



Stadt Lebus

Begründung zum Vorentwurf

gem. § 2a BauGB

TEIL A

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**„wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage
Lebus“**

29.07.2026

Stadt Lebus
Amt Lebus
Breite Str. 1
15326 Lebus

Das vorliegende Dokument bildet den ersten von zwei Teilen (Teil A). Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt in einem separaten Dokument (Teil B) vor.

Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Str. 74
10829 Berlin



Umweltbericht (Teil B)

FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB
Landschaftsarchitektur | Landschaftsplanung | Stadtplanung
Belziger Straße 25
10823 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung zum Bebauungsplan	1
1 Planungsgegenstand	1
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3 Planungskonzept/ Fachkonzepte	23
II. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	26
1 Planinhalt	26
2 Art der baulichen Nutzung	26
3 Maß der baulichen Nutzung	27
4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
5 Private Grünflächen	30
6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	32
7 Sonstige Festsetzungen	33
8 Nachrichtliche Übernahmen	33
9 Hinweise	35
10 Flächenbilanz	35
11 Durchführungsvertrag	35
III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	37
1 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Belange	37
2 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur	37
3 Verkehrliche Belange	37
4 Immissionsschutzrechtliche Belange	37
5 Landwirtschaftliche Belange	38
6 Umweltbezogene Belange	39
IV. Verfahren	40
V. Rechtsgrundlagen	41
VI. Anhang	42
1 Textliche Festsetzungen	42

I. Begründung zum Bebauungsplan

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die wpd Solar GmbH mit Hauptsitz in Bremen betreibt und entwickelt an zahlreichen Standorten Windparks an Land sowie Solarprojekte und beabsichtigt mit der Tochtergesellschaft Solarpark Lebus GmbH & Co. KG als Vorhabenträger in Lebus (Landkreis Märkisch-Oderland) eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFH) zu entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat am 10.04.2025 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans „wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage Lebus“ mit Beschluss Nr. 16-04/2025 beschlossen (Beschlussvorlage-Nr. SL/200/2025). Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Normalverfahren inklusive einer Umweltprüfung samt Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB durchgeführt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch eine Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung und dem Betrieb von PV-FFA zur Stromerzeugung zu ermöglichen und zu sichern.

Zum Nachweis der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, ist dieser entsprechend zu ändern, da dieser für den Geltungsbereich überwiegend Fläche für Landwirtschaft darstellt. Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Lebus für den Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage wurde ebenfalls mit Beschluss – Nr. 16-04/2025 der Stadtverordnetenversammlung vom 10.04.2025 im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet (Beschlussvorlage-Nr. SL/201/2025). Die Änderung des Flächennutzungsplans soll entsprechend für das Plangebiet im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Planung

1.2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der rund 140 Hektar große Geltungsbereich gliedert sich in sechs Teile, wobei drei südwestlich des Ortskerns Lebus und die übrigen drei Teilbereiche sich südlich des Ortskerns Wüste Kunersdorf befinden. Das Plangebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Teilbereich 1 des räumlichen Geltungsbereichs wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 86, 87 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ und 17, 96, 98 der Flur, Gemarkung Lebus.
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 86, 88, 89, 91 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ und der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 92 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ.
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 91, 90 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ und 24, 23, 22, 21 der Flur 14, Gemarkung Lebus.
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 21, 96 der Flur 14, Gemarkung Lebus.

Der Teilbereich 1 des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 86, 87, 88, 89, 90, 91 und 92 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ sowie die Flurstücke 16, 17, 21, 22, 23, 24, 96, und 98 der Flur 14, Gemarkung Lebus.

Der Teilbereich 2 des räumlichen Geltungsbereichs wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 35 der Flur 14, Gemarkung Lebus.
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 32, 35 der Flur 14, Gemarkung Lebus.
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 32 der Flur 14, Gemarkung Lebus.
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 32, 34, 35 der Flur 14, Gemarkung Lebus.

Der Teilbereich 2 des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 32, 34, 35 der Flur 14, Gemarkung Lebus.

Der Teilbereich 3 des räumlichen Geltungsbereichs wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 75 der Flur 13, Gemarkung Lebus.
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 68, 69, 70, 74, 75 der Flur 13, Gemarkung Lebus.
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 68 der Flur 13, Gemarkung Lebus und des Flurstücks 1 der Flur 10, Gemarkung Lebus.
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1 der Flur 10, Gemarkung Lebus und der Flurstücke 66, 73, 74, 75 der Flur 13, der Gemarkung Lebus.

Der Teilbereich 3 des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1 der Flur 10, Gemarkung Lebus sowie die Flurstücke 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 und 75 der Flur 13, Gemarkung Lebus.

Der Teilbereich 4 des räumlichen Geltungsbereichs wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 253, 254 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.

- im Westen: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 255 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 254 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.
- im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 253, 254, 255 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 253 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.

Der Teilbereich 4 des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 253, 254 und 255 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.

Der Teilbereich 5 des räumlichen Geltungsbereichs wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 245, 246 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 244, 245 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 244 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.
- im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 244, 246 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.

Der Teilbereich 5 des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 244, 245 und 246 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf.

Der Teilbereich 6 des räumlichen Geltungsbereichs wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 137 der Flur 2, Gemarkung Wulkow bei Booßen.
- im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 137 der Flur 2, Gemarkung Wulkow bei Booßen.
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 137 der Flur 2, Gemarkung Wulkow bei Booßen.

Der Teilbereich 6 des räumlichen Geltungsbereiches umfasst das Flurstück 137 der Flur 2, Gemarkung Wulkow bei Booßen.

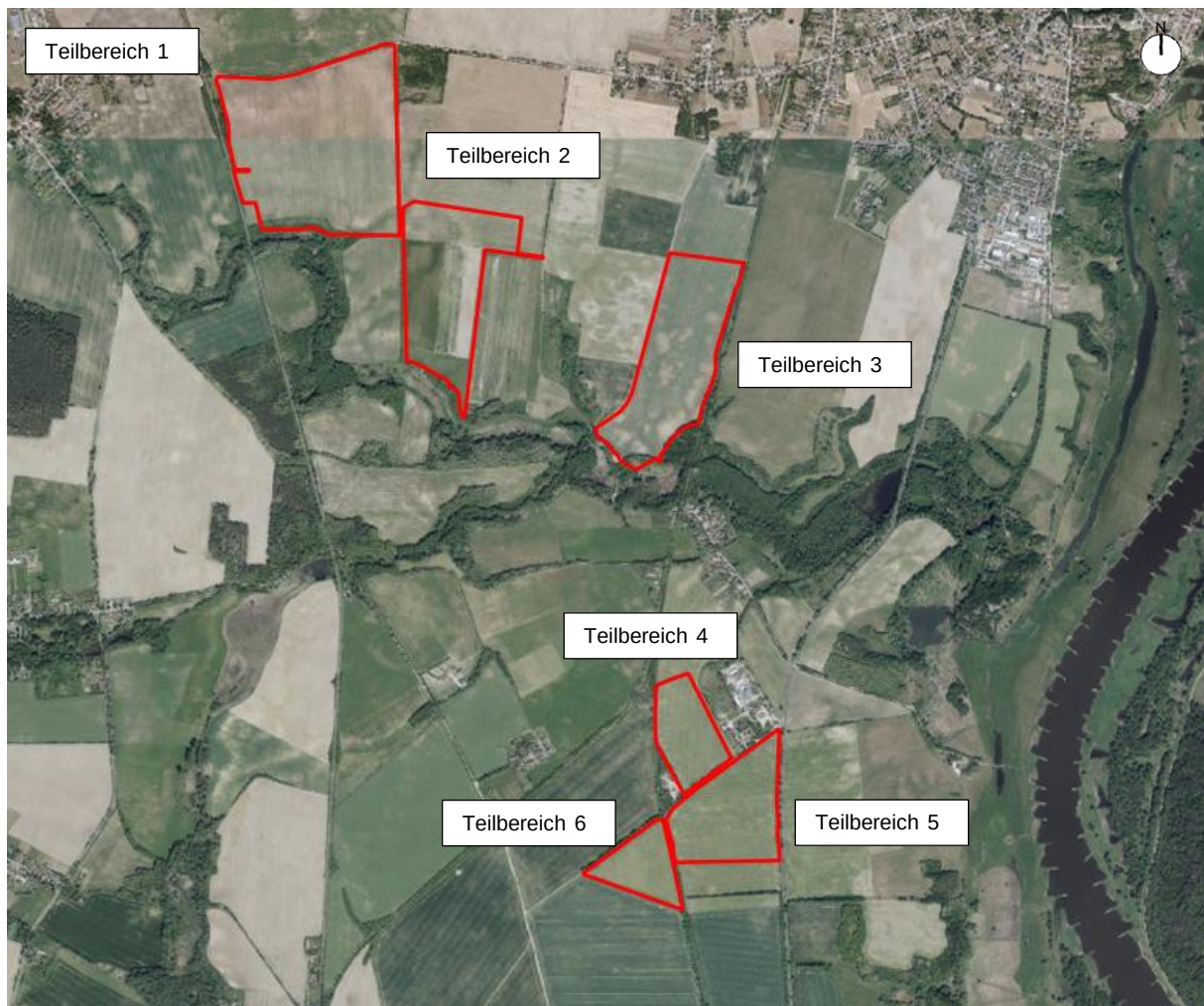


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans „wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage Lebus“ (rot), ohne Maßstab, Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2025 (Daten geändert, 2026); eigene Darstellung

1.3 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-FFA zur Energieerzeugung einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die geplanten Anlagenstandorte befinden sich südwestlich der Ortskerne Lebus sowie Wüste Kunersdorf.

