

Amt Lebus
Gemeinde Zeschdorf



Bebauungsplan
"Solarpark Zeschdorf"

Satzung

Planung:

HiBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15

15831 Blankenfelde-Mahlow

Bearbeiter: Bastian Hirschfelder, Alexander Rümpel

Tel. 033708 / 902470

15.11.2024



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Angaben zum Planverfahren.....	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Beschreibung und Lage des Plangebiets.....	3
1.4	Angaben zur Durchführung des Planverfahrens.....	3
2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.	Planinhalt.....	5
3.1	Städtebauliches Konzept.....	5
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.....	6
3.2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
3.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.3	Technisches Konzept.....	7
3.2.4	Hinweise.....	8
3.3	Erschließung.....	10
3.3.1	Netzzugang.....	10
3.3.2	Kommunikation.....	10
3.3.3	Wasserver- und entsorgung.....	10
3.3.4	Verkehrerschließung.....	10
3.3.5	Löschwasserversorgung.....	11
3.4	Städtebaulicher Vertrag.....	11
4	Flächenbilanz.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Vorhabenfläche (rot).....	3
Abbildung 2:	Ausschnitt der Vorhabenfläche im Flächennutzungsplan; Abbildung 3:vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung der Sonderbaufläche.....	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung.....	12
------------	--------------------------	----

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben, hat der Gesetzgeber das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet.

Das Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist es, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und somit zum Klima- und Umweltschutz beizutragen. Der schrittweise Übergang von konventionellen Energieträgern hin zu Erneuerbaren ist fester Bestandteil der Ziele der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland.

Die Landesregierung Brandenburg formuliert in der Energiestrategie 2040 für das Bundesland Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche, die die Zielsetzung für den Anteil der erneuerbaren Energien im Primärenergieverbrauch bis 2040 von 68 bis 85 % sicherstellen sollen.

Der Vorhabenträger beabsichtigen die Nachnutzung der etwa 9,12 ha großen Freifläche zum Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Das Areal bietet aufgrund seiner anthropogenen Vorprägung entlang einer Bahntrasse, sowie der Randlage ca. 2,3 km nordöstlich des Kerns des Ortsteils Alt-Zeschdorf in der Gemeinde Zeschdorf und seiner Exposition sehr gute Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Zeschdorf“ verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nordöstlich der Ortslage Alt Zeschdorf innerhalb des 200m EEG-Flächenkorridors entlang der Bahnstrecke 6156 Werbig oben – Frankfurt (Oder) (EEG (2024) §37 (1) Nr. 2 c).

Das geplante Bauvorhaben dient der Erzeugung regenerativer Energie als Beitrag zum Klimaschutz und den genannten Zielsetzungen der EU und der Bundesrepublik Deutschland. Um die im EEG formulierten Bedingungen hinreichend zu erfüllen, wird für die geplanten Bauungs- und Nutzungsziele der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 2 BauGB beabsichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und zum Betrieb der Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Energie und deren Einspeisung in das öffentliche Stromnetz bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Dabei soll nördlich der Gemeinde Zeschdorf eine Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht fasst die ermittelten Daten zusammen, beschreibt und bewertet diese.

1.2 Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

BbgNatSchAG – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3 Beschreibung und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Zeschdorf in nordöstlicher Richtung circa 2,3 km vom Ortskern des Ortsteil Alt-Zeschdorf entfernt. Das Plangebiet grenzt südlich an die Bundesstraße B167. Gegenüber dieser Abgrenzung befinden sich Ackerflächen und das Gewässer „Aalkasten“. Die Nord- und West-Flanke des Vorhabengebiets schließen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an Wald an. In östlicher Richtung grenzt die Fläche an die „Schönfließler Straße“. Das Vorhabengebiet wird durch eine Bahntrasse in den Planteil „OST“ und den Planteil „WEST“ aufgeteilt.



Abbildung 1: Lage der Vorhabenfläche (rot).

1.4 Angaben zur Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Zeschdorf" in der Gemeinde Zeschdorf beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf muss demnach dahingehend geändert werden, dass der Planbereich künftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (S) ausgewiesen wird.

Die beiden Verfahren sollen als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geführt werden. Der Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf am 26.10.2021 gefasst.

2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Vorhabengebiet befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) außerhalb des Berliner Umlandes. Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant und werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

1. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in welchem die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert ist.

„In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden - § 2 Abs. 3 LEPro“.

„Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden - § 4 Abs. 2 LEPro“.

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden - § 6 Abs. 1 LEPro“.

2. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

„Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. – G 8.1 Abs. 1 LEP HR“.

Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen – Z 6.2 Abs. 1 LEP HR“.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird mithilfe der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen den Ansprüchen der Landes- und Regionalplanung, sowie den Anforderungen der aus dem Umweltbericht in der Vorberichtsfassung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Rechnung getragen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Bei der Planung ist vorgesehen, dass die innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO) festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für einen Zeitraum von 40 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zulässig sind. Nach Ablauf sind die vorhandenen Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung wird für die sonstigen Sondergebiete SO Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Zeitraum von 40 Jahren Nutzungsdauer ergibt sich aus einer Betriebszeit von 30 Jahren sowie einer Übergangszeit zum Auf- und Rückbau von 10 Jahren.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

3.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 14 und 16 der Flur 2 in der Gemarkung Alt Zeschdorf. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 9,13 Hektar. An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden und Westen die Acker- sowie Waldflächen,
- im Osten die Straße „Schönfließer Straße“ und
- im Süden die Bundesstraße B167.

Das Vorhabengebiet wird durch eine Bahntrasse in die Planteile „OST“ und „WEST“ geteilt.

3.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO §11) festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO §11) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (§ 19 BauNVO). Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird auf 5 m begrenzt. Ausnahmsweise darf die Höhe auf maximal 10 m überschritten werden, wenn für die Sicherung der Anlage und des Geländes der Bau von Kameramasten nötig ist. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird das anstehende Gelände herangezogen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzung

Um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Mindestabstand von 0,10 m zwischen unterer Zaunkante und dem anstehenden Boden einzuhalten.

Auf dem Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Schotter) zulässig.

3.2.3 Technisches Konzept

Konkretes bauliches Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-Anlage). In der PV-Anlage wird Sonnenenergie in Strom umgewandelt, welcher in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die PV-Anlage besteht im Wesentlichen aus den Komponenten Photovoltaikmodule (Module), Tragkonstruktion und Wechselrichter sowie aus der Verkabelung der elektrischen Komponenten untereinander. Zur Spannungsanhebung sind die Wechselrichter an mehrere Trafostationen angebunden. Mittelspannungsseitig wird der Strom von den Trafostationen in einer Übergabestation zusammengefasst. Von der Übergabestation erfolgt die Anbindung an das öffentliche Stromnetz.

Mit Hilfe der Module wird die solare Strahlung in Gleichstrom umgewandelt.

Als Tragkonstruktion werden sogenannte Modultische hergestellt. Diese bestehen aus feuerverzinkten Stahlbauteilen oder Aluminiumbauteilen und den entsprechenden Verbindern. Die Modultische stehen auf punktuellen Pfosten, die durch Einrammen in den Untergrund fest mit diesem verankert werden. Die Versiegelung kann so auf ein Minimum reduziert werden. Mit der Planung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es ist jedoch festzuhalten, dass aufgrund der punktuellen Aufständigung der Module nur eine sehr geringe tatsächliche Versiegelung stattfinden wird.

Auf den Pfosten werden Quer- und Längsträger sowie die Module mit entsprechenden Halterungen montiert. Je nach Hersteller und Typ der Tragkonstruktion sowie Größe der Module werden zwei bis sechs Module im Hoch- oder Querformat auf den Tischen montiert. Die Tische werden in Reihen angeordnet und in einem Winkel von 15-25° nach Süden geneigt. Zwischen den Modulen ergibt sich aus

technischen Belangen sowie den Anforderungen seitens der Grünpflege und der GRZ ein lichter Abstand von 2,5 m. Zudem wird zwischen einem Modulreihenpaar ein lichter Abstand von 6 m vorgesehen (siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

Die Wechselrichter werden auf eigenen Gestellen oder an den Modultischen montiert. Die Trafo- und Übergabestation nach technischen Erwägungen im Plangebiet verteilt.

Die Oberkante der Solarmodule über der GOK orientiert sich am Format der einzelnen Module und der Wahl der Tragkonstruktion, wobei eine maximale Höhe der Solarmodule von 5 m über Geländeoberkante nicht überschritten wird. Die Modulunterkante wird bei mindestens 0,7 m über Geländeoberkante liegen. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Wechselrichter und Trafostationen richtet sich nach der konkreten Anlagenplanung. Die Abmessungen der Übergabe- /Trafostation sind deutlich kleiner als bspw. eine Fertiggarage.

