

## Gemeinde Fichtwald OT Stechau

### Begründung gemäß § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau“

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 2 in der Gemarkung Stechau



Verfahrensstand:  
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB  
Arbeitsstand: 12.08.2022

## Impressum

Auftraggeber/  
Vorhabenträger:

Fichtwald Energy GmbH  
Dorfstraße 47  
04936 Fichtwald OT Stechau

Amt Schlieben:

Bauamt, Herr Müller  
Herzberger Straße 7  
04936 Schlieben

Planverfasser:

**GKU Standortentwicklung GmbH**  
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin  
Tel.: 030 / 92 37 21 0  
Fax: 030 / 92 37 21 11  
buero-berlin@gku-se.de

Bearbeiter:

Sören Klünder  
Robert ter Bogt  
Hartmut Röder

Umweltbericht

**AFRY Deutschland gmbH**  
Marburger Straße 10,  
10789 Berlin

Bearbeiterinnen:

Rommy Nitschke  
Luise Hückstedt

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A. BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
2.1 Geltungsbereich .....	5
2.2 Bestand .....	5
2.2.1 Erschließung .....	5
2.2.2 Eigentumsverhältnisse .....	6
2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen.....	6
2.2.4 Altlasten .....	6
2.2.5 Ökologie / Freiflächen .....	6
2.3 Planerische Ausgangssituation.....	6
2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg .....	6
2.3.2 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald .....	8
2.3.3 Flächennutzungsplan .....	9
2.3.4 Geltendes Planungsrecht / Informelle Planungen .....	9
<b>II. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
<b>III. PLANINHALT</b> .....	<b>11</b>
<b>1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept</b> .....	<b>11</b>
<b>2. Wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>12</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“ .....	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft .....	13
2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen .....	13
2.7 Nachrichtliche Übernahmen .....	13
<b>IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>14</b>
<b>2. Bauweise</b> .....	<b>14</b>
<b>3. Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>14</b>
<b>4. Grünfestsetzungen</b> .....	<b>15</b>
<b>V. FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>17</b>
<b>VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>VII. VERFAHREN</b> .....	<b>20</b>
<b>B. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>21</b>
<b>Anlagen: Vorhaben- und Erschließungsplan (wird im weiteren Verfahren eingefügt)</b>	

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Vorhabenträger plant auf einer Landwirtschaftsfläche östlich der Ortslage Stechau in der Gemeinde Fichtwald, die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit einer Nennleistung von ca. 13,2 MWp. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 14,5 ha. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die Gemeinde Fichtwald unterstützt in Einklang mit dem Regionalen Energiekonzept der Region Lausitz-Spreewald sowie dem am 30. Januar 2018 beschlossenen amtsbezogenen Klimaschutzkonzept des Amtes Schlieben die Ansiedlungsabsicht als Beitrag zum Klimaschutz und zur Förderung der regionalen Wirtschaft. Der in der geplanten Photovoltaikanlage erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

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

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

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

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

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

## 2. Plangebiet

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Stechau in der Gemeinde Fichtwald, südöstlich der Landesstraße 69. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14,5 ha.

Es beinhaltet die Flurstücke 22/1, 31/1, 34/2, 37, 40/1, 141/23, 142/23, 143/23, 144/34, 145/34, 154/39, 161, 163, 164 und 223/25 (jeweils teilweise) sowie die Flurstücke 31/2, 34/1, 39/2, 39/3, 39/5, 137/23, 138/23, 139/23, 155/39, 156/39, 157/39, 158/39, 161/39, 162/39, 163/39, 164/40, 165/40, 166/40, 167/40, 168/40, 215/34 und 216/34 (jeweils vollständig) der Flur 2 der Gemarkung Stechau. Die Plangebietsgrenzen entsprechen nur teilweise den Flurstücksgrenzen.

Das Relief der Geländeoberkante im Plangebiet gestaltet sich überwiegend eben und variiert zwischen ca. 102 m und ca. 110 m ü NHN (*die Angaben werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer aktualisierten Planunterlagen vom ÖbVI ergänzt*).

### 2.2 Bestand

Der etwa 14,5 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist durch Ackerflächen, die z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden geprägt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Ortschaft Stechau (ca. 300 m W), die Ortschaft Hillmersdorf (ca. 300 m N), beide Teil der Gemeinde Fichtwald sowie die Ortschaft Trebbus, Stadt Doberlug-Kirchhain (ca. 1 km SO).

