unter anderem wird der Bau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

Ein privater Investor plant den Bau einer Freiflächensolaranlage. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates wurde die Voraussetzung für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solare Energieerzeugung" geschaffen.

Dieser Bebauungsplan wiederum bildet die Grundlage für das künftige Baugenehmigungsverfahren zur Realisierung der Freiflächensolaranlage.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen. Neben der Ausweisung im Flächennutzungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aus dem Jahr 1994 vor. Im Rahmen des VEP erfolgte die Errichtung einer Asphaltmischanlage. Seit Rückbau dieser Anlage liegt die Fläche brach.

Die Fläche bietet Potenzial für einen Solarpark mit einer Nennleistung von bis zu 4.000 kWp. Von der netzgekoppelten PV-Anlage sollen die gesamten erzeugten Strommengen in das Netz der öffentlichen Versorgung eingespeist werden. Eine von GETEC durchgeführte Standortsimulation ergibt einen spezifischen Ertrag von ca. 1.050 kWh/kWp p.a. Auf dieser Grundlage erzeugt der Park eine jährliche Strommenge von 4.200 MWh. Dies entspricht dem Pro-Kopf-Verbrauch von ca. 3.230 Bundesbürgern.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierter Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch sowie der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Art der Flächenentwicklung im Zusammenhang des bebauten Siedlungskörpers wird das Planverfahren als so genanntes Normalverfahren durchgeführt.

Damit erfolgt im zweistufigen Verfahren eine Umweltprüfung und es wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtgebietes von Beeskow. Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes welches über die Ortsumgehung Bundesstraße 87, Fürstenwalder Straße und Charlottenhof erschlossen wird.