Das EEG sieht Fördermöglichkeiten für ein effizientes Verbundkraftwerk aus Photovoltaikanlage und Energie-Speicher vor. Innerhalb des Sondergebiets sollen deshalb auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um neben der Stromerzeugung ggf. auch die Stromspeicherung umsetzen zu können. Energie-Großspeicher sind wichtige Bausteine der Energiewende. Sie ermöglichen es, die volatile Produktion erneuerbarer Energien besser in den Strommix zu integrieren, bspw. durch nächtliche Überschusseinspeisung. Dadurch erhöhen Speicher die Versorgungssicherheit und beugen Frequenzschwankungen im Stromnetz vor. Energie-Großspeicher ähneln aktuell nach Form und Abmessung gebräuchlichen 40-Fuß Seecontainern. Anzahl und Lage richtet sich nach der konkreten Anlagenplanung und den gesetzlichen Anforderungen des EEG. Aus Sicherheitsgründen ist die PV-Anlage von einem Zaun abgegrenzt, der eine Höhe von ca. 2,5 m (ca. 2 Meter Zaun zzgl. Stacheldraht-aufsatz) aufweist, für Kleintiere jedoch durchgängig ist (Spalt von ca. 10 cm zur Geländeoberkante).

3.2.4 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet des Bebauungsplans ein Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 und eine Bodendenkmal-Vermutungsfläche bekannt.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und — im Falle erteilter Erlaubnis — ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG §9 <3>). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>). Im Bereich des Bodendenkmals 61222 sind bauliche Anlagen, welche die Bodendenkmalsubstanz beeinflussen unzulässig. Eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist möglich, wenn die baulichen Anlagen

möglichst wenig Bodendenkmalsubstanz z. B. durch eine Schwellbalkenkonstruktion o. ä. beeinflussen oder eine archäologische Prospektion vor der Errichtung der baulichen Anlagen durchgeführt wurde.

Im Bereich der Bodendenkmal-Vermutungsfläche sind bauliche Anlagen zulässig. Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsbereich gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes Öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat die/der Träger/in des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Generell gilt:

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsbereiche

Die B 167 und L 38 sind im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Straße außerhalb bebauter Gebiete, die dazu bestimmt ist dem überregionalen Verkehr zu dienen. Hier gelten die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 FStrG und § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1 und Absatz 2 Punkt 1 sowie Absatz 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG).

Immissionsrechtliche Belange

Mittels des angefertigten Blendgutachten (siehe Blendanalyse Solarpark Zeschdorf als Anlage) konnte nachgewiesen werden, dass es durch die aktuelle Planung zu keiner Blendwirkung nach den geltenden Normen kommt. Danach müssen auch keine baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Blendungen angewendet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren und bei der spezifischen Anlagenplanung und -ausführung sind die immissionsrechtlichen Belange im Bereich der Versorgungsanlage nochmals abschließend zu betrachten.

Fremdleitung

Im Bereich der Leitung ist eine Bebauung zulässig. Jedoch ist bei Erdeingriffen ein Schutzpuffer von 1 m zu berücksichtigen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Die gesamte Gemeinde Zeschdorf ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von November 2024 gemäß § 44 BNatSchG sowie die Maßnahmen aus dem Eingriffs- und Ausgleichsplan von November 2024 im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

3.3 Erschließung

3.3.1 Netzzugang

Der Netzanschluss soll über einen Netzverknüpfungspunkt erfolgen. Eine Netzanschlussanfrage wird hierzu an den örtlichen Stromnetzbetreiber gestellt. Nach erster Einschätzung ist ein Netzanschluss an das 110-kV-Umspannwerk „Wulkow“ in ca. 4,5 km Entfernung vorgesehen. Eine abschließende Festlegung ist jedoch im weiteren Planungsverfahren vorgesehen.

3.3.2 Kommunikation

Zur Fernüberwachung der Anlage ist vorgesehen, dass eine Erschließung im Bereich der Kommunikation für das Vorhaben durchgeführt wird.

3.3.3 Wasserver- und entsorgung

Erschließungen wie Trink- oder Abwasserversorgung sind aufgrund der Eigenart des Vorhabens für das Plangebiet nicht erforderlich.

Im Plangebiet werden mit Ausnahme von Gebäuden die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen (z.B. Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzeinspeisungen, Speicheranlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) keine Gebäude errichtet, für die eine Ableitung des Niederschlagswassers im herkömmlichen Sinne notwendig wäre.

