

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) „Solarpark Petershagen“

## + Flächennutzungsplan (FNP) Zechdorf, - 3. Änderung

Entwürfe mit Stand: Dezember 2021

(Gemeindevertretersitzung am 15.03.2022)



## ANLASS

**Geplant wird auf einer heute landwirtschaftlich genutzten Flächen die Errichtung eines Solarparks mit ca. 66 MWp installierter Leistung**

**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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen eines 'normalen' Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltprüfung erforderlich.**

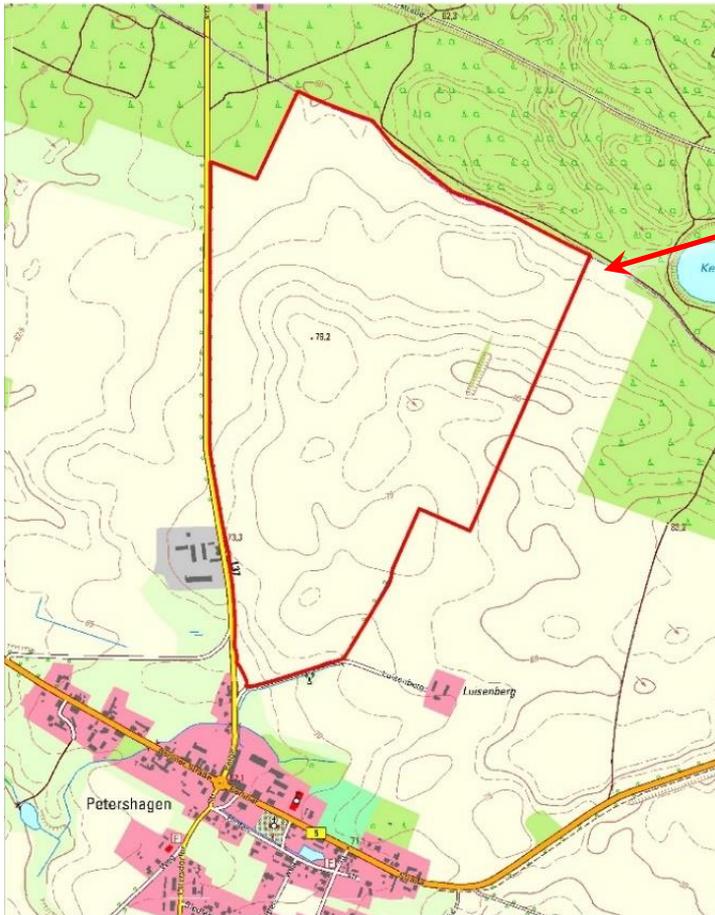
**Weil das Vorhaben auch den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes widerspricht, ist dafür auch ein Änderungsverfahren durchzuführen.**

## LAGE

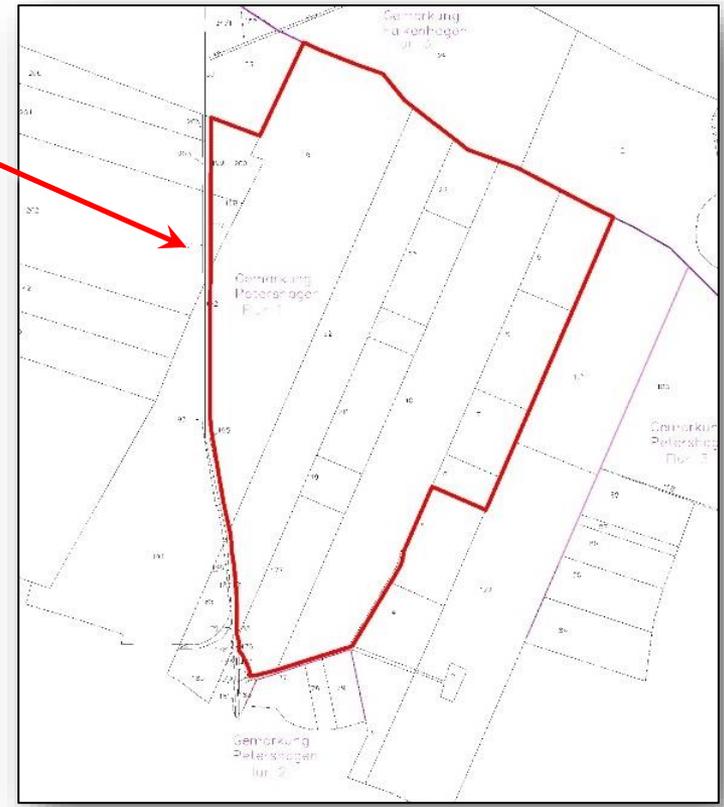
Gemarkung Petershagen, Flur 1 die Flurstücke 6-11, 19-23, 177, 192, 196, 198, 200.