Die Standorte sind für die Nutzung durch PV-FFA grundsätzlich geeignet. Zum einen ist in den Bereichen von einer günstigen Stromnetzanbindung in räumlicher Nähe auszugehen. Zum anderen befinden sich die vorgesehenen Flächen überwiegend innerhalb einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerlandschaft mit vergleichsweise geringem Landschaftsbildwert. Eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung siedlungsnaher Erholungsräume ist aufgrund der Entfernung zu den Ortskernen von Lebus und Wüste Kunersdorf sowie der vergleichsweise geringen Bauhöhe der Photovoltaikmodule nicht zu erwarten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens werden sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Damit

sollen die Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb der Anlage einschließlich der notwendigen Nebenanlagen geschaffen werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, innerhalb der Geltungsbereichsflächen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu ermöglichen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und umweltverträgliche Entwicklung der im Außenbereich gelegenen Flächen zu schaffen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan der Stadt Lebus gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert, da die derzeitige Darstellung der Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen eine Entwicklung als Standort für PV-FFA bislang nicht zulässt.

1.4 Räumliche Einbindung

Die Teilbereiche des Plangebiets befinden sich im Südwesten des Stadtgebiets von Lebus innerhalb einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft. Der Raum ist durch großflächige Ackerbereiche, Feldwege sowie vereinzelte Gehölz- und Gewässerstrukturen geprägt. Siedlungsbereiche sind nicht vorhanden.

Nördlich der Teilbereiche 1 bis 3 verläuft die Ortsverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Schönfließ und der Stadt Lebus, welche in die Schönfließer Straße übergeht. Weiter nördlich besteht über die Bundesstraße 167 (B167) eine überregionale Anbindung in Richtung Seelow. Die Teilbereiche 1, 2 und 3 sind darüber hinaus über mehrere private Feldwege an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden (siehe Kap. 1.8). Die privaten Feldwege dienen überwiegend der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und werden vorwiegend von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt. Im Westen des Teilbereichs 1 befinden sich zudem Gleisanlagen der DB. Dort verkehrt die RB60 der Niederbarnimer Eisenbahn (NEB) zwischen Eberswalde und Frankfurt (Oder).

Die verkehrliche Einbindung des Raums erfolgt darüber hinaus über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 112 (B 112), die östlich der Plangebiete, insbesondere der Teilbereiche 4 bis 6 verläuft und eine Verbindung zwischen Frankfurt (Oder), Lebus und den nördlich entlang der Oder gelegenen Orten herstellt. Die Teilbereiche (4 bis 6) befinden sich dabei in unmittelbarer Nähe zur B 112. Sie sind über die von der Dorfstraße abzweigenden privaten Feldwege an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Zwischen den nördlichen Teilbereichen (1-3) und den südlichen Teilbereichen (4-6) erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“. Das Schutzgebiet umfasst charakteristische Hang- und Auenbereiche des Odertals mit Trockenrasen-, Wiesen- und Auenlebensräumen. Teile des Schutzgebiets reichen in den Teilbereich 1, 2 und 3 hinein. Der Flächenumfang des Naturschutzgebiets in dem Teilbereich 1 beträgt ca. 17.185 m², in dem Teilbereich 2 ca. 490 m² und in dem Teilbereich 3 ca. 5.500 m².

Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebiets weitere europäische Schutzgebiete des Natura-2000-Netzes. Das europäische Schutzgebietsnetz Natura-2000 umfasst sowohl

ein FFH-Gebiet gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als auch ein Vogelschutzgebiet gemäß der Vogelschutzrichtlinie. Hierzu zählen das FFH-Gebiet „Lebuser Odertal“ sowie das Vogelschutzgebiet „Mittlere Oderniederung“ entlang der Oder. Das Vogelschutzgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und erstreckt sich insbesondere entlang der Oderaue sowie im Bereich zwischen den nördlichen und südlichen Teilbereichen des Plangebiets. Der Teilbereich 3 befindet sich in Teilen innerhalb des FFH-Gebiets.

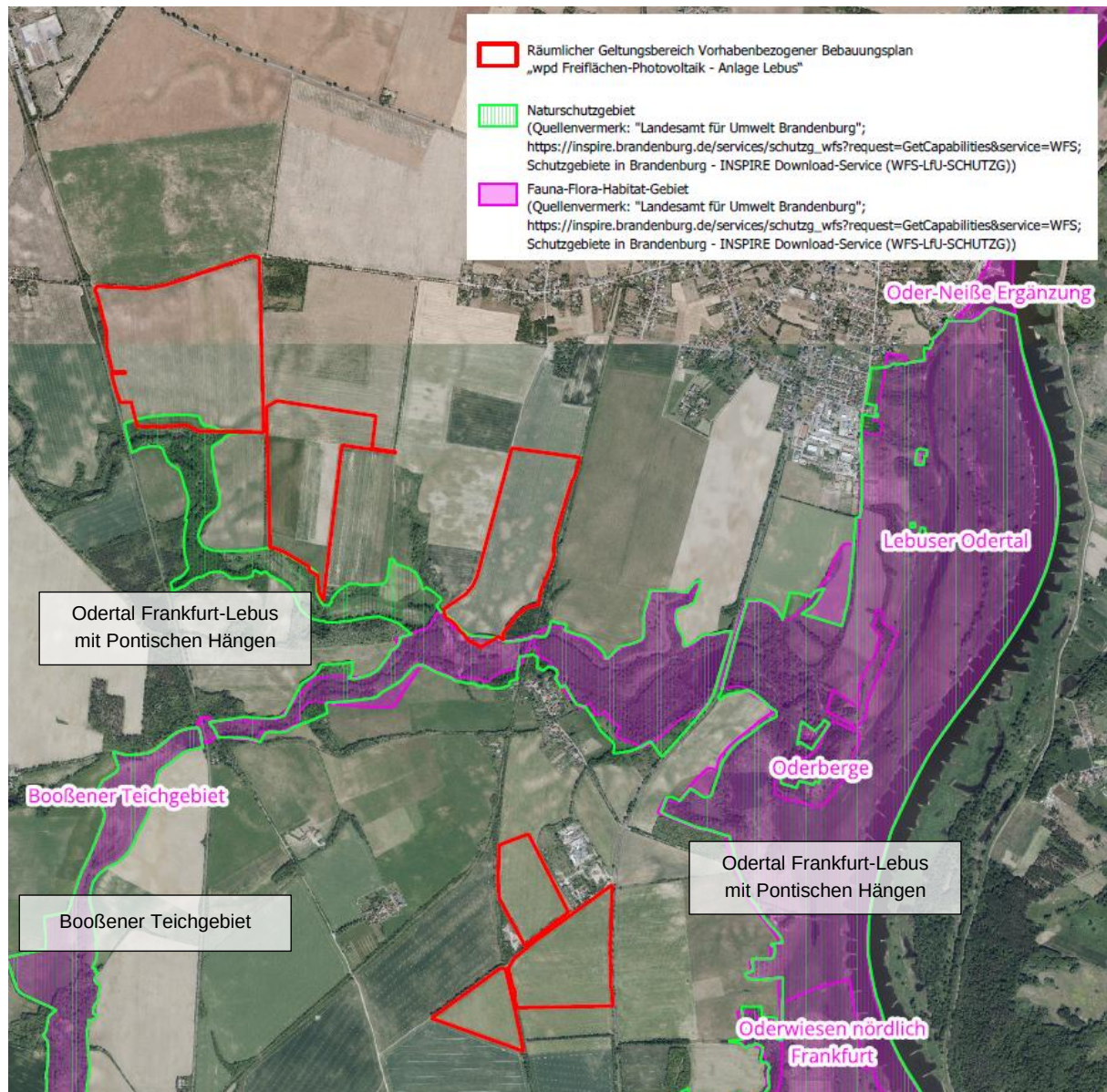


Abbildung 2: Übersicht Schutzgebiete innerhalb des Bebauungsplans „wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage Lebus“ (rot), ohne Maßstab, Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2026, © Landesamt für Umwelt Brandenburg (Daten geändert, 2026)

1.5 Bebauung und Nutzung

Die Flächen sind derzeit überwiegend unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt oder liegen zeitweise brach. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Teilbereiche nicht vorhanden.

