

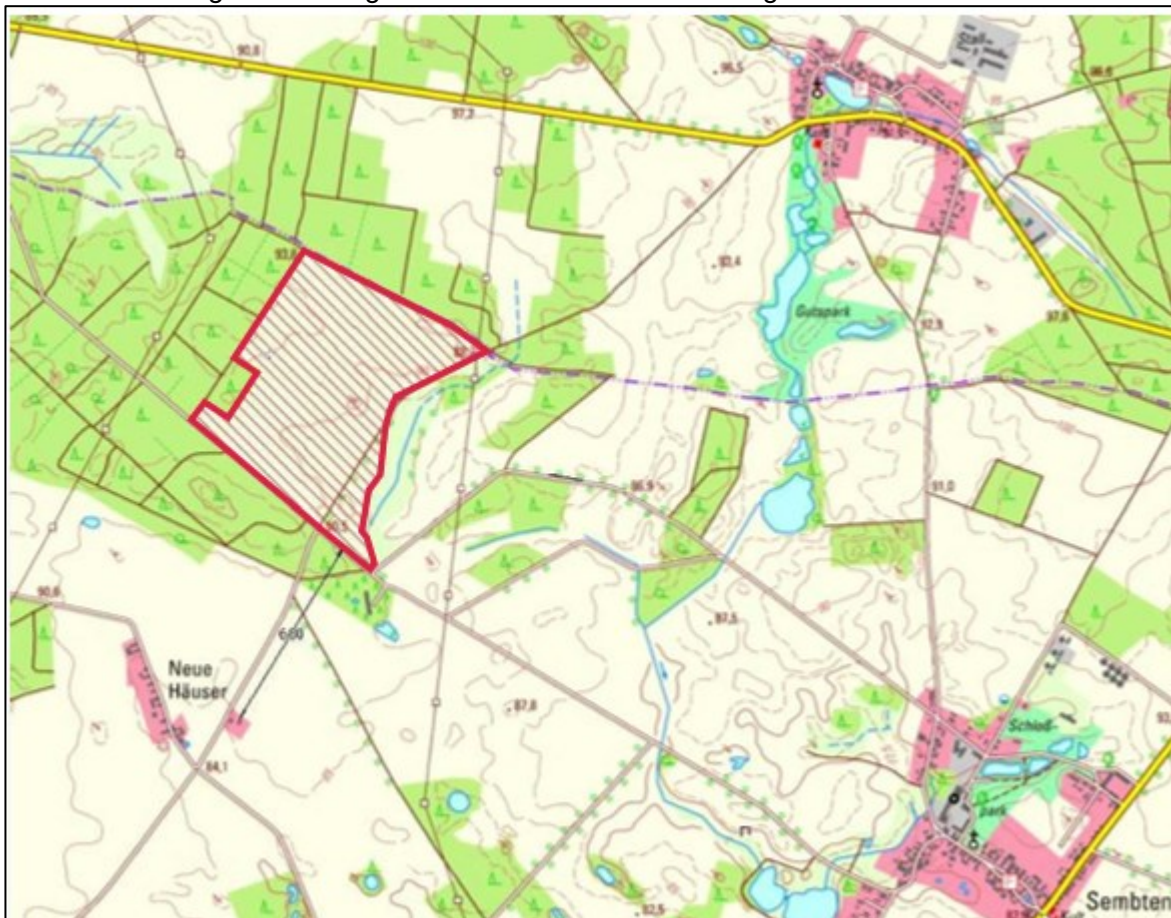
Gemeinde Schenkendöbern OT Sembten

Begründung gemäß § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XX „Freiflächenphotovoltaikanlage Sembten“

Hinweis:

Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde dem B-Plan die Verfahrens-Nr. 30 zugeordnet. Da diese Verfahrens-Nr. bereits vergeben ist, erfolgt im weiteren Verfahren die Umbenennung (voraussichtlich B-Plan Nr. 35).