Größe des Bbauungsplangebietes etwa 75 ha

Vorhabenträger ist Pächter



Geltungsbereich  
des  
VBP-Gebietes

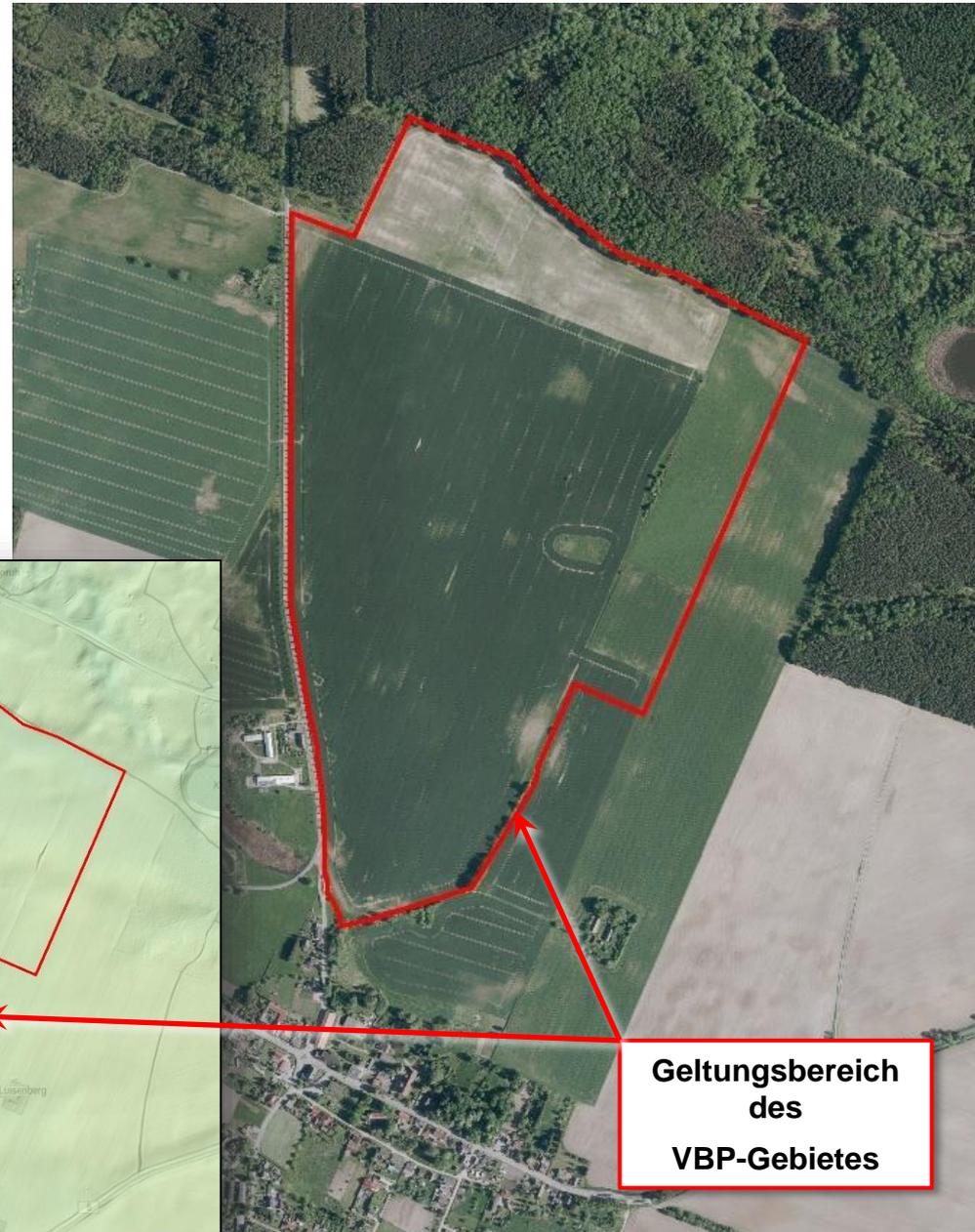


## BESCHREIBUNG

Vorhabensgrundstücke werden nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt

Markant sind einzelne mit Feldgehölzen bewachsene Gräben im Süden und Osten des Plangebietes

Ansteigendes Gelände im Norden von ca. 60,50 m ü NHN zu einer Erhebung im zentralen Bereich auf ca. 79,50 m ü NHN



Geltungsbereich  
des  
VBP-Gebietes

## PLANUNGSVORGABEN

### Ziele der Raumordnung

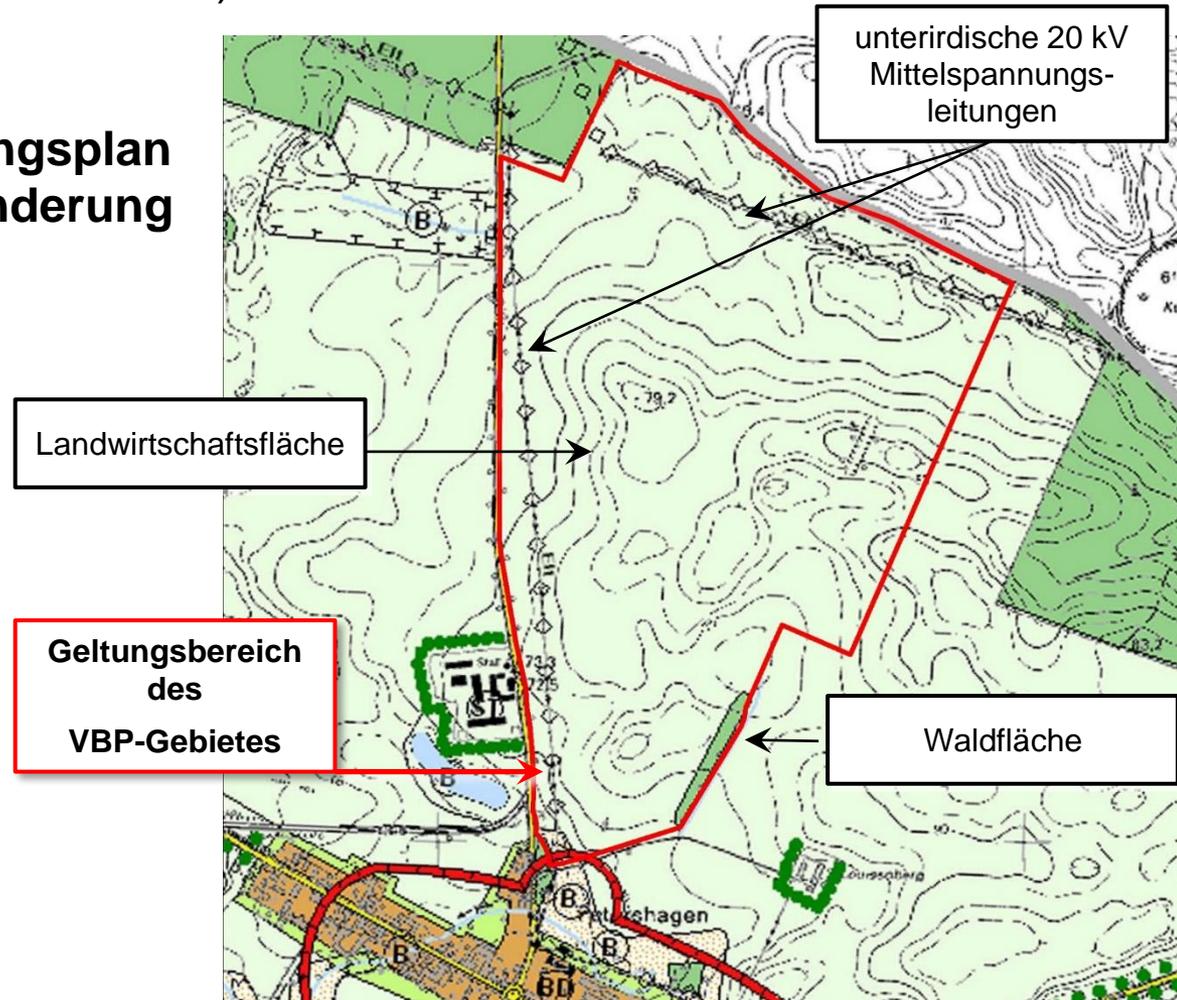
Gem. Festlegungskarte des LEP HR keine zeichnerischen Festlegungen enthalten.  
Somit ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar  
(entspricht GL- Schreiben vom 26.03.2021)