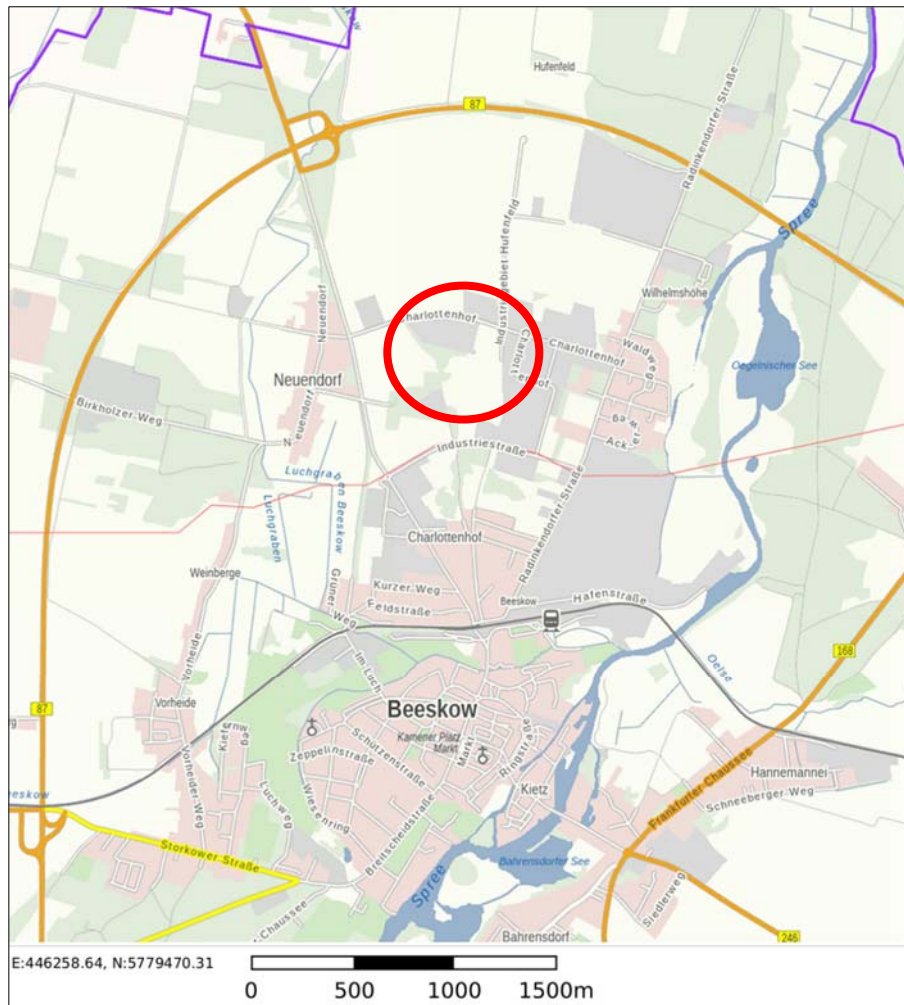


Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Gemeindegebietes von Beeskow; Grundlage Brandenburgviewer 05/2024 (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Luftbildübersicht mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches; Grundlage Brandenburgviewer 05/2024 (ohne Maßstab)

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum und werden vom Vorhabenträger angepachtet. Der Eigentümer unterstützt die von der Bundesregierung beschlossene Energiewende.

1.5 Planunterlage

Die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wird im weiteren Verfahren als Grundlage erstellt.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde fragt im Rahmen der Trägerbeteiligung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

2.1.2 Regionalplanung

Der Integrierte Regionalplan Oderland-Spree ist ein wichtiger Bestandteil der regionalen Planung in der Region Oderland-Spree im Land Brandenburg. Dieser Plan legt Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie zur Infrastruktur fest.

Die Regionalversammlung billigte am 29.11.2021 den ersten Teil des Plankonzepts mit Festlegungen zum regionalen Freiraumverbund, zum vorbeugenden Hochwasserschutz und zu regionalen Verkehrsverbindungen sowie Verknüpfungspunkten im Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Beschluss-Nr. 21/05/30).

Die Regionalversammlung billigte am 28.11.2022 den zweiten Teil des Plankonzepts mit Festlegungen zur Rohstoffsicherung, zu großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, regional bedeutsamen Gewerbegebieten, Logistikstandorten, dem Tourismusschwerpunktraum und zur Trassenvorsorge Infrastruktur im Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (Beschluss-Nr. 22/07/38).

G 3.3.2.1 Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet

Als regional bedeutsame Gewerbegebiete (RBG) werden in der Region Oderland-Spree unter anderem das Gebiet *Industriegebiet Hufenfeld/Charlottenhof III* in Beeskow festgelegt und in der Festlegungskarte des Regionalplanes (Maßstab 1:100.000) zeichnerisch dargestellt.

G 1 Die Träger der Bauleitplanung sollen durch Berücksichtigung des Kriteriengerüsts (Anlage Kriteriengerüst Photovoltaik-Freiflächenanlagen) zu einer raumverträglichen Entwicklung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beitragen.

Planungskriterien (siehe Anlage Photovoltaik-Freiflächenanlagen)

Die Erarbeitung von Positivkriterien erfolgte auf Basis der geltenden rechtlichen und fachlichen Grundlagen. Diese legen den Fokus hauptsächlich auf infrastrukturell vorgeprägte Flächen. Dazu gehören unter anderem Konversionsflächen, Landschaften mit einem von technischen Einrichtungen überprägten Landschaftsbild, Flächen neben Flugplätzen, sowie Flächen im Anschluss an gewerbliche und industrielle Nutzung. Diese werden in der Gemeinsamen Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (GA PV-FFA) als prioritäre Flächen für die Errichtung von Solarenergieanlagen eingestuft (GA PV-FFA, S. 15).

Darüber hinaus können PV-FFA auch als Hauptanlagen in Gewerbegebieten errichtet werden (§ 7 EEG). Alle Positivkriterien sind in der Anlage Kriteriengerüst Photovoltaik-Freiflächenanlagen aufgelistet.

Der hier vorliegende vorhabenbezogene B-Plan berücksichtigt die regionalplanerischen Kriterien. Es handelt sich um einen stark vorgeprägten Standort mit einem Nachnutzungspotential. Die Fläche befinden sich innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbestandort gemäß der kommunalen Bauleitplanung.

