

BEBAUUNGSPLAN
„SOLARPARK PETKUS“

DER STADT
BARUTH / MARK

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

Entwurf
Stand: April 2025

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebiets	5
2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.2. Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich	6
2.3. Geltendes Planungsrecht	6
2.4. Verkehrserschließung	6
2.5. Technische Infrastruktur/Leitungen	6
2.6. Naturschutz, Wasser, Umwelt	6
2.7. Denkmalschutz	6
2.8. Immissionsschutz	7
2.9. Brandschutz	7
2.10. Altlasten	7
3. Planerische Ausgangssituation	8
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2. Planungen nach Bundesfernstraßengesetz	10
3.3. Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming	10
3.4. Flächennutzungsplan der Stadt Baruth / Mark	10
4. Entwicklung der Planungsüberlegung / Städtebauliches Konzept	12
II. Planinhalt	14
5. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	14
6. Begründung der Festsetzungen	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Grünfläche	15
6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
6.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	16
6.8 Befristete Nutzung	16
6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.10 Löschwasser	17
6.11 Brandschutz	17
6.12 Flächenbilanz	18
B. Verfahren	19
C. Rechtsgrundlagen / Quellen	20
D. Anlagen	21
10. Textliche Festsetzungen	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
Abbildung 2: Geltungsbereich mit Flurstücken (©GeoBasis-DE/LGB 2021)	5
Abbildung 3: VRW 31; Quelle: Auszug aus dem Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027	9
Abbildung 4: Lage des VRW 31 (rot) im Geltungsbereich des Bebauungsplans (mit Abstandsdarstellungen)	9
Abbildung 5: Auszug aus der Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark mit Stand 29.01.2025	11
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept - Belegungsplan (Quelle SMT Resources)	12
Abbildung 7: Skizze der Modultische (Quelle: Schletter)	13

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Um die Folgen des Klimawandels einzudämmen und damit die biologische Vielfalt weitestgehend zu bewahren, ist der Ausstieg aus der gefährlichen Atomkraft und den fossilen Energien – allen voran der Kohle – unabdingbar. Der ökologisch verträgliche Ausbau der erneuerbaren Energien ist daher von zentraler Bedeutung für die künftige Energieversorgung. Nur, wenn die Erneuerbaren möglichst schnell einen großen Teil unserer Stromversorgung übernehmen, können wir auf fossile Energieträger und Atomkraftwerke verzichten.

Die Solar Niederer Fläming GmbH, Wahlsdorf 135 in 15936 Dahme/Mark-Wahlsdorf hat einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen gestellt. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Petkus und untergliedert sich in die Teile Plangebiet Nord (nördlich der B 115) und Plangebiet Süd (Südlich der B 115).

Die Stadtverordnetenversammlung Baruth / Mark hat am 22.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Petkus“ beschlossen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Energienovelle sorgt dafür, dass der Ausbau von Windenergie- und Photovoltaik-Anlagen beschleunigt, die Produktion von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien unterstützt und die Nutzung von Windkraft und anderer erneuerbarer Energien verbessert werden kann. Mit dem 'Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht' werden Änderungen im Bauplanungsrecht vorgenommen, die einen schnellen und unkomplizierten Beitrag zur Energiesicherheit leisten können. Bereits seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass die erneuerbaren Energien im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Das ist entscheidend, um das Ausbautempo zu erhöhen. Damit haben sie bei Abwägungsentscheidungen künftig Vorrang vor anderen Interessen, wobei jedoch Vorschriften aus anderen Gesetzen zu beachten sind.

Die Agrargesellschaft Petkus plante ursprünglich im Bereich die Errichtung einer Legehennen Anlage. Im Zusammenhang mit dem Antrag zur Genehmigung wurde im Jahr 2019 durch das Büro UmLand eine faunistische Kartierung der Artengruppen Vögel und Reptilien durchgeführt (UmLand, 2019).

Im weiteren Zusammenhang wurden durch das Planungsbüro für Stadt und Umwelt „stadtlandkonzept“ der artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet (2020). Die vorliegenden artenschutzrechtlichen Unterlagen sind demnach nicht projektbezogen. Beide Untersuchungen / Fachbeiträge werden dennoch Bestandteil der Planung.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.11.2023 bis 08.12.2023, die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 08.11.2023. Hinweise und Anregungen sind den Entwurf eingeflossen.

Das Planungsbüro für Stadt und Umwelt „stadtlandkonzept“ hat in 2024 den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erweitert (auf den derzeitigen Geltungsbereich), eine aktuelle Biotoptypenkartierung erstellt und ergänzend den Umweltbericht aus dem Vorentwurf fortgeführt. Zusätzlich sind Immissionsgutachten zu Lärm und Blendwirkungen erstellt worden. Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Petkus. Es verfügt insgesamt über 58,8 ha und umfasst folgende Flurstücke:

- Plangebiet Nord: Gemarkung Petkus, Flur 1, Flurstücke 181, 182, 183, 184 und 436 mit einer Größe von 15,1 ha;
- Plangebiet Süd: Flur 1, Flurstücke 152, 153, 154, 155, 156, 157, 437 und 438 mit einer Größe von 43,7 ha.

Das Plangebiet ist gegenwärtig der Landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen. Im nahen umkreis befinden sich bereits technische Überprägungen (Umspannwerk, Strommasten, Sendemasten, Windkraftanlagen)

Das Plangebiet soll größtenteils zu einem Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ entwickelt werden.



Abbildung 2: Geltungsbereich mit Flurstücken (©GeoBasis-DE/LGB 2021)

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum.

2.2. Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Bei dem Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um Intensivacker.

Eine technische Überprägung des Plangebietes besteht gegenwärtig durch das Umspannwerk, welches zwischen den beiden Planbereichen zu verorten ist und den bestehenden Windkraftanlagen südwestlich des Plangebietes.

Mehrere Leitungstrassen (Gas, Öl und Elektro) durchlaufen das Plangebiet. Der Leitungsbestand ist gemäß den eingegangenen Stellungnahmen geprüft.