### Flächennutzungsplan

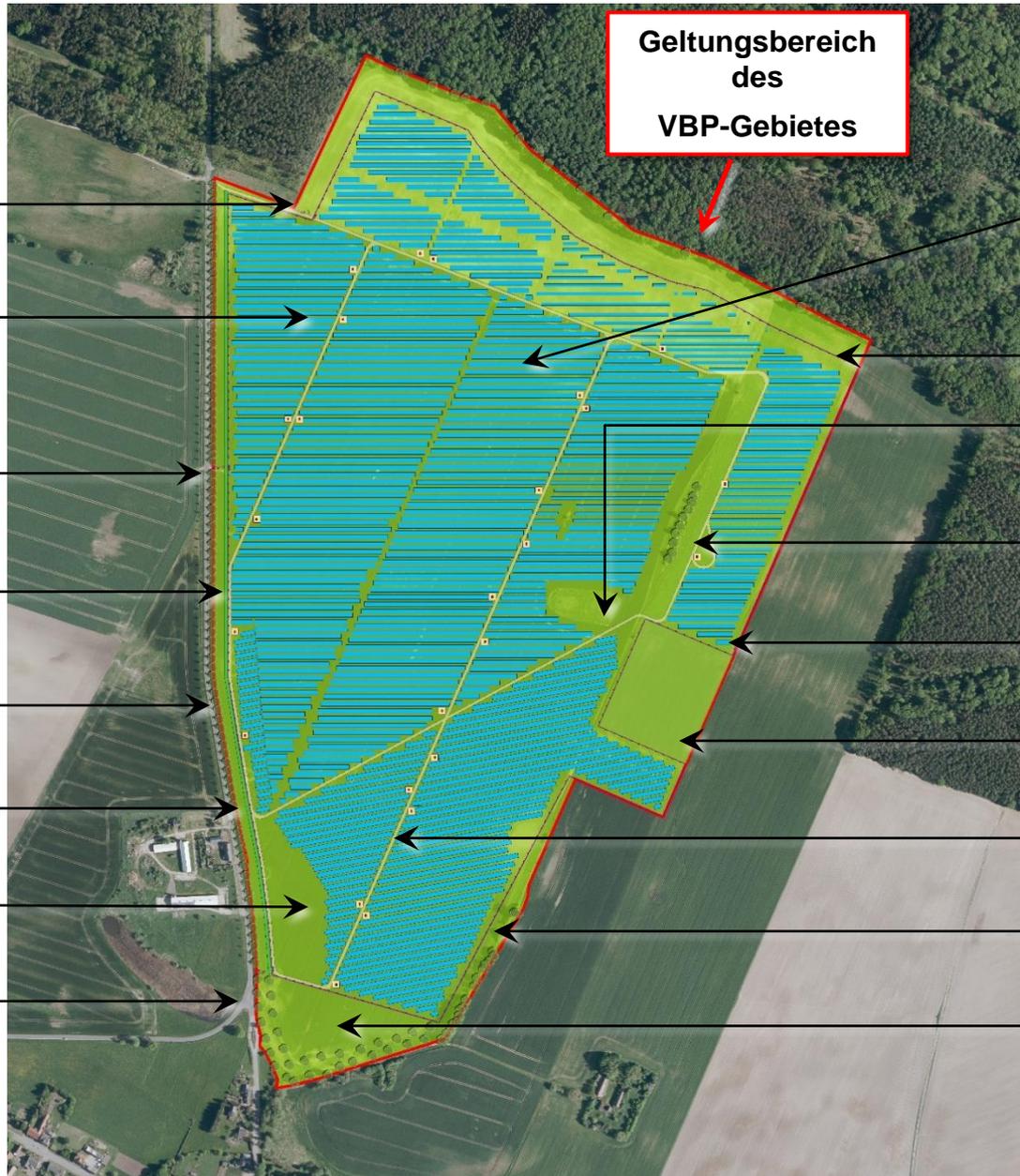
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan  
für Gemeinde Zeschdorf, 1. Änderung  
seit April 2006 ,  
seit 02.11.2009 (2. FNP- AE)

Aufgrund Änderungserfordernis (3. FNP-AE)  
Beschluss am 16.06.2020

Änderung erfolgt im  
Parallelverfahren nach  
§ 8 Abs. 3 BauGB



# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Geltungsbereich  
des  
VBP-Gebietes

