

**LANDKREIS ODER-SPREE**

**AMT ODERVORLAND**

**GEMEINDE BRIESEN/  
OT FALKENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SOLARPARK FALKENBERG“**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

- Satzungsexemplar -



Stand: Januar 2021





**INHALTSVERZEICHNIS****Seite**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2</b>	<b>Beschreibung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>3</b>
2.2.1	Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen .....	3
2.2.2	Frühere und heutige Nutzung des Plangebietes.....	3
<b>3</b>	<b>VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Ziele der Raumordnung.....</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Rechtskräftiger Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>Rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....</b>	<b>6</b>
<b>3.4</b>	<b>Gegenwärtiges Baurecht.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>8</b>
<b>4.1</b>	<b>Bauvorhaben.....</b>	<b>8</b>
<b>4.2</b>	<b>Freiflächen- und Nutzungsstruktur.....</b>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
4.3.1	Verkehrerschließung .....	9
4.3.2	Ver- und Entsorgung.....	9
<b>4.4</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>12</b>
4.4.1	Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung) .....	12
4.4.2	Allgemeines .....	13
4.4.3	Vermeidung und Minimierung .....	14
4.4.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	15
4.4.5	Gehölzschutz .....	16
4.4.6	Immissionen.....	16
4.4.7	Altlasten/ Altlastverdachtsflächen.....	17
4.4.8	Denkmalschutz .....	19
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>20</b>
<b>5.1</b>	<b>Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>20</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	20
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
5.1.4	Straßenbegrenzungslinie .....	21
<b>5.2</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>21</b>
5.2.1	Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	22
<b>5.3</b>	<b>Sonstige Festsetzung .....</b>	<b>22</b>
5.3.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....	22
<b>5.4</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>22</b>
5.4.1	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) .....	22

<b>5.5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>22</b>
5.5.1	Bodendenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB) .....	22
<b>5.6</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>22</b>
5.6.1	Pflanzlisten .....	22
5.6.2	Artenschutz.....	23
5.6.3	Baumschutzverordnung für den Landkreis Oder-Spree.....	23
5.6.4	Kampfmittel.....	23
<b>6</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG</b> .....	<b>24</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>24</b>
<b>6.2</b>	<b>Kosten und Erschließungsaufwand</b> .....	<b>24</b>
<b>6.3</b>	<b>Planungsrecht</b> .....	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>25</b>

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Tab. 1: Verfahrensablauf .....	24
Tab. 2: Flächenbilanz .....	25

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes .....	2
Abb. 2: Luftfotos 2000 und 2017.....	4
Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Falkenberg .....	6
Abb. 4: Ausweisungen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Falkenberg .....	7
Abb. 5: Maximale Reflexion von den Solarmodulen in horizontale Richtung.....	17

## 1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch einen privaten Vorhabensträger wird für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage die Nachnutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft beabsichtigt. Daher ist das Vorhabengebiet als eine Konversionsfläche zu beurteilen.

Geplant ist eine Photovoltaikanlage auf der landwirtschaftlichen Liegenschaft mit ca. 750 kWp installierter Leistung, die sich auf Freiflächen verteilt. Die ausreichend große, tw. bebaute und vorbelastete Fläche bietet sehr gute Voraussetzung für eine Solarnutzung.

Das wesentliche städtebauliche Ziel ist die Wiedernutzbarmachung einer weitgehend erschlossenen Konversionsfläche für eine nachhaltige Nutzung von erneuerbaren Energien. Damit wird gem. § 1 Abs. 5 BauGB ein Beitrag zum Klima-, Natur- und Umweltschutz geleistet, der sich auch mit der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg deckt. Danach soll der Anteil an erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch im Land Brandenburg auf 32 % (mindestens 170 Petajoule-PT) im Jahr 2030 erhöht werden. Bei installierten 10.500 MW Windkraft- und 3.500 MW Photovoltaikleistung im Jahre 2030 sollen Photovoltaikanlagen einen Anteil von 12 PJ leisten. Damit ist es nach Windenergie (82 PJ), Biomasse (58 PJ) der dritt wichtigste regenerative Energieträger.

Als ein nachhaltiges Vorhaben entspricht es den Kriterien nach § 51 Abs. 1 Nr. 2 und 3 cc EEG (Erneuerbare-Energie-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3106)).

Zur Schonung hochwertiger Flächen werden demnach u.a. Konversionsflächen für die Vergütung zugelassen. Das Areal ist deshalb zur Nutzung durch eine Freiflächen-Photovoltaik(PV)-Anlage geeignet. Der Beitrag zum Klima- und Naturschutz, zur Unterstützung der Biodiversität, zur CO<sub>2</sub> Vermeidung und als Beitrag zur politisch eingeleiteten Energiewende in Deutschland wird dadurch unterstützt.

Aufgrund der Lage der von der Planung berührten Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB und der geplanten Nutzungs- und Bebauungsabsichten ist das o.g. Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Dafür ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes im Rahmen eines 'normalen' Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung beabsichtigt.

## 2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 1 der Gemarkung Falkenberg und betrifft die Flurstücke 43/3 (tw.) und 44.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt etwa 1,26 ha. Die von der Planung berührten Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

**Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes**



Der straßenzugewandte Teil des Flurstücks 43/3 wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Er liegt innerhalb des klargestellten Bereiches der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, so dass hierfür kein städtebauliches Regelungserfordernis besteht (s. Kap. 3.3).

## 2.2 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

### 2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Das Plangebiet des Vorhabens befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Falkenberg, in der Straße Falkenberg 43. Es ist sowohl über den straßenzugewandten Teil des Flurstücks 43/3 (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) als auch über einen öffentlichen Wirtschaftsweg von der Straße Falkenberg zu erreichen.

An das Plangebiet grenzen im

- Südosten und Nordosten wohngeprägte Bereiche,
- Norden, Süden und Westen landwirtschaftliche Flächen,
- Osten an landwirtschaftliche Gebäude (auf eigenem Grundstück).

### 2.2.2 Frühere und heutige Nutzung des Plangebietes

Das Vorhabengrundstück wurde bis Dezember 2009 als Milchviehanlage (zuletzt durch die Fa. Falkenberger Milch, Wilken KG) genutzt.

Die wesentlichen Anlagen wurden Anfang der 1960er Jahre von der damals gegründeten LPG errichtet.

Aus dieser Zeit stammen auch zwei massive baugleiche Ställe. Ein, im straßenzugewandten Teil (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) liegender Altstall wurde bereits in den 1940er Jahren genutzt. Zwischen den beiden o.g. Ställen befinden sich zwei Gebäudeteile des Melkhauses mit einem überdachten Vorwarte Hof.

Eine im Nordwesten liegende offene Feldscheune wurde über das angrenzende ehemalige Wegegrundstück 85 gebaut. Sie diente der Lagerung von Heu und Stroh sowie zur Unterstellung von Maschinen.

Bauliche Veränderungen wurden nur im Zusammenhang mit einer Änderung der Aufstallungsart nach 1990 durchgeführt. Von der bis dahin durchgeführten Anbindehaltung zeugt noch die zur Lagerung des Stallungsdung errichtete Dungplatte hinter den Ställen. Im Zuge der Umrüstung auf Laufstallhaltung wurden Güllekanäle und ein Güllelager mit einem Fassungsvermögen von ca. 1.200 m<sup>3</sup> errichtet.

Im südwestlichen Grundstücksteil befindet sich ein mit einer Folie ausgekleideter und eingefriedeter Feuerlöschteich.