2.3. Geltendes Planungsrecht

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Erst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage geschaffen werden. Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

2.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die B 115 – Richtung Norden und Süden - erschlossen.

Für das Sondergebiet ist im Wesentlichen nur während der Bauphase mit motorisiertem Verkehr zu rechnen.

Der vorhandene Erschließungsweg für die Windkraftanlagen bleibt erhalten und wird mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der anliegenden Nutzer belegt. Weitere vorhandene Erschließungswege (Wald- und Feldwege) zur Nutzung der Anrainer sind ebenfalls über Geh- und Fahrrechte gesichert.

2.5. Technische Infrastruktur/Leitungen

Ein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist aufgrund der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Der erzeugte Strom wird abgeleitet.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Versorgungsleitungen. Diese sind im Plan berücksichtigt, sofern sie nicht in Abstimmung mit dem Eigentümer verlegt werden können.

Bei Baumaßnahmen ist der Leitungsbestand zu berücksichtigen. Abstände zu den Leitungen sind durch Festlegungen von Baugrenzen definiert. Zusätzlich werden Leitungsrechte definiert. Der Leitungsbestand ist gemäß den eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Die finale Verortung ist durch Untersuchungen während der Bauphase zu prüfen.

2.6. Naturschutz, Wasser, Umwelt

Naturschutz: Das Plangebiet ist nicht von Schutzgebietsregelungen betroffen. Die Flächen in baurechtlichen Außenbereich unterliegen sowohl der Eingriffsregelung § 13 BNatSchG, ebenso kommt der § 44 BNatSchG zur Anwendung.

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Das Plangebiet ist ebenfalls kein Überschwemmungsgebiet.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Waldflächen: Das Plangebiet grenzt an größere Waldflächen. Die Waldränder haben eine wichtige Bedeutung für die Stabilität des angrenzenden Waldbestandes bei starkem Wind. Die Luftströmung wird durch das Höhenprofil und die Vegetationsdichte am Waldrand entscheidend beeinflusst. Daher ist der Erhalt des Waldrandes (Trauf) von großer Bedeutung und wird durch einen Abstand von 30 m zwischen Wald und Baugrenze berücksichtigt.

2.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmale.

In ca. 340 m Entfernung ist das Bodendenkmal 130148 – Petkus: Einzelfund Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit – zu verorten.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 19 Abs. 1 Nr. 5 BbgD-SchG). Da die Solaranlagen nur aufgeständert und mittels Pfähle im Erdreich verankert sind, ist eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals nicht zu befürchten.

Baudenkmale werden durch die Planung nicht betroffen.

2.8. Immissionsschutz (Blendwirkungen, Geräusche)

Aufgrund der Entfernung des geplanten Solarparks zur Wohnbebauung (400 m im nördlichen Bereich und 440 m im südlichen Bereich) können Blendwirkungen für die Anwohner ausgeschlossen werden.

Ebenso können Blendwirkungen für Verkehrsteilnehmer auf der B 115 aufgrund der Süd-Ausrichtung der Solarmodule ausgeschlossen werden. Ein Blendgutachten wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellt. Im Ergebnis konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden. Aussagen werden im Umweltbericht ergänzt.

Geräuschemissionen bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden allein durch technische Anlagen wie z.B. durch Trafostationen, Lüftungsanlagen und Wechselrichter hervorgerufen. Eine gutachterliche Überprüfung in Zusammenhang mit weiteren Geräuschemissionen wurde erarbeitet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine erheblichen Geräuschemissionen auftreten. Aussagen zu Geräuschemissionen werden ergänzend im Umweltbericht aufgenommen.

2.9. Brandschutz

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 DVGW ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden zu gewährleisten. Die o.g. Löschwassermenge muss in einem Umkreis (Löschbereich) von 300 m zur Verfügung stehen. Die hinreichende Löschwasserversorgung und weitere Brandschutzmaßnahmen sind im Bauantragsverfahren schriftlich nachzuweisen.

2.10. Altlasten

Auf dem Grundstück Gemarkung Petkus, Flur 1, Flurstück 438 befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der ALKAT-Nr.: 0333720048 als „Krähenberg“ erfasst ist. Hierbei handelt es sich um einen augenscheinlich oberflächlich abgedeckten Deponiestandort, der von 1950 bis 1970 mit 720 m³ Abfällen verfüllt wurde.

Auf dem Grundstück Gemarkung Petkus, Flur 1, Flurstück 436 befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der ALKAT-Nr.: 0333720047 als „Butterberg“ erfasst ist. Hierbei handelt es sich um einen augenscheinlich oberflächlich abgedeckten Deponiestandort, der von 1950 bis 1970 mit 2500 m³ Abfällen verfüllt wurde.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Stadt Baruth/Markl wird laut LEP HR zu dem weiteren Metropolenraum gezählt.

Laut Grundsatz G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien sollen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase

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

Planerische Festsetzungen für das Plangebiet werden im LEP HR nicht getroffen.

Regionalplan Havelland Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung sowie den zugehörigen Umweltbericht gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Gesetz zur RegBkPIG beschlossen.

Aktueller Verfahrensstand zur Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming: In der Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren endete am 09.06.2022.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17.11.2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07.12.2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Der **Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027** ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein. In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Durch den Sachlichen Teilregionalplan werden Flächen in einem Umfang von 12.596 Hektar für die Windenergie an Land gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Absatz 1 WindBG ausgewiesen und als Windenergiegebiet gemäß § 2 Nummer 1 a WindBG festgelegt. Die Ausweisung erfolgt durch Festlegung als Vorranggebiet.

Im Bereich Petkus – Wahlsdorf befindet sich das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) 31 mit einer Größe von 706 ha.