Im Süden und Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an. Nördlich und östlich befinden sich, getrennt durch einen ca. 30 m breiten Ackerstreifen, Forstflächen.

Im Plangebiet befinden sich keine umweltrelevanten Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets sind das Flora-Fauna-Habitatgebiet (FFH) DE 4246-302 „Kremnitz-Fichtwald-Gebiet ca. 1,3 km südwestlich sowie das FFH-Gebiet DE 4447-307 „Kleine Elster und Niederungsbereiche Ergänzung“ im Naturpark „Niederlausitzer Landrücken“ DE 4248-701 ca. 2,1 km nordöstlich (weitere Schutzgebiete siehe Umweltbericht).

#### 2.2.1 Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt von der Landesstraße 285 im Norden und der Landesstraße 69 im Nordwesten aus über einen Wirtschaftsweg. Die Erforderlichkeit entsprechender Wege- und Leitungsrechte auf Gemeindegrundstücken (außerhalb des Plangebiets) für die Zuwegung und Kabel wird im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zusätzliche Wegbaumaßnahmen (abgesehen von unversiegelten internen Zuwegungen für die Wartung der Module) sowie Erschließungsanlagen für Wasser- und Abwasser sind für den Solarpark nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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

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

### 2.2.2 Eigentumsverhältnisse

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

### 2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen

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

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

### 2.2.4 Altlasten

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

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

### 2.2.5 Ökologie / Freiflächen

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

## 2.3 Planerische Ausgangssituation

### 2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

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

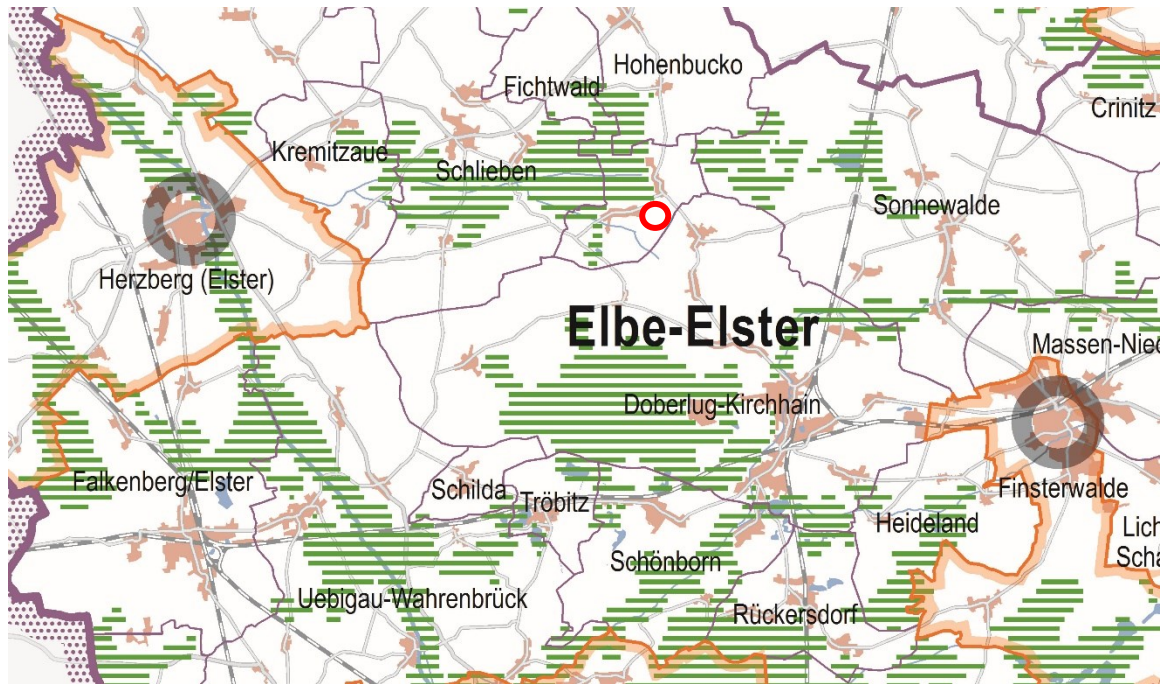


Abb.: Auszug LEP HR (2019), Vorhabenstandort (rot markiert)

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

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

#### G 2.1 Strukturwandel

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

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

Die Planung steht den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegen.