Die Flächen um die Gebäude sind nahezu komplett betoniert bzw. asphaltiert. Aber auch im weiteren Umfeld wurden größere Flächen mit Schotter befestigt, die tw. aufgrund des Bewuchses nicht sofort zu erkennen sind. Insgesamt liegt ein relativ hoher Versiegelungsgrad vor.

Das ansonsten ebene Gelände wird nur durch drei künstliche Erdwälle/ Aufschüttungen unterbrochen. Im Vergleich zu den beiden Wällen entlang der nordwestlichen und südöstlichen Grenze wurde ein Wall um den Feuerlöschteich angelegt.

Seit der Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes werden die Ställe nur noch für die Einlagerung von Strohballen genutzt.

Aufgrund der spezifischen landwirtschaftlichen Vornutzung ist der ökologische Wert des Vorhabengebietes als tw. beeinträchtigt einzuschätzen<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Gem. Empfehlung EEG Clearingstelle: Maßgeblich ist, ob sich der ökologische Wert der Fläche aufgrund der spezifischen Vornutzung schlechter darstellt als vor dieser bzw. ohne diese Nutzung.

Die nahezu überall festzustellende anthropogene Veränderung der Erdoberfläche bzw. der Bodenstruktur mit geringem Humusgehalt und verminderter Bodenfruchtbarkeit, Bodenerosionen und sonstige im oder auf dem Boden befindliche Materialien, großflächige Versiegelungen (Wege/Stellflächen), der Gebäude sowie ein Güllelager sind Indizien für eine Belastung und Beeinträchtigung des Bodens, die aus der Vornutzung resultieren.

**Abb. 2: Luftfotos 2000 und 2017**



### 3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg teilt im Schreiben vom 08.05.2020 mit

**„Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:**

*Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

**Erläuterungen**

*Die Verordnung über den LEP HR vom 29.04.2019 ist seit dem 01.07.2019 rechts-wirksam und hat die zum Zeitpunkt der Stellungnahme zur Zielfrage vom 05.03.2019 geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg abgelöst.*

*Die vorliegenden Planentwürfe sind an die nunmehr rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung des LEP HR angepasst.*

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- *Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)*
- *Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)*

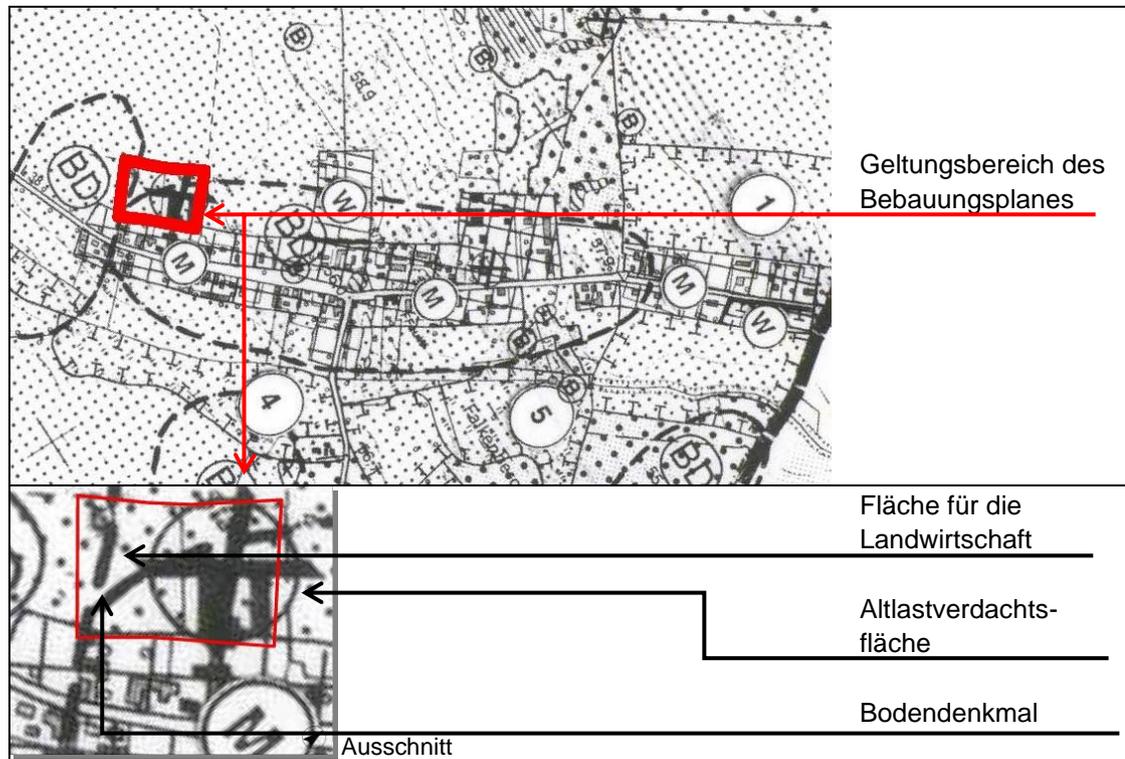
*(...)*“

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle, teilt im Schreiben vom 05.03.2019 mit: *„Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Solarpark Falkenberg“ befinden sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung. Durch die Änderung der Zweckbestimmung zur solaren Energieerzeugung werden keine Belange der Raumordnung berührt. Die Reaktivierung der einst milchwirtschaftlich genutzten Konversionsflächen wird befürwortet.“*

### 3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Falkenberg liegt seit dem 01.03.2000 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Überdies wurde eine Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet und ein Bodendenkmalbereich nachrichtlich übernommen.