Die Teilbereiche 1, 2 und 3 befinden sich etwa 900 m südwestlich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Lebus sowie ca. 250 m westlich der Ortslage Schönfließ und liegen damit außerhalb geschlossener Siedlungsstrukturen. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind großflächig von Ackerflächen umgeben. Landschaftliche Gliederungselemente bilden insbesondere Feldwege sowie begleitende Gehölzstrukturen, unter anderem entlang des Tieflandbachs Altzeschdorfer Mühlenfließ, welcher Teil des Naturschutzgebiets „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ ist.

Die Teilbereiche 4, 5 und 6 befinden sich weiter südlich innerhalb der offenen Agrarlandschaft. Auch hier überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerflächen. Die räumliche Struktur wird durch vorhandene Wegebeziehungen sowie vereinzelte kleinere Siedlungs- und Hofstrukturen, u.a Wohnbebauung entlang der Straße Wilhelmhof sowie gewerbliche Nutzungen entlang der Dorfstraße, im Umfeld gegliedert.

1.6 Denkmalschutz

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Bau-, Garten- und technische Denkmale sowie Bodendenkmale besonders geschützt.

Das Plangebiet berührt ein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal:

- Bodendenkmal: 60540 Wüste Kunersdorf, Flur 1, Siedlung Urgeschichte

Von dem Bodendenkmal 60540 ist teilweise das Flurstück 253 sowie 254 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf innerhalb des Teilbereichs 4 betroffen.

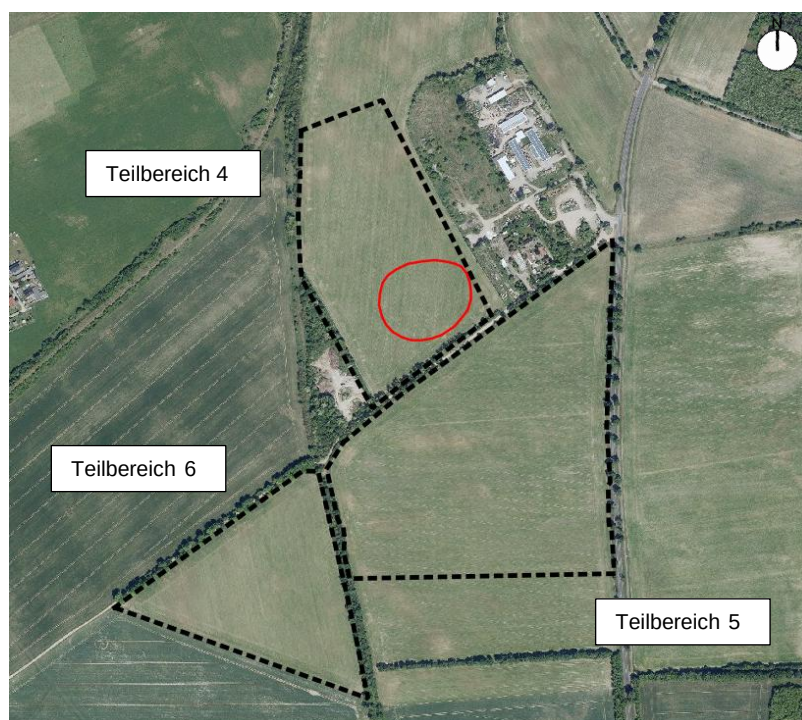


Abbildung 3: Übersicht Bodendenkmal (rot) innerhalb des Bebauungsplans „wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage Lebus“, ohne Maßstab, Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2024, © Denkmaldaten/BLDAM (Daten geändert, 2026)

Es wird auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) hingewiesen.

Die Realisierung von Bodeneingriffen, wie Tiefbaumaßnahmen, ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Die Lage des Bodendenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen (siehe Kap. II.8).

1.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger ist auf Grund von Pachtverträgen Verfügungsberechtigt über die festgesetzten Baugebiete und Ausgleichsflächen. Die entsprechenden Nutzungsverträge sind vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

1.8 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Einbindung des Plangebiets erfolgt übergeordnet über das vorhandene Straßen- und Wegenetz im Umfeld. Die übergeordnete Anbindung wird insbesondere durch die östlich der Plangebiete verlaufende Bundesstraße B 112 (Frankfurter Straße) sichergestellt, die eine Verbindung zwischen Frankfurt (Oder), Lebus sowie den nördlich entlang der Oder gelegenen Ortschaften herstellt. Ergänzend dienen die Lebuser Straße, die Schönfließener Straße, die Robert-Koch-Straße für die Teilbereiche 1-3 und die Wilhelmshofer Straße sowie die Dorfstraße für die Teilbereiche 4-6 der örtlichen Erschließung und binden die angrenzenden Siedlungsbereiche an das öffentliche Straßenverkehrsnetz an.

Das Plangebiet selbst ist nicht unmittelbar öffentlich erschlossen. Die Erreichbarkeit der einzelnen Teilbereiche erfolgt über vorhandene private landwirtschaftliche Wirtschafts- und Feldwege, die jeweils an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden sind.

Da die Erschließung des Plangebiets über nicht öffentlich gewidmete Wege erfolgt, wird deren dauerhafte Benutzbarkeit im weiteren Verfahren und vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert. Hierzu sind die erforderlichen Nutzungsrechte im Durchführungsvertrag zu regeln oder Baulasten oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Erschließung zu bestellen. Die öffentlichen Straßen sind in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

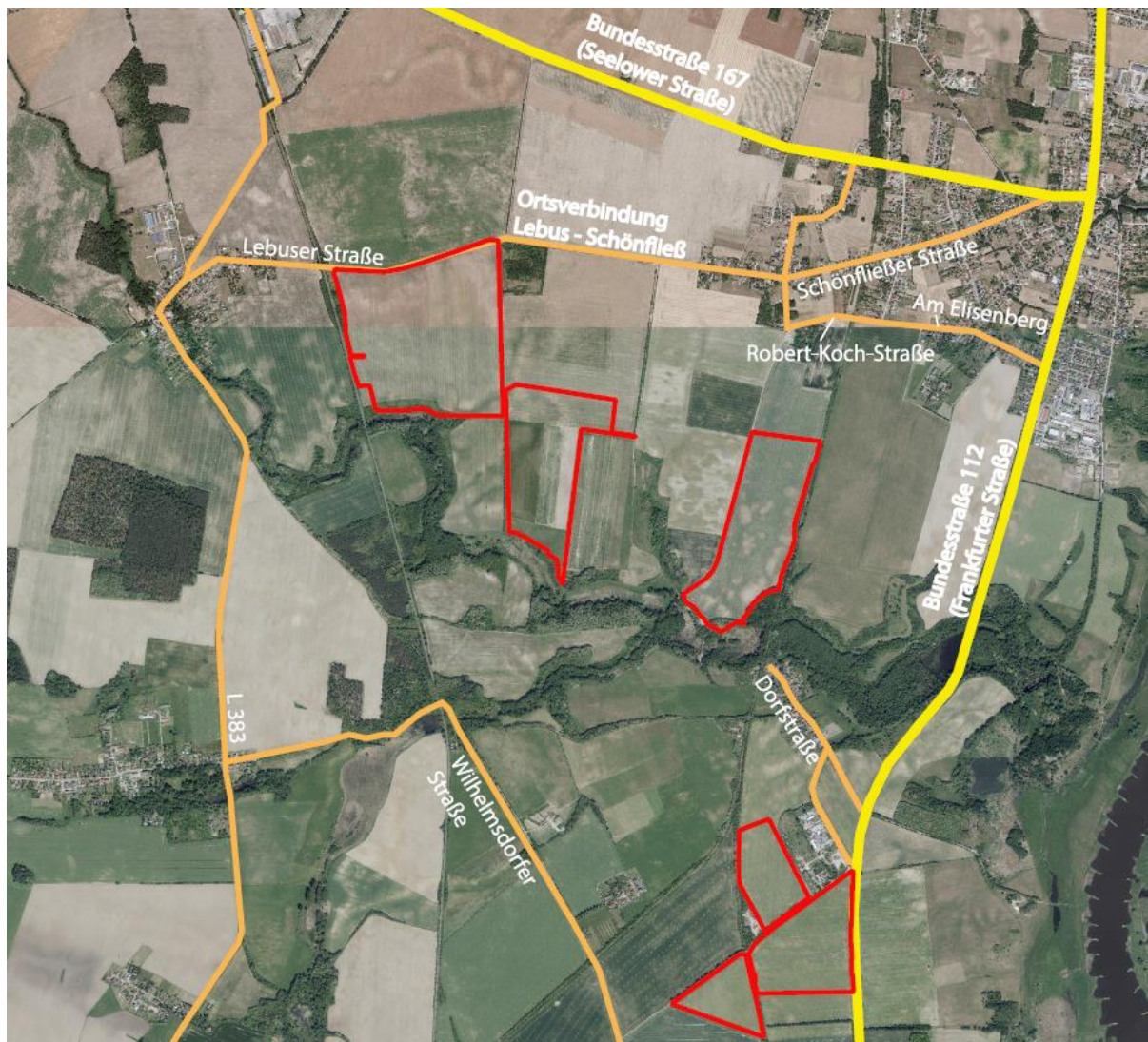


Abbildung 4: Übersicht öffentliche Straßenverkehrsflächen (gelb, orange) (rot) im Umfeld des Bebauungsplans „wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage Lebus“ (rot), ohne Maßstab, Luftbild: © GeoBasis-DE/LGB 2024, (Daten geändert, 2026)