Zufahrt Tor 3

Trafo-Gebäude

Zufahrt Tor 2

geplante  
3-reihige Hecke

Zaunanlage

Unbefestigte Wege

geplante Wiese auf  
dem Solarfeld

Zufahrt Tor 1

Solarmodule

Zaunanlage

temporäres  
Feuchtbiotop

bestehende  
Flurgehölzhecke

Zufahrt Tor 4

Landwirtschafts-  
fläche

Unbefestigte Wege

bestehende  
Flurgehölzhecke

geplante Flurge-  
hölzanpflanzung





## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** (Textteil)

### **I. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

##### **1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

##### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise auf maximal 10 m überschritten werden für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z. B. Kameramast), wenn dies im Hinblick auf die Sicherung und Überwachung des Sondergebietes begründet ist.

Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist durch lineare Interpolation der benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

#### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksfläche nÜG 1 sind bauliche Anlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen für die Ver- und Entsorgung.

#### **4. Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf der zu belastenden Fläche LR 1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der E.DIS AG und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** (Textteil)

### **5. Straßenbegrenzungslinie**

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Landesstraße L37 (Betonstraße).

## **II. Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes sowie Einfriedungen zulässig.

### **2. Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**

Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstücksfläche ist gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch Einsaat einer naturnahen Wildkrautmischung als pflegeextensive Wiese zu entwickeln und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

### **3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen gelten folgende Maßnahmen:  
M 1: Anlage und Entwicklung einer naturnahen Flurgehölzhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise III. Nr. 1)

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** (Textteil)

M2: Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Grabens durch extensive Pflegemaßnahmen. Vorhandene Gehölze und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang mit Pflanzen der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise III. Nr. 1) zu bepflanzen.

M3: Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Feuchtbiotops durch extensive Pflegemaßnahmen.

### **4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Strauchpflanzung unter Verwendung von Sträuchern der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise III. Nr. 1) in versetzter Anordnung, im Reihenabstand von 1,00 m und im Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Innerhalb der Anpflanzungsreihe sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (Textteil)

### III. Hinweise

#### 1. Pflanzliste

##### Pflanzenliste 1: Gehölze

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Gewöhnlicher Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** (Textteil)**2. Artenschutz**

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
<b>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b>		
<b>MV1</b>	Rodungsarbeiten außerhalb der Brutperiode (01. Mrz. – 30. Sept.) Prüfung auf Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten bei Rodungsarbeiten innerhalb der Brutperiode	Avifauna
<b>MV2</b>	Einhaltung eines Abstandes von ca. 4 m zwischen den zu schützenden Biotopen und den Modulen - <i>Erfolgt durch Abgrenzung der im VBP nach §§ 1 Abs, 9 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen M1-M3</i>	Alle Arten
<b>MV3</b>	Errichtung eines Zauneidechsenchutzzauns und Lesesteinhaufen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze am Waldrand	Zauneidechse
<b>MV4</b>	Errichtung eines Amphibienschutzzauns im Anschluss an MV3 um das südliche, östliche und westliche Vorhabengebiet	Amphibien
<b>MV5</b>	Ökologische Baubegleitung während der gesamten Bauzeit	Alle Arten
<b>MV6</b>	Installation von Flatterbändern und regelmäßige Mahd auf dem gesamten Gelände bei Baumaßnahmen in der Brutzeit	Avifauna
<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</b>		
<b>MA1</b>	Extensivierung der zuvor intensiv genutzten Fläche durch artenreiche Aussaat und 1-2-malige Mahd oder Beweidung pro Jahr - <i>Erfolgt durch textliche Festsetzung Nr. II 2 im VBP zur Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)</i>	Alle Arten
<b>MA2</b>	Schaffung von 17 Ersatzhabitaten durch artenreiche Aussaat und 1-2-malige Mahd pro Jahr auf den nach §§ 1 Abs, 9 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten Flächen (M1-M3) und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nÜG 1.	Avifauna