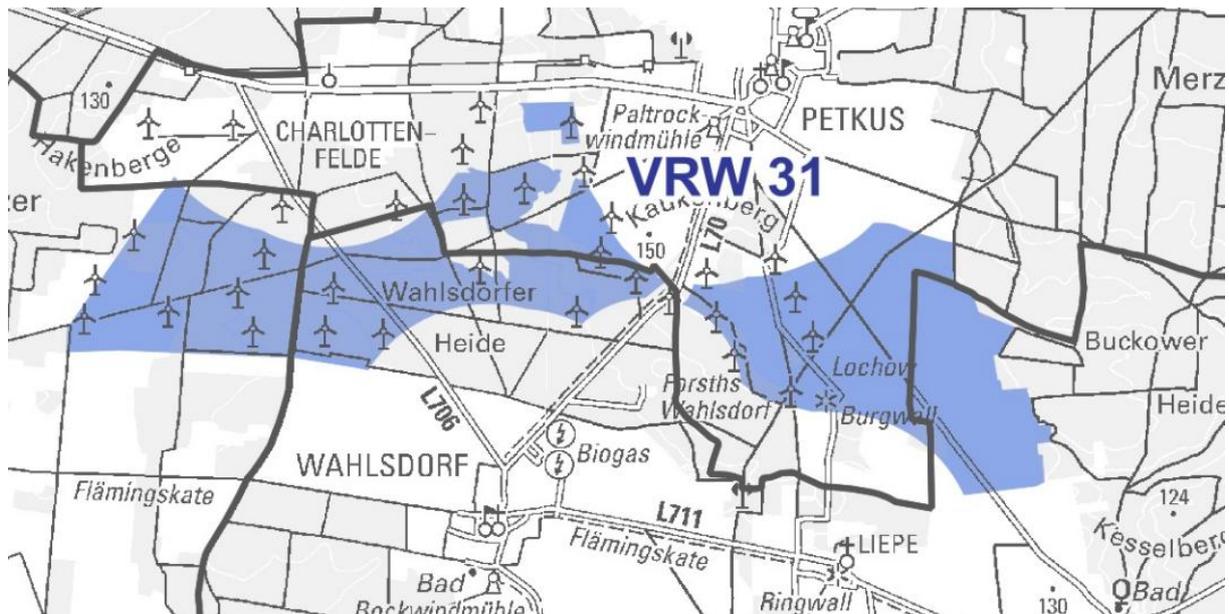


Abbildung 3: VRW 31; Quelle: Auszug aus dem Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027

Das VRW 31 ist südlich der Ortslage Petkus und nördlich sowie nordöstlich der Ortslage Wahlsdorf zu verorten. Es setzt sich aus einem kompakten Bereich zwischen den genannten Ortslagen und einer Splitterfläche nördlich des kompakten Bereichs, unmittelbar südlich der B 115 zusammen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert die nördliche Splitterfläche des Windvorranggebietes VRW 31.



Abbildung 4: Lage des VRW 31 (rot) im Geltungsbereich des Bebauungsplans (mit Abstandsdarstellungen)

In der südlich aus dem Geltungsbereich herausragenden Fläche VRW 31 steht aktuell eine Windenergieanlage. Die Erschließung der Windenergieanlage verläuft gegenwärtig entlang der südlichen Grenze und dann durch den Geltungsbereich in nördlicher Richtung zur B 115.

Damit ist ein Teil der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage im geplanten Vorranggebiet Wind zu verorten. Grundsätzlich haben gemeindliche Bauleitpläne der Gemeinden die Ziele der Raumordnung zu beachten und der Bebauungsplan hat die in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung (sonstige Erfordernisse) im Rahmen der Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird vom § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, der eine zeitliche Befristung von Nutzungen bzw. die Nutzung bis zum Eintritt eines bestimmten Umstands ermöglicht. Die Erschließung der bestehenden Windenergieanlage ist im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung wurde mit einer Festlegungskarte im Maßstab 1:100.000 beschlossen und bekannt gemacht. Hierin dargestellte Vorranggebiete für Windenergienutzung (VRW) enthalten demnach eine planerische Unschärfe von etwa 100 m hinsichtlich der Abgrenzung. Bei der Übernahme des VRW 31 in den Bebauungsplan wird die zeitliche Befristung der PV-Anlage im gesamten SO 1 festgelegt um den regionalplanerischen Belangen Rechnung zu tragen.

3.2. Planungen nach Bundesfernstraßengesetz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich und südlich der B 115.

Laut § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraße in einem Abstand von bis zu 20 Meter Hochbauten nicht errichtet werden (Anbauverbotszone) und innerhalb eines Bereichs von 40 m (Anbaubeschränkungszone) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die geplanten Baumaßnahmen haben die Anbauverbotszone 20 m von der befestigten Fahrbahn der B 115 sowie die Anbaubeschränkungszone (40 m von der befestigten Fahrbahn der B 115) zu beachten.

3.3. Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow - Fläming sieht für das Plangebiet eine nachrangige Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen vor.

3.4. Flächennutzungsplan der Stadt Baruth / Mark

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Landwirtschaftsfläche dar. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 3 Satz 1) ist erforderlich.

Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen

Am 09.03.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen beschlossen. Demnach wird am Ausschluss von landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Nutzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, wie er im Beschluss VV 16/051 in der Fassung des Änderungsantrags der Fraktion CDU vom 24.10.2016 in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.10.2016 formuliert worden war, nicht mehr festgehalten, soweit diese Anlagen eine Gesamtfläche von 2 % dieser Flächen im Stadtgebiet nicht überschreiten und soweit diese gemäß den – als Anlagenkonvolut bezeichneten – Kriterien (Gunstmerkmale, Vorhabenbezogene Gunstmerkmale, Negative Abwägungskriterien und Ausschlusskriterien) mit Stand vom 22.02.2023 einen Wert von mindestens 50 Punkten erreichen. Die konkrete Ausgestaltung der Anlagenstandorte ist den jeweiligen Bauleitplanungsverfahren vorbehalten.