1.9 Technische Erschließung

Die innere technische Erschließung muss erstmalig entsprechend den Anforderungen des Planvorhabens hergestellt werden.

Eine Darstellung der inneren Erschließung erfolgt im weiteren Verfahren im Vorhaben- und Erschließungsplan.

1.10 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Derzeit sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Umfeld des Plangebietes bekannt. Schadstoffe in Boden und Grundwasser, die über die landwirtschaftlich verursachten Verunreinigungen hinausgehen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Abfrage erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein konkreter Verdacht auf Kampfmittelvorkommen. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens und insbesondere bei der Durchführung von Erdarbeiten ist jedoch eine Prüfung auf mögliche Kampfmittelbelastungen vorzunehmen. Sofern sich Hinweise auf Kampfmittel ergeben, ist gegebenenfalls vor Beginn der Bauarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen.

Entsprechende Hinweise zu möglichen Altlasten und Kampfmittelfreiheitsbescheinigung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind bindend und können nur im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens überwunden werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Auch überörtliche Fachplanungen sowie kommunale Planwerke – zum einen der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, zum anderen informelle Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne – beeinflussen die Inhalte eines Bebauungsplans.

Für Planungen in der Stadt Lebus ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich), von dem die Regionalversammlung in der 7. Amtszeit der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29.11.2021 in Seelow (Teil II: Rohstoffsicherung, Gewerbe- und Industriegebiete, Trassenvorsorge Infrastruktur, Tourismusschwerpunktraum) und am 28.11.2022 in Beeskow (Teil I: Freiraumverbund, Hochwasservorsorge, Verkehr) die ersten beiden Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf billigte
- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland Spree (RPI RS/GSP), in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812)
- 2. Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Erneuerbare Energien der Region Oderland-Spree vom 02. Juni 2025, öffentliche Auslegung vom 7. Juli 2025 bis

einschließlich 8. August 2025; im Internet aufrufbar unter <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien>

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat auf ihrer 4. Sitzung / 8. Amtszeit am 29. Juni 2026 die Satzung des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (TRP EE) beschlossen (Beschluss-Nr. 26/04/23). Die beschlossene Satzung wird nun bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht, ist jedoch noch nicht im Internet aufrufbar.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sowohl im Integrierten Regionalplan, als auch in den Sachlichen Teilregionalplänen „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie „Erneuerbare Energien“ keine direkten Festlegungen getroffen.

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Gem. § 2 Abs. 3 LEPro 2007 sollen in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden. Die Bedeutung der ländlich geprägten Räume verschiebt sich damit von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln auf die Erzeugung regenerativer Energien.

Gem. § 4 Abs. 2 LEPro 2007 sollen durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung 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.

Gem. § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Die Planung der PV-FFA auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erweitert das Wirtschaftsfeld im ländlichen Raum auf nachhaltige Weise und erfüllt damit die Vorgaben des § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 3 LEPro 2007. Neben dem klimaschonenden Charakter erneuerbarer Energien entspricht die Planung den Zielen des § 6 Abs. 1 LEPro 2007, indem sie dem bisher landwirtschaftlich genutzten Boden durch den Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel die Möglichkeit zur Regeneration gibt. Dadurch wird die Funktions- und Regenerationsfähigkeit des Bodens geschützt. Zudem wird die Tierwelt gefördert, da insbesondere Insekten und bestimmte Vogelarten ein neuer Lebensraum geboten wird.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen den genannten Zielen nicht entgegen.

2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und ist seit 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Stadt Lebus befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im weiteren Metropolenraum (Ziel 1.1).

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden in der Festlegungskarte des LEP HR keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen. Zwischen den Teilbereichen 1 bis 3 sowie 4 bis 6 wird entsprechend der Natura 2000-Gebiete ein Freiraumverbund (Z 6.2) dargestellt.

Maßgeblich für die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die folgenden Ziele und Grundsätze:

Gemäß Grundsatz G 6.1 Abs. 1 LEP HR soll die Freiraumentwicklung eine multifunktionale Flächennutzung gewährleisten: „Jeder Freiraum soll grundsätzlich so entwickelt werden, dass seine Bedeutung als natürliche Lebensgrundlage, als ökologischer Ausgleichs- und landschaftlicher Erlebnisraum für die Erholungsnutzung sowie als Wirtschaftsraum für eine ordnungsgemäße bzw. der guten fachlichen Praxis entsprechende Land- und Gewässernutzung einschließlich der Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und regenerativer Energien gleichermaßen berücksichtigt wird.“

Ebenso ist Grundsatz G 8.1 Abs. 1 LEP HR wesentlich für die vorliegende Planung. Dieser besagt, dass eine räumliche Vorsorge für klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, zu treffen ist. G 8.1 nimmt Bezug auf § 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 5 sowie Nr. 6 Satz 5, 7 und 8 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) von 2009. Demnach sind die räumlichen Erfordernisse für umweltverträgliche Energieversorgung zu schaffen.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP HR nicht entgegen.

2.2 Regionalplanung

2.2.1 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat am 14. März 2016 die Erstellung eines Integrierten Regionalplans beschlossen. Zur Umsetzung der Vorgaben des LEP HR fasste die Regionalversammlung am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung des Integrierten Regionalplans.

Im Integrierten Regionalplan (IRP) Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Die Richtlinie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg für Regionalpläne vom 11. Dezember 2019, geändert am 14. Dezember 2022, legt fest, welche Inhalte in Regionalplänen aufgenommen werden können. Diese Richtlinie sorgt für einheitliche Darstellungen und Kriterien. Zusätzlich zu den Mindestinhalten können in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde weitere Festlegungen durch die Regionale Planungsgemeinschaft getroffen werden.

Am 29.11.2021 sowie am 28.11.2022 hat die Regionalversammlung die ersten Planinhalte – Plankonzept Teil I und Plankonzept Teil II – im Vorentwurf gebilligt.

Das Plankonzept Teil I zu Festlegungen zum regionalen Freiraumverbund, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zu regionalen Verkehrsverbindungen und zu Verknüpfungspunkten im Vorentwurf IRP Oderland-Spree basiert auf Grundlage des LEP HR.

Auch dem Plankonzept Teil II mit Festlegungen zu großflächig gewerblich-industriellen Vorsorgestandorten, zu regional bedeutsamen Gewerbegebieten, zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe, zu Tourismusschwerpunkträumen, zur Trassenvorsorge Infrastruktur und zu Logistikstandorten liegt der LEP HR zu Grunde.

Das Plangebiet ist nicht direkt von den Zielen und Grundsätzen des IRP betroffen.

2.2.2 Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in ihrer Sitzung am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 am 27.10.2021 ist dieser Teilregionalplan für Oderland-Spree in Kraft getreten.

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ legt verbindliche Festlegungen zur Raumstruktur und zu Grundfunktionalen Schwerpunkten fest. Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile geeigneter Gemeinden. Nach der Rechtswirksamkeit des Sachlichen Teilregionalplans erhalten diese Ortsteile erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und großflächiger Einzelhandel.

Im Sachlichen Teilregionalplan wird die Stadt Lebus als Grundfunktionalen Schwerpunkt (Z 2.1) dargestellt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Festlegungskarte keine flächenbezogenen Festsetzungen (i.S.v. beachtenspflichtigen Zielen) getroffen worden.

