

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agrarfairbund Solar Döbberin“, GZ /627/2023.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf beschließt die Aufhebung zum Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agrarfairbund Solar Döbberin“, GZ /627/2023, beschlossen am 18.07.2023.

Sachdarstellung:

Fehlende frühzeitige Informationsmöglichkeit für die Bürger in Gemeindevertretersitzungen |

Bei dem aktuell geplanten Bauvorhaben zum Photovoltaikpark „Agrarfairbund Solar Döbberin“ mit ca. 63 Hektar wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Zeschdorf am 18.07.2023 der Beschluss gefasst, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen (GZ/627/2023).

Eine Vorstellung des Projektes durch den Vorhabenträger/Projektierer in den Gemeindevertretersitzungen, bei der sich Bürger und Gemeindevertreter zu dem geplanten Solarpark in Döbberin hätten informieren können, fand im Vorfeld nicht statt.

Während in den Gemeindevertretersitzungen für drei weitere geplante Bauvorhaben unterschiedlicher Photovoltaikparks (Solarpark Petershagen, ca. 75 Hektar, PVFreiflächenanlage Alt Zeschdorf, ca. 200 Hektar und Solarpark Zeschdorf, ca. neun Hektar) Projektvorstellungen für Gemeindevertreter und Bürger der Gemeinde Zeschdorf frühzeitig und vor einer offiziellen Beschlussfassung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf den Tagesordnungen der Gemeindevertretersitzungen standen (*Quelle s. S. 6, Ziffer 1*), gab es bzgl. des geplanten Photovoltaikparks in Döbberin keine Möglichkeit, sich als Bürger im Vorfeld ausreichend über tatsächliche Begebenheiten, z.B. Ausmaß des Bauvorhabens, Eingriffe in die Natur, Betroffenheit von fruchtbarem Ackerboden usw. zu informieren. Meinungen, Wünsche oder Anregungen konnten mit dem Vorhabenträger/Projektierer im Vorfeld nicht besprochen werden.

Der Vorhabenträger/Projektierer Herr Burghard Rübcke von Veltheim der „Agrarfairbund Solar Döbberin“/Splietzdorf teilte in einem Telefonat am Montag, den 24.07.2023 mit, dass er eine Vorstellung des Projektes vor einer Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes dem Bürgermeister der Gemeinde Zeschdorf und dem Ortsvorsteher Döbberins - ebenfalls telefonisch - vorgeschlagen hatte. Dieser Vorschlag wurde nicht umgesetzt.

Anwesende Bürger wurden somit in der Gemeindevertretersitzung am 18.07.2023 mit dem Tagesordnungspunkt „Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agrarfairbund Solar Döbberin“ vor vollendete Tatsachen gestellt. Gemeindevertreter wiesen in dieser Sitzung erneut darauf hin, dass eine frühzeitige Information für Bürger unbedingt erforderlich ist. Ein Antrag auf Verschiebung des Tagesordnungspunktes „Beratung und Beschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Agrarfairbund Solar Döbberin“ wurde abgelehnt.

Anwesende Bürger und Gemeindevertreter teilten in der Sitzung mit, dass sie sich nicht informiert fühlten. Im Rahmen des Tagesordnungspunktes „Einwohneranfragen“ bestand

demzufolge keine Möglichkeit - aufgrund fehlender, frühzeitiger Informationen - konkrete Fragen, Wünsche oder Anregungen zu dem Bauvorhaben zu äußern.

Angabe von Bodenackerwerten | Bei dem Bauvorhaben des „Solarparks Zeschdorf“ mit ca. 9 Hektar wurde in der Gemeindevertretersitzung am 18.07.2023 von einer Bürgerin auf den guten Ackerbodenwert des zur Gemeinde Zeschdorf gehörenden Flurstückes 10, Flur 2, Gemarkung Alt Zeschdorf hingewiesen. Es sind dort Werte über „40“ ausgewiesen. Ein Gemeindevertreter teilte mit, dass auf landwirtschaftlichen Flächen mit Bodenackerwerten über 30 von einer Errichtung einer Photovoltaikanlage abgesehen werden sollte. *(Quelle siehe S.6, Ziffer 2).* Der Beschluss zum vorhabenbezogenen Bauvorhaben „Solarpark Zeschdorf“ wurde von der Gemeindevertretung abgelehnt.