2.2 Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder- Spree mit Stand Februar 2021 sind folgende Entwicklungsziele für den Planungsbereich und die direkte Umgebung formuliert und grafisch dargestellt:

- Erhalt und Entwicklung von Alleen und Grünstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches

2.3 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Gemeinde liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

In dem Flächennutzungsplan ist für den Standort Fläche eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) wird in § 8 zu Gewerbegebieten geregelt:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,

Auf dieser Rechtsgrundlage kann der vorhabenbezogene B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Darüber hinaus hat das Verwaltungsgericht Halle mit Beschluss vom 02.01.2020 (Az.: 2 B 217/19 HAL) in einem Eilverfahren zur Frage Stellung genommen, ob Freiflächen-PV-Anlagen in einem planerisch festgesetzten Gewerbe- oder Industriegebiet grundsätzlich genehmigungsfähig sind. Demnach konnte diese Fragestellung positiv beschieden werden.

Trotz der Rechtslage hat die Gemeinde beschlossen den Flächennutzungsplan zu ändern um Zweifel an der Zulässigkeit des Vorhabens bzgl. der kommunalen Bauleitplanung zu begegnen. Zukünftig soll im Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen B-

Planes im zentralen Teil ein Sondergebiet für die Errichtung von Freiflächensolaranlagen dargestellt werden. Der westliche Teil des Änderungsbereiches berücksichtigt die bestehenden Vegetationsbestände und wird als Grünflächen dargestellt.