2.2.3 Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree (Entwurf)

Am 29. Januar 2024 hat die Regionalversammlung der Planungsgemeinschaft Oderland-Spree den Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ genehmigt, den Umweltbericht zur Kenntnis genommen und das förmliche Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit sowie betroffene öffentliche Stellen beschlossen. Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ wurde mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und einer zweckdienlichen Unterlage zur Ermittlung der Schallimmissionen von Windenergieanlagen (Schallimmissionsprognose) im Zeitraum vom 7. Juli 2025 bis einschließlich 8. August 2025 veröffentlicht. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat auf ihrer 4. Sitzung / 8. Amtszeit am 29. Juni 2026 die Satzung des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (TRP EE) beschlossen (Beschluss-Nr. 26/04/23). Die beschlossene Satzung wird nun bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht, ist jedoch noch nicht im Internet aufrufbar.

Der Entwurf des Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ enthält textliche und grafische Festlegungen zur Windenergienutzung als Vorranggebiete und textliche Festlegungen zu PV-FFA.

Der Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ – Erläuterungskarte 1 legt für die Region nördlich des Stadtkerns Lebus das Vorranggebiet zur Windenergienutzung 19 Lebus-Mallnow-Podelzig fest. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist jedoch von den Festlegungen nicht betroffen.

Der Sachliche Teilregionalplan verfügt des Weiteren über die *Anlage Kriteriengerüst Photovoltaik-Freiflächenanlagen (2. Entwurf)*. Das Kriteriengerüst dient als einheitliche Grundlage für die kommunale Bauleitplanung in der Region Oderland-Spree, um den Ausbau von PV-FFA raum- und landschaftsverträglich zu steuern. Es unterstützt Gemeinden sowie weitere Akteure bei der Auswahl und Bewertung geeigneter Flächen und basiert auf regionalen Beschlüssen, gesetzlichen Vorgaben und Fachbeiträgen. Die Kriterien wurden im Rahmen des Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ entwickelt, öffentlich beteiligt und überarbeitet. Sie umfassen ausschließlich raumbezogene Aspekte und gelten für verschiedene PV-Anlagenarten. Inhaltlich gliedern sie sich in Positiv-, einzelfallbezogene und Negativkriterien und kombinieren übergeordnete Vorgaben (z. B. aus EEG und Landesplanung) mit regionalspezifischen Ergänzungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die PV-FFA in Lebus entspricht weitgehend den Vorgaben des regionalen Kriteriengerüsts der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Viele Negativ- und Einzelfallkriterien sind im Plangebiet nicht betroffen, darunter Siedlungsgebiete, Schutzzonen von Trinkwasserschutzgebieten sowie Hochwasserflächen. Das Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ sowie das FFH-Gebiet „Lebuser Odertal“ werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht direkt überplant, liegt jedoch südlich in den Teilbereichen 1, 2 und 3. Entsprechend sollen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Abstände und Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Zudem sind direkte Eingriffe nicht zu erwarten.

Teilbereiche des Plangebietes liegen in der Nähe bestehender Windparks, nördlich in ca. 900 m Entfernung und westlich in ca. 2,9 km Entfernung. Durch die räumliche Trennung besteht keine direkte Überlagerung, sodass die PV-Flächen die Windparks nicht beeinträchtigen.

Bodendenkmäler im Teilbereich 4 werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich übernommen und gesondert geprüft.

Die maximale Flächengröße von rund 200 ha pro PV-Gebiet wird eingehalten, die Minimalgröße von 15 ha pro Fläche ist erfüllt. Teilbereiche mit relativ klimarobusten Böden oder hochwertigen Landschaftsbildern werden im weiteren Verfahren gesondert betrachtet. Auch Teilbereiche mit vergleichsweise hochwertigen Böden (Ackerwertzahlen >46) werden im weiteren Verfahren bewertet. Dies betrifft vor allem den Teilbereich 3. Die Flächen liegen jedoch in der offenen Landschaft und sind durch die intensive ackerbauliche Nutzung anthropogen überprägt.

Insgesamt zeigt der Bebauungsplan eine raumverträgliche und an den Vorgaben des regionalen Kriteriengerüsts orientierte Planung, die Natur- und Landschaftsschutz, landwirtschaftliche Nutzung und kommunale Belange weitgehend berücksichtigt.

Die Stadt Lebus verfügt ebenfalls über einen Kriterienkatalog PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA), welcher im Kapitel 2.6 behandelt wird.

2.2.4 Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten im Land Brandenburg

Die Ministerien für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE) haben im August 2023 eine gemeinsame Arbeitshilfe zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige PV-FFA veröffentlicht. Es handelt sich dabei um eine Handlungsempfehlung und keine für Gemeinden rechtlich bindende Vorgabe. Sie enthält Empfehlungen zur Standortwahl, zur Planung und Gestaltung von PV-FFA und soll als Orientierungshilfe dienen.

Als Positivkriterien werden Flächen, deren Lebensraumfunktion erheblich beeinträchtigt ist, benannt. Dazu zählen z.B. durch Lärm oder Zerschneidung besonders betroffene Flächen. Ebenso werden Flächen mit einem durch technische Einrichtungen stark überprägten Landschaftsbild als Positivkriterien genannt. Als Beispiele werden durch Bebauung sowie Leitungstrassen oder auch Verkehrswege überprägte Landschaften aufgezählt.

Je nach konkreter Situation können Vorhaben unterschiedlich bewertet werden, sie sind im jeweiligen Einzelfall im Planungsprozess zu berücksichtigen. Im Rahmen einer sach- und fachgerechten Abwägung kann dies in manchen Fällen zu einer Zustimmung führen, in anderen zu einer Ablehnung. Beispielsweise können Ortsrandlagen je nach Nutzung und Ausgestaltung unterschiedlich in die Landschaft integriert sein. Die Eignung angrenzender Freiflächen für PV-FFA muss daher individuell bewertet werden. Gut gestaltete Siedlungsränder sollen erhalten bleiben und Ortslagen nicht umbaut werden. Außerdem muss

für PV-FFA ein Abstand zu Siedlungsbereichen eingehalten werden, um die städtebauliche Struktur, das Ortsbild, die Erholungsfunktion der Kulturlandschaft und den gesellschaftlichen Rückhalt vor Ort zu sichern. Dieser Abstand variiert je nach Topographie und optischer Wahrnehmbarkeit der Anlagen. Störungsarme Räume, die für empfindliche Tiere wichtig sind, sollten bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden, auch wenn sie keinen speziellen Rechtsstatus haben. Landschaftsschutzgebiete und hochwertige Landschaftsbilder außerhalb dieser Gebiete sollten zudem von großflächigen PV-FFA freigehalten werden. Auch ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit des zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Biotopverbunds gewährleistet wird. Bei der Flächenwahl sind auch Bodendenkmäler zu berücksichtigen und zu prüfen.

Als Ausschlusskriterium sind neben diversen Schutzgebieten (z.B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Gebiete nach § 30 BNatSchG und flächenhafte Naturdenkmale, Wasserschutzgebiete) auch Böden mit einer hohen Ausprägung ihrer Bodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG sowie Wald im Sinne von § 2 LWaldG aufgeführt. PV-FFA sollen demnach auf weniger schutzwürdige Böden ausweichen.

Im Rahmen der Standortbewertung wurden die in der Arbeitshilfe benannten Kriterien berücksichtigt. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die Lage im freien Landschaftsraum sowie naturschutzfachliche Belange relevant. Für die Errichtung der PV-FFA werden ausschließlich bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Bevorzugte Positivkriterien wie bereits versiegelte, konversionsgeprägte oder durch technische Infrastruktur deutlich vorbelastete Standorte treffen auf das Plangebiet hingegen nicht zu. Dies steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen, da es sich hierbei nicht um zwingende Zulassungsvoraussetzungen handelt.

Naturschutzrechtliche Ausschluss- und Restriktionskriterien wurden im Hinblick auf das Vorhaben geprüft. In den Teilbereichen 1, 2 und 3 befindet sich zwar ein Naturschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieses wird durch die Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Sondergebiete jedoch nicht berührt. Die für die Photovoltaiknutzung vorgesehenen Flächen beschränken sich auf die außerhalb des Naturschutzgebiets gelegenen, im Bestand als landwirtschaftlich genutzten Bereiche. Eine Inanspruchnahme des Naturschutzgebiets ist nicht vorgesehen. Soweit weitere naturschutzfachlich sensible Bereiche, insbesondere im Umfeld von Gewässer- und Gehölzstrukturen, betroffen sein können, stehen diese dem Vorhaben nicht entgegen, sofern sie durch die konkrete Flächenabgrenzung und die Festsetzungen des Bebauungsplans von einer baulichen Nutzung ausgenommen werden.

Insgesamt stehen die nach der Arbeitshilfe für das Vorhaben einschlägigen Kriterien der Planung nicht entgegen. Ausschlaggebend ist, dass keine Schutzgebiete oder sonstigen Ausschlussflächen für die Errichtung der PV-FFA in Anspruch genommen werden, sondern ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb der geschützten Bereiche.