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 1 in der Gemarkung Sembten



Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 05.05.2023

Impressum

Gemeinde Schenkendöbern
Bauamt

Gemeindeallee 45
03172 Schenkendöbern
Tel.: 03561-5562-31
E-Mail: stahlberg@schenkendoebern.de

Betreuer:

Herr Stahlberg

Auftraggeber:
(Planungsbegünstigter)

Phase 5 GmbH & Co. PV Sembten KG
Vielitzer Weg 12,
16635 Lindow / Mark

Planverfasser

GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 92 37 21 0
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de

Bearbeiter:

Sören Klünder
Robert ter Bogt

Umweltbericht

AFRY Deutschland gmbH
Marburger Straße 10,
10789 Berlin

Bearbeiterinnen:

Rommy Nitschke,
Silke Wollmach

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. BEGRÜNDUNG	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Bestand	5
2.2.1 Erschließung	5
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	6
2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen	6
2.2.4 Altlasten.....	6
2.2.5 Ökologie / Freiflächen.....	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	6
2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
2.3.2 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald.....	8
2.3.3 Flächennutzungsplan	9
2.3.4 Geltendes Planungsrecht	9
II. UMWELTBERICHT	10
III. PLANINHALT	11
1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	11
2. Wesentlicher Planinhalt	12
2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	13
2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen.....	13
2.7 Nachrichtliche Übernahmen	13
IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	15
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
2. Bauweise	15
3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
4. Grünfestsetzungen	16
5. Sonstige Festsetzungen	16
V. FLÄCHENBILANZ	17
VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
VII. VERFAHREN	20
B. RECHTSGRUNDLAGEN	21
Anlagen: Vorhaben- und Erschließungsplan (wird im weiteren Verfahren eingefügt)	

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Vorhabenträger plant auf einer Landwirtschaftsfläche nordwestlich der Ortslage Sembten in der Gemeinde Schenkendöbern, die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit einer Nennleistung von ca. 54,7 MWp. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 46,0 ha. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Gemeinde Schenkendöbern unterstützt in Einklang mit dem Regionalen Energiekonzept der Region Lausitz-Spreewald und dem Regionalen Entwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz – Guben – Forst (Lausitz)/ Baršć (Łužya) die Ansiedlungsabsicht als Beitrag zum Klimaschutz und zur Förderung der regionalen Wirtschaft.

Der in der geplanten Photovoltaikanlage erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Derzeit gehört der Standort des Vorhabens zum Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als privilegiertes Vorhaben ist nicht möglich. Das Vorhaben entbehrt der Standortgebundenheit, die ein Vorhaben für die Privilegierung gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung besitzen muss.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Landschaftsbildes nicht auszuschließen ist, ist eine Genehmigung als Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger soll dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Er erhält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Auf Grundlage des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage), welcher die Nutzung des Geländes unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten aufzeigt, gilt es den Bebauungsplan als verbindlichen (vorhabenbezogenen) Bauleitplan zu erstellen. Nach Nutzungsablauf wird die Photovoltaikfreiflächenanlage außer Betrieb genommen und einschließlich aller mit dem Betrieb verbundenen Nebenanlagen durch den Anlagenbetreiber rückgebaut. Einzelheiten dazu regelt der Durchführungsvertrag.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 2 km nordwestlich des Ortsteils Sembten in der Gemeinde Schenkendöbern. Der Geltungsbereich umfasst ca. 46,0 ha.

Es beinhaltet die Flurstücke Flurstücke 7, 8, 13 und 32 der Flur 1 der Gemarkung Sembten. Die Plangebietsgrenzen entsprechen nur teilweise den Flurstücksgrenzen.

Das Relief der Geländeoberkante im Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost leicht ab und variiert zwischen ca. 96,0 m und ca. 85,0 m ü NHN.

2.2 Bestand

Der etwa 46,0 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch Ackerflächen, die z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, geprägt.

Das Plangebiet wird im Nordosten, Nordwesten und Südwesten von Waldflächen begrenzt. Im Südosten grenzt ein Kleingewässer, umgeben von Feuchtwiesen an das Plangebiet sowie weitere Gehölzflächen an. Die Ortslage Sembten liegt südöstlich, in etwa 2 km Entfernung.

Im Plangebiet befinden sich keine umweltrelevanten Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets sind der Naturpark „Schlaubetal“ (westlich und nördlich) und das Landschaftsschutzgebiet „Göhlensee“ ca. 0,8 km westlich sowie das Landschaftsschutzgebiet „Dorchetal und Fasanenwald (Neuzelle)“ ca. 0,9 km nordöstlich. (Weiteres zu Schutzgebieten siehe Umweltbericht).