Im Rahmen dieser Sachdarstellung belegt die „Landesvermessung und Geobasisinformation des Landes Brandenburg (LGB)“ *(Quelle s.S.6, Ziffer 3)* die Qualität der Ackerbodenwerte auf dem Flurstück 10 (s. Anhang Kartenauszug „Ackerbodenwerte_Gemarkung Alt Zeschdorf, Flur 2, Flurstück 10“).

Orientiert an den Aussagen über Ackerbodenwerte zur Errichtung eines Solarparks bzgl. des Solarparks Alt Zeschdorf, ist unbedingt ein Blick auf die Ackerbodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen erforderlich, auf denen der Solarpark „Agrarfairbund Solar Döbberin“ geplant ist:

Es wurde von Gemeindevertretern in mehreren Sitzungen die Aussage getroffen, dass aufgrund „schlechter“ Ackerbodenwerte mit „21“ die betroffenen Flurstücke für die Errichtung einer Photovoltaikanlage geeignet sind. Es wurde kein Dokument vorgelegt, welches diese Aussagen zu den Bodenackerwerten verifiziert.

Im Rahmen dieser Sachdarstellung zeigt die weitere Recherche bei der „Landesvermessung und Geobasisinformation des Landes Brandenburg“ (LGB), dass die Ackerbodenwerte auf den Flurstücken 72,73 und 77 überwiegend von landwirtschaftlicher Qualität sind. Die Ackerbodenwerte dieser Flurstücke bilden sich quantitativ und qualitativ wie folgt ab:
Durchschnitt Bodenackerwert/pro Fläche = Anzahl der Flächen | 30=1, 32=1x, 33= 3x, 34 = 4x, 35 =1x, 36=2x, 38=2x, 39=2x, 40=2x, 41=3x, 42=4x, 43=3, 45=1x, 46=1x, 47=7x, 48=1, 50=5x, 51=1x und 54=1x. Hier zeigt sich, dass die mehrheitliche Fläche Bodenackerwerte von über 40 ausweist *(s. Quelle u. Anhang Kartenauszug „Geobasisdaten_Land BB__Gemarkung Döbberin, Flur 1, Flurstücke 72,73 und 77“)*.

Im Verhältnis zu diesen Flächen sind die Flächen mit den sogenannten „schlechten“ Ackerbodenwerten klein und vernachlässigbar:
Durchschnitt Bodenackerwert/pro Fläche = Anzahl der Flächen | 21=1x, 25=1x, 26= 1x, 28=3x.
Diese Bereiche gruppieren sich um ein kleines Waldstück oder liegen am Rand zum Flurstück 50. *(s. Quelle u. Anhang Kartenauszug „Geobasisdaten_Land BB__Gemarkung Döbberin, Flur 1, Flurstücke 72,73 und 77“)*

Anhand des „Informationsportals Grundstücksdaten des Land Brandenburg“ *(siehe Anhang Quelle u. drei Dokumente „Informationsportal Grundstücksdaten, Gemarkung Döbberin, Flur 1, Flurstück 72,73 und 77“)* konnten darüber hinaus exakte Ackerquerschnittszahlen und somit die Bodengüte der betroffenen Flurstücke 72,73 und 77 berechnet werden. Sie leiten sich aus der Formel für die Ertragsmesszahl von Ackerland ab:

Ertragsmesszahl = Ackerzahl x Ackerfläche (Ar) /100

Flurstück 72: 171022 = Ackerzahl x 4456,17 Ar /100
Ackerzahl = 171022/4456,17 = 38,38

Flurstück 73: 14975 = Ackerzahl x 391,60 Ar /100
Ackerzahl = 14975/391,60 Ar = 38,24

Flurstück 77: 86066 = Ackerzahl x 1933,03 Ar/100
Ackerzahl = 86066/ 1933,03 Ar = 44,52

Die Bodenackerzahlen der drei Flurstücke 72,73 und 77 belegen, dass mit den Aussagen über „schlechte“ Bodenackerwerte der betroffenen Flurstücke unzutreffende Fakten überliefert wurden.