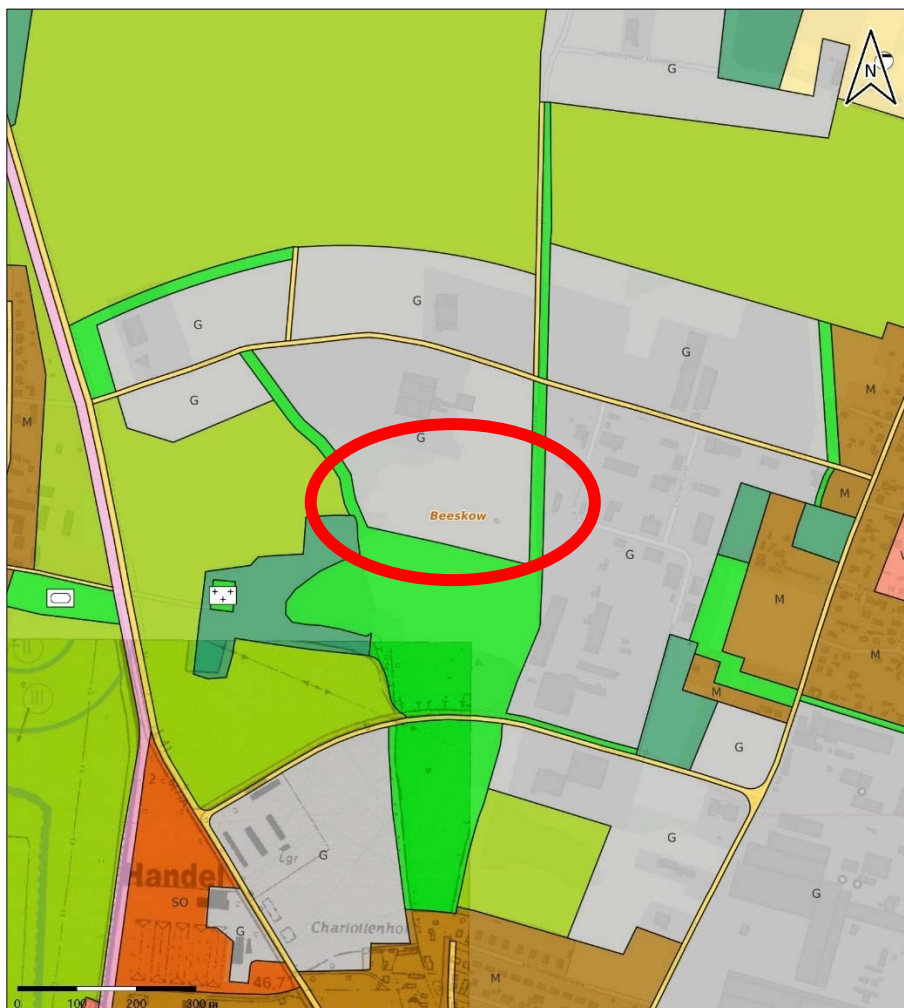


Abbildung 3: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Beeskow, Darstellung gewerbliche Baufläche im Bereich des B-Planes „Solare Energieerzeugung“; Grundlage Geoportal Beeskow 05/2024 (ohne Maßstab)

2.4 Weitere Planungen und andere gesetzliche Regelungen

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Regelungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Städtebauliche Satzungen oder Rahmenpläne sind bezogen auf das Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Werden bei Bodenarbeiten bodendenkmalpflegerische Funde gemacht, so ergeben sich für den Vorhabensträger baubegleitende bzw. bauvorbereitende archäologische Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten.

2.5 Schutzausweisungen

Nationalparke

Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb von Nationalparken.

Naturparke

Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturparken.

Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich vollständig außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten.

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

FFH- und SPA-Gebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile.

Geschützte Biotoptypen gemäß § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Flächen und Objekte, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG genießen.

3 Ausgangssituation

3.1 Bebauung und Nutzung

Die Flächen liegen nach Nutzungsaufgabe und Rückbau einer Asphaltmischanlage brach. Das Gelände befindet sich innerhalb der Gewerbeflächen von Beeskow. Innerhalb der Gewerbeflächen sind schon mehrere PV-FFA vorhanden. Der Abstand zu der nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 500 Meter. Die Flächen liegen ca. 50 bis 55 m über NHN. Im Westen der Fläche liegt Neuendorf mit einer Entfernung von ca. 600 m.

Die Fläche des Planungsgebietes wird momentan nicht wirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe und Rückbau des Asphaltmischwerkes im Jahr 2017 liegt die Fläche brach.



Abbildung 4: Ausprägung des Geltungsbereiches, aufgelassene Flächen mit teilweise Schotterbefestigung und aufkommender Vegetation; Aufnahme Hagen Roßmann 05/2024

3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes "Sondergebiet Photovoltaik" befindet sich innerhalb der nachfolgenden Abbildung auf der Grundlage eines Luftbildes und umfasst die Flurstücke 377 und 378 in der Flur 3, Gemarkung Beeskow.