**Abb. 3: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Falkenberg**

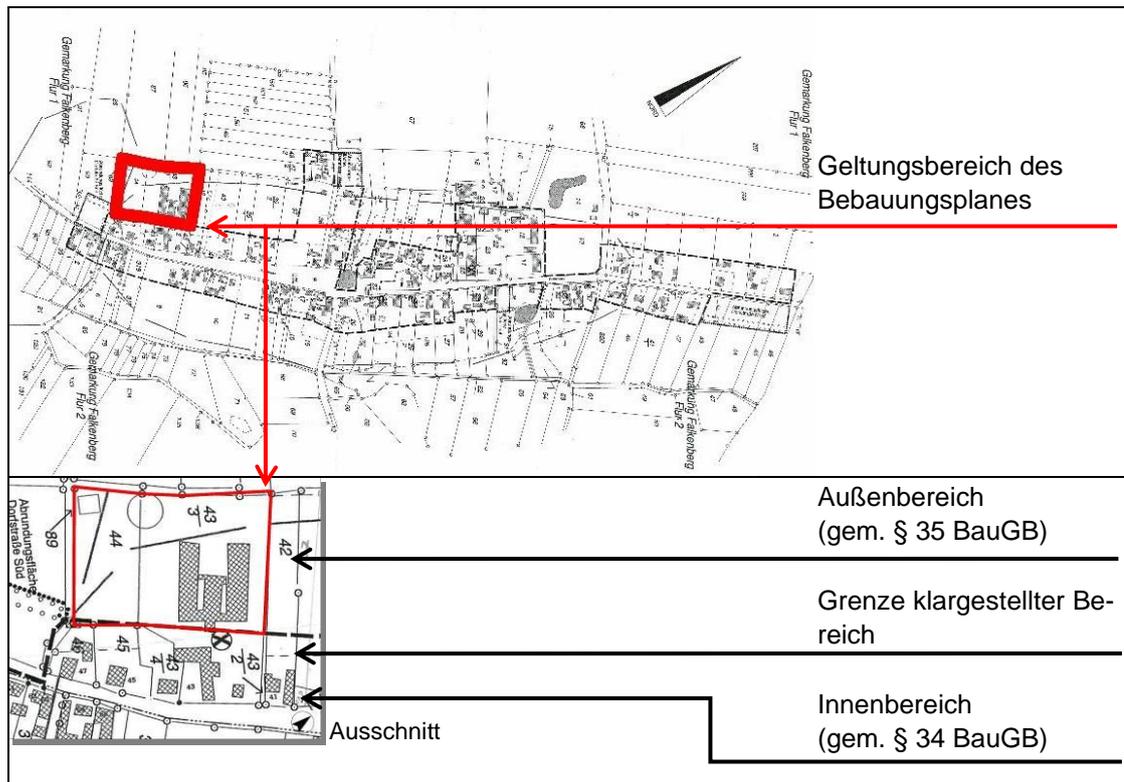


Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes (insbesondere Sondergebiet für Sonnenenergienutzung) sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung erforderlich wird. In diesem Sinne hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.03.2017 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zum Bebauungsplan wird der FNP geändert. Darin werden die Ausweisungen im Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Die Planung entspricht somit einem B-Plan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### 3.3 Rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Für den Ortsteil Falkenberg besteht seit dem 29.12.1998 eine rechtskräftig Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt danach nahezu ausschließlich außerhalb der klargestellten und der ergänzten Bereiche. Somit ist er dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Demgegenüber liegt der, nicht im B-Plangebiet liegende straßenzugewandte Teil des Flurstücks 43/3 innerhalb des klargestellten Bereiches der Satzung, so dass dort alle Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

**Abb. 4: Ausweisungen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Falkenberg**

### 3.4 Gegenwärtiges Baurecht

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ehemals durch landwirtschaftliche Gebäude genutztes Gebiet, dass durch seine Lage dem Außenbereich (s. Kap. 3.3) zuzuordnen ist. Da diese Nutzung nicht mehr ausgeübt wird (kein Bestandsschutz) sind nur privilegierte Bauvorhaben im Außenbereich zulässig.

Grundsätzlich zählen Betriebe, die der öffentlichen Elektroenergieversorgung dienen, dazu. Jedoch setzt der Privilegierungstatbestand das Vorliegen einer Ortsgebundenheit des Betriebes voraus. Eine Ortsgebundenheit liegt vor, wenn das betreffende Vorhaben nach seinem Wesen und seinem Gegenstand sowie aufgrund der geografischen oder geologischen Eigenart ausschließlich an der fraglichen Stelle betrieben werden kann. Diese strenge Standortgebundenheit ist im Fall eines Solarparks nicht gegeben.

Entsprechend der Ausführungen unter Kap. 1 wird für die Brachfläche eine neue Bodenordnung vorgesehen, die eine veränderten Bauungs-, Nutzungs-, Erschließungsstruktur zur Folge hat. Es wird in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde eingriffen, so dass die hierdurch ausgelösten Konsequenzen, aufgrund ihrer Vielfalt und ihres Umfangs möglichst frühzeitig und umfassend planerisch bewältigt werden müssen.

Damit und aufgrund des relativ hohen Ansiedlungsdrucks ist die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Falkenberg gegeben.

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## **4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **4.1 Bauvorhaben**

Dem Bebauungsplan liegt das technische Konzept für erdgebundene Photovoltaikanlagen zu Grunde.

Geplant ist eine Photovoltaikfreiflächenanlage auf der landwirtschaftlichen Liegenschaft mit ca. 750 kWp installierter Leistung. Mit Ausnahme des Feuerlöschteiches sollen alle vorhandenen baulichen Anlagen zurückgebaut und die Erdwälle eingeebnet werden.

Die Ausrichtung der Modultische erfolgt nach aktueller Planung (Stand: 09/2017) in O-W-Ausrichtung mit einem Neigungswinkel von ca. 15 - 25°. Bei einer angenommenen Anordnung der Module als 4-reihig quer montierte Konstruktion beträgt die Höhe ca. 2 m über Geländeoberkante. Im vorliegenden Fall ist eine Anordnung der Modultische in parallelen Reihen vorgesehen. Eine Besonnung und Beregnung der schräg überschilderten Fläche bleibt so gewährleistet.

Die PV-Freiflächen-Anlagen werden durch offene Stahlprofil-Rammpfosten (nach Statik, je nach Bodenbeschaffenheit) rückbaufreundlich gegründet. Die Gründung der Modulhalterung wird mit feuerverzinkten offenen Stahlprofilen im Rammverfahren hergestellt. Für die Feststellung der Bodenbeschaffenheit werden Auszugsversuche und ggf. Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Zug- und Drucktests bilden die Grundlage zur Ermittlung der Gründungstiefe und der Pfostenabstände. Der Standsicherheitsnachweis erfolgt vor Baubeginn durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Tragwerksplanung. Die Verwendung von Rammfundamenten erlaubt ein Ausgleich von Geländeunebenheiten, so dass keine großräumigen Bodennivellierungen erforderlich sind. Ein rückstandsloser Abbau ist zu jeder Zeit möglich, so dass auch kein dauerhafter Eingriff in das Gelände stattfindet.

Darüber hinaus ist eine Trafostation erforderlich, die in Eingangs-/Tornähe angeordnet werden soll. Die weiterhin geplanten sogenannten Wechselrichterbänke werden unterhalb der Modultische luftumspült hängend befestigt.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus muss die Gesamtanlage eingezäunt werden. Zugang zur PV-Fläche erhält neben dem Betreiber und dem Pflege-/ Wartungspersonal auch die Feuerwehr. Hierzu werden ggf. Schlüsseltresore am Tor eingesetzt.

### **4.2 Freiflächen- und Nutzungsstruktur**

Im Zuge der Baufeldberäumung werden die vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen zurückgebaut.

Eine Neuversiegelung beschränkt sich auf die Grundfläche der Trafostation und die Profilfläche der Rammpfosten. Für die innere Erschießung werden möglichst die bestehenden befestigten Flächen verwendet. Eine zusätzliche Versiegelung durch Verkehrsflächen findet nicht statt.

Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar. Sowohl die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen als auch unter den Modultischen bleiben unversiegelt. Durch eine Begrünung der Fläche erfolgt ein wirksamer Erosionsschutz des bereits stark gestörten Bodens. Die Funktionalität der vegetativen Oberfläche bleibt praktisch vollständig erhalten bzw. kann verbessert werden. Das trifft auch im We-

sentlichen für den Bereich der Feuerwehrezufahrt zu. Aufgrund der geringen Nutzung wird sich dort nahezu keine Verdichtung einstellen.

Anlagenbedingt sind auf der Fläche für die Solarmodule keine Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen, die eine Verschattung bewirken würden. Aufgrund des nahezu gehölzfreien Zustandes des Vorhabengebietes sind keine wesentlichen Eingriffe notwendig. Durch eine Sicherung des Gehölzbestandes i.V.m. einer bestandsorientierten Festsetzung gem. § 9 abs. 1 Nr. 25 BauGB bleiben die dort vorhandenen Gehölze erhalten.

Ein Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche findet innerhalb des B-Plangebietes nicht statt.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrserschließung**

Die heutige verkehrliche Erschließung über den straßenzugewandten Grundstücksteil wird zukünftig nicht mehr beabsichtigt.

Die (neue) Erschließung erfolgt von der Straße Falkenberg / Landesstraße L 38 über einen im Süden gelegenen vorhandenen öffentlichen Wirtschaftsweg.