3.3.4 Verkehrserschließung

Beide Planteile werden über eine Ein- und Ausfahrt unmittelbar an die Bundesstraße B167 sowie an die Straße „Schönfließler Straße“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Zur Erschließung des westlichen Teilgebietes wird zudem eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Verkehrsanbindung schließt an die Bundesstraße B167 mittels der bestehenden Einmündung an.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgten Abstimmungen zu den aktuellen Änderungs- und Erweiterungsplanungen an der B112/B167. Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik wurde daraufhin verändert. Hierbei wurde die südliche Grenze an den Arbeitsbereich zum Änderungs- und Erweiterungsbau der B112/B167 sowie die nördliche und westliche Grenze an die dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen im nördlichen und westlichen Bereich angepasst. Beide Planungsmaßgaben sind in der Planung zeichnerisch dargestellt.

3.3.5 Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in Verantwortung der Gemeinde Zeschdorf 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 m³/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.

Die räumliche Zugänglichkeit der Feuerwehr ist durch die dauerhafte Erschließung der PV-Anlage gesichert. Wirksame Löscharbeiten sind daher grundlegend durch die Erreichbarkeit der Anlage möglich. Die Belange des Brandschutzes im Bezug der Versorgung des Geländes der PV-Anlage mit Löschwasser werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und abschließend bestimmt. Hierzu werden Abstimmungen mit dem Amt Lebus i.V.m. dem zuständigen Amtsbrandmeister geführt.

Nach aktuellem Planungstand werden Löschwasserzisternen für die Bereitstellung von Löschwasser vorgesehen.

3.4 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Zeschdorf und dem Vorhabenträger wird vor Beschlussfassung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Gegenstand des Vertrages sind u.a.

1. Errichtung einer Photovoltaik-Anlage durch Aufstellung von aufgeständerten Modultischen,
2. Maximale Geräuschkulisse,
3. Errichtung von Technikgebäuden für Wechselrichter und Trafostation,
4. Errichtung einer Einzäunung um die PV-Anlage,
5. Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen,
6. Errichtung einer Kabeltrasse vom Geltungsbereich zum Netzeinspeisepunkt und
7. Brandschutztechnische Einrichtungen

Der Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag u.a. folgende Verpflichtungen eingehen:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und deren Konsequenzen bei Nichterfüllung,
- Rechtsnachfolge,
- Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen (naturschutz- und artenschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen),
- Erfüllung aller gesetzlichen und behördlichen Anforderungen, Vorgaben und Auflagen,

- Nutzungsregelungen für die Erschließung,
- Kostentragung, Freistellung der Gemeinde von allen Kosten und Pflichten (Haftungsausschluss),
- Regelungen zum Bauablauf und
- Gestattungen für sonstige Nutzungen. Darüberhinausgehende Regelungsgegenstände werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Gesamtflächen Plangebiet	91.187,89 m²	
<u>Teilfläche OST</u>		
davon sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“	42.220,18 m ²	
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ= 0,8)	33.776,14 m ²	
davon Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	131,18 m ²	
<u>Teilfläche WEST</u>		
davon sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“	48.870,87 m ²	
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ= 0,8)	39.096,69 m ²	
davon Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	704,07 m ²	
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "privat"	96,85	
Gesamt	91.187,89 m²	

Amt Lebus
Gemeinde Zeschdorf



Bebauungsplan
"Solarpark Zeschdorf"

Satzung

Planung:

HiBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15

15831 Blankenfelde-Mahlow

Bearbeiter: Bastian Hirschfelder, Alexander Rümpel

Tel. 033708 / 902470

15.11.2024



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Angaben zum Planverfahren.....	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	2
1.3	Beschreibung und Lage des Plangebiets.....	3
1.4	Angaben zur Durchführung des Planverfahrens.....	3
2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.	Planinhalt.....	5
3.1	Städtebauliches Konzept.....	5
3.2	Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB.....	6
3.2.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	6
3.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2.3	Technisches Konzept.....	7
3.2.4	Hinweise.....	8
3.3	Erschließung.....	10
3.3.1	Netzzugang.....	10
3.3.2	Kommunikation.....	10
3.3.3	Wasserver- und entsorgung.....	10
3.3.4	Verkehrerschließung.....	10
3.3.5	Löschwasserversorgung.....	11
3.4	Städtebaulicher Vertrag.....	11
4	Flächenbilanz.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage der Vorhabenfläche (rot).....	3
Abbildung 2:	Ausschnitt der Vorhabenfläche im Flächennutzungsplan; Abbildung 3:vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung der Sonderbaufläche.....	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung.....	12
------------	--------------------------	----

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben, hat der Gesetzgeber das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet.