2.2.5 Potenzialanalyse über nutzbare Flächen für solartechnische Anlagen im Land Brandenburg

Seit dem 1. Januar 2023 ist das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 in Kraft getreten, welches darauf abzielt, den Ausbau erneuerbarer Energien in Deutschland zu beschleunigen und die Klimaziele zu erreichen.

Im Rahmen der Potenzialanalyse über nutzbare Flächen für solartechnische Anlagen im Land Brandenburg werden die für Freiflächenanlagen geeigneten EEG-Basisflächen dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) für PV-Freiflächenanlagen genutzt werden können und bei denen keine übergeordneten naturschutzrechtlichen oder landesplanerischen Belange entgegenstehen. Die Potenzialanalyse für PV-FFA wurde gemäß EEG 2023 im Dezember 2022 aktualisiert.

Innerhalb des Plangebiets (Teilbereich 1) werden Potenzialflächen (EEG Randstreifen, Bodenwertzahlen ≥ 23) für solartechnische Anlagen ausgewiesen.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Märkisch-Oderland befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Jahr 2023 wurden Scoping-Termine durchgeführt, um die für die Umweltprüfung relevanten Informationen sowie Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Plans festzulegen. Ein Planentwurf liegt bislang noch nicht vor.

2.4 Landschaftsplan

Ein aktueller Landschaftsplan der Stadt Lebus ist nicht vorhanden. Letzter Entwurfsstand ist aus dem Jahr 1997.

2.5 Flächennutzungsplan Lebus

Der Flächennutzungsplan Lebus wurde in der Fassung vom Juni 2006 nach seiner Genehmigung am 03.07.2006 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan Lebus der Stadt Lebus stellt für den überwiegenden Teil der Änderungsfläche Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dar.

Die im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene zeichnerische Darstellung des Landschaftsschutzgebiets „Trepliner Seen, Booßener und Altzeschdorfer Mühlenfließ“ basiert auf der entsprechenden Schutzgebietsverordnung aus den 1990er Jahren. Mit Allgemeinverfügung des Landkreises Märkisch-Oderland vom 14. März 2017 wurde dieses Landschaftsschutzgebiet aufgehoben. Aufgrund des entfallenen Schutzstatus besteht für eine weitere Darstellung im Flächennutzungsplan keine Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB. Die Darstellung wird daher im Zuge der vorliegenden Änderung im betroffenen Bereich angepasst und entfällt.

Darüber hinaus bestehen innerhalb der Teilbereiche verschiedene nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sowie weitere Darstellungen mit umwelt- und fachplanerischem Bezug: Im Teilbereich 1 sind im südlichen Bereich Teilflächen des ehemaligen Landschaftsschutzgebiets dargestellt, ergänzt durch vereinzelte Flächen geschützter Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG. Am nördlichen und östlichen Rand befinden sich Darstellungen geschützter Alleen gemäß § 31 BbgNatSchG.

Im Teilbereich 2 sind im südlichen Bereich ebenfalls Teilflächen des ehemaligen Landschaftsschutzgebiets sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen) dargestellt. Darüber hinaus enthält der Bereich die nachrichtliche Übernahme eines geplanten Trinkwasserschutzgebiets (TWZS III B).

Auch im Teilbereich 3 ist ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet (TWZS III B) sowie das ehemalige Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich dargestellt.

In den Teilbereichen 4, 5 und 6 werden geschützte Alleen gemäß § 31 BbgNatSchG dargestellt. Im Teilbereich 5 kommen zusätzlich Darstellungen von Hauptversorgungsleitungen (oberirdisch) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Randbereiche hinzu.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Mit Beschluss Nr. 17 – 04 / 2025 vom 10.04.2025 (Beschlussvorlage-Nr. SL/201/2025) wurde das 7. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes Lebus für den Bereich der PV-FFA eingeleitet.

Der Änderungsbereich des 7. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans Lebus umfasst die äußeren Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Geplant ist die Darstellung als Sonderbaufläche für Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

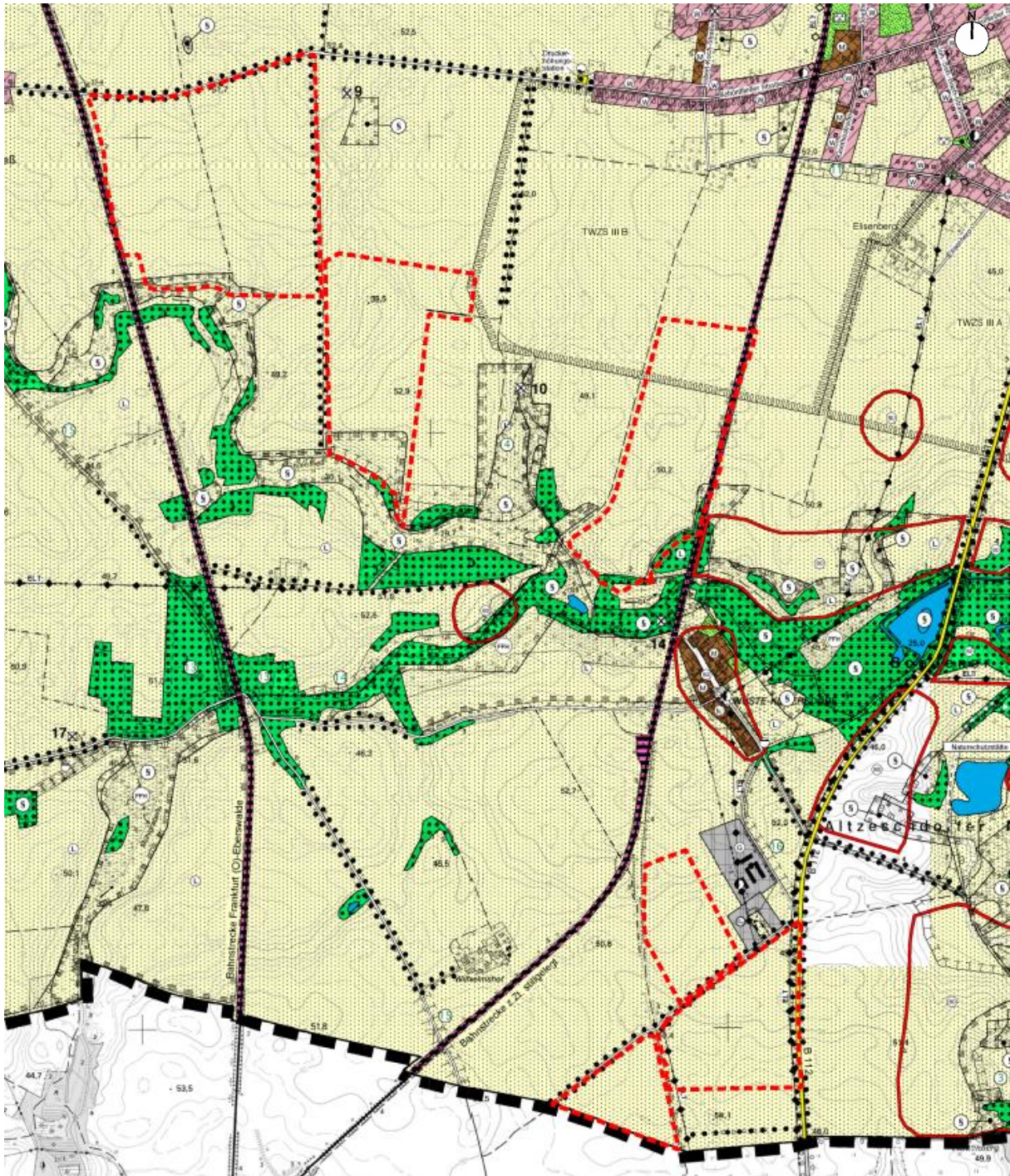


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (2006) Lebus mit Änderungsbereich „wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage Lebus“ (rot gestrichelt), ohne Maßstab, Stand Mai 2026

2.6 Kriterienkatalog PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) der Stadt Lebus

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat mit Beschluss Nr. 18-04/2025 (Beschlussvorlage-Nr. SL/197/2025) am 10.04.2025 die Änderung / Ergänzung des Kriterienkatalogs PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beschlossen.