Im Zuge des Antrags zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Vereinbarkeit des Antrags mit dem Gesamtflächennutzungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Verwaltung mit folgendem Ergebnis geprüft:

„Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Petkus, Stadt Baruth/Mark unmittelbar nördlich und südlich der B 115. Nördlich der B 115 befindet sich zudem ein Umspannwerk und westlich Windkraftanlagen. Das Plangebiet ist damit technisch überprägt. Das Plangebiet soll zu einem sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik“ entwickelt werden. Dabei werden nicht 100 % des Plangebietes als Sonderbaufläche entwickelt. Aufgrund von folgenden Kriterien wird der Geltungsbereich in seiner Bebauung eingeschränkt:

- Leitungstrassen Öl, Gas, Elektro: beidseitig 10 m
- Abstand zur Wohnbebauung: 400 m
- Abstand zur Waldkante: 30 m
- Anbauverbotsbereich entlang der Bundesstraße: 20 m

Dadurch hat der PV-Park (Baugrenzen) eine Fläche von etwa 45 ha. Durch die Festsetzung einer GRZ werden insgesamt maximal 40 ha bebaut. Dies entspricht dem Grundsatzbeschluss der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Landwirtschaftsflächen vom 09.03.2023. Der Bebauungsplan beinhaltet auch Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der verursachten Eingriffe.

Das Vorhaben entspricht damit dem Kriterienkatalog der Stadt Baruth/Mark für Freiflächen PV-Anlagen.“

Die Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017 erfolgt im Parallelverfahren für mehrere Flächen. Diese sieht für den Änderungsbereich 1 (Petkus West) – FNP die Änderung von Flächen für die Landwirtschaftlich in Sonderbauflächen "Solar" sowie von Sonderbauflächen "Wind" in Sonderbauflächen "W&S" ("Wind und Solar") vor.

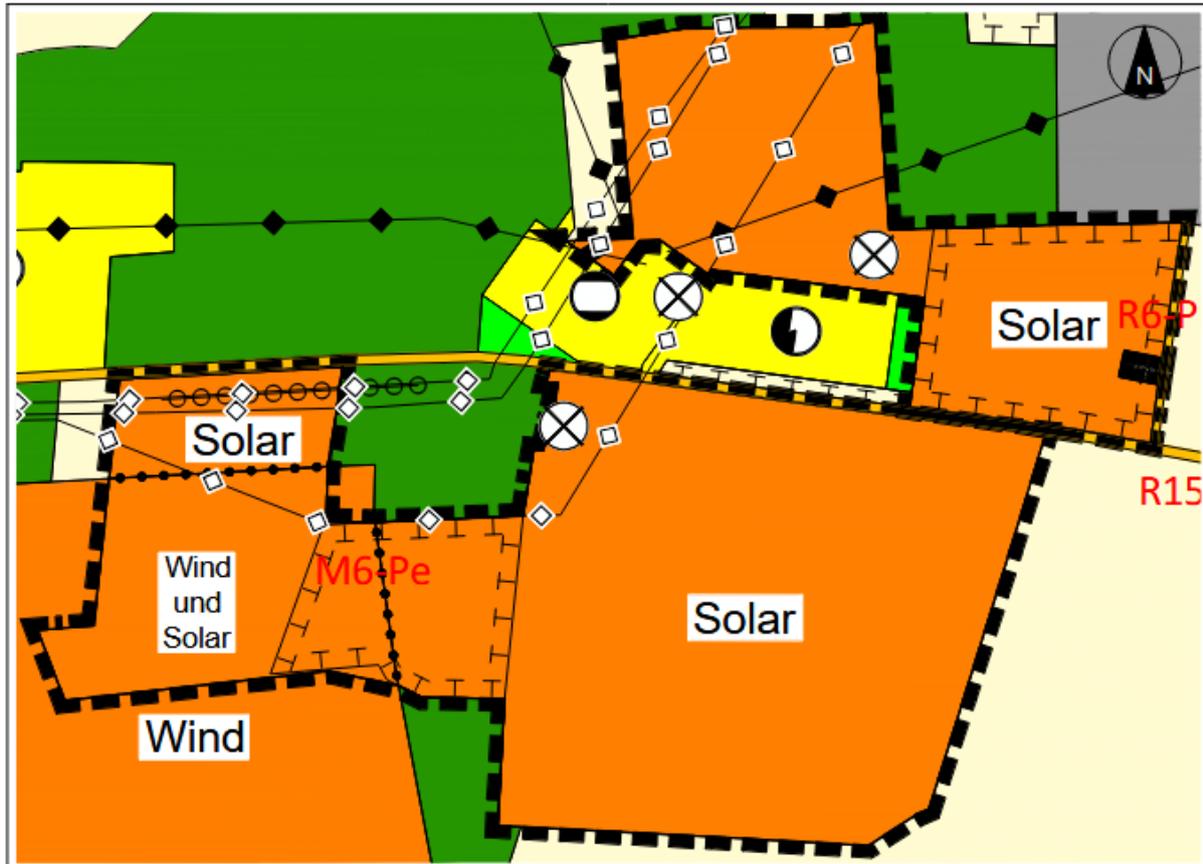


Abbildung 5: Auszug aus der Änderung des gemeinsamen (Gesamt-)Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark mit Stand 29.01.2025