Das Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist es, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und somit zum Klima- und Umweltschutz beizutragen. Der schrittweise Übergang von konventionellen Energieträgern hin zu Erneuerbaren ist fester Bestandteil der Ziele der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland.

Die Landesregierung Brandenburg formuliert in der Energiestrategie 2040 für das Bundesland Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche, die die Zielsetzung für den Anteil der erneuerbaren Energien im Primärenergieverbrauch bis 2040 von 68 bis 85 % sicherstellen sollen.

Der Vorhabenträger beabsichtigen die Nachnutzung der etwa 9,12 ha großen Freifläche zum Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Das Areal bietet aufgrund seiner anthropogenen Vorprägung entlang einer Bahntrasse, sowie der Randlage ca. 2,3 km nordöstlich des Kerns des Ortsteils Alt-Zeschdorf in der Gemeinde Zeschdorf und seiner Exposition sehr gute Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Zeschdorf“ verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nordöstlich der Ortslage Alt Zeschdorf innerhalb des 200m EEG-Flächenkorridors entlang der Bahnstrecke 6156 Werbig oben – Frankfurt (Oder) (EEG (2024) §37 (1) Nr. 2 c).

Das geplante Bauvorhaben dient der Erzeugung regenerativer Energie als Beitrag zum Klimaschutz und den genannten Zielsetzungen der EU und der Bundesrepublik Deutschland. Um die im EEG formulierten Bedingungen hinreichend zu erfüllen, wird für die geplanten Bauungs- und Nutzungsziele der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 2 BauGB beabsichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und zum Betrieb der Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Energie und deren Einspeisung in das öffentliche Stromnetz bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Dabei soll nördlich der Gemeinde Zeschdorf eine Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht fasst die ermittelten Daten zusammen, beschreibt und bewertet diese.

1.2 Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

BbgNatSchAG – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

EEG – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3 Beschreibung und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Zeschdorf in nordöstlicher Richtung circa 2,3 km vom Ortskern des Ortsteil Alt-Zeschdorf entfernt. Das Plangebiet grenzt südlich an die Bundesstraße B167. Gegenüber dieser Abgrenzung befinden sich Ackerflächen und das Gewässer „Aalkasten“. Die Nord- und West-Flanke des Vorhabengebiets schließen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an Wald an. In östlicher Richtung grenzt die Fläche an die „Schönfließler Straße“. Das Vorhabengebiet wird durch eine Bahntrasse in den Planteil „OST“ und den Planteil „WEST“ aufgeteilt.



Abbildung 1: Lage der Vorhabenfläche (rot).

1.4 Angaben zur Durchführung des Planverfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Zeschdorf" in der Gemeinde Zeschdorf beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf muss demnach dahingehend geändert werden, dass der Planbereich künftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (S) ausgewiesen wird.

Die beiden Verfahren sollen als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geführt werden. Der Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf am 26.10.2021 gefasst.

2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Vorhabengebiet befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) außerhalb des Berliner Umlandes. Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant und werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

1. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in welchem die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert ist.

„In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden - § 2 Abs. 3 LEPro“.

„Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden - § 4 Abs. 2 LEPro“.

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden - § 6 Abs. 1 LEPro“.

2. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

„Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. – G 8.1 Abs. 1 LEP HR“.

Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen – Z 6.2 Abs. 1 LEP HR“.

Im Zuge der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung abgefragt. Ergebnis dieser Abfrage war das Einvernehmen mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung der vorliegenden Planung.

2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf in der Fassung der 2. Änderung (rechts-wirksam seit 02.11.2009) ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes hierbei ebenfalls erforderlich. Im Rahmen § 8 Abs.3 BauGB wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelver-fahren geändert. Hieraus wird die Fläche zukünftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Photo-voltaik“ (S) bestimmt.

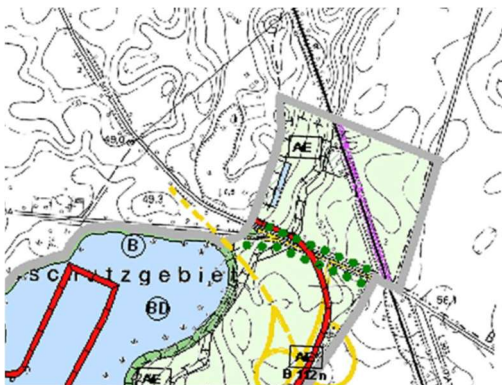


Abbildung 2: Ausschnitt der Vorhabenfläche im Flächennutzungsplan; Abbildung 3: vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung der Sonderbaufläche.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des Vorhabens ist die planungsrechtliche Ermöglichung, Sicherung und Realisierung einer Freiflächenphotovoltaikanlage zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom. Das Vorhaben soll sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen. Negative Beeinflussungen des Ortsbildes werden so gering wie möglich gehalten.