Der Landesbetrieb Straßenwesen teilt im Schreiben vom 07.02.2019 mit: *„Das Plangebiet befindet sich nord-/westlich der L 38 im Abs. 055. Für die Landesstraßen verwaltet der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast.(...) Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine vorhandene Zufahrt, die innerhalb der Ortsdurchfahrt Falkenberg, ca. bei Stat. 0,422 liegt. Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen.“*

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass eine für das Vorhaben ausreichende medientechnische Versorgung des Gebietes gewährleistet werden kann. Für die geplante Solarnutzung sind bis auf eine Anbindung an das Stromnetz keine weiteren Erschließungsaufwendungen erforderlich.

##### **Elektroenergie**

Die Stromversorgung obliegt der E.DIS Netz GmbH. Für die elektrische Verbindung zwischen PV-Park und Netzverknüpfungspunkt ist der Anlagenbetreiber zuständig.

Im Schreiben vom 31.01.2019 teilt sie mit: *„Zu dem Einspeisepunkt der zur Fortleitung der regenerativ erzeugten Energie dient, geben wir in dieser Stellungnahme keine Auskunft. Gegebenenfalls ist jedoch ein Ausbau des Elektronetzes zur Aufnahme der erzeugten Energie auch außerhalb der Grenzen des FNP bzw. BP notwendig.“*

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 04.04.2016 beim Versorgungsunternehmen die Netzverknüpfung angefragt. Das Ergebnis steht noch aus.

Die Bundesnetzagentur weist in Ihrer E-Mail vom 31.01.2019 darauf hin: *„Betreiber von Photovoltaikanlagen sind nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und der darauf erlassenen Anlagenregisterverordnung unter anderem verpflichtet, Standort und Leistung dieser Anlagen der Bundesnetzagentur zu melden. Die Registrierung von Photovoltaikanlagen mit Ausnahme von Freiflächenanlagen erfolgt über das PV-Meldeportal<<https://app.bundesnetzagentur.de/pv-meldeportal/>> der Bundesnetzagentur. Sofern die Registrierung nicht erfolgt, reduziert sich der Anspruch auf finanzi-*

*elle Förderung für die betreffende Anlage nach dem EEG auf Null, was mit erheblichen finanziellen Auswirkungen verbunden sein kann. Erfolgt dennoch eine Beteiligung der Bundesnetzagentur muss die o. g. Meldung unabhängig davon zusätzlich erfolgen.“*

### **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung**

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung wird für das Vorhaben nicht benötigt.

Unabhängig davon teilt der dafür zuständige Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland (Schreiben vom 05.03.2019) mit:

*„Der Zweckverband betreibt in Falkenberg ein zentrales Trinkwasserversorgungsnetz, eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist nicht vorhanden und nach gegenwärtigem Stand in der langfristigen Planung des Verbandes nicht vorgesehen. Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers aus den abflusslosen Sammelgruben erfolgt mittels vom Zweckverband gebundenen Abfuhrunternehmen. Dadurch ist die öffentliche Aufgabe der Wasserver- und Abwasserentsorgung für die vorhandene Bebauung sicher gestellt. (...)*

### **Trinkwasserversorgung**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Falkenberg“ befinden sich keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung kann über eine Erweiterung des bestehenden Netzes über den öffentlichen Wirtschaftsweg von der Straße Falkenberg erfolgen. Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken. Die Anordnung der Trinkwasserleitungen ist in öffentlichen Flächen, im Straßenseitenraum (Gehweg) vorzusehen.*

*Sofern der Grundschutz zur Löschwasserversorgung ebenfalls aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden soll, nehmen wir auf eine entsprechend gesonderte Anfrage hin gern Stellung.*

### **Schmutzwasserentsorgung**

*Zur Gewährleistung der Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist eine abflusslose Sammelgrube bzw. der Saugstutzen unmittelbar Grundstücksgrenze oder an eine, mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbaren Zuwegung oder Auffahrt, anzuordnen.*

### **Niederschlagswasserentsorgung**

*Eine öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung ist weder vorhanden noch geplant. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Verhältnisse eine schadlose Unterbringung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2 ortsnah am Ort des Anfalls zu, wie unter Punkt 4.3.2. der Begründung beschrieben.*

### **Planungsabsichten des Zweckverbandes**

*In und um das Plangebiet sind mittelfristig keine Investitionen im Wirtschafts- und Investitionsplan des Zweckverbandes eingestellt. Aus der Umsetzung der Maßnahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes des Zweckverbandes ergeben sich ebenfalls keine Planungsabsichten des Zweckverbandes.“*

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen. Durch die vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse (hoher Sandanteil) bestehen grundsätzlich gute Versickerungsverhältnisse.

## **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in Verantwortung der Gemeinde Falkenberg als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung sicherzustellen. Dafür ist der Löschwasserbedarf gem. Technische Regeln - Arbeitsblatt W 405- des DVGW für Photovoltaikanlagen mit 48 m<sup>3</sup>/h und eine Förderung von mind. 800 l/min für mind. 2 h für eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Gem. W 405, Pkt. 6.3 ist ein maximaler Radius von 300 m zur Löschwasserentnahmestelle einzuhalten.

Für den Fall, dass der Grundschutz nicht gewährleistet werden kann (z.B. kein Trinkwassernetz sowie fehlende weitere Löschwasserreservoirs bzw. zu geringe Kapazitäten), wird vom Vorhabenträger im Rahmen des Objektschutzes eine eigene Löschwasserentnahmemöglichkeit (Löschwasserteich, -zisterne, -brunnen o.ä.) vorgesehen.

Im vorliegenden Fall wird die Weiternutzung/ Reaktivierung des vorhandenen Feuerlöschteiches beabsichtigt.

Der vorbeugende und aktive Brandschutz wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreises geplant und durch entsprechende Maßnahmen gewährleistet. Hierzu erhält die Feuerwehr eine gesicherte Zufahrt, eine Aufstellfläche, eine Einweisung zur Funktion der PV-Anlage, sowie eine Objektbeschreibung und einen Feuerwehrplan nach DIN 14095. Jährliche Feuerwehrübungen sind bedarfsgerecht möglich. Löschwasserversorgung wird in der vorgeschriebenen Menge bereitgehalten.

Das SG vorbeugender Brandschutz des Landkreises Oder-Spree hat im Schreiben vom 26.02.2019 mitgeteilt:

*„In späteren Verfahren können als Nachweis für die gesicherte Versorgung die schriftliche Auskunft des Wasserversorgers / Zweckverband über die Standorte von Hydranten sowie die verfügbare Löschwassermenge angesehen werden.*

*Ist die Versorgung durch die Trinkwasserversorgung (Hydranten) nicht gegeben, muss die Versorgung über normgerechte Alternativen gesichert werden. Dies wären unerschöpfliche offene Gewässer (ggf. mit normgerechten Sauganschlüssen (DIN 14244); bei einziger Entnahmemöglichkeit auch frostsicher, Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Löschwasserteiche (DIN 14210) oder unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.*

*Ggf. ist die Löschwasserversorgung vollständig oder teilweise durch den Eigentümer als Objektschutz sicherzustellen (§ 14 Abs. 1 Punkt 2 BbgBKG).*

*Eine alternative normgerechte Löschwasserversorgung (Löschbrunnen, offene Gewässer usw.) ist gesondert nachzuweisen.*

*Für die Aktivierung des vorhandenen Löschwasserteiches ist auch die Zugänglichkeit (Zuwegung gemäß erstgenanntem Punkt) zu berücksichtigen.“*

Auch informiert er darüber:

### „Zufahrten, Zugänge Aufstellflächen der Feuerwehr

*Die Verkehrsflächen (u. a. die Zufahrt zum eingezäunten Objekt), welche gleichzeitig Feuerwehrflächen (z.11 Feuerwehrezufahrten) sind, müssen mind. die Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ erfüllen. Diese sind auch gemäß der Musterverwaltungsvorschrift technische Baubestimmungen, Anlage*

*A2.2\_1.1/1 Punkt 1, auszuführen. Diese Flächen sind des Weiteren gemäß Anlage A2.2.1.1/1 Punkt 2, mit den dort aufgeführten Hinweisschildern zu kennzeichnen.“*

### **Gasversorgung und andere Medien**

Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich, zumal diese auch unabhängig vom Netz erfolgen kann.