Die Gemeindevertretung muss ihrer Sorgfaltspflicht nachkommen. Es bedarf einer offiziellen, korrigierten und korrekten Darstellung der Bodenackerwerte. Aus diesem Grund soll/muss das Bebauungsvorhaben neu fokussiert und justiert werden – auch, um in der Außendarstellung seriös und verbindlich dazustehen.

Photovoltaikpark grenzt direkt an das Dorf Döbberin | Angesichts der Tatsache, dass das Bauvorhaben von 63 Hektar direkt an das Dorf Döbberin mit seinen ca. 160 Einwohnern grenzen soll und sich auf das soziale, kulturelle und wirtschaftliche Lebensumfeld der Einwohner auswirken wird, ist es unverzichtbar, die Einwohner Döbberins von Anfang an, vor dem offiziellen Start des Bauprojektes, mit einzubeziehen.

Sie müssen die Möglichkeit haben - wie bei den anderen geplanten Solarparks der Gemeinde Zeschdorf (*Quelle s. S. 6, Ziffer 1*) - sich in einer Vorstellungsrunde des Vorhabenträgers/Projektierers **vor** der offiziellen Einleitung des geplanten Bauvorhabens zu informieren und Fragen, Wünsche und Anregungen zu äußern.

Flora und Fauna | Da es vor der Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes des Solarparks Döbberin keine Informationsmöglichkeit für Bürger gegeben hat und der Solarpark direkt an das Dorf grenzt, war den Bürgern vorher nicht bekannt, welche Flächen betroffen sind und welches Ausmaß dieses Solarprojektes auf Flora und Fauna hat:

- Auf dem Flurstück 77 befindet sich ein kleines Wäldchen. Bei der Umsetzung dieses Bauvorhabens wird das biologische Lebens- und Gleichgewicht des Baumbestandes, der dort lebenden Tiere und Mikroorganismen, die gerade in der heutigen Zeit im Zeichen des Klimawandels mehr Schutz denn je brauchen, in Mitleidenschaft gezogen, wenn nicht sogar zerstört.
- An die Flurstücke 72 und 77 grenzt ein von der Europäischen Union ausgewiesenes FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie, vom 21.Mai 1992, 92/43/EWG). Dieses gehört zum Natura 2000 Schutzgebietsnetz. Es dient dem Erhalt wildlebender Pflanzen- und Tierarten und ihren natürlichen Lebensräumen und stellt eines der bedeutendsten, länderübergreifenden Schutzinstrumente in Europa dar (s. Anhang „Kartenauszug Liegenschaftskarte Wirtschaftlichkeit FFH Gebiet Lietzen-Döbberin“).

Offene Fragen zur Wirtschaftlichkeit eines Solarparks für die Gemeinde Zeschdorf |

In den Gemeindevertretersitzungen der Gemeinde Zeschdorf wird beim Bau eines Solarparks über eine rentable Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde gesprochen: Kommunen können eine finanzielle Beteiligung an PV-Freiflächen bis zu 0,2 Cent je kWh bekommen – gesetzt eines vertraglichen Einverständnisses zwischen der Kommune und dem Vorhabenträgers/Projektierer.

Es ist jedoch völlig unklar, welche Auswirkungen finanzieller Art generell auf die Gemeinde durch diese drei geplanten Bauvorhaben zukommen (Solarparks Petershagen (75 Hektar), Alt Zeschdorf (200 Hektar) und Döbberin (63 Hektar)).

Es bedarf daher - gerade in Hinblick auf den neugeplanten und somit dritten Solarpark in der Gemeinde Zeschdorf und vor Beschlussfassung zur Erstellung eines Bebauungsplanes für den Solarpark in Döbberin - einer dringenden Prüfung und Aufklärung durch das Amt Lebus, mithin der Kämmerin, um eventuellen finanziellen Schieflagen, die sich auf die Gemeinde Zeschdorf auswirken könnten, vorzubeugen und zu vermeiden.