Zwischen der nächstgelegenen Wohnnutzung an der Kreisstraße „Ernst-Thälmann-Straße“ nach Niederjesar dient das Waldstück zur Abschirmung. Zur Abschirmung der Wohnbebauung in südlicher und südöstlicher Richtung dienen die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird mithilfe der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen den Ansprüchen der Landes- und Regionalplanung, sowie den Anforderungen der aus dem Umweltbericht in der Vorberichtsfassung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Rechnung getragen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Bei der Planung ist vorgesehen, dass die innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO) festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für einen Zeitraum von 40 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zulässig sind. Nach Ablauf sind die vorhandenen Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen vollständig zu entfernen. Als Folgenutzung wird für die sonstigen Sondergebiete SO Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgenutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Zeitraum von 40 Jahren Nutzungsdauer ergibt sich aus einer Betriebszeit von 30 Jahren sowie einer Übergangszeit zum Auf- und Rückbau von 10 Jahren.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB

3.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 14 und 16 der Flur 2 in der Gemarkung Alt Zeschdorf. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 9,13 Hektar. An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden und Westen die Acker- sowie Waldflächen,
- im Osten die Straße „Schönfließer Straße“ und
- im Süden die Bundesstraße B167.

Das Vorhabengebiet wird durch eine Bahntrasse in die Planteile „OST“ und „WEST“ geteilt.

3.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO §11) festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO §11) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Umspannstationen, Wechselrichterstationen und Zaunanlagen. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag verpflichtet.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (§ 19 BauNVO). Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird auf 5 m begrenzt. Ausnahmsweise darf die Höhe auf maximal 10 m überschritten werden, wenn für die Sicherung der Anlage und des Geländes der Bau von Kameramasten nötig ist. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird das anstehende Gelände herangezogen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzung

Um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Mindestabstand von 0,10 m zwischen unterer Zaunkante und dem anstehenden Boden einzuhalten.

Auf dem Plangebiet ist eine Befestigung von Wegen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Schotter) zulässig.

3.2.3 Technisches Konzept

Konkretes bauliches Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-Anlage). In der PV-Anlage wird Sonnenenergie in Strom umgewandelt, welcher in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Die PV-Anlage besteht im Wesentlichen aus den Komponenten Photovoltaikmodule (Module), Tragkonstruktion und Wechselrichter sowie aus der Verkabelung der elektrischen Komponenten untereinander. Zur Spannungsanhebung sind die Wechselrichter an mehrere Trafostationen angebunden. Mittelspannungsseitig wird der Strom von den Trafostationen in einer Übergabestation zusammengefasst. Von der Übergabestation erfolgt die Anbindung an das öffentliche Stromnetz.

Mit Hilfe der Module wird die solare Strahlung in Gleichstrom umgewandelt.

Als Tragkonstruktion werden sogenannte Modultische hergestellt. Diese bestehen aus feuerverzinkten Stahlbauteilen oder Aluminiumbauteilen und den entsprechenden Verbindern. Die Modultische stehen auf punktuellen Pfosten, die durch Einrammen in den Untergrund fest mit diesem verankert werden. Die Versiegelung kann so auf ein Minimum reduziert werden. Mit der Planung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Es ist jedoch festzuhalten, dass aufgrund der punktuellen Aufständigung der Module nur eine sehr geringe tatsächliche Versiegelung stattfinden wird.

Auf den Pfosten werden Quer- und Längsträger sowie die Module mit entsprechenden Halterungen montiert. Je nach Hersteller und Typ der Tragkonstruktion sowie Größe der Module werden zwei bis sechs Module im Hoch- oder Querformat auf den Tischen montiert. Die Tische werden in Reihen angeordnet und in einem Winkel von 15-25° nach Süden geneigt. Zwischen den Modulen ergibt sich aus

technischen Belangen sowie den Anforderungen seitens der Grünpflege und der GRZ ein lichter Abstand von 2,5 m. Zudem wird zwischen einem Modulreihenpaar ein lichter Abstand von 6 m vorgesehen (siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

Die Wechselrichter werden auf eigenen Gestellen oder an den Modultischen montiert. Die Trafo- und Übergabestation nach technischen Erwägungen im Plangebiet verteilt.