Die wesentlichen im Übersichtsplan der Deutschen Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 28.02.2019) eingetragenen Telekommunikationslinien befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Einzig der Hausanschluss der ehem. Milchviehanlage berührt das B-Plangebiet. Er verläuft über den außerhalb des B-Planes liegenden straßennahen Grundstücksteil des Vorhabenträgers. Damit und sofern eine weitere Telefonanbindung gewünscht wird, bedarf es keiner Sicherung durch ein Leitungsrecht. Im o.g. Schreiben weist die Telekom darauf hin: *„Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem geplanten Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurückgebaut werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.“*

## **4.4 Umweltbelange**

### **4.4.1 Umweltbericht (zusammenfassende Darstellung)**

Aufgrund der geringen Größe der vorgesehenen zulässigen Grundfläche (ca. 7.562 m<sup>2</sup>) wird die Mindestgröße weder:

- für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m<sup>2</sup> (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

noch

- für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m<sup>2</sup>- 100.000 m<sup>2</sup> (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

erreicht.

Auch sind am Standort weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant.

Dennoch ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht, der auch Auswirkungen durch die 1. Flächennutzungsplanänderung untersucht, ist Bestandteil der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

In seiner „Allgemein verständlichen Zusammenfassung“ trifft der Umweltbericht folgende Aussagen:

*„Auf der Brachfläche einer ehemaligen Milchviehanlage soll durch einen Bebauungsplan das Baurecht für die Errichtung eines Solarparks hergestellt werden. Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.*

*Die Anordnung der Solarmodule ist in Reihen auf den überwiegend bebauten und offenen, äußerst spärlich bewachsenen Teilen der Grundstücke vorgesehen. Wertvolle Grünstrukturen und Gehölze entlang der südlichen Plangebietsgrenze sollen erhalten werden und das Gebiet in die Landschaft einbetten.*

*In eine nordwestliche Gehölzfläche ist aus Gründen der Baufeldfreimachung ein Eingriff erforderlich.*

*Als Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Gehölzen sowie von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Außerdem kommt es zu Veränderungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen sowie in sehr geringem Maße des Landschaftsbildes.*

*Die Eingriffe werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Versiegelung über Bauzeitenregelungen bis zur Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf Flächen innerhalb des Vorhabengebietes.*

*Die planseitig festgesetzte Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dienen teilweise der Aufwertung der Bodenfunktion als neuer Teillebensraum, der Regenwasserretention, der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Ausgleichs und Ersatzes für erforderliche Eingriffe.*

*Auf den Verlust von Boden/Bodenfunktion, der damit verbundenen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und der Verringerung der Lebensräume von Tiere und Pflanzen kann die Bauleitplanung durch Entsiegelung und eine möglichst geringe Neuversiegelung der Böden im Bereich der Solarmodule reagieren. Gleichsam erfährt der gestörte Boden in Teilbereichen durch die Anlage von Anpflanzungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Aufwertung für Natur und Landschaft. Mit Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen kann ein Großteil der Flächen als Lebensraum mit Boden- und Biotopfunktionen rückgeführt werden.*

*Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden aufgrund der Wahl des Standortes (anthropogene Vorprägung, an Siedlung angrenzend) nicht erwartet.*

*Unter der Voraussetzung der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen können aus den Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.*

*Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und zum Ausgleich/Ersatz durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.“*

#### **4.4.2 Allgemeines**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals durch landwirtschaftliche Gebäude genutztes Gebiet d.h. es haben schon in früherer Zeit Eingriffe in Natur und Landschaft stattgefunden. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht (wiederum) einen Eingriff dar; jedoch führt dieser Eingriff im Vergleich zu den früheren Eingriffen zu keinen wesentlichen Verschlechterungen.

Darüber hinaus ist der aktuelle Eingriff zur Aufwertung der derzeit aus städtebaulicher Sicht 'untergenutzten' Fläche durch eine umstrukturierende Neubebauung unvermeidbar, da:

- nur durch eine Wiedernutzung der Fläche die genannte Aufwertung erfolgen kann,

- die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff vermieden werden kann,
- es sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche handelt.

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Es befinden sich auch keine nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotop innerhalb des Gebietes.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wurde in einem Artenschutzfachbeitrag geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der dort vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 4.4.3) aus dem Vorhaben keine Anhaltspunkte für Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG resultieren.

#### 4.4.3 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende wesentlichen Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Minimierung der Versiegelung durch gering versiegelnde Solaranlagen,
- Beanspruchung vorbelasteter, anthropogener Flächen mit geringem Konfliktpotenzial,
- Verringerung des Erschließungsaufwandes/ -eingriffes durch weitestgehender Nutzung vorhandener Wege und Leitungstrassen,
- Erhalt von grünordnerische Flächen mit höherwertigen Pflanzen-/ Gehölzbeständen,
- Weitestgehende Erhaltung der umgebenen zusammenhängenden Gehölzbestände als Sichtschutz,
- Versickerung aller anfallenden nicht kontaminierten Niederschläge auf dem privaten Grundstück.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen auf die im Gebiet untersuchten bzw. vorkommende nach § 44 BNatSchG geschützten Arten können gem. Artenschutzfachbeitrag zusammengefasst durch folgende Maßnahmen vermieden und vermindert werden:

##### **VASB1** Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 29.02. erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz zuvor durch einen Fachmann auf ein Vorkommen von Brutstätten zu überprüfen. Es wird dazu eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

**VASB2** Naturschutzfachliche Baubegleitung zu Vermeidungsmaßnahmen

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäusen auszuschließen, ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen. Es wird dazu eine ökologische Baubegleitung durchgeführt.

**VASB3** Vermeidung von Lebensraumverlusten durch Nisthilfen

Um den Verlust von etwa 4 Höhlenbrüterrevieren auszugleichen, sind in den angrenzenden, verbleibenden Gehölzen im Verhältnis 1:2, also 8 Vogelkästen fachgerecht anzubringen.

Die im Zusammenhang mit dem Artenschutz festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) mit dem Vorhabensträger zu treffen.

Die untere Naturschutzbehörde kommt im Schreiben vom 28.05.2020 zu der Einschätzung *„Durch die ausgeführte Vorgehensweise kann das Eintreten der Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden.“*

Für weiterreichende Festsetzungen zu den Einfriedungen, wie die einer Mindestbodenfreiheit (Abstand zwischen Geländeober- und Zaununterkante) besteht kein städtebauliches Erfordernis. Neben versicherungsrechtlichen Gründen ist dabei auch zu beachten, dass Groß- bzw. Schalenwild (Rotwild, Rehwild, Schwarzwild) einen Zaun mit entsprechendem Bodenabstand problemlos hochheben oder unterwühlen und mühelos auf das Gelände der PV - Anlage eindringen kann. Abgesehen von den damit verbundenen Wildschäden an der Anlage, vorrangig verursacht durch Schwarzwild, ist damit auch eine Verletzungsgefahr der Tiere nicht gänzlich auszuschließen. Ein vom Anlagenbetreiber regelmäßig berücksichtigter Abstand von 10-15 cm zur Geländeoberfläche soll im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

**4.4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die planseitigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die

- Versiegelungen in den Bereichen, wo die Metallpfosten in den Boden gerammt und verankert werden und durch die Trafostation,
- Gehölzbeseitigung am nordwestlichen Gebietsrand,

und damit den Verlust als Retentionsraum, als Vegetationsstandort und als Lebensraum

sowie in äußerst geringem Umfang

- die Veränderungen des Landschaftsbildes.