Die Stadt Lebus legt für PV-FFA klare Rahmenbedingungen fest. Pro Anlage gilt eine Obergrenze von etwa 50 ha und insgesamt dürfen maximal 5 Prozent der Gemeindefläche

genutzt werden, ohne dass daraus ein Anspruch auf weiteren Ausbau entsteht. Größere Projekte sind in mehrere durch Freiflächen getrennte Teilflächen zu gliedern. Der Natur und Landschaftsschutz hat in sensiblen Bereichen Vorrang insbesondere bei Schutzgebieten zusammenhängenden Naturräumen prägenden Landschaftsbildern wie Sichtachsen oder Hängen sowie bei hochwertigen landwirtschaftlichen Böden. Zudem sind in der Regel Mindestabstände von 500 m zur Wohnbebauung einzuhalten wobei Ausnahmen je nach örtlichen Gegebenheiten möglich sind und entlang größerer Straßen zusätzliche Abstände gelten. Die Kommune strebt finanzielle Beteiligungen und vertragliche Regelungen mit Betreibern an und bevorzugt Agri Photovoltaik.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den wesentlichen Kriterien der Stadt Lebus in weiten Teilen. Die geplanten PV-FFA sind in mehrere räumlich getrennte Teilflächen gegliedert und überschreiten nicht die vorgesehene Maximalgröße einzelner Anlagen von etwa 50 ha. Auch die Gesamtinanspruchnahme der Gemeindefläche bleibt innerhalb der festgelegten 5-Prozent-Grenze. Die Anordnung der Flächen berücksichtigt bestehende Strukturen, sodass Freiräume und landschaftliche Bezüge erhalten bleiben. Sensible Bereiche des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch entsprechende Abstände und Freihaltungen berücksichtigt. Das südlich der Teilbereiche 1, 2 und 3 gelegene Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ wird durch die Festsetzungen nicht berührt, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Ebenso sind die erforderlichen Abstände zur Wohnbebauung und zu Verkehrswegen grundsätzlich eingehalten oder erscheinen durch die Lage und vorhandene Abschirmungen plausibel begründet.

2.7 Sonstige planungsrechtlichen Beschränkungen

Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bestehen keine weiteren Bebauungspläne.

Dienstbarkeiten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im kommunalen sowie privaten Eigentum. Die Stadt ist unter anderem Eigentümerin von benötigten Wegeflächen. Die Grundstücke für die geplante PV-FFA wurden durch den Anlagenbetreiber vertraglich und dinglich für die Dauer der geplanten Anlagenlaufzeit gesichert. Die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über vorhandene private Feld- und Wirtschaftswege, die an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden sind. Zur dauerhaften Sicherung der Erschließung sind die hierfür erforderlichen Nutzungsrechte an den betroffenen Grundstücken durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten (Wegerechte) sowie – soweit bauordnungsrechtlich erforderlich – durch die Übernahme entsprechender Baulasten rechtlich zu sichern. Soweit hierfür für private Wegeflächen Baulasten oder Dienstbarkeiten zugunsten des Landkreises erforderlich sind, werden diese vom Vorhabenträger bewilligt und eingetragen. Natur und Landschaftshaushalt

Schutzgebiete

Die Teilbereiche 1, 2 und 3 des Plangebiets schließen Flächen des Naturschutzgebiets (NSG) „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ ein. Hierfür gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ (Gebietsnummer: 3553-506) vom 16. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 85]) zuletzt geändert durch Artikel 133 Absatz 13 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.49). Für Naturschutzgebiete gelten die Schutzbestimmungen des § 23 BNatSchG. Danach sind insbesondere Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Schutzgebiets führen können.

Die Flächen 1, 2 und 3 umfassen in Teilen das Naturschutzgebiet. Das NSG umfasst das Odertal nördlich von Frankfurt (Oder) mit seinen Auenlandschaften, strukturreichen Trockenlebensräumen an den Talhängen sowie walddreichen Biotopkomplexen entlang des Alt Zeschdorfer und Booßener Fließes. Im Plangebiet entfallen insgesamt 23.175 m² auf Flächen innerhalb des Naturschutzgebiets. Das Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ wird durch die Festsetzungen nicht berührt, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus umfasst der Teilbereich 3 rund 3.760 m² des FFH-Gebiets „Lebuser Odertal“ (Gebietsnummer: DE 3553-307), das sich in weiten Teilen mit dem Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ überlagert. Das FFH-Gebiet ist durch einen naturnahen Oderabschnitt mit typischen Lebensräumen, begleitenden Auenwiesen sowie kontinentalen Trocken- und Halbtrockenrasen geprägt. Wesentliches Erhaltungsziel ist die Sicherung und Entwicklung eines strukturreichen Komplexes aus Auenlandschaft, Trockenhängen und Bachtälern. Gemäß § 33 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen unzulässig. Da keine Flächen des FFH-Gebiets selbst in Anspruch genommen werden, sind erhebliche Beeinträchtigungen derzeit nicht ersichtlich. Ob im weiteren Verfahren eine FFH-Vorprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen ist, wird auf Grundlage der konkreten planerischen Ausgestaltung im weiteren Verfahren bewertet.

Biotope

Im Juni und Juli 2023 wurde für den Geltungsbereich einschließlich eines 100-m-Umfelds eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, welche als Anlage des Umweltberichts zur Verfügung steht.

Die für die geplanten PV-FFA vorgesehenen Flächen werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der südliche Teil von Fläche 2 liegt brach. Auch das Umfeld ist größtenteils durch intensive Ackernutzung geprägt.

Naturnahe und strukturreichere Biotope befinden sich vor allem südlich der Flächen 1 bis 3 im Bereich des Naturschutzgebiets „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ sowie punktuell entlang von Bahntrassen, Wegen und Randstrukturen. Hierzu zählen insbesondere

Gehölzbestände, Ruderalfluren, Röhrichte, Grünlandbrachen und einzelne Streuobst-beziehungsweise Trockenrasenbereiche.

Im Rahmen der Biotopkartierung ergaben sich keine Nachweise von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Nach der Biotoptypenkartierung liegen gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG vor allem in den randlichen Bereichen des Geltungsbereichs am Altzeschdorfer Mühlenfließ. Hierbei handelt es sich insbesondere um naturnahe Fließgewässerabschnitte mit begleitenden Röhrichten, feuchten Staudenfluren und Grünlandbrachen sowie um Trocken- und Halbtrockenrasen. Zusätzlich unterliegen die im Untersuchungsraum vorhandenen Alleen dem Schutz nach § 17 BbgNatSchAG.

Die für die PV-FFA vorgesehenen, überwiegend intensiv genutzten Ackerflächen sind dagegen nicht als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen.

Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurden 2023 für die geplante PV-FFA faunistische Untersuchungen durch das Büro Ökoplan – Institut für ökologische Planungshilfe durchgeführt. Die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Rastvögel wurden flächendeckend, bzw. in den artspezifischen Habitaten durchgeführt. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse können der Faunistischen Erfassung bzw. dem Artenschutzfachbeitrag in den Anlagen entnommen werden.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 59 Vogelarten nachgewiesen, darunter 29 wertgebende Arten. Davon wurden 20 Arten als Brutvögel festgestellt. Die Offenlandbereiche besitzen insbesondere für Feldlerche, Grauammer und Wiesenschafstelze eine hohe Bedeutung. Gehölzstrukturen entlang des Altzeschdorfer Mühlenfließes, von Feldwegen und Bahntrassen dienen zahlreichen Gebüsch- und Singvogelarten als Brutlebensraum. Die Wald- und Gehölzbereiche weisen darüber hinaus eine Bedeutung für Höhlenbrüter, Spechte sowie weitere wertgebende Waldvogelarten auf. Auch als Nahrungshabitat ist das Untersuchungsgebiet, insbesondere für Greifvögel und weitere geschützte Arten, von Bedeutung. Insgesamt ist das Gebiet aufgrund des Vorkommens zahlreicher geschützter und gefährdeter Arten für die Avifauna von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Im Untersuchungsgebiet wurden mit Waldeidechse und Zauneidechse zwei Reptilienarten nachgewiesen. Besondere Bedeutung kommt dabei der streng geschützten Zauneidechse zu. Geeignete und hochwertige Reptilienlebensräume befinden sich vor allem in den Randbereichen des Vorhabengebiets, insbesondere entlang der stillgelegten Bahntrasse, am Altzeschdorfer Mühlenfließ sowie auf Sukzessions-, Deponie- und Lagerflächen. Die stillgelegte Bahntrasse übernimmt zudem eine wichtige Funktion als Verbreitungskorridor. Die Ackerschläge selbst sind mit Ausnahme ihrer Randbereiche für Reptilien weitgehend ungeeignet.

Im Rahmen der Rastvogelkartierung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 31 Vogelarten nachgewiesen, darunter 16 wertgebende Arten. Hervorzuheben sind Nachweise mehrerer gefährdeter und streng schutzwürdiger Rastvogelarten, darunter Goldregenpfeifer, Kornweihe, Saatgans, Kurzschnabelgans, Raufußbussard, Raubwürger und Rotmilan. Regelmäßig wurden zudem rastende beziehungsweise äsende Kraniche festgestellt. Blässgänse und Tundra-Saatgänse nutzten das Gebiet zeitweise auch in größeren Beständen als Rast- und Nahrungshabitat. Insgesamt kommt dem Untersuchungsgebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung als Rastvogellebensraum zu.