4. Entwicklung der Planungsüberlegung / Städtebauliches Konzept

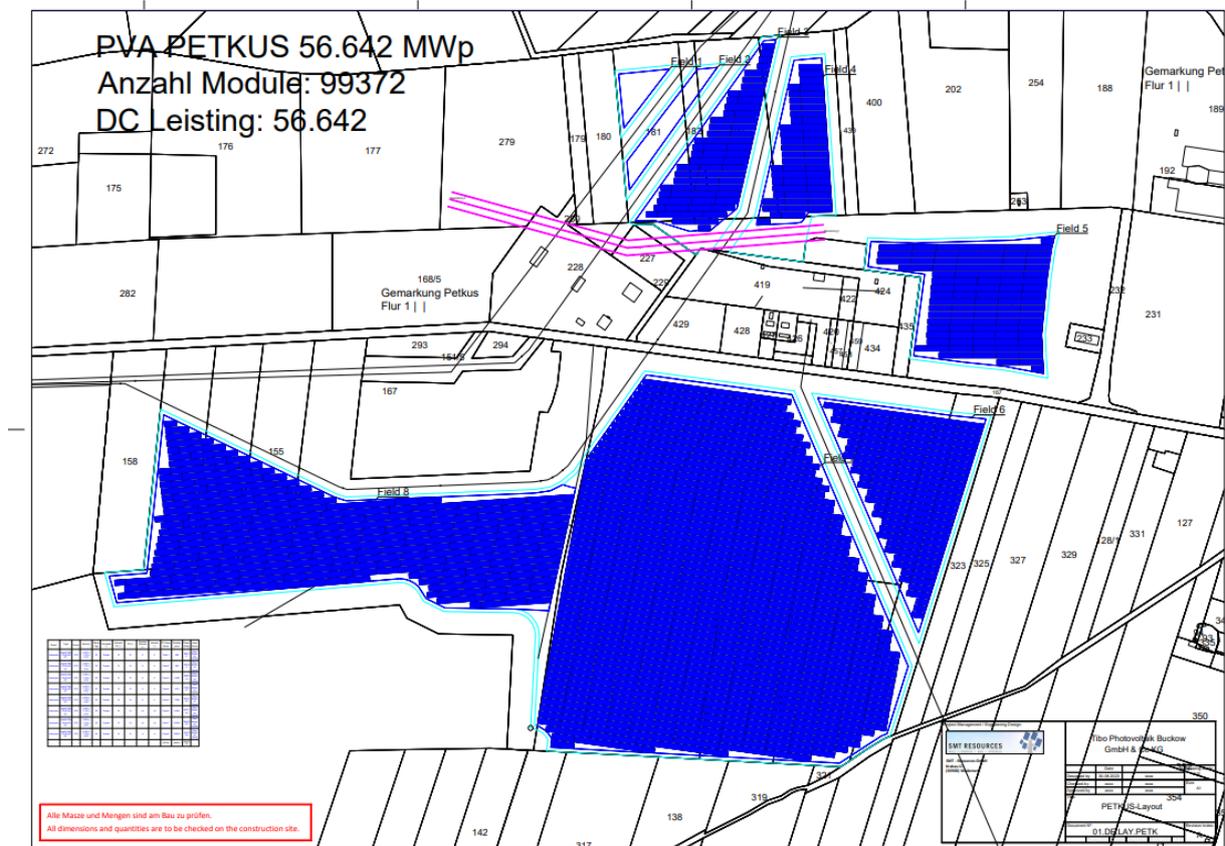


Abbildung 6: Städtebauliches Konzept - Belegungsplan (Quelle SMT Resources)

Die Sondergebietsfläche berücksichtigt die sensiblen Wohnbereiche im Nachbarbereich. Insgesamt sollen mindestens 400 m Abstand zur Wohnbebauung eingehalten werden. In diesem Bereich soll bis 300 m an die Wohnbebauung ein Speicher heranrücken. Die Leitungstrassen im Plangebiet sollen innerhalb eines Abstands von 10 m von Bebauung freigehalten werden. Sichtschutzhecken sind insbesondere aus Richtung der Ortslage und zur Bundesstraße geplant. Ebenso sind die Anbauverbote entlang der Bundesstraße (20 m) zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan hat zudem die Erschließung der Windenergieanlage südlich des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

Insgesamt werden 56.642 MWp installiert, was eine Anzahl von 99372 Modulen impliziert. Die Modultische werden in Südausrichtung aufgeständert und erhalten einen Neigungswinkel von etwa 15 Grad.

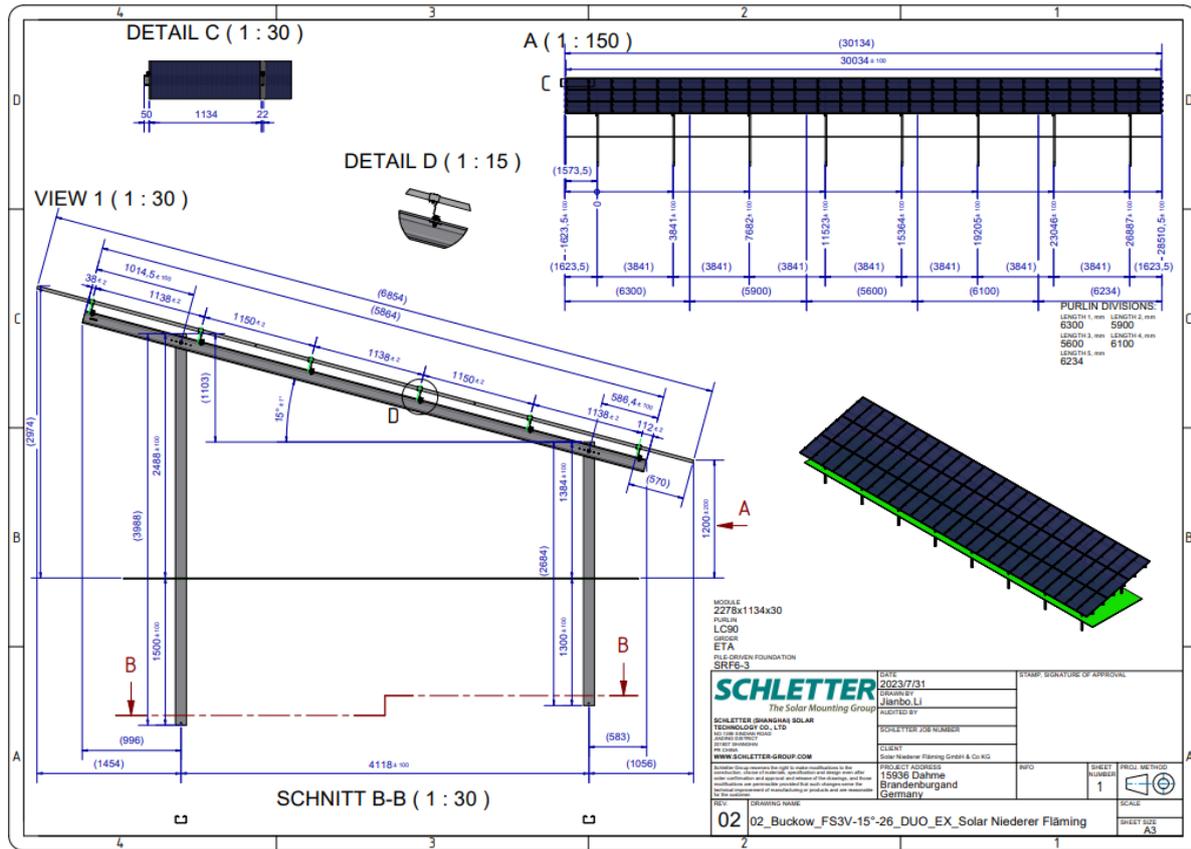


Abbildung 7: Skizze der Modultische (Quelle: Schletter)