Es wird davon ausgegangen, dass der neue Ausgleich innerhalb des Plangebiets erfolgen kann. Bzgl. der Gehölzbeseitigung erfolgt eine Ersatzanpflanzung am Rande des Vorhabenbereiches zur Wohnbebauung.

Parallel zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die o.g. Eingriffe sollen durch umfangreich Abrisse und Entsiegelungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie durch Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktion und des Landschaftsbildes durch Umwandlung von Konversionsflächen zur Entwicklung von standorttypischen Biotopen kompensiert werden und zur Erhöhung des Lebensraumangebotes führen. In diesem Sinne werden im Bebauungsplan vorhandene Gehölzflächen und neue Strauchanpflanzungen an den Rändern des Plangebiets gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Der Artenschutzfachbeitrag sieht keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor.

Da der Vorhabenträger auch Grundstückseigentümer ist, ist die Flächenverfügbarkeit sichergestellt.

#### **4.4.5 Gehölzschutz**

Für Einzelbäume, die nicht unter § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg fallen, ist die Schutzwürdigkeit gem. § 2 Baumschutzverordnung für den Landkreis Oder-Spree zu überprüfen. Für den Fall, dass Rodungsmaßnahmen erforderlich sind, ist im nachfolgenden Verfahren ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 6 zu stellen.

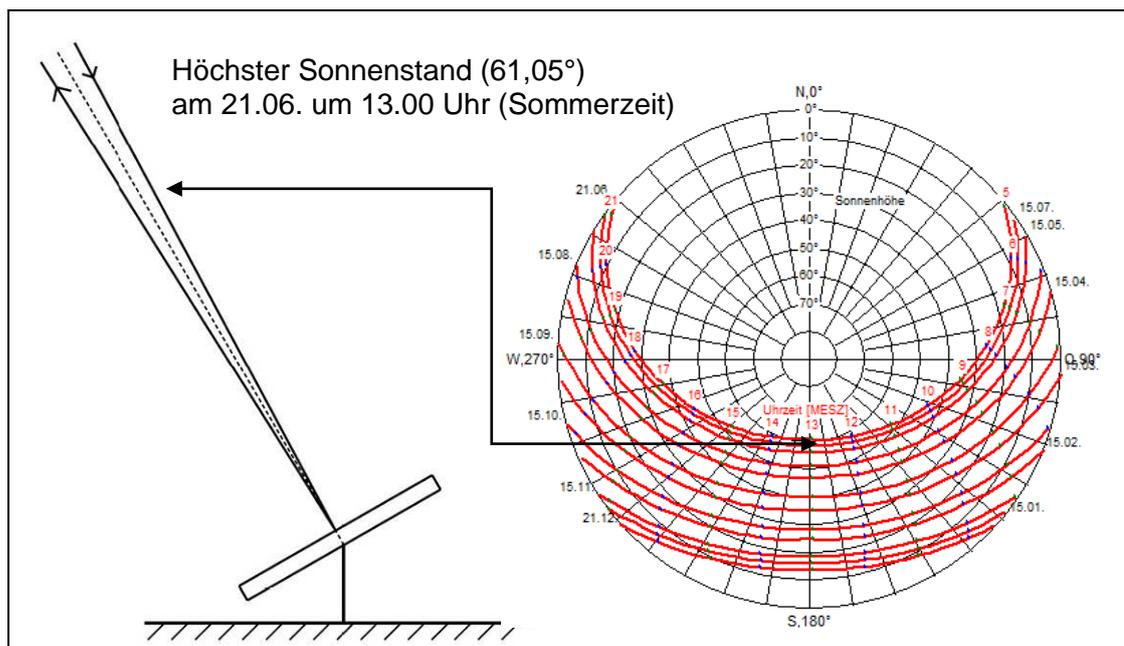
#### **4.4.6 Immissionen**

Ein Thema bei Photovoltaikanlagen ist immer wieder eine mögliche Blendwirkung der Module.

Ziel der Solarmodule ist es, möglichst viel Sonnenlicht zu absorbieren und in Strom umzuwandeln und möglichst wenig Sonnenlicht ungenutzt durch Reflexion zu verlieren. Sie sind deshalb so gebaut, dass Reflexionen weitestgehend vermindert werden.

Das Reflexionsverhalten von Solarmodulen ist abhängig von den Oberflächeneigenschaften der bestrahlten Module und dem Einfallswinkel des Lichts. Dabei nimmt die Reflexion zu, je flacher die Sonne auf die Module scheint. Für gängige Module stellt sich das Blendverhalten gemäß der Reflexionskurve wie folgt dar: Treffen die Sonnenstrahlen senkrecht auf das Modul, entspricht dies einem Einfallswinkel von 90°. Von 90° bis zu etwa 45° Einfallswinkel beträgt die Reflexion unter Berücksichtigung aller wesentlichen absorbierenden und reflektierenden Schichten des Moduls unter 8 % der eingestrahlt Lichtmenge. Sie vermindert sich durch übliche Verschmutzung auf Werte von 4-6 %. Wird der Einfallswinkel flacher, steigt der Wert bis zu einem Einfallswinkel von 20° langsam auf etwa 25 % Reflexion an, um dann steil bis zu einem Einfallswinkel von etwas über 0° (d.h. fast parallel zur Modulfläche) auf 100 % Reflexion anzusteigen.

Aufgrund eines Aufstellwinkels der Module (ca. 20°) wird bei tiefstehender Sonne der Lichtstrahl der Sonne nach oben abgelenkt. Erst wenn die Sonne einen Stand erreicht hat, an dem sie über 90° zur Modulfläche hinaus steht, erfolgt eine Ablenkung in Richtung Horizont. Bei einem maximalen Sonnenstand in Falkenberg von 61,05° am 21.06. um 13 Uhr (Sommerzeit) würde das einen Einfallswinkel von 81° auf die Moduloberfläche bedeuten. Mit einem daraus resultierenden Ausfallwinkel von ca. 99° würde damit die maximale Reflexion in horizontaler Richtung erreicht werden, d.h. die Sonnenstrahlen werden in einem Winkel von ca. 79° (zum Horizont) weiterhin nach oben reflektiert.

**Abb. 5: Maximale Reflexion von den Solarmodulen in horizontale Richtung**

Daran wird deutlich, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Gebiete durch Blendwirkung kommen kann.

An das Plangebiet grenzt im Südosten eine wohngepregte Bebauung. Durch die straßenbegleitende Anordnung der Wohngebäude werden davon überwiegend die rückwärtigen Grundstücksbereiche betroffen. Die dort befindlichen Nebengebäude und Gärten (tw. mit größerem Aufwuchs) haben eine geringere Stömpfindlichkeit und bewirken einen gewissen Sichtschutz gegenüber der PV-Anlage.

Um jedoch (gefühlte) Belästigungen zu vermeiden, sollen die vorhandenen Gehölze an der südlichen Plangebietsgrenze erhalten und unmittelbar an der Grenze zu den Wohngrundstücken eine Sichtschutzhecke (3-reihig und 5 m breit mit höher wachsenden Pflanzenarten) angelegt werden.