2.2.1 Erschließung

Die Zuwegung soll grundsätzlich von öffentlichen Wegen aus erfolgen. Sie wird aus Richtung Sembten über teils zu überarbeitende Wege (z.B. Recyclingschotter o.ä.) auf den Flurstücken Gemarkung Sembten, Flur 1, Flurstücke 9, 13 und 65 oder ggf. über das Flurstück 251 der Flur 2 der Gemarkung Bomsdorf geplant. Die Erforderlichkeit entsprechender Wege- und Leitungsrechte auf Gemeindegrundstücken (außerhalb des Plangebiets) für die Zuwegung und Kabel wird im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Auf dem Flurstücks 13 führt ein Wegegrundstück in Gemeindebesitz von Südwesten nach Nordosten durch das Plangebiet, welches auch zukünftig öffentlich zugänglich bleiben soll. Zusätzliche Wegbaumaßnahmen (abgesehen von unversiegelten internen Zuwegungen für die Wartung der Module) sowie Erschließungsanlagen für Wasser- und Abwasser sind für den Solarpark nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Der Einspeisepunkt in das überörtliche Stromnetz (voraussichtlich 110 kV-Netz) wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt. Eine formelle schriftliche Anfrage durch den Vorhabenträger ist bereits erfolgt. Die erforderliche elektrische Zuleitung zur Einspeisung ins Stromnetz wird noch im Detail abgestimmt. Letzteres ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Die Trassenführung zur 110 kV Leitung wird im weiteren Planungsprozess geklärt.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der Vorhabenflurstücke. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Vorhabenträger geregelt. Es liegen für alle Vorhabenflurstücke Gestattungsverträge vor mit Ausnahme der Flurstücke der Gemeinde.

2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingehenden Hinweise auf zu berücksichtigende Leitungen innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Verfahren in die Planung einfließen.

Die Löschwasseranforderungen sind beim nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der PV-Projektplanung vorhabenbezogen zu berücksichtigen.

2.2.4 Altlasten

Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren, nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung, eingearbeitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ohne wesentliche Belastungen zur Nutzung zur Verfügung stehen.

2.2.5 Ökologie / Freiflächen

Detaillierte Aussagen zu diesem Themenkomplex sind im Umweltbericht, Teil II der Begründung enthalten.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung sind gemäß Landesplanungsvertrag in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 festgesetzt.

Der gültige LEP HR (2019) trifft für die Plangebietsflächen keine Festlegungen.



Abb.: Auszug LEP HR (2019), Vorhabenstandort (rot markiert)

Im Begründungstext zum LEP HR (2019) werden folgende abwägungsrelevante Aussagen getroffen:

LEP HR (2019), Kapitel 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel:

G 2.1 Strukturwandel

In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

Die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage bietet für Landwirtschaftsbetriebe eine Einkommensalternative auf Flächen mit geringen Erträgen und stützt diese dadurch wirtschaftlich. Die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsflächen soll zudem weiterhin gegeben sein.

Die Planung steht den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegen.

LEP HR (2019), Kapitel 6 Freiraumentwicklung:

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.*

Z 6.2 Freiraumverbund

- (3) *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.*

[...]

Das Vorhaben liegt außerhalb der als Freiraumverbund festgesetzten Flächen. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegensteht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

LEP HR (2019), Kapitel 8 Klima, Hochwasser, Energie:

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

- (1) *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen:*

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

[...]

Den o.g. Grundsätzen wird durch das Vorhaben entsprochen. Durch die Bereitstellung umweltfreundlicher Energie trägt das Vorhaben zur Erreichung der Ziele der Energiewende zur Treibhausgasreduzierung bei.

Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Stärkung regionaler Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten geleistet, indem das ortsansässige Landwirtschaftsunternehmen eine Steigerung der Krisensicherheit durch die Schaffung einer Erwerbsalternative erfährt. Der Vorhabenträger ist zudem ebenfalls ortsansässig, wodurch die Gemeinde langfristig mit Gewerbesteuererträgen rechnen kann. In Einklang mit dem überarbeiteten Erneuerbaren-Energien-Gesetz 2021 (EEG) wird es gemäß § 6 EEG dem Betreiber außerdem ermöglicht, die Standortgemeinden an den Erträgen aus dem Betrieb zu beteiligen.

Vorbehaltlich der natur- und landschaftsräumlichen Verträglichkeit des Vorhabens, welche im Umweltbericht eingehend geprüft und bewertet wird, kann auch in Verbindung mit den dargestellten Interessen der Gemeinde sowie des ortsansässigen Landwirtschaftsunternehmens davon ausgegangen werden, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens besteht.