II. Planinhalt

5. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel der Planung ist, Flächen für die Gewinnung von Sonnenenergie baurechtlich festzusetzen. Ergänzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Speicher) definiert.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“

Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Als zulässig festgesetzt werden all jene bauliche Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

Im SO sind zulässig

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs-, Transformatoren- und Nebengebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf einer Fläche von insgesamt ca. 40 ha geplant. Um diese Nutzung zu ermöglichen, werden die Flächen im Geltungsbereich überwiegend als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Im SO sind sämtliche Anlagen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung von Strom aus Solarenergie und dessen Speicherung im Zusammenhang stehen, zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximale Grundflächenzahl wird im SO mit 0,8 festgesetzt. Die Ermittlung der GRZ erfolgt bezogen auf die als SO 1-6 festgesetzten-Flächen. Die mögliche Überschreitung der GRZ um 50 v.H. wird ausgeschlossen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche maßgeblich. Der Anteil der horizontalen überdeckten Modulfläche darf 80 % der bebaubaren Fläche nicht überschreiten.

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt. Dabei sind im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung alle ober- und unterirdischen Anlagen mitzurechnen, wie z.B. Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Tiefgaragen und sonstige unterirdische Anlagen.

In § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl in Sondergebieten auf 0,8 festgesetzt. Im Regelfall gibt die Grundflächenzahl den Versiegelungsgrad eines Grundstückes wieder. Dies ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht der Fall. Hier wird das Grundstück zwar durch die Solarmodule überdeckt, so dass diese Flächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zu berücksichtigen sind, aber nicht versiegelt. Die GRZ ermittelt sich damit durch die übertraufte Fläche der Solarmodule in senkrechter Projektion. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes wird aber deutlich unter 2 % liegen.

Die von den Modulen überdachte Fläche soll nicht versiegelt werden, sondern als extensives Grünland genutzt werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Verankerung der Unterkonstruktion für die Photovoltaikmodule im Boden und die Errichtung der Wechselrichter und Trafogebäude hervorgerufen. Dieser Versiegelungsgrad soll möglichst geringgehalten werden. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Höhe der baulichen Anlagen

Die Baulichen Anlagen dürfen in den SO 1-6 eine Gesamthöhe von 4,00 m über der innerhalb der Baufenster festgesetzten Höhenpunkte nicht überschreiten.

Hinweis: Der untere Bezugspunkt sind die in den SO 1-6 eingetragenen gemessenen Vermessungspunkte nach NHN im DHHN 2016.

Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 130 m und 150,4 m über NHN im DHHN 2016.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatorenanlagen.

Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Nach § 18 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen hinsichtlich des Bestimmtheitsgebotes die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Da sie eine ausreichende Berechnungsgrundlage darstellen müssen, müssen textliche Festsetzungen zur Höhe eindeutig sein, d.h. die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter müssen klar und unmissverständlich benannt werden. Als Bezugspunkte kommen die Firsthöhe, Traufhöhe, die Verkehrsfläche oder die natürliche Geländeoberfläche in einem Bebauungsplan (siehe BVerG, Beschl. V. 23.8.2017 – 4 BN 14.17) in Frage. Da die natürliche Geländeoberfläche im Zuge der Baumaßnahme (die Solaranlagen werden aufgeständert ohne den Baugrund zu verändern) nicht verändert wird, kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Petkus“ die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt gewählt werden.

6.3 Grünfläche

Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist öffentlich.

Die Flächen werden mit einer Sichtschutzhecke bepflanzt.

6.4 Verkehrsfläche

Zur Erschließung der nördlich gelegenen Flächen für Versorgungsanlagen wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die vorhandenen Erschließungswege für die bleiben erhalten.

Die Erschließung der vorhandenen Nutzungen (Windkraftanlagen, Mobilfunkmasten, Strommasten oder Land- und Forstflächen) muss weiterhin gesichert werden. Insbesondere die Erschließung der Windkraftanlagen muss aufgrund der Festlegung als Windvorranggebiet Rechnung getragen werden. Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich mehrere Leitungen und Anlagen von Medienträgern. Für die Bereiche sind Abstände zu den Leitungen zu gewährleisten.

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Betreiber der Windkraftanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungunternehmen, der zuständigen Medienträger sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.

6.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Sondergebiete PV werden von einer Baugrenze umschlossen (§ 23 Abs. 3 BauNVO), die einen Abstand zur Plangebietsgrenze aufweisen und so Platz für Dauergrünland, Sichtschutzhecken bieten. Somit ist eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche möglich.

6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen insbesondere dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie sollen im Wesentlichen eine Minderung der Versiegelung bewirken und Habitatstrukturen für örtliche Pflanzenarten und Tierpopulationen schaffen.

Im Sondergebiet SO darf die Versiegelung durch Photovoltaikfreianlagen einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.

Ziel dieser Festsetzung ist, den Versiegelungsgrad im Sondergebiet möglichst gering zu halten. Wie bereits unter 6.2 beschrieben ist die tatsächliche Versiegelung innerhalb einer Freiflächenphotovoltaikanlage sehr gering, da Modultische im Allgemeinen aufgeständert werden und mittels Ramppfosten im Boden verankert werden. Um einen derartigen schonenden Umgang mit dem Boden zu garantieren, erfolgt eine dementsprechende Festsetzung zum Versiegelungsgrad in den Sondergebieten.

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen im Sondergebiet ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.

Um die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten, sind Wege und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten. Demnach erfolgt eine Anrechnung zu 50%.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Bei der im Geltungsbereich festgesetzten Sonderbaufläche handelt es sich gegenwärtig um Intensivacker. Zur Bodenaufwertung und als wichtiger Beitrag zur Erhaltung der örtlichen Pflanzenarten sowie der an sie angepassten Tierpopulation werden gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft definiert.