Die genauen Kompensationserfordernisse sowie Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Planungskonzept/ Fachkonzepte

3.1 Plankonzept

Die geplanten PV-FFA bestehen aus in Reihen angeordneten Solarmodulen, die auf Modultischen befestigt werden. Die Modultische werden ohne Fundamentierung durch Rammung im Boden verankert, sodass sowohl die Errichtung als auch ein späterer Rückbau mit vergleichsweise geringem baulichem Aufwand erfolgen können. Der Abstand zwischen den Modulreihen beträgt in der Regel etwa 2,0 m bis 4,0 m. Die maximale Anlagenhöhe liegt bei etwa 4,0 m.

Die Anlagen sind für eine Gesamtleistung von bis zu rund 120 MWp ausgelegt. Der erzeugte Strom wird über Erdkabel zu den innerhalb des Anlagenbereichs vorgesehenen Trafostationen geleitet. Die Trafostationen erreichen ebenfalls eine Höhe von etwa 4,0 m.

Die Umsetzung der PV-FFA ist nur mit einer geringen Flächenversiegelung verbunden. Vollversiegelungen sind im Wesentlichen lediglich für die Trafostationen, Wechselrichterstationen oder andere untergeordnete Nebenanlagen erforderlich. Die Flächen unterhalb und zwischen den Modulreihen werden als extensives Grünland entwickelt. Hierfür ist die Verwendung von gebietsheimischem Saatgut vorgesehen.

Aus Sicherheitsgründen und zum Schutz vor unbefugtem Betreten und Vandalismus werden die Anlagen eingezäunt. Die Abgrenzung zur freien Landschaft erfolgt durch eine Einfriedung in Kombination mit Heckenpflanzungen. Die Einfriedung besteht in der Regel aus Metallzäunen mit verschließbaren Toranlagen. Ergänzend können technische Sicherungseinrichtungen, beispielsweise Videokameras, vorgesehen werden. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Amphibien wird die Einfriedung mit ausreichendem Bodenabstand ausgeführt, sodass Kleintiere die Fläche weiterhin queren können.

Die Erschließung der PV-FFA soll über bereits bestehende Wege erfolgen, die nicht in Vollversiegelung ausgeführt werden müssen (bspw. als Aufschotterung). Die Erschließung der Anlagen soll im nördlichen Bereich (Teilbereiche 1 bis 3) über die von der Ortsverbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Schönfließ und der Stadt Lebus bzw. von der

Robert-Koch-Straße abzweigenden privaten Feldwegen gesichert werden. Der südliche Bereich (Teilbereich 4 bis 6) soll über die von der Frankfurter Straße und Dorfstraße abzweigenden privaten Feldwege an die Erschließung angebunden. Für die Erschließung sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten/ Wegerechte und ggf. Baulasten erforderlich. Im Durchführungsvertrag sind diese zu vereinbaren beziehungsweise als Baulast / beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen und vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Während des Betriebs ist kaum mit Verkehr zu rechnen, da Fahrzeuge lediglich zu Wartungszwecken zum Gelände fahren.

Der Belegungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

3.2 Blendwirkung

Solarmodule reflektieren Teile des einfallenden Lichts, was unter bestimmten Umständen zu Reflexblendungen führen kann.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Umgebung durch die Blendwirkungen der Module wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Bewertung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 17. September 2021 eingeschätzt.

Maßgebliche Immissionsorte sind:

- a) Schutzwürdige Räume, die als Wohnräume, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume. An Gebäuden anschließende Außenflächen (zum Beispiel Terrassen und Balkone) sind schutzwürdigen Räumen tagsüber zwischen 6 bis 22 Uhr gleichgestellt.
- b) Unbebaute Flächen in einer Bezugshöhe von 2 m über Grund an dem am stärksten betroffenen Rand der Flächen, auf denen nach Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zugelassen sind.

Immissionsorte, die vorwiegend nördlich einer Photovoltaikanlage liegen sind in der Regel unproblematisch. Bei der Beurteilung sind Immissionsorte kritisch, wenn sie vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und weniger als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Bei Abständen von mehr als 100 Metern sind die Einwirkungszeiten gering und betreffen nur wenige Tage im Jahr.

Die nächstgelegenen potenziellen Immissionsorte im Hinblick auf mögliche Blendwirkungen befinden sich im Umfeld der nördlichen Teilbereiche überwiegend in den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereichen von Lebus. Der Teilbereich 1 liegt etwa 250 m östlich der Ortslage Schönfließ. Die Teilbereiche 2 und 3 weisen einen Abstand von rund 700

m zum Siedlungszusammenhang von Lebus auf. Südöstlich des Teilbereichs 3 befindet sich zudem in einer Entfernung von ca. 450 m der Ortskern Wüste Kunersdorf. Im südlichen Bereich grenzen östlich an den Teilbereich 4 einzelne gewerbliche Nutzungen an. Westlich befinden sich weitere siedlungsnahen Nutzungen in einer Entfernung von etwa 450 m. Darüber hinaus sind auch die an das Plangebiet angrenzenden Straßen als potenzielle Immissionsorte zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die östlich der Teilbereiche 4 und 6 verlaufende B 112.

Nach der vorliegenden räumlichen Situation bestehen zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen überwiegend deutlich größere Abstände, als sie notwendigen 100 m, sodass insoweit keine erhebliche Konfliktlage erkennbar ist. Eine erhöhte Aufmerksamkeit ist allenfalls für die östlich an die südlichen Teilbereiche angrenzenden Verkehrsflächen, insbesondere die B 112, sowie für einzelne benachbarte gewerbliche Nutzungen geboten. Grundsätzlich sind die potenziellen Einwirkungszeiten bei größeren Entfernungen jedoch gering und auf wenige Tage im Jahr begrenzt. Zudem sind moderne Solarmodule so ausgeführt, dass Reflexionen weitgehend minimiert werden. Insgesamt ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen auszugehen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen entsprechende Abstände berücksichtigt. So wird die Fläche des Sonstigen Sondergebiets im Teilbereich 4 in einem Abstand von rund 200 m zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen festgesetzt. Im Teilbereich 5 wird darüber hinaus ein Abstand von ca. 46 m zur B 112 eingehalten (siehe Kap. II).

Sofern im weiteren Verfahren eine Untersuchung der Blendwirkung erforderlich wird, wird hierzu ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.

II. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

1 Planinhalt

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „wpd Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Lebus“ der Stadt Lebus werden vorrangig folgende Ziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung von Gebieten für Anlagen, die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie gemäß § 11 BauNVO
- Sicherung von Ausgleichflächen für bauliche Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die Flächen für die Errichtung der PV-FFA im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Als Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das Sondergebiet wird aufgrund unterschiedlicher Flächenabgrenzungen in mehrere Teilflächen unterteilt (SO1 bis SO6), die aber gemeinsam das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ im Sinne der textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 6 ergeben.

Für Sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als Sonstige Sondergebiete kommen in diesem Fall Gebiete für Anlagen, die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zum Einsatz.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Realisierung einer PV-FFA, bei der die Fläche für die Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien genutzt wird. Hier sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen, wie Speichersysteme, Wechselrichter, Stromspeicher, Trafostationen, Leitungen, Zuwegungen, Kameramasten und Einfriedungen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbarer Energie aus Sonnenkraft dienen. Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen (z.B. Umspannwerk, Trafostation, Stromspeicheranlagen und Wechselrichter),
- die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege,
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlagen,
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren,
- Sonstige unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

Das Vorhaben dient der Realisierung eines konkreten Vorhabens. Im Hinblick auf die erforderliche Konkretisierung des geplanten Vorhabens ist ein Verweis auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich. Damit wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

(Rechtsgrundlage § 12 Abs. 3a BauGB)

3 Maß der baulichen Nutzung

GrundflächenzahlSonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 als Höchstmaß gemäß § 16 Abs.1 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf die 135,7 ha der Sondergebietsfläche rund 108,5 ha die planungsrechtlich als überbaut gelten. Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikmodule ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der PV-Modultische, welche ins Verhältnis gesetzt wird

zur gesamten Fläche des jeweiligen Sondergebiets. Im Gegensatz zu den sonstigen regelhaften Festsetzungen eines Bebauungsplans bildet die Grundflächenzahl im vorliegenden Fall jedoch nicht den maximal möglichen Versiegelungsgrad des Baugebiets, sondern beschreibt die von der Anlage überschirmte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden. Die tatsächliche Versiegelung liegt durch die punktuelle Versiegelung der