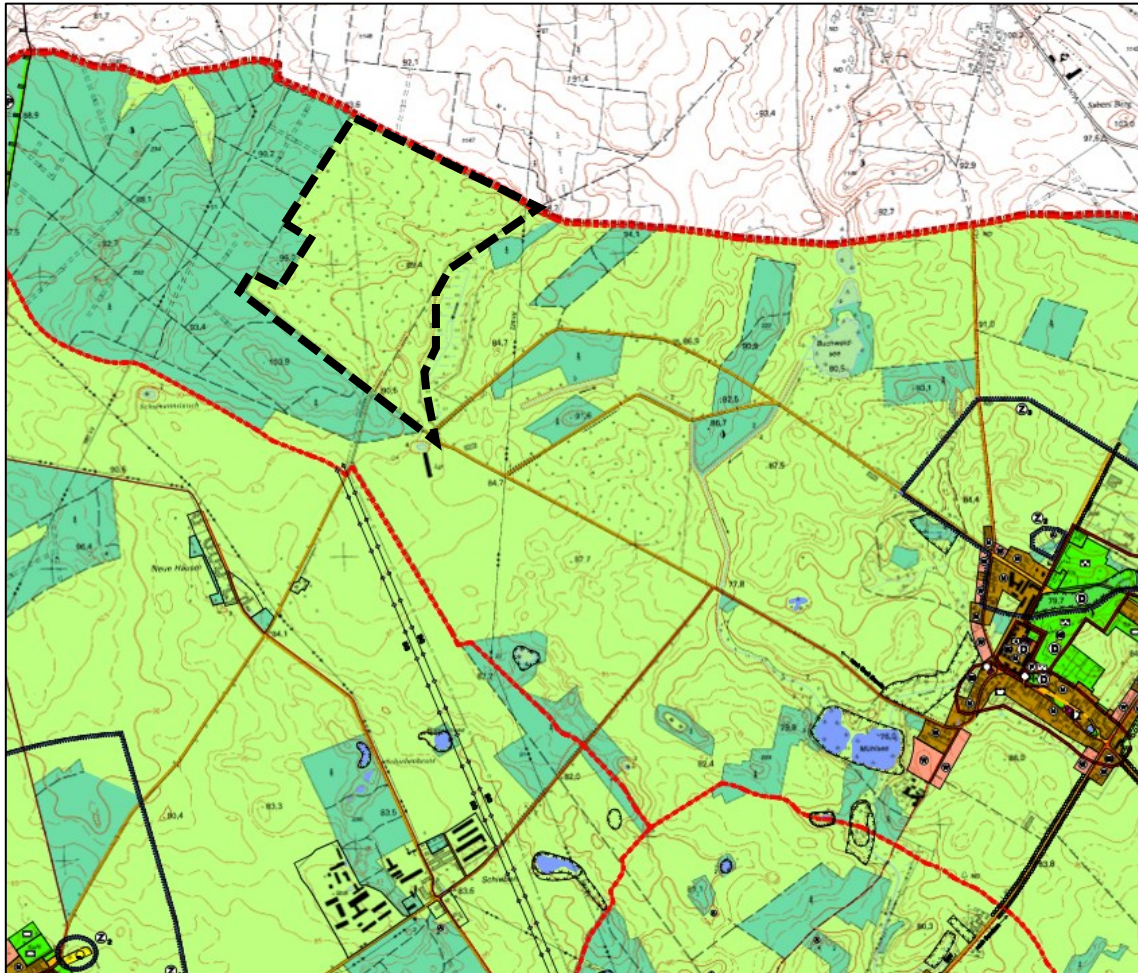
2.3.2 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 13 vom 1. April 2020 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Damit wurde der Beschluss der Regionalversammlung Lausitz-Spreewald zur Aufstellung des Integrierten Regionalplans vom 24.11.2014 und der Beschluss der Regionalversammlung Lausitz-Spreewald zur Gliederung des Integrierten Regionalplans vom 28.11.2018 veröffentlicht.

Im Gliederungsabschnitt 5 „Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ sollen Aussagen bzw. Vorgaben zur Thematik „Klimaschutz und Klimaanpassung“ bzw. „Photovoltaikfreiflächenanlagen“ getroffen werden. Leitbild und Gliederung des Regionalplans entfalten noch keine Rechtskraft.