LEP HR (2019), Kapitel 6 Freiraumentwicklung:

#### G 6.1 Freiraumentwicklung

- (1) *Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*
- (2) *Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.*

#### Z 6.2 Freiraumverbund

- (3) *Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*

[...]

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

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

#### *G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien*

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

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

[...]

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

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

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

#### 2.3.2 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

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

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



### 2.3.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Fichtwald liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Aufgrund des aktuellen Regelungserfordernisses soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden und wird dementsprechend der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Das Vorhaben fügt sich in der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet, insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes (angemessene Entfernung zu Siedlungsbereichen) und der Vorprägung der Plangebiets ein. Wesentlich störende Auswirkungen durch die geplante Nutzung als PV-Freiflächenanlage auf die Umgebung des Plangebiets können ausgeschlossen werden. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird nicht beeinträchtigt. Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten in den Nachbargemeinden werden ebenfalls nicht negativ beeinflusst.

Im Ergebnis der Prüfung kann festgestellt werden, dass öffentliche raumordnerische Belange sowohl auf regionalplanerischer als auf gemeindlicher Ebene dem vorzeitigen Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann gewährleistet werden. Konkurrierende Nutzungsansprüche, die bauleitplanerisch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen wären, sind nicht erkennbar.

Der akute Handlungsdruck kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer PV-Freiflächenanlage zu schaffen, bedingt die Erforderlichkeit für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans.

### 2.3.4 Geltendes Planungsrecht / Informelle Planungen

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

Die Gemeindevertretung hat am 10.03.2021 einen Leitfaden bzw. Kriterienkatalog für die räumliche Steuerung von PV-Freiflächenanlagen beschlossen.

Zu den Beurteilungskriterien zählen insbesondere:

- Ausschluss von Naturschutz- und Naturaflähen
- Ausschluss von Waldgebieten
- Ausschluss des Bereiches „innerer Fichtwald“
- Nutzung von Landwirtschaftsflächen mit niedrigen Bodenpunkten
- Höchstgrenze 90 ha für das Gesamtgebiet der Gemeinde Fichtwald
- Einzelne Solarprojekte bis maximal 15 ha Gesamtfläche
- Zuschnitt der Solarfläche im Idealfall 1:1 (Länge : Breite) bzw. nicht über das Verhältnis 1:4 hinausgehend

Diese Vorgaben finden bei der Aufbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Berücksichtigung.

#### Planunterlage

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

## II. UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren in den Begründungstext eingearbeitet. Der Umweltbericht, erstellt durch die AFRY Deutschland GmbH, liegt als separate Datei (Arbeitsstand 12.08.2022) vor.