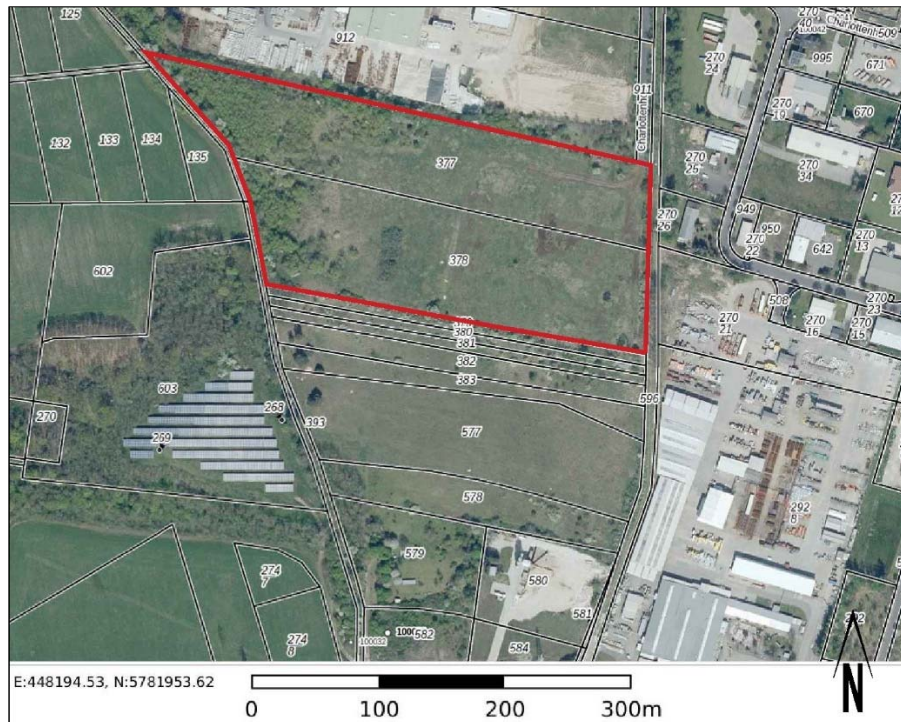


Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan "Solare Energieerzeugung"; Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 05/2024; (ohne Maßstab)

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Norden über eine bestehende Asphaltstraße.

Die Zuwegung zu der geplanten Photovoltaikanlage erfolgt ausgehend der öffentlichen Straßen über den Charlottenhof. Eine Zufahrt/Zuwegung zu den Baugrundstücken ist über den Weg (Flurstücke 909 und 911) der ehemaligen Asphaltmischanlage möglich.

Eine zusätzliche Wegeerschließung ist nicht notwendig. Es erfolgt ggf. eine Ertüchtigung der Anbindung, die Betrachtung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Im Geltungsbereich werden erforderliche Fahrflächen in wassergebundener Bauweise hergestellt. Aus Asphaltierungen, Betonierungen und Pflasterungen wird verzichtet.

3.4 Ver- und Entsorgung

Eine Erschließung mit Strom, Wasser, Telefon etc. wird für den Vorhabentyp einer Freiflächensolaranlage nicht benötigt. In Zeiten fehlender Stromerzeugung der PV-Anlage wird Strom aus dem öffentlichen Stromnetz bezogen. Das geschieht über den Einspeisepunkt.

3.5 Potentielle Einspeisepunkte

Die in dem geplanten Solarkraftwerk erzeugte Energie soll in das lokale Stromnetz eingespeist werden. Zur Anbindung ist eine Verknüpfung an das Mittelspannungsnetz des lokalen Netzbetreibers geplant. Dafür hat der Vorhabenträger entsprechend Einspeisekapazität bei dem Netzbetreiber reserviert.

Die Leitungsführung auf der geplanten und noch final zu bestimmenden Trasse ist per Erdkabel vorgesehen, Freileitungen sind nicht geplant.

Die Anbindung an die potentiellen Einspeisepunkte sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenverdacht ist auf den ehemals als Asphaltmischwerk genutzten Flächen nicht bekannt und dokumentiert. Das Altlastenkataster enthält keine Hinweise zu einem Altlastenverdacht.

Eine Belastung durch mögliche Kampfmittelrückstände ist ebenfalls nicht bekannt.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Ein privater Investor plant auf den Flächen den Bau- und den Betrieb einer Freiflächensolaranlage. Die erzeugte Energie soll in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Es sollen auf den derzeit ungenutzten, und überwiegend stark überprägten Flächen Solarmodule aufgestellt werden. Diese sind in Hauptrichtung Süden ausgerichtet.

Die Ausrichtung der entspiegelten Solarmodule erfolgt nach Süd- oder Südwesten in einem Winkel von 20° bis 25° zur Waagerechten. Die Solarmodule werden mit einem Gestellsystem aufgeständert. Die Photovoltaikanlage besteht aus mehreren in Ost-West-Richtung verlaufenden Reihen dieser Modultische. Die Anordnung der Modultische wird an die bebaubare Fläche angepasst.

Soweit die notwendige Verkabelung parallel zu den Modulreihen verläuft, wird sie in Kabelführungen verlegt, die oberirdisch an den Modultischen befestigt sind. Alle außerhalb der Modulreihen verlaufenden Kabel werden erdverlegt. Die Module werden auf einem Gestellsystem befestigt. Das Gestellsystem wird für die sich aus der Modulfläche ergebenden Wind- und Sogkräfte statisch bemessen. Die Gründung der Modultische für die PV-Module erfolgt mittels Rammgründung.