2.3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schenkendöbern verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2003. Im Jahr 2006 wurde eine FNP-Neufassung aufbereitet. Inzwischen wurden acht FNP-Änderungsverfahren durchgeführt, die jedoch nicht das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XX berühren.



2.3.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf wird im weiteren Verfahren eine von einem Vermessungsbüro aufbereitete aktualisierte Planunterlage verwendet. Somit kann eine ausreichende Genauigkeit der Planunterlage gewährleistet werden. Die Planzeichnung wird, in Anbetracht der Größe des Plangebiets, im Maßstab 1 : 2.000 erstellt. Die aktualisierte Planunterlage wird zudem das Flurneuordnungsverfahren berücksichtigen.

II. UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren in den Begründungstext eingearbeitet. Der Umweltbericht, erstellt durch die AFRY Deutschland GmbH, liegt als separate Datei (Arbeitsstand 02.05.2023) vor.

III. PLANINHALT

1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Mit der Realisierung des Projektes „Freiflächenphotovoltaikanlage Sembten“ sollen Ackerflächen in eine flächendeckend durchgrünte Fläche mit darauf aufgestellter Photovoltaikanlage umgenutzt werden. Die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung soll weiterhin gegeben sein. Während der Betriebsdauer der PV-Anlage ist zudem eine landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Beweidung durch Schafe) möglich.

Die bauliche Dichte orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die Anlage ist als Freiflächenanlage vorgesehen. Durch eine aufgeständerte Bauweise der Solarmodule und ihre Anordnung in nach Süden ausgerichteten Modulreihen ist bei minimaler Flächenversiegelung (< 1 %, zzgl. Nebenanlagen max. 5%) gemäß der aktuellen Projektkonzeption mit einer senkrechten Überdeckung von max. 70 % der bebaubaren Fläche durch die Solarmodule zu rechnen.

Die Modulreihen können gemäß aktueller Planung in einer relativ niedrigen Ständerbauform, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, errichtet werden. Die Unterkonstruktion, auf der die einzelnen Solarmodule befestigt sind, ist um ca. 15° nach Süden geneigt, um die Energie der Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen. Die Aufständigung der Anlage erfolgt durch Modulstützen.

Die Solarmodule sowie die komplette Unterkonstruktion sind demontierbar und können recycelt werden. Als Nutzungs- bzw. Lebensdauer der Solarmodule werden ca. 30 Jahre veranschlagt. Um einen Abbau und die damit verbundene Entsorgung der Anlage zu erleichtern, sollen ausschließlich recyclingfähige Materialien (wie z.B. Metall, Holz und Aluminium) für die Unterkonstruktion verwendet werden.