Zusammenfassung | In Anbetracht der oben genannten Darstellungen und Problematiken sollte/muss die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf zu allererst vor einer Beschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Informationsbedürfnis der Einwohnerschaft nachkommen, so wie es bei den anderen oben genannten Bauvorhaben der Solarparks in der Gemeinde Zeschdorf gehandhabt wurde.

Die Gemeindevertretung steht in der Sorgfaltsverpflichtung den Bürgern gegenüber und darf nicht über die Köpfe der Einwohner hinweg entscheiden. Folglich ist mit der Eröffnung und Durchführung des Bauvorhabens zu warten, bis offene Fragen – auch vonseiten der Gemeindevertreter zum Wohle der Bürger - geklärt bzw. dem Informationsbedürfnis der Menschen vor Ort in einer Vorstellungsrunde durch den Vorhabensträger/Projektierer nachgekommen wurde.

Der Beschluss Nr. GZ /627/2023 ist somit aufzuheben.

Döbberin /Zeschdorf, den 07.08.2023



Helke Baltz, Gemeindevertreterin der Gemeinde Zeschdorf

Anhang |

Kartenauszug „Gemarkung Alt Zeschdorf, Flur 2, Flurstück 10“, Quelle <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#>).

Kartenauszüge „Bodenackerwerte_Gemarkung Döbberin, Flur 1, Flurstücke 72,73 und 77“, Quelle <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#>).

Drei Dokumente „Informationsportal Grundstücksdaten, Gemarkung Döbberin, Flur 1, Flurstück 72,73 und 77“, Quelle: Informationsportal Grundstücksdaten des Land Brandenburg

Kartenauszug Liegenschaftskarte Wirtschaftserlass Land Brandenburg, Quelle: <https://mluk.brandenburg.de/n/BE-Lietzen-Doebberin/bwe-lietzen-doebberin-liegenschaftskarte.pdf>

Weitere Quellen und Nachweise |

1 Nachweise Niederschriften der GVS der Gemeinde Zeschdorf | Informationsmöglichkeiten für Bürger der geplanten Solarparks in der Gemeinde Zeschdorf:

Solarpark Petershagen: 22.10.2019, Vorstellung und Information der Photovoltaikanlage Gemarkung Petershagen, Flur 1 (siehe Niederschrift vom 22.10.2019 über die Sitzung der Gemeindevertretung Zeschdorf, öffentlicher Teil, TOP 3); **16.06.2020:** Beratung und Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (siehe Niederschrift vom 16.06.2020 über die Sitzung der Gemeindevertreterversammlung Zeschdorf, öffentlicher Teil, Top 4 und 5)

Solarpark Alt Zeschdorf: 24.08.2021, Information zur Errichtung einer Photovoltaikanlage (siehe Niederschrift vom 24.08.2021 über die Sitzung der Gemeindevertreterversammlung Zeschdorf, öffentlicher Teil, Top 3; **26.10.2021:** Beratung und Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (siehe Niederschrift vom 26.10.2021, öffentlicher Teil, Top 4 und 5.

„**PVFreiflächenanlage Alt Zeschdorf**“: **06.12.2022,** Vorstellung und Präsentation des Vorhabenträger wpd Solar GmbH zum Projekt „PV- Freiflächenanlage Alt Zeschdorf“ (siehe Niederschrift vom 06.12.2022 über die Sitzung der Gemeindevertreterversammlung Zeschdorf, öffentlicher Teil, Top 3; **06.12.2022:** Beratung und Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (siehe Niederschrift vom 06.12.2022, öffentlicher Teil, Top 6 und 7)

Bodenackerwerte

2 Aussage Gemeindevertreter, Niederschrift der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Zeschdorf vom 18.07.2023, öffentlicher Teil, TOP 8