Das Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 26.02.2019) weist im Belang Immissionschutz darauf hin „*Art und Umfang der geeigneten Maßnahmen hängen von der genauen Standortsituation und einem hohen Detaillierungsgrad zu den Kenntnissen des Vorhabens wie Aufstellort, Neigungswinkel und Art der Module zusammen. Unter Berücksichtigung der Lage der kritischen Immissionsorte erfordert das Vorhaben eine sorgsame Planung mit Maßnahmen der Minderung und Vermeidung von Blendwirkungen, die zu untersuchen sind, ggf. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.*

Weitere Emissionen sind vom Solarpark nicht zu erwarten. Auch ergeben sich für die Nutzung als Solarpark keine zu berücksichtigenden Schutzansprüche nach Immissionschutzrecht.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

Gegenüber der früheren Nutzung durch die Milchviehanlage (Lärm, Geruch) wird sich eine spürbare Verbesserung einstellen.

#### 4.4.7 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Gem. § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde im B-Plangebiet eine „Fläche mit Verdacht auf Bodenbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe“ gekennzeichnet und auf das Schreiben des Landkreises Oder - Spree, Dezernat III, Umweltamt vom 12.04.1996 verwiesen, wonach es sich um die Altlastenverdachtsfläche „LPG-Tierproduktion, Dorfstraße (ISAL-Nr. 224671003) handelt. Folgende Informationen zu der Altlastenverdachtsfläche (untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 19.07.1999) und Einschätzung vom Plangeber wurden dazu geäußert: *„Aussage Landkreis: Der Erkenntnisstand reduziert sich auf einen Verdacht, der die Art und Weise des Umgangs mit der Fläche in der Vergangenheit zur Grundlage hat. Hier besteht die Möglichkeit, dass umweltgefährdende Stoffe in Boden und Grundwasser gelangt sein könnten. Planerische Einschätzung: Hinweise auf akute Umweltgefahren sind Gemeinde und Amt nicht bekannt. Daher wird im FNP der Bestand (Stallanlage für Rinder) in seiner gegenwärtigen Nutzung (Fläche für Landwirtschaft) dargestellt. Im Zusammenhang mit konkreten Planungen und Baumaßnahmen sind die notwendigen Untersuchungen der Verdachtsfläche vorzunehmen, um sicherzustellen, dass von eventuell vorhandenen Belastungen keine Gefahren für zukünftige Nutzungen ausgehen.“*

Aufgrund dieser Aussagen, der Nutzungshistorie (Milchviehanlage- Güllebecken wurde nach 1990 errichtet), der geplanten unempfindliche Nutzungsart (Solaranlage), der damit verbundenen geringen Benutzung des Geländes durch Personal und Besucher (Komplett umzäunt; es werden keine Unterkünfte, Büros oder Werkstätten geplant), der äußerst geringen Eingriffe in den Boden (nur für einzelne Nebengebäude für Stützen der Solaranlage) und der nicht erheblichen Gefahrenpotenziale vom Oberboden werden keine Beeinträchtigungen durch die Altlastenverdachtsfläche für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse erwartet.

Ogleich daraus kein zwingendes Erfordernis für eine Kennzeichnung im FNP resultiert, wurde sie im FNP (1. Änderung) weiterhin gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet und im vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Sie dient insbesondere der Hinweis- und Warnfunktion für den Eigentümer, Vorhabenträger und den Planvollzug.

Aus den v.g. Gründen ergibt sich kein weiteres Nachforschungserfordernis im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

*„Der Untersuchungsumfang (...) sollte sich nicht auf Art, Lage und Ausdehnung der Bodenbelastungen beschränken, sondern auch deren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen darstellen, denn diese müssen von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung verlässlich beurteilt werden können.“<sup>2</sup>*

Mit der Kennzeichnung wird der Bebauungsplan seiner Warnfunktion für das nachfolgende Verfahren (Baugenehmigung) gerecht. In diesem Sinne hat die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde in den Schreiben vom Schreiben vom 26.02.2019 und 28.05.2020 mitgeteilt: *„Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass der Altlastverdachtsmoment des Planungsgebietes anhand der Nutzungshistorie abgeleitet werden kann. So ist ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aus der landwirtschaftlichen Nutzung denkbar. Die Fläche wird derzeit nicht im Altlastenkataster geführt, da aus bodenschutzrechtlicher Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine Gutachten zu der benannten Liegenschaft vorliegen. (...) Dem Planungsträger steht es frei, den Altlastenverdacht bzw. sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit auszuräumen. Hierfür ist eine bodenschutz-*

---

<sup>2</sup> MIR, Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014, Kap. Sonstige Inhalte, C2, S. 2/6

*rechtliche Untersuchung der Fläche nach den Maßstäben der BBodSchV erforderlich. Ein Wegfall der Kennzeichnung als Altlastverdachtsfläche ohne vorangegangene Untersuchungen wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht befürwortet. (...) Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahme oder Befreiungen): Von je 1000 m<sup>2</sup> Teilfläche sind aus dem Bodenhorizont 0-10 cm unter Geländeoberkante (für die Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstücke, Hauptkontaktbereich für orale und dermale Schadstoffaufnahme) jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 15 Einzelproben, zu bilden. Entsprechende Details wie z.B. das zu untersuchende analytische Spektrum sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.“*

Das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung gibt im Schreiben vom 28.05.2020 folgende Hinweise:

*„Die bei den Abbruch- und Abrissmaßnahmen anfallenden Abfälle unterliegen der Überlassungspflicht, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger keine Verwertung nachgewiesen wird (Verwertungsverfahren siehe Kreislaufwirtschaftsgesetz, Anlage 2). Dabei gibt es für nicht gefährliche und gefährliche Abfälle unterschiedliche Regelungen:*

*nicht gefährliche Abfälle:*

*zum Beispiel Bodenaushub, Bau- und Abbruchabfälle*

*Diese Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree (KWU-Entsorgung als öRE) zu überlassen.*

*gefährliche Abfälle:*

*zum Beispiel schadstoffbelasteter Bodenaushub oder schadstoffbelastete Bau- und Abbruchabfälle*

*Ab einer Menge von > 2 t pro Abfallart muss die Zuweisung einer Entsorgungsanlage durch die Sonderabfallgesellschaft Brandenburg / Berlin mbH ([www.sbb-mbh.de](http://www.sbb-mbh.de)) erfolgen.“*

#### **4.4.8 Denkmalschutz**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan liegt das B-Plangebiet tw. innerhalb eines nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals.

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt im Schreiben vom 26.02.2019 mit *„Das Plangebiet betrifft ein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. (...) Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal, das durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90395 — Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Falkenberg“. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).*

*Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.“*

## **5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Sondergebiet „Sonnenenergie“**

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien (hier Sonnenenergie) festgesetzt.

Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Solaranlage mit dafür erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie und deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz. Innerhalb dieses Baugebietes sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb dieser Zweckbestimmung dienen, z.B. Solarkollektoren, Wechselrichter und Transformatorstation. Da sich diese Nutzung von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der Zweckbestimmung „Sonnenenergie“ zuzuordnen sein. Das betrifft als Hauptnutzungsart die Solarmodule und als „dienende“ Nutzungsart die Nebengebäude/ -anlagen (Trafostation, Wechselrichter, Halle, Einfriedung und Kameramasten).

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **Grundflächenzahl**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,60 festgesetzt, die sowohl die Solarmodule als auch die Nebenanlagen berücksichtigt. Sie bestimmt die durch die Vertikalprojektion der oberirdischen baulichen Anlage überdeckte Fläche. Aufgrund der satteldachähnlichen Gestaltung der Modultische in Ost-West-Ausrichtung ist eine, im Vergleich zu sonst üblichen pultdachartigen Modultischen in Südausrichtung größere Überdeckung erforderlich.