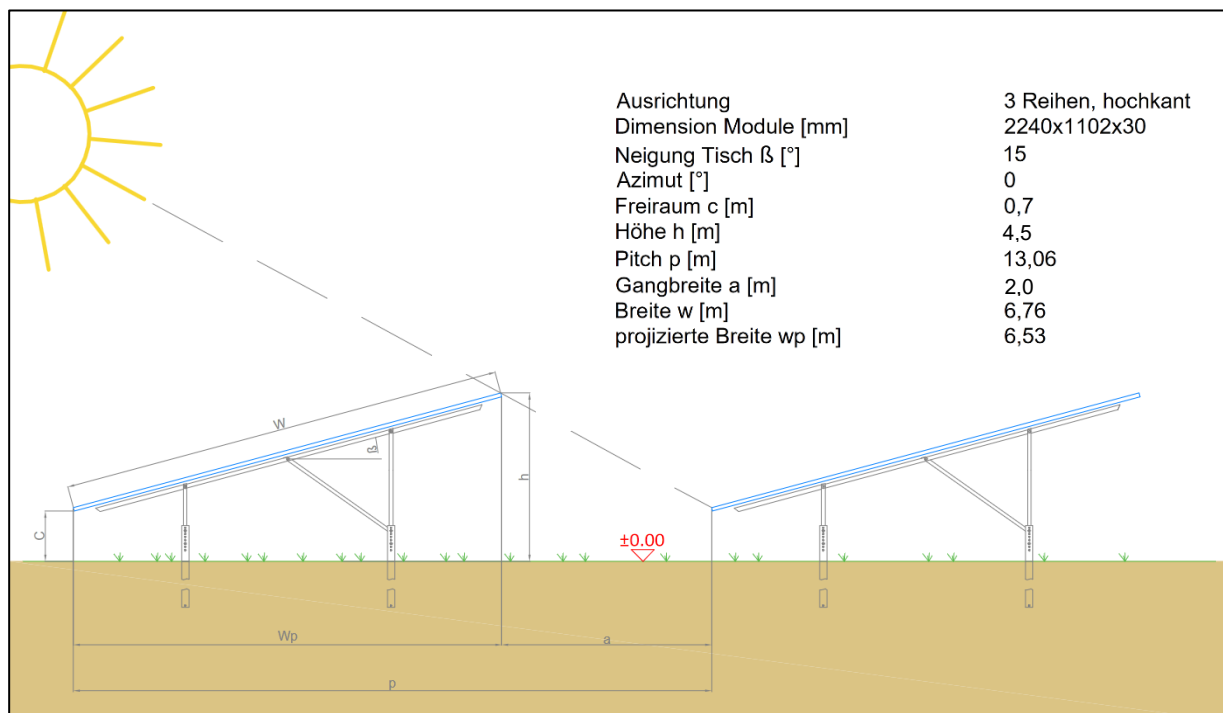


Abb.: Schematischer Systemschnitt PV-Module

Zur größtmöglichen Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß Nutzungskonzept gezielt hochwertige und geschützte Biotop- und Grünlandflächen von der Bebauung freigehalten.

An geeigneter Stelle soll die Flächenqualität im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden, um unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sollen weitestgehend vermieden werden. In diesem Zusammenhang wird im

Rahmen des Verfahrens geprüft, ob z.B. die Anpflanzung von Sichtschutzhecken im süd-östlichen Randbereich des Plangebiets erforderlich ist. Die detaillierte Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen und wird im Durchführungsvertrag im weiteren Verfahren verbindlich festgelegt.

2. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll geeignete Festsetzungen für die Zulässigkeit von Solaranlagen (sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) regeln. Vorhandene Gehölzflächenbestände werden teilweise gesichert und als Maßnahmen- / Grünflächen festgesetzt. Vorhandene Biotopflächen werden berücksichtigt. Es werden keine eigenständigen Verkehrsflächen festgesetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“

Entsprechend dem Planungsziel, Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu sichern, soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Sondergebieten der Zweckbestimmung „Solarpark“ erfolgt auf Basis des § 11 Abs. 2 BauNVO, in dem „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“, als sonstige Sondergebiete ausdrücklich benannt werden.

Die innerhalb des Sondergebietes „Solarpark“ zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 näher bzw. abschließend bestimmt. Ebenso soll eine eigenständige oder kombinierte landwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglicht werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Höchstwerte entsprechend der Eintragungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgelegt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) grundsätzlich ausreichend.

Maßgeblich für die Überbauung bzw. GRZ-Berechnung ist die durch die Solaranlage übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3). Die von den Modulen überdachte Fläche soll aber nicht versiegelt werden, sondern als Grünland genutzt werden. Die getroffenen Einschränkungen berücksichtigen die Anforderungen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Die GRZ wird im Sondergebiet (SO) mit 0,7 festgesetzt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Versiegelungsgrad von Photovoltaikanlagen sehr gering ist, da der Boden lediglich im Bereich der Pfahlgründungen für die Solarpaneele und im Bereich von Anlagen zur Einspeisung des gewonnenen Stromes in das Versorgungsnetz versiegelt wird.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll mit ca. 4,5 m über Geländeoberkante angesetzt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen soll mit ca. 4,5 m über Geländeoberkante angesetzt werden. Aufgrund des relativ stark bewegten Reliefs ist eine einheitlich Bauhöhenbegrenzung für das gesamte Plangebiet nicht zielführend. Es werden daher mehrere Zonen mittels Knotenlinie abgegrenzt, in denen die zulässige Oberkante

über NHN in Abhängigkeit der vorherrschenden Geländehöhen festgesetzt wird. Hieraus ergibt sich eine zulässige Anlagenoberkante (OK) von 94,9 m bis 100,5 m über NHN (im DHHN 2016)

Zudem soll ein Abstand von mindestens 0,7 m zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module eingehalten werden (UK). Ziel dieser Festsetzung ist die Voraussetzungen für ausreichendes Streulicht zur Erhaltung der Bodenvegetation sowie die Verhinderung der Verschattung durch Bewuchs, Verschmutzung durch vom Boden aufspritzendes Wasser zu schaffen und ggf. Beweidung (z.B. durch Schafe).