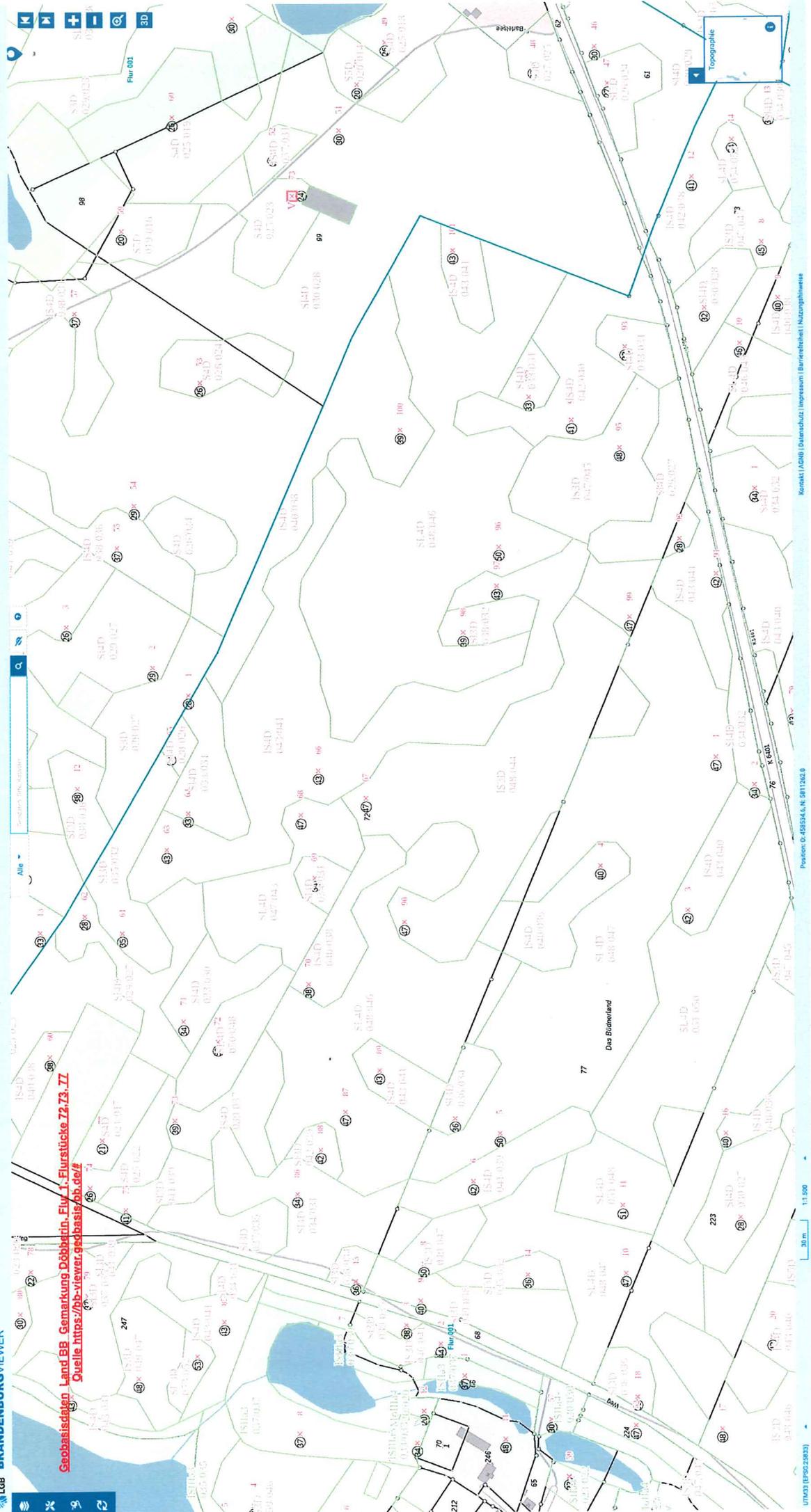
3 Quelle: <https://geobasis-bb.de/lgb/de/aufgaben/wer-wir-sind/#:~:text=eine%20oder%20Hauptaufgaben%20oder%20LGB,Geobasisdaten%20von%20jeder%20Ecke%20Brandenburgs> und Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/#>).