Die Oberkante der Solarmodule über der GOK orientiert sich am Format der einzelnen Module und der Wahl der Tragkonstruktion, wobei eine maximale Höhe der Solarmodule von 5 m über Geländeoberkante nicht überschritten wird. Die Modulunterkante wird bei mindestens 0,7 m über Geländeoberkante liegen. Die Anzahl und Lage der erforderlichen Wechselrichter und Trafostationen richtet sich nach der konkreten Anlagenplanung. Die Abmessungen der Übergabe- /Trafostation sind deutlich kleiner als bspw. eine Fertiggarage.

Das EEG sieht Fördermöglichkeiten für ein effizientes Verbundkraftwerk aus Photovoltaikanlage und Energie-Speicher vor. Innerhalb des Sondergebiets sollen deshalb auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um neben der Stromerzeugung ggf. auch die Stromspeicherung umsetzen zu können. Energie-Großspeicher sind wichtige Bausteine der Energiewende. Sie ermöglichen es, die volatile Produktion erneuerbarer Energien besser in den Strommix zu integrieren, bspw. durch nächtliche Überschusseinspeisung. Dadurch erhöhen Speicher die Versorgungssicherheit und beugen Frequenzschwankungen im Stromnetz vor. Energie-Großspeicher ähneln aktuell nach Form und Abmessung gebräuchlichen 40-Fuß Seecontainern. Anzahl und Lage richtet sich nach der konkreten Anlagenplanung und den gesetzlichen Anforderungen des EEG. Aus Sicherheitsgründen ist die PV-Anlage von einem Zaun abgegrenzt, der eine Höhe von ca. 2,5 m (ca. 2 Meter Zaun zzgl. Stacheldraht-aufsatz) aufweist, für Kleintiere jedoch durchgängig ist (Spalt von ca. 10 cm zur Geländeoberkante).

3.2.4 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet des Bebauungsplans ein Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 und eine Bodendenkmal-Vermutungsfläche bekannt.

Bodendenkmale sind nach BbgDSchG §§ 1 (1), 2 (1)-(3), 7 (1) im öffentlichen Interesse und als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg geschützt. Sie dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis bzw. Erlaubnis durch Planfeststellung oder bauordnungsrechtliche Genehmigung und — im Falle erteilter Erlaubnis — ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 <3>, 9 und 11 <3>). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG §9 <3>). Für die fachgerechte Bergung und Dokumentation von betroffenen Bodendenkmalen ist nach BbgDSchG §§ 7 (3) und 11 (3) der Veranlasser kostenpflichtig. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (BbgDSchG § 26 <4>). Im Bereich des Bodendenkmals 61222 sind bauliche Anlagen, welche die Bodendenkmalsubstanz beeinflussen unzulässig. Eine Zulässigkeit von baulichen Anlagen ist möglich, wenn die baulichen Anlagen

möglichst wenig Bodendenkmalsubstanz z. B. durch eine Schwellbalkenkonstruktion o. ä. beeinflussen oder eine archäologische Prospektion vor der Errichtung der baulichen Anlagen durchgeführt wurde.

Im Bereich der Bodendenkmal-Vermutungsfläche sind bauliche Anlagen zulässig. Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind daher sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorhaben, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsbereich gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 <1> und <2>). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert, Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes Öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat die/der Träger/in des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 7 (3), 9 (3)-(4) und 11 (3) BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

Generell gilt:

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungsbereiche

Die B 167 und L 38 sind im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Straße außerhalb bebauter Gebiete, die dazu bestimmt ist dem überregionalen Verkehr zu dienen. Hier gelten die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 FStrG und § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1 und Absatz 2 Punkt 1 sowie Absatz 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG).

Immissionsrechtliche Belange

Mittels des angefertigten Blendgutachten (siehe Blendanalyse Solarpark Zeschdorf als Anlage) konnte nachgewiesen werden, dass es durch die aktuelle Planung zu keiner Blendwirkung nach den geltenden Normen kommt. Danach müssen auch keine baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Blendungen angewendet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren und bei der spezifischen Anlagenplanung und -ausführung sind die immissionsrechtlichen Belange im Bereich der Versorgungsanlage nochmals abschließend zu betrachten.