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der besonderen Bauart der Solaranlage wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO für das SO-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Konkretisierung der abweichenden Bauweise erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1. Der minimale Reihenabstand von 2,0 m soll gewährleisten, dass genügend Niederschlagswasser auf die Vegetationsflächen gelangen kann.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im SO-Gebiet flächenhaft mittels Baugrenzen bestimmt und regeln die Bereiche, in denen die Aufstellung der Solarpaneele sowie die erforderlichen Nebenanlagen zulässig ist. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den Plangebietsgrenzen.

Nebenanlagen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Auf der Grundlage des Umweltberichtes und unter Berücksichtigung der Konkretisierung der PV-Anlagenplanung bzw. unter Berücksichtigung der höherwertigen Grünland- und Biotopflächen sollen Teilflächen im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt werden. Die Art der Maßnahmen wird im Umweltbericht beschrieben und soll durch entsprechende Regelungen als textliche Festsetzung bzw. im Durchführungsvertrag abgesichert werden.

2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nordöstlich verläuft eine Hochspannungsleitungstrasse der Mittelnetz Strom mit entsprechenden Schutzstreifen, der mittels Leitungsrecht gesichert wird.

2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen

Heckenpflanzung am Rand des Plangebiets zum Sichtschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich, da das Plangebiet zu drei Seiten vollständig von Wald eingefasst ist und nach Südosten ebenfalls Sicht-verstellende Gehölzflächen zwischen Plangebiet und Siedlungs- und Verkehrsflächen vorhanden sind.

Zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze werden Grünflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (insb. beidseitig entlang Flurstück 13).

Eine zusätzliche Festsetzung zur Erhaltung geschützter Einzelbäume im Plangebiet wird geprüft und erfolgt sofern diese städtebauliche prägend sind.

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die geschützten Biotopflächen werden im Plan, sofern erforderlich nachrichtlich

dargestellt (weitere Informationen hierzu sind im Kapitel 2.1.1 im Umweltbericht enthalten). Gemäß des Umweltberichts werden durch die Planung keine geschützten Biotope und ausgedehnten Biotopkomplexe in Anspruch genommen.

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:**
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik);
 - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
 - landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.
- Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 35 Jahre ab Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befristet. Als Folgenutzung werden für das sonstige Sondergebiet "Solarpark" Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Die Festsetzung eines Sondergebietes „Solarpark“ erfolgt auf Basis des § 11 Abs. 2 BauNVO, in dem „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“, als sonstige Sondergebiete ausdrücklich benannt werden.

Entsprechend der textlichen Festsetzung soll innerhalb des Sondergebietes „Solarpark“ weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

Maßgeblich für die Überbauung bzw. GRZ-Berechnung ist die durch die Solaranlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen, Parkstellflächen und Wege, die tatsächlich überbaute Grundfläche.

2. Bauweise

- 2.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 2,0 m zulässig.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Absatz 4 BauNVO

Die so definierte Bauweise der PV-Anlagen berücksichtigt Zwischenräume, die einer gegenseitigen Verschattung vorbeugen sollen. Zudem sichert der minimale Reihenabstand, dass genügend Niederschlagswasser auf die Vegetationsflächen gelangen kann und die vorhandene Vegetation der Grünlandflächen in ihrer Ausprägung und Qualität weitestgehend erhalten bleiben kann (Eingriffsminimierung).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und der Erhaltung von Grünlandflächen außerhalb der Baugrenzen.

4. Grünfestsetzungen

Diese werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Umweltberichts bzw. der Abwägung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konkretisiert.

4.1 Innerhalb der Baugrenzen sind die Modulrand- und Zwischenflächen während der Nutzungsdauer des Solarparks extensiv zu bewirtschaften. Das Mähgut ist abzutransportieren. Synthetische Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich unvermeidlicher, planbedingter Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Detaillierte Vorgaben zu Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen gemäß Umweltbericht werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.2 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A ist die vorhandene Vegetation dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Zufahrt in einer Breite von 4,5 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Diese Regelung zielt auf den Schutz der vorhandenen Vegetation und somit die Minimierung von planbedingten Eingriffen ab.

Um die Zugänglichkeit der Baugebiete zu gewährleisten, soll in den Flächen A die Anlage einer Zufahrt ermöglicht werden. Im weiteren Verfahren wird die genaue Lage ggf. noch konkretisiert

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1. bezieht sich auf die Vorgabe gemäß § 12 Abs. 3a BauGB.