Die aufgeständerten Solarmodule überdecken jedoch eine wesentlich größere Fläche als tatsächlich für die in den Boden gerammten Stützen/Pfosten beansprucht wird. Durch die satteldachähnlichen Modultische erhöht sich (im Vergleich zu den Pultdachflächen mit ca. 10 %) nicht die Zahl der Stützen/Pfosten und kann je nach Konstruktionstyp sogar reduziert werden. Zur Absicherung, dass keine Versiegelung im vollen Umfang stattfindet, steht die Festsetzung im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung. Zweckgebunden sind danach nur Solaranlagen und darunter fallende Nebenanlagen zulässig. Bis auf die wenigen Nebenanlagen, werden damit vollflächige bauliche Anlagen vermieden.

Die Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Das ist vor allem in Bezug auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine Höhenbeschränkung erforderlich. Maßgebend hierfür ist die Hauptsichtbeziehung bzw. Fernwirkung von der freien Landschaft. Die anderen Blickbeziehungen werden durch die angrenzende Wohnbebauung weitestgehend abgeschirmt.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Modultischen für die Solaranlage. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes. Um einen größeren Spielraum für die Realisierung, insbesondere auch für die baulichen Nebenanlagen (s. Trafo) zu schaffen, wird die Höhe auf 3,0 m begrenzt.

Angesichts der abgelegenen Ortsrandlage des Baugebiets wird aus Sicherheits- und Überwachungsgründen evtl. auch die Errichtung von Kameramasten erforderlich. Da diese baulichen (Neben)Anlagen ebenso die festgesetzte Höhe übersteigen, erfolgt hierfür auch eine Ausnahmefestsetzung (auf maximal 10 m).

Für die getroffenen Höhenfestsetzungen erfolgt eine Festsetzung zum unteren Bezugspunkt. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer (gemittelter) Bezugspunkt aus, um erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

#### **5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Ausweisung des Baugrundstückes orientiert sich an die für die Solarmodule erforderliche Fläche einschließlich deren Nebenanlagen.

Um diese Fläche möglichst effektiv und flexibel für die Solarmodule auszunutzen, deckt sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) nahezu mit der Baugrundstücksfläche. Einzig zu den Nachbargrenzen hält sie einen Mindestabstand lt. BbgBO von 3 m.

Auf der sich daraus ergebenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich außerhalb der Baugrenze) sind Wege, Leitungen, Zäune und untergeordnete technische Anlagen gem. § 23 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässig. Davon ausgenommen sind die festgesetzten Flächen gem. §§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB auf denen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen sind.

Eine detaillierte Strukturierung / Gliederung des Baugebietes für die Aufstellung der Solarmodule erfolgt im Sinne einer höheren Flexibilität für das nachgeordnete Verfahren (z.B. Objektplanung) nicht.

#### **5.1.4 Straßenbegrenzungslinie**

Im südlichen Bereich SO-Gebietes fällt die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche (hier: öffentlichen Wirtschaftsweg) mit der Grenze des Geltungsbereichs zusammen. Zur Planklarheit der allgemeinen Erschließung wurde dort eine textliche Festsetzung erforderlich, die sich auf den davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitt bezieht.

### **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen sind weitestgehend Bestandteil des integrierten landespflegerischen Ausgleichs für die Eingriffe im Plangebiet.

### **5.2.1 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze wird die vorhandene Gehölzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

#### **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche für eine 3-reihige, 5 m breite Strauchanpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Damit erfolgt sowohl ein Ausgleich der entfallenen westlichen Gehölzfläche als auch ein gewisser Sichtschutz von evtl. Blendwirkungen.

Auf beiden Flächen gem. §§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Einfriedungen werden davon ausgenommen.

### **5.3 Sonstige Festsetzung**

#### **5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Flurstücksgrenzen (lt. Aufstellungsbeschluss) zugrunde gelegt.

### **5.4 Kennzeichnungen**

#### **5.4.1 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Die vom Landkreis Oder-Spree, SG Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26.02.2019) mitgeteilten Altlastverdachtsfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes (s. Kap.4.4.7) wird entsprechend gekennzeichnet.

Die Kennzeichnung dient überdies als Hinweisfunktion für den Vollzug des Bebauungsplanes.

### **5.5 Nachrichtliche Übernahme**

#### **5.5.1 Bodendenkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Die untere Denkmalschutzbehörde teilt im Schreiben vom 26.02.2019 mit „*Das Plangebiet betrifft ein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.*“

Durch eine nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und der genannten Handlungsanweisungen (s. Kap. 4.4.8) wird dem Belang im Bebauungsplan Rechnung getragen.

### **5.6 Hinweise**

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

#### **5.6.1 Pflanzlisten**

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungsmaßnahmen ist eine Pflanzliste mit den dort empfohlenen Sträuchern aufgeführt. Sie dienen als Hilfestellung für

die nachfolgende Objektplanung. Durch den Hinweischarakter bewahrt der B-Plan die Möglichkeit, bei nachfolgenden Planungen mit der uNB Feinabstimmungen zu den Pflanzenarten zu treffen und insbesondere auch auf standortbezogene Besonderheiten und Erfahrungen aus langjähriger Beobachtung des Verhaltens von Sträuchern reagieren zu können (Verhalten unter sich ändernden klimatischen Bedingungen).

#### **5.6.2 Artenschutz**

Die aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleiteten artspezifischen Vermeidungsmaßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben werden als Hinweise aufgenommen.

#### **5.6.3 Baumschutzverordnung für den Landkreis Oder-Spree**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bäumen und Gehölzen die Vorschriften der Baumschutzverordnung für den Landkreis Oder-Spree zu beachten sind.

Folgende allgemeingültige Hinweise sind hingegen nur in der Begründung vermerkt:

#### **5.6.4 Kampfmittel**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 06.02.2019) teilt mit *„Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“*

## 6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

### 6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

### 6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan und dem Bauvorhaben (PV-Freiflächenanlage) stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung / Begründung werden durch den Antragsteller des Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen. Für die Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Eine Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes ist durch den öffentlichen Wirtschaftsweg gegeben. Hierzu wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde eine Nutzungsvereinbarung im städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn. Die mit dem Betrieb und der Unterhaltung stehenden Kosten für den öffentlichen Wirtschaftsweg hat der jeweilige Baulastträger (Gemeinde) zu tragen. Abgabengesetze bleiben unberührt.

### 6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

**Tab. 1: Verfahrensablauf**

Verfahrensschritt		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	23.03.2017 13.12.2018
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für das Amt Odervorland	am	02.05.2017 01.02.2019
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	28.01.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung	vom bis	11.03.2019 12.04.2019
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt für das Amt Odervorland	am	01.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben; (Vorentwurf Stand: 10/2018)	vom	28.01.2019
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	19.03.2020
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung	am	02.05.2020
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: 10/2019)	vom bis	11.05.2020 12.06.2020
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: 10/2019) mit Schreiben	vom	27.04.2020
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

## 7 FLÄCHENBILANZ

Tab. 2: Flächenbilanz

<b>Festsetzung</b>	<b>Flächengröße</b>
	in m <sup>2</sup>
<b>Sondergebiet „Sonnenenergie“</b>	<b>12.604</b>
<i>Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*</i>	<b>658</b>
<i>Fläche zum Erhalt von Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*</i>	<b>317</b>
<b>Gesamt Geltungsbereich</b>	<b>12.604</b>

\* in Überlagerung mit Teilen des Sondergebietes „Sonnenenergie“ (keine Berücksichtigung in der Summenbildung)