Fremdleitung

Im Bereich der Leitung ist eine Bebauung zulässig. Jedoch ist bei Erdeingriffen ein Schutzpuffer von 1 m zu berücksichtigen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Die gesamte Gemeinde Zeschdorf ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von November 2024 gemäß § 44 BNatSchG sowie die Maßnahmen aus dem Eingriffs- und Ausgleichsplan von November 2024 im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

3.3 Erschließung

3.3.1 Netzzugang

Der Netzanschluss soll über einen Netzverknüpfungspunkt erfolgen. Eine Netzanschlussanfrage wird hierzu an den örtlichen Stromnetzbetreiber gestellt. Nach erster Einschätzung ist ein Netzanschluss an das 110-kV-Umspannwerk „Wulkow“ in ca. 4,5 km Entfernung vorgesehen. Eine abschließende Festlegung ist jedoch im weiteren Planungsverfahren vorgesehen.

3.3.2 Kommunikation

Zur Fernüberwachung der Anlage ist vorgesehen, dass eine Erschließung im Bereich der Kommunikation für das Vorhaben durchgeführt wird.

3.3.3 Wasserver- und entsorgung

Erschließungen wie Trink- oder Abwasserversorgung sind aufgrund der Eigenart des Vorhabens für das Plangebiet nicht erforderlich.

Im Plangebiet werden mit Ausnahme von Gebäuden die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen (z.B. Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzeinspeisungen, Speicheranlagen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) keine Gebäude errichtet, für die eine Ableitung des Niederschlagswassers im herkömmlichen Sinne notwendig wäre.

3.3.4 Verkehrserschließung

Beide Planteile werden über eine Ein- und Ausfahrt unmittelbar an die Bundesstraße B167 sowie an die Straße „Schönfließler Straße“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Zur Erschließung des westlichen Teilgebietes wird zudem eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Diese Verkehrsanbindung schließt an die Bundesstraße B167 mittels der bestehenden Einmündung an.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgten Abstimmungen zu den aktuellen Änderungs- und Erweiterungsplanungen an der B112/B167. Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik wurde daraufhin verändert. Hierbei wurde die südliche Grenze an den Arbeitsbereich zum Änderungs- und Erweiterungsbau der B112/B167 sowie die nördliche und westliche Grenze an die dafür vorgesehenen Ausgleichsflächen im nördlichen und westlichen Bereich angepasst. Beide Planungsmaßgaben sind in der Planung zeichnerisch dargestellt.

3.3.5 Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Pkt. 1 BbgBKG ist die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in Verantwortung der Gemeinde Zeschdorf 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 m³/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.

Die räumliche Zugänglichkeit der Feuerwehr ist durch die dauerhafte Erschließung der PV-Anlage gesichert. Wirksame Löscharbeiten sind daher grundlegend durch die Erreichbarkeit der Anlage möglich. Die Belange des Brandschutzes im Bezug der Versorgung des Geländes der PV-Anlage mit Löschwasser werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft und abschließend bestimmt. Hierzu werden Abstimmungen mit dem Amt Lebus i.V.m. dem zuständigen Amtsbrandmeister geführt.

Nach aktuellem Planungstand werden Löschwasserzisternen für die Bereitstellung von Löschwasser vorgesehen.

3.4 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Zeschdorf und dem Vorhabenträger wird vor Beschlussfassung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Gegenstand des Vertrages sind u.a.

1. Errichtung einer Photovoltaik-Anlage durch Aufstellung von aufgeständerten Modultischen,
2. Maximale Geräuschkulisse,
3. Errichtung von Technikgebäuden für Wechselrichter und Trafostation,
4. Errichtung einer Einzäunung um die PV-Anlage,
5. Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen,
6. Errichtung einer Kabeltrasse vom Geltungsbereich zum Netzeinspeisepunkt und
7. Brandschutztechnische Einrichtungen

Der Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag u.a. folgende Verpflichtungen eingehen:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und deren Konsequenzen bei Nichterfüllung,
- Rechtsnachfolge,
- Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen (naturschutz- und artenschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen),
- Erfüllung aller gesetzlichen und behördlichen Anforderungen, Vorgaben und Auflagen,

- Nutzungsregelungen für die Erschließung,
- Kostentragung, Freistellung der Gemeinde von allen Kosten und Pflichten (Haftungsausschluss),
- Regelungen zum Bauablauf und
- Gestattungen für sonstige Nutzungen. Darüberhinausgehende Regelungsgegenstände werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Gesamtflächen Plangebiet	91.187,89 m²	
<u>Teilfläche OST</u>		
davon sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“	42.220,18 m ²	
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ= 0,8)	33.776,14 m ²	
davon Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	131,18 m ²	
<u>Teilfläche WEST</u>		
davon sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“	48.870,87 m ²	
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ= 0,8)	39.096,69 m ²	
davon Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	704,07 m ²	
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "privat"	96,85	
Gesamt	91.187,89 m²	