Die Flächen mit der Kennzeichnung B werden zum Ausgleich der Revierversluste der Feldlerche als Dauergrünland entwickelt. Es wird die Verwendung der Saatgutmischung empfohlen.

Die Flächen mit der Kennzeichnung C sind als Ackerbrache (Selbstbegrünung) mit 20 % Blühstreifen (Ansaat) zu entwickeln. Für den Blühstreifen wird die Verwendung der Saatgutmischung empfohlen.

Die Flächen mit der Kennzeichnung D sind als bestehende Brache zu erhalten und zu entwickeln.

Die Flächen unter den Freiflächen-Photovoltaikanlagen in den SO 1-6 sowie die mit „Dauergrünland“ gekennzeichneten Flächen sind mit der unter Hinweise aufgeführten zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung anzusäen. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.

6.9 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Sichtschutzhecken in Ausrichtung zur Ortslage sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild mindern.

Die Flächen A sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dichten Gehölz- und Strauchpflanzungen auszubilden. In den Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 der Liste empfohlener Baum- und Straucharten zu pflanzen.

6.10 Bedingung (befristete Nutzung)

(§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

7.1 Die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen im sonstigen Sondergebiet SO 1 PV-Freiflächenanlage gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, ab dem in dem sonstigen Sondergebieten SO 1 PV-Freiflächenanlage bauliche Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen („Windenergievorhaben“), erstmalig errichtet werden sollen. Der Bedingungseintritt liegt bezogen auf das sonstige Sondergebiet SO 1 PV-Freiflächenanlage vor, wenn nach Vollständigkeit des Antrags auf immissionschutzrechtliche Genehmigung oder Änderungsgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windenergievorhaben die zuständige Behörde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. § 8 Abs. 1 der Verordnung über das Genehmigungsverfahren (9. BImSchV) das Vorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und auf ihrer Internetseite öffentlich bekannt gemacht hat (auflösende Bedingung).

7.2 Mit Bedingungseintritt endet im SO 1 PV-Freiflächenanlage auf der für Windenergievorhaben benötigten Fläche die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von PV-Freiflächenanlagen. Es sind auf dieser Fläche dann nur Windenergievorhaben ohne Höhenbeschränkung zulässig (festgesetzte Folgenutzung). Damit entfällt auf der für diese Windenergievorhaben benötigten Fläche zugleich auch die textliche Festsetzung Ziff. 2.2 zur Höhe baulicher Anlagen. Die für Windenergievorhaben benötigte Grundfläche (GR) für Fundament und Kranstellfläche einschließlich Rotorüberdeckung beträgt 35.000 m² je Windenergievorhaben. Die nur temporären Bauflächen werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.

7.3 Auf der nicht für Windenergievorhaben benötigten Fläche bleibt die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1 und 2 weiterhin zulässig, solange die Voraussetzungen für einen Bedingenseintritt gem. Ziffer 7.1 für diese Flächen nicht erfüllt sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert die nördliche Splitterfläche des Windvorranggebietes VRW 31 gemäß Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027.

Grundsätzlich haben Bauleitpläne der Gemeinden die Ziele der Raumordnung zu beachten und der Bebauungsplan hat auch die in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung (sonstige Erfordernisse) im Rahmen der Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird vom § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, der eine zeitliche Befristung von Nutzungen bzw. die Nutzung bis zum Eintritt eines bestimmten Umstands ermöglicht. Die Erschließung der bestehenden Windenergieanlage ist im Rahmen der Bauleitplanung gesichert.

6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 i.V.m.§ 87 Abs. 9 BbgBO

Einfriedungen

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Im Falle einer für eine Beweidung nötige wolfsichere Einzäunung ist ein Untergrabschutz an der Einzäunung möglich, wenn alle 30m punktuelle Durchlässe (20x20 cm) für Klein- und Mittelsäuger belassen werden.

Aus versicherungstechnischen Gründen sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen einzuzäunen. Im Ergebnis des Tierökologischen Gutachtens ist festzustellen, dass Klein- und Mittelsäuger wie Rehe, Hasen, Füchse etc. das Plangebiet durchqueren bzw. auch als Nahrungshabitat nutzen. Es ist demnach sicher zu stellen, dass weiterhin Quersungsmöglichkeiten vorhanden sind. Ein Abstand zum Boden ist geeignet, Durchlass für Kleinsäuger zu bieten. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen kann die Einzäunung zwischen den Punkten C und D außerhalb der Baugrenze entlang der Heckenbepflanzung erfolgen.

6.12 Löschwasser

Für die Photovoltaikanlage ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (400 l/min) für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

6.13 Brandschutz

Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen.

6.14 Flächenbilanz

Geplante Nutzung	Gesamtfläche in m ²	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
Unversiegelte Flächen			
Landwirtschaft	166.050	166.050	
<i>dv. Dauergrünland</i>	35.307	35.307	
<i>dv. Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (geschotterter Weg)</i>	11.225	5.612	5.612
<i>dv. Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Feldlerche)</i>	119.519	119.519	
Grünfläche	7.705	7.705	
<i>dv. Anpflanzflächen (Sichtschutzhecke)</i>	7.708	7.705	
Versiegelte Flächen			
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Speicher)	20.326	19.310	1.016
private Verkehrsfläche	1.255		1.255
Sonstige Sondergebiete PV Freiflächenanlage	393.458	373.785	19.673
<i>SO 1</i>	93.485	88.811	4.674
<i>SO 2</i>	184.735	175.498	9.237
<i>SO 3</i>	44.759	42.521	2.238
<i>SO 4</i>	30.722	29.186	1.536
<i>So 5</i>	17.566	16.688	878
<i>SO 6</i>	22.191	21.082	1.110
Summe		561.237	27.557
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		588.794	

B. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	22.06.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	08.11.2023 bis 08.12.2023
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 08.11.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

C. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Arbeitshilfe Bauleitplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)

D. Anlagen

10. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage“ festgesetzt.

Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

In den SO 1-6 sind zulässig

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs-, Transformatoren- und Nebengebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird im SO und in den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerk/Speicher) mit 0,8 festgesetzt. Die Ermittlung der GRZ erfolgt bezogen auf die als SO 1-6 bzw. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzten-Flächen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Baulichen Anlagen dürfen in den SO 1-6 eine Gesamthöhe von 4,00 m über der innerhalb der Baufenster festgesetzten Höhenpunkte nicht überschreiten.

Hinweis: Der untere Bezugspunkt sind die in den SO 1-6 eingetragenen gemessenen Vermessungspunkte nach NHN im DHHN 2016.

Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 130 m und 150,4 m über NHN im DHHN 2016.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatorenanlagen.

3. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist öffentlich.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Betreiber der Windkraftanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, der zuständigen Medienträger sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 In den Sondergebieten (SO 1-6) sowie den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerk/Speicher) darf die Versiegelung gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der jeweils festgesetzten Fläche betragen.

5.2 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.

5.3 Die Flächen mit der Kennzeichnung B werden zum Ausgleich der Revierverluste der Feldlerche als Dauergrünland und Ackerbrache entwickelt. Es wird die Verwendung der Saatgutmischung empfohlen.

5.4 Die Flächen mit der Kennzeichnung C sind als Ackerbrache (Selbstbegrünung) mit 20 % Blühstreifen (Ansaat) zu entwickeln. Für den Blühstreifen wird die Verwendung der Saatgutmischung empfohlen.

5.5 Die Flächen mit der Kennzeichnung D sind als bestehende Brache zu erhalten und zu entwickeln.

5.6 Die Flächen unter den Freiflächen-Photovoltaikanlagen in den SO 1-6 sowie die mit „Dauergrünland“ gekennzeichneten Flächen sind mit der unter Hinweise aufgeführten zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung anzusäen. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Flächen mit der Kennzeichnung A sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dichten Gehölz- und Strauchpflanzungen auszubilden. In der Fläche sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 der Liste empfohlener Baum- und Straucharten zu pflanzen.

7. Bedingung (befristete Nutzung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.1 Die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen im sonstigen Sondergebiet SO 1 PV-Freiflächenanlage gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, ab dem in dem sonstigen Sondergebieten SO 1 PV-Freiflächenanlage bauliche Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen („Windenergievorhaben“), erstmalig errichtet werden sollen. Der Bedingungseintritt liegt bezogen auf das sonstige Sondergebiet SO 1 PV-Freiflächenanlage vor, wenn nach Vollständigkeit des Antrags auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung oder Änderungsgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windenergievorhaben die zuständige Behörde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. § 8 Abs. 1 der Verordnung über das Genehmigungsverfahren (9. BImSchV) das Vorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und auf ihrer Internetseite öffentlich bekannt gemacht hat (auflösende Bedingung).

7.2 Mit Bedingungseintritt endet im SO 1 PV-Freiflächenanlage auf der für Windenergievorhaben benötigten Fläche die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von PV-Freiflächenanlagen. Es sind auf dieser Fläche dann nur Windenergievorhaben ohne Höhenbeschränkung zulässig (festgesetzte Folgenutzung). Damit entfällt auf der für diese Windenergievorhaben benötigten Fläche zugleich auch die textliche Festsetzung Ziff. 2.2 zur Höhe baulicher Anlagen. Die für Windenergievorhaben benötigte Grundfläche (GR) für Fundament und Kranstellfläche einschließlich Rotorüberdeckung beträgt 35.000 m² je Windenergievorhaben. Die nur temporären Bauflächen werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.

7.3 Auf der nicht für Windenergievorhaben benötigten Fläche bleibt die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1 und 2 weiterhin zulässig, solange die Voraussetzungen für einen Bedingungseintritt gem. Ziffer 7.1 für diese Flächen nicht erfüllt sind.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Höhenbezugspunkt: Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

8.2 Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Im Falle einer Beweidung kann die Einzäunung wolfsicher mit Untergrabschutz ausgebildet werden. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für kleinere und mittlere Säugetiere sind in diesem Fall alle 30 Meter punktuelle Durchlässe mit einer Größe von 20 x 20 cm einzurichten.

Hinweise:

Im Plangebiet liegen geodätische Festpunkte, die zu erhalten sind.

Auf den Grundstücken (Gemarkung Petkus, Flur 1, Flurstück 438 und 436) befinden sich Altablagerungen, die im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der ALKAT-Nr.: 0333720048 als „Krähenberg“ bzw. ALKAT-Nr.: 0333720047 als „Butterberg“ erfasst sind.

.

11. Hinweise

Liste empfohlener Baum- und Straucharten

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn, zweigr.	Crataegus laevigata 3
Weißdorn, eingr.	Crataegus monogyna kleinkronig
Pfaffenhütchen	Euonymus
Faulbaum	Frangula alnus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Schw. Johannisbeere	Schw. Johannisbeere
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Himbeere	Rubus idaeus
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Kriech-Weide	Salix repens
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Besenginster	Sarothamnus scoparius
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Holz-(Wild-)Apfel	Malus sylvestris

Saatgutmischung

Gräser		%
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras	2,0
AloDecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	3,0
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	3,0
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	5,0
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel	5,0
Festuca rubra subsp. rubra	Rot-Schwingel	19,0
Phleum Dratense	Wiesen-Lieschgras	3,0
Poa anciustifolia	Schmalblättrige Rispe	14,0
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	14,0
Leguminosen		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	2,5
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	3,0
Centaurea cyanus	Kornblume	3,0
Centaurea iacea	Wiesen-Flockenblume	1,0
Cichorium intybus	Wegwarte	1,0
Daucus carota	Wilde Möhre	3,0
Galium album	Weißes Labkraut	2,0
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,5
Leucanthemum ircutianum	Zahnöhrchen-Margerite	4,0
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	1,5
Plantaa lanceolata	Spitz-Wegerich	3,0
Prunella vularis	Gew. Braunelle	3,0
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	1,0
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,5
Stellaria oraminea	Gras-Stemmiere	0,5
Summe		100,0