### III. PLANINHALT

#### 1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

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

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

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

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

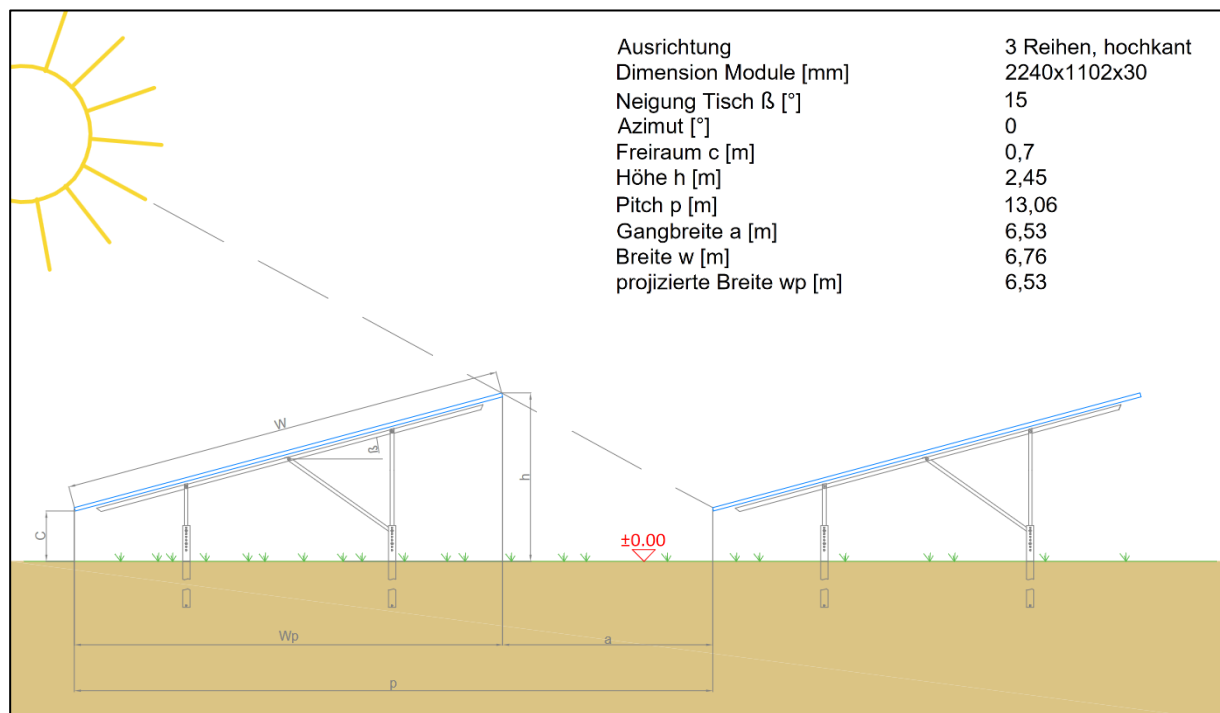


Abb.: Schematischer Systemschnitt PV-Module

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

An geeigneter Stelle soll die Flächenqualität im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden, um unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sollen durch Anpflanzung von Sichtschutzhecken in den Randbereichen des

Plangebiets weitestgehend vermieden werden. Die detaillierte Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen und wird im Durchführungsvertrag im weiteren Verfahren verbindlich festgelegt.

## 2. Wesentlicher Planinhalt

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

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“

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

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

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

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll mit ca. 4,5 m über Geländeoberkante angesetzt werden. Hieraus ergibt sich eine zulässige Anlagenoberkante (OK) von xx,0 m über NHN (im DHHN 2016) (*genauere Angaben werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer aktualisierten Planunterlage eingearbeitet*). Zudem soll ein Abstand von mindestens 0,7 m zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module eingehalten werden (UK). Ziel dieser Festsetzung ist die Voraussetzungen für ausreichendes

Streulicht zur Erhaltung der Bodenvegetation sowie die Verhinderung der Verschattung durch Bewuchs, Verschmutzung durch vom Boden aufspritzendes Wasser zu schaffen und ggf. Beweidung (z.B. durch Schafe).

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im SO-Gebiet flächenhaft mittels Baugrenzen bestimmt und regeln die Bereiche, in denen die Aufstellung der Solarpaneele sowie die erforderlichen Nebenanlagen zulässig ist. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den Plangebietsgrenzen sowie mindestens 1,0 m zu den Biotop- bzw. SPE-Flächen (siehe 2.4).

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

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

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

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

Für derartige Festsetzungen im Plangebiet besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bedarf.

Die Erforderlichkeit entsprechender Wege- und Leitungsrechte auf Gemeindegrundstücken (außerhalb des Plangebiets) für die Zuwegung und Kabel wird im Rahmen des Verfahrens geklärt und vertraglich abgesichert.

### 2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen

Heckenpflanzung am Rand des Plangebiets zum Sichtschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes sind nach derzeitiger Einschätzung entlang der westlichen und südlichen Abgrenzung des Plangebiets sinnvoll. Diese Randbereiche sollen als SPE-Fläche (siehe 2.4) im B-Plan festgesetzt werden. Eigenständige Grünflächen sollen nicht festgesetzt werden.

Die Erhaltung der vorhandenen geschützten Einzelbäume im Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, sofern diese städtebauliche prägend sind.

### 2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die geschützten Biotopflächen werden im Plan, sofern erforderlich nachrichtlich dargestellt (weitere Informationen hierzu sind im Kapitel 2.1.1 im Umweltbericht enthalten). Gemäß des Umweltberichtes werden durch die Planung keine geschützten Biotope und ausgedehnte Biotopkomplexe in Anspruch genommen.

## IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:**
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik);
  - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.
  - **landwirtschaftliche Nutzungen mit Ausnahme von baulichen Anlagen.**

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

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

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

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

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

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

### 2. Bauweise

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

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

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

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

#### **4. Grünfestsetzungen**

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

##### **4.1 Die Modulrand- und Zwischenflächen sind während der Nutzungsdauer des Solarparks temporär als extensive Grünlandflächen zu entwickeln und zu erhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

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

##### **4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung A ist als Sichtschutzpflanzung eine 3,0 m breite Hecke, bestehend aus Sträuchern heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Diese Regelung zielt auf den Sichtschutz für die umliegenden Wohnnutzungen sowie den Schutz des Landschaftsbildes ab. Ferner dient sie dem Ausgleich unvermeidlicher, planbedingter Eingriffe in das Schutzgut Boden.

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

Für die Maßnahmen gemäß TF 4.2 werden Pflanzen gemäß „Anlage Pflanzenliste“ der Begründung empfohlen. Diese werden im weiteren Verfahren entsprechend der funktionellen Erfordernisse der PV-Anlage und der Sichtschutzfunktion ausgewählt.

##### **4.3 Die Baufeldfreimachung soll ausschließlich außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.08. erfolgen. Ausnahmen können in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt werden.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung (siehe Umweltbericht).

Tötungen und Verletzungen von Bodenbrütern und somit Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Ziffer 1 sollen vermieden werden.

##### **4.4 Von der Bauzeitenregelung für Bodenbrüter kann abgewichen werden, sofern der Bau vor Beginn der Brutzeit (spätestens Ende Februar) beginnt, in die Brutzeit hineinführt und keine Bauunterbrechung von mehr als 7 Tage vorliegt. Ein alternativer Baubeginn ist möglich bei Aufnahme einer Vergrämuungsmaßnahme, die vor Beginn der Brutzeit funktionstüchtig ist. Auch bei Bauunterbrechungen von mehr als 7 Tagen ist eine Vergrämuungsmaßnahme, z.B. durch Anbringen von Flatterbändern, erforderlich.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung (siehe Umweltbericht).

Tötungen und Verletzungen von Bodenbrütern und somit Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Ziffer 1 sollen vermieden werden.

##### **4.5 Ein Baubeginn vor dem 31. August ist möglich, wenn durch eine ornithologische Kontrolle der Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung des Fortpflanzungsgeschehens mehr erfolgen wird oder die Ernte bereits erfolgt ist.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung (siehe Umweltbericht).  
Tötungen und Verletzungen von Bodenbrütern und somit Verbotstatbestände nach §44  
BNatSchG Abs. 1 Ziffer 1 sollen vermieden werden.



## V. FLÄCHENBILANZ

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau“ ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Flächenbilanz (gerundet)

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Sondergebiet „Solarpark“	142.400	98,4%
SPE-/Biotopflächen	2.350	1,6%
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>144.750</b>	<b>100%</b>

Stand: Vorentwurf August 2022

## VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

Eingriffe in private Eigentumsverhältnisse erfolgen durch den Bebauungsplan nicht.

Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet ist grundsätzlich nach wie vor zulässig. Die Flächen im Plangebiet haben relativ geringe Bodenwertpunkte (im Durchschnitt ca. 22). Die Nutzung als Solarpark ermöglichen für die ortsansässigen Flächeneigentümer eine wichtige zusätzliche Einnahmequelle und stärken somit die lokale agrarwirtschaftliche Struktur. Die Umwandlung in eine für den Boden extensivierte Nutzung und die Steigerung der Pflanzenvielfalt sind positive Nebeneffekte. Keinesfalls werden hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen der PV-Planung weichen. Eine Zustimmungserklärung des gegenwärtigen landwirtschaftlichen Pächters liegt vor.

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

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

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

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

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

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

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

- Erschließung

- Durchführungsverpflichtung/Herstellungsfristen
- Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
- Modulanordnung bzw. Sicherung einer flächenmäßigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Rückbau der Solaranlagen
- Kostentragung
- ggf. Regelungen hinsichtlich der Blendwirkung (abhängig vom Gutachten)

## VII. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 4 „Freiflächenphotovoltaikanlage Bauernberge Stechau“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtwald am 20.04.2022 gefasst. Zugleich wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am xx.xx.2022 ortsüblich veröffentlicht.

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

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

### Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### Satzungsbeschluss

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. April 2022 (BGBl. I S. 674)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

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

### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

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

### **Landesplanungsvertrag**

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

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Amt Schlieben, im August 2022

- Bauamt -

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