Dokument Seite 1-6 erhalten am:

Name in Druckschrift:

Unterschrift:

Geobasisdaten Land BB Gemarkung Döbbitz, Flur I, Flurstücke 72,73,77
Quelle <https://bb-viewer.gisbasis.bb.de/>



Flurstück 72, Flur 1, Gemarkung Döbberin

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zeschdorf Kreis Märkisch-Oderland
Lage:	Das Büdnerland
Gemarkungsnummer:	124215
Amtliche Fläche:	445 617 m ²
Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 5 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gewerbliche Baufläche. Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 5 €/m ² für sonstige Flächen mit der Nutzungsart Freizeitgartenfläche. Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 7 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche.
Bodenschätzung:	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt: 171022

Die Datenbereitstellung hat keine Grundlagenbescheidfunktion und keine Bindungswirkung. Die Rechte und Pflichten der zuständigen Finanzbehörde hinsichtlich der Ermittlung des Sachverhalts / der Überprüfung der Daten bleiben unberührt.

Haben Sie Fragen?

Informationen und Hilfestellungen, insbesondere zum Umgang mit Teilflächen und mehreren Bodenrichtwerten, finden Sie unter der Rubrik „Hilfe“.

Flurstück 73, Flur 1, Gemarkung Döbberin

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zeschdorf Kreis Märkisch-Oderland
Lage:	Das Büdnerland
Gemarkungsnummer:	124215
Antliche Fläche:	39 160 m ²
Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 5 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gewerbliche Baufläche. Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 5 €/m ² für sonstige Flächen mit der Nutzungsart Freizeitgartenfläche. Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 7 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche.
Bodenschätzung:	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt: 14975

Die Datenbereitstellung hat keine Grundlagenbescheidfunktion und keine Bindungswirkung. Die Rechte und Pflichten der zuständigen Finanzbehörde hinsichtlich der Ermittlung des Sachverhalts / der Überprüfung der Daten bleiben unberührt.

Haben Sie Fragen?

Informationen und Hilfestellungen, insbesondere zum Umgang mit Teilflächen und mehreren Bodenrichtwerten, finden Sie unter der Rubrik „Hilfe“.

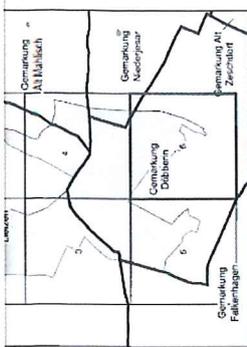
Flurstück 77, Flur 1, Gemarkung Döbberin

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Zeschdorf Kreis Märkisch-Oderland
Lage:	Das Büdnerland
Gemarkungsnummer:	124215
Amtliche Fläche:	193 303 m ²
Bodenrichtwert:	Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 5 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gewerbliche Baufläche. Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 5 €/m ² für sonstige Flächen mit der Nutzungsart Freizeitgartenfläche. Das Flurstück liegt ganz oder teilweise in der Zone mit dem Bodenrichtwert 7 €/m ² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche.
Bodenschätzung:	Die Ertragsmesszahl für das Flurstück beträgt: 86066

Die Datenbereitstellung hat keine Grundlagenbescheidfunktion und keine Bindungswirkung. Die Rechte und Pflichten der zuständigen Finanzbehörde hinsichtlich der Ermittlung des Sachverhalts / der Überprüfung der Daten bleiben unberührt.

Haben Sie Fragen?

Informationen und Hilfestellungen, insbesondere zum Umgang mit Teilflächen und mehreren Bodenrichtwerten, finden Sie unter der Rubrik „Hilfe“.