**BILANZIERUNG**

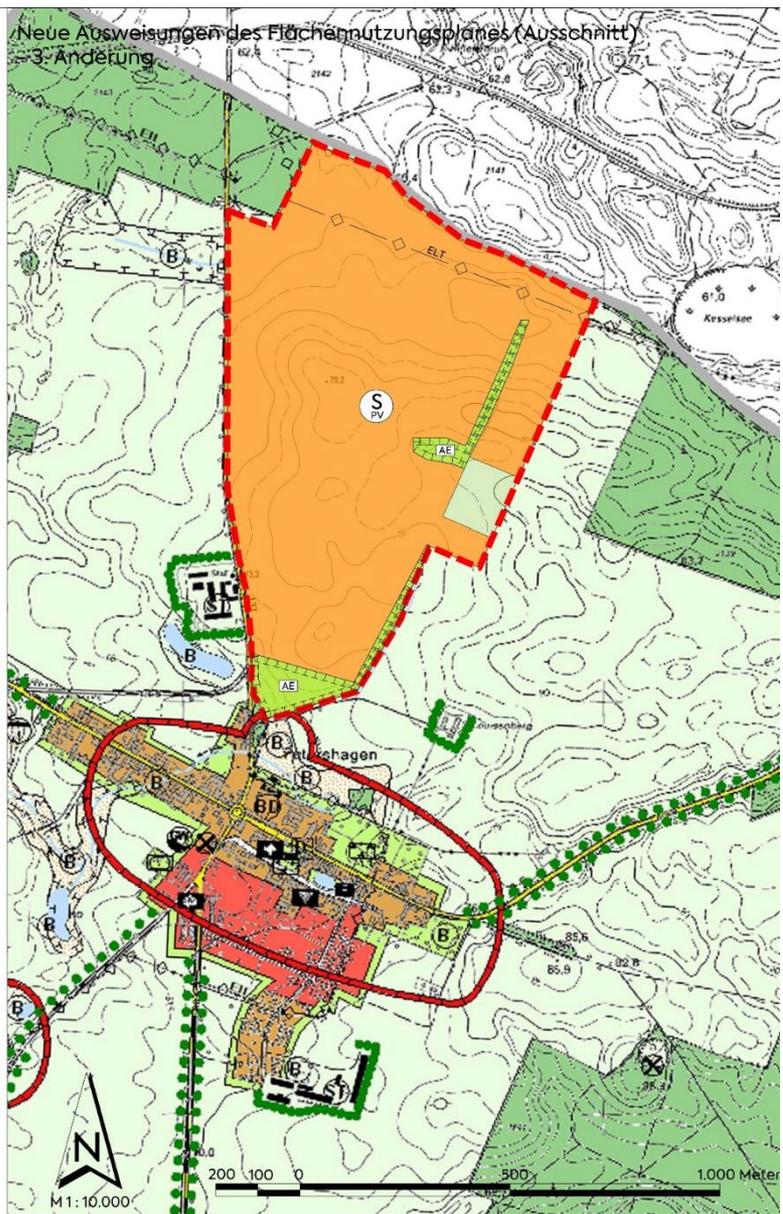
<b>Festsetzungen</b>	<b>Flächengrößen</b>	<b>GRZ</b>	<b>Grundfläche</b>
<b>Sondergebiet „Photovoltaik“</b>	<b>686.997 m<sup>2</sup></b>	<b>0,5</b>	<b>343.499 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>44.420 m<sup>2</sup></b>		
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>20.142 m<sup>2</sup></b>		
<b><i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) *</i></b>	<b><i>42.620 m<sup>2</sup></i></b>		
<b><i>Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) *</i></b>	<b><i>5.317 m<sup>2</sup></i></b>		
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>751.559 m<sup>2</sup></b>		

\* in Überlagerung mit Private Grünfläche oder mit Teilen des Sondergebietes „Photovoltaik“ (keine Berücksichtigung in der Summenbildung)

## VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	16.06.2020
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für das Amt Lebus	am	02.11.2020
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	08.03.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	17.05.2021 21.06.2021
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt des Amtes Lebus	am	03.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	08.03.2021
<b>Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung</b>	am	
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für das Amt Lebus	am	
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: )	vom bis	
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: ) mit Schreiben	vom	
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 3. ÄNDERUNG (Planzeichnung m. Legende)



## LEGENDE (Auszug innerhalb des Geltungsbereiches der 3. FNP-Änderung)

### Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

 Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 1.1 Nr. 1 BauGB)  
*Zweckbestimmung*  
 Freiflächen-Photovoltaikanlage



### Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

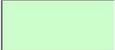
 unterirdisch  
*Zweckbestimmung*

ELT  
 20 kV Mittelspannungsleitung

### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

 Grünflächen

### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Flächen für die Landwirtschaft

 Flächen für Wald

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

 Flächensignatur  
*Zweckbestimmung*

 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. FNP-Änderung

### Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)

 Umgrenzung schutzwürdiger Denkmalbereiche  
 - Bodendenkmal

**VIELEN DANK**

**FÜR IHRE**

**AUFMERKSAMKEIT!**