Neben den Solarmodulen sind einige technische Anlagen wie z.B. Wechselrichter zu etablieren. Diese befinden sich unter den Solarmodulen und werden an der Unterkonstruktion befestigt. Für Trafos werden einige kleine Teilflächen notwendig. Das gesamte Solarfeld wird durch eine Zaunanlage geschützt, zur Überwachung und Schutz werden Kameramasten aufgestellt.

Im Osten wird die Anpflanzung von Feldgehölzen zur landschaftsgerechten Einbindung und zur Kompensation des kleinflächigen Gehölzverlustes erforderlich.

Für zusätzliche Wegeflächen für die Bewirtschaftung der technischen Anlagen wird bedarfsgerecht auf Asphaltierungen, Betonierungen und Pflasterflächen verzichtet.

Die Freiflächen sind dauerhaft mit krautiger Vegetation bedeckt und werden bedarfsgerecht 1 bis 2-mal jährlich gemäht oder werden mit Schafen beweidet.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere in Betracht:

- Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits,*
- Ladengebiete,*
- Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,*
- Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,*
- Hochschulgebiete,*
- Klinikgebiete,*
- Hafengebiete,*
- Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.*

Geplant ist die Errichtung einer fest aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Sondergebietsflächen werden entsprechend der Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung
- Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatorenstationen und Schaltanlagen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Zuwegung, innere Erschließung
- Einzäunung mit Kameramasten

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von maximalen Höhen bezogen auf die Geländeoberfläche wird ein gleichmäßiger Verlauf erwirkt und eine mögliche Fernwirkung beschränkt.

Neue technische Anlagen sind auf dieselbe maximale Höhe wie die Photovoltaikanlage beschränkt und nur erlaubt, sofern darin technische Anlagen zur Stromgewinnung oder Stromtransformation untergebracht sind.

Für die ggf. erforderlichen Zuwegungen zu den technischen Anlagen sind Asphaltierungen, Betonierungen und Pflasterflächen nicht erlaubt. Die Module werden auf

Ramm- oder Punktfundamenten gegründet. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Sondergebiets ist damit minimal.

Die Anlage ist vor Diebstahl und Vandalismus mit einer Zaunanlage zu schützen. Die Höhe der Zaunanlage wird auf 2,50 m beschränkt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering zu halten. Aus dem gleichen Grund werden die Zäune blickdurchlässig gestaltet. Weiterhin bleibt die Errichtung von bis zu 8,00 m hohen Kameramasten zulässig.

5.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das Sondergebiet erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungsart die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden ausgeschlossen. Der Neuversiegelungsumfang ist anlagenspezifisch sehr gering und beträgt <5% der Gesamtfläche. Bebauungen finden nur durch die Punktfundamente und die Aufstellung von Transformatorenstationen statt. Die Überdeckung der Flächen mit Solarmodulen wird in die GRZ einbezogen. Der Ansatz einer relativ hohen GRZ dient dazu, die Flächen möglichst umfangreich auszunutzen.

6 Verkehrsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Befahrung des Geländes ist nur zu Wartungs- und Pflegemaßnahmen erforderlich.

7 Grünflächen

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als private Grünfläche festgesetzt. Hier befinden sich umfangreiche Gehölzbestände sowie Gras und Krautfluren. Teil der Flächen wurden im Zuge der Errichtung des Asphaltmischwerkes als Kompensationsmaßnahmen angelegt. Die Flächen sollen nicht verändert werden. Es liegt hier der Fokus auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Bestände. Im Zusammenhang mit der dauerhaften Beruhigung des Geltungsbereiches nach der Anlage der Freiflächensolaranlage kann hier ein wertvoller Rückzugsraum von siedlungsrandbewohnenden Tierarten gesichert werden.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll eine schmaler Gehölzsaum in Form einer Feldgehölzhecke etabliert werden. Hier soll einerseits der Bestand gesichert und der Verlust von einzelnen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und

Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet resultieren aus den beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich keine Immissionen.