5.2 Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Das Plangebiet wird von mehreren Versorgungsleitungen durchzogen. Dementsprechend sind diese Flächen von Bebauung freizuhalten und sollen durch Eintragung von Leitungsrechten gesichert werden.

V. FLÄCHENBILANZ

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XX „Freiflächenphotovoltaikanlage Sembten“ ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Flächenbilanz (gerundet)

Flächennutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Sondergebiet „Solarpark“	449.250	97,4%
private Grünflächen	8.800	1,9%
öffentliche Verkehrsflächen	3.400	0,7%
Größe des Plangebietes	461.450	100%

Stand: Vorentwurf Mai 2023

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Vorhabenträger geregelt. Die konkreten Schritte, Fristen und Kosten der Leistungen für die Erschließung sowie sonstige Maßnahmen werden unter Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde Schenkendöbern auf der Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und Eigentümer gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) angemessen geregelt. Hierin wird ebenfalls die Finanzierung der ggf. erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgelegt. Alle zur Ausführung von Erschließungsleistungen zu treffenden Entscheidungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Regelung und Ausführung der Erschließungsleistungen auf den Bauflächen obliegt allein dem Vorhabenträger.

Eingriffe in private Eigentumsverhältnisse erfolgen durch den Bebauungsplan nicht.

Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist grundsätzlich nach wie vor zulässig. Die Flächen im Plangebiet haben relativ geringe Bodenwertpunkte (im Durchschnitt ca. 29). Die Nutzung als Solarpark ermöglichen für die ortsansässigen Flächeneigentümer eine wichtige zusätzliche Einnahmequelle und stärken somit die lokale agrarwirtschaftliche Struktur. Die Umwandlung in eine für den Boden extensivierte Nutzung und die Steigerung der Pflanzenvielfalt sind positive Nebeneffekte. Keinesfalls werden hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen der PV-Planung weichen. Eine Zustimmungserklärung des gegenwärtigen landwirtschaftlichen Eigentümers/ Bewirtschafters liegt vor.

Auswirkungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht und beschrieben. Die Inhalte zum Umweltbericht ergeben sich nach der Novellierung des Baugesetzbuchs aus der Anlage zu den § 2 Abs. 4 und § 2a.

Negative Auswirkungen der geplanten Solaranlagen auf vorhandene Nutzungen im Planungsumfeld sind nicht erkennbar. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Schenkendöbern wird nicht durch die Solarnutzung beeinträchtigt werden. Vielmehr können die Steuereinnahmen einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung der Kommune leisten.

In Anbetracht der Nutzungskonzeption und der aufgeständerten Bauweise der Module kann die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden.

Eine negative Auswirkung auf die Entwicklung der Fremdenverkehrsentwicklungsräume ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Die Photovoltaikanlage arbeitet immissionsfrei. Es werden weder Lärm, noch Staub oder Abgase freigesetzt. Auch zusätzlicher Verkehr wird - abgesehen von der Bauphase und gelegentlich die Fläche frequentierende Wartungsfahrzeuge - nicht erzeugt.

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Weitere Regelungen wie Durchführung des Vorhabens und Rückbauregelungen sowie Kompensationsmaßnahmen sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden. Dieser muss vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterschrieben vorliegen.

Gemäß § 12 BauGB sind Regelungen hinsichtlich der Übernahme der Planungskosten sowie Folgekosten in Verbindung mit der Aufbereitung und Umsetzung des Bebauungsplans (z.B. Erschließungsleistungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festzulegen. Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird im Laufe des weiteren Verfahrens aufbereitet und soll u.a. folgende Regelungsinhalte enthalten:

- Erschließung

- Durchführungsverpflichtung/Herstellungsfristen
- Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
- Modulanordnung bzw. Sicherung einer flächenmäßigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Rückbau der Solaranlagen
- Kostentragung

VII. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. XX „Freiflächenphotovoltaikanlage Sembten“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schenkendöbern am 13.12.2022 gefasst. Zugleich wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 13.01.2023 im Amtsblatt Nr. 1 veröffentlicht.

Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Landesplanungsvertrag

Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022) geändert worden ist.

Gemeinde Schenkendöbern, im Mai 2023

- Bauamt -

Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan (*Wir im weiteren Verfahren eingefügt*)