Land Brandenburg
 Ministerium für
 Landwirtschaft, Umwelt
 und Klimaschutz

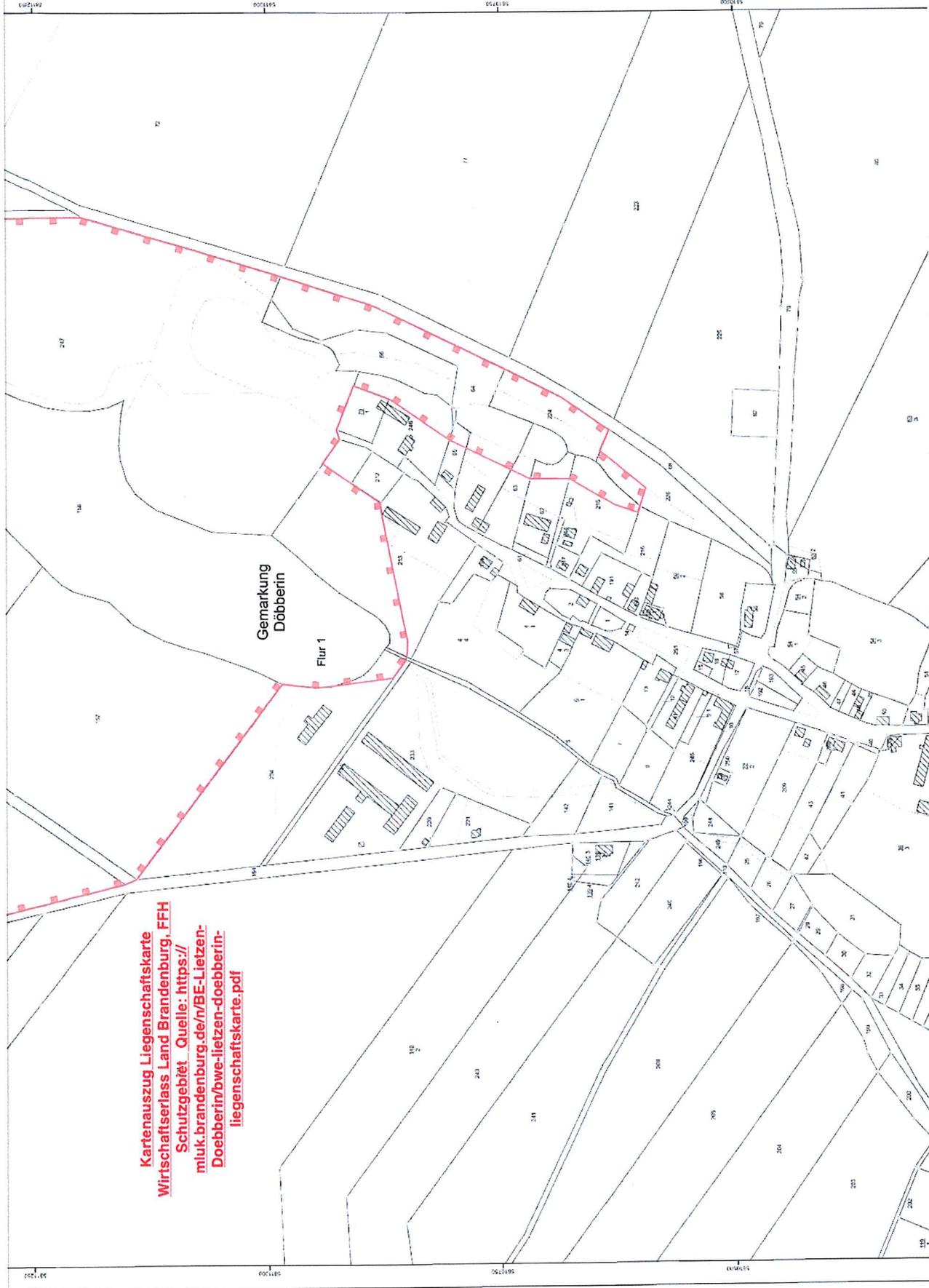
Liegenschaftskarte zum Bewirtschaftungsersatz
 „Lietzen Döbberin“

Blatt: 6 von 6
 Landkreis: Märkisch-Oderland
 Gemarkung:
 Döbberin Flur 1; Niederjauer Flur 1
 Grenze des Geltungsbereiches
 FFH-Gebietsgrenze

- Grenzlinie
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstück
- Gebäude

Maßstab 1:2.500

Rechnungs-Nr. ETR 3.8
 Antrags-Nr. 100/100/2019



**Kartenauszug Liegenschaftskarte
 Wirtschaftserlass Land Brandenburg, FFH
 Schutzgebiet Quelle: [https://
 milk.brandenburg.de/n/BE-Lietzen-
 Doeberin/bwe-lietzen-doeberin-
 liegenschaftskarte.pdf](https://milk.brandenburg.de/n/BE-Lietzen-Doeberin/bwe-lietzen-doeberin-liegenschaftskarte.pdf)**