Mögliche Blendwirkungen der Solaranlagen auf die Umgebung können wegen der Lage und der Ausrichtung ausgeschlossen werden.

9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserflächen.

Der Geltungsbereich gehört nicht zu einem Trinkwasserschutzgebiet.

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich vollständig außerhalb von einem Risikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Festgesetzte Hochwassergebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Die Versiegelung sollte auf das notwendige technisch bedingte Mindestmaß beschränkt werden.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser muss zur Grundwasserneubildung genutzt und vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

10 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler festgesetzt oder bekannt.

Trotzdem können bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie auch im Plangebiet durchgeführt werden sollen, Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Aufgrund der Vornutzung als Asphaltmischwerk ist die Entdeckung von Bodenfunden aber recht unwahrscheinlich.

11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Wald- oder Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Landwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt. Es findet aktuell keine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen statt.

12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des B-Planes ist gemäß Anlage 1 UVPG keine UVP-Pflicht gegeben.

13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind diese einerseits einer Umweltprüfung zu unterziehen und andererseits sind die naturschutzrechtlichen Belange im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bewältigen.

Zur Berücksichtigung der Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung erfolgt in i.d.R. die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans, die Gegenstand der Umweltprüfung sind, werden ebenfalls in dem Umweltbericht dargelegt.

Das geplante Vorhaben ist gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft. Im folgenden Kapitel werden gem. § 14 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. den § 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; 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 Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts [...] sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Bearbeitung der Eingriffsbilanz wird im laufenden Planverfahren nach der örtlichen Vermessung durchgeführt.

14 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*

- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH- oder SPA-Gebieten zu befürchten.

15 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen.

In der Saison 2024 erfolgt eine gutachterliche Kontrolle des Plangebietes auf die faunistische Ausstattung. Im Geltungsbereich können bodenbrütende Vogelarten vorkommen. Weiterhin sind Zauneidechsen nicht auszuschließen.

Aufgrund der Ausprägung der Flächen sind Vogelarten der Gehölze sehr wahrscheinlich. Deren Betroffenheit ist aber voraussichtlich sehr gering, da die Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich und der direkten Umgebung sind keine Horste bekannt.

Alle übrigen Arten gemäß § 44 BNatSchG können für die weitere Betrachtung aufgrund der Ausstattung und Vorprägung des Plangebietes und der Art des Vorhabens vernachlässigt werden.

16 Flächenbilanz

Flächen	Fläche
Sondergebiet Freiflächensolaranlage	3,62 ha
Private Grünfläche	1,6 ha
Flächen gesamter Geltungsbereich	5,22 ha

17 Durchführungsvertrag

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages dargelegt.

Im Durchführungsvertrag werden geregelt:

- die Bebauung durch das konkrete Vorhaben
- Erschließung
- die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen
- die Kostentragung durch den Vorhabenträger
- die Sicherheitsleistungen
- Termine zur Umsetzung
- Rückbauverpflichtungen

18 Planungsverlauf und Verfahrensschritte

(Ergänzung im weiteren Planungsverlauf)

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1	Aufstellungsbeschluss	
2	Bekanntmachung der Aufstellung	
3	Plananzeige der Gemeinde	
4	Mitteilung der Landesbehörde	
5	Bekanntmachung frühzeitiger Auslegungsbeschluss	
6	frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung	
7	frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
8	Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	
9	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
10	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
11	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
12	Abwägungsbeschluss	
13	Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
14	Bekanntmachung / Rechtskraft	
15	Zusendung der Abwägungsergebnisse u. zusammenfassende Erklärung	

19 Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründung

19.1 Aufgaben und Inhalte des Umweltberichts

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen verschiedene Alternativen aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl der Varianten zu begründen. Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethoden und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z.B. BNatSchG) ermittelt.

Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gemeinde, die den Umweltbericht aufzustellen hat, entscheidet selbst über das Ausmaß der Behördenbeteiligung am Bericht.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren nach Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung dargelegt.

20 Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt.

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBI S. 215 ff.)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden
(Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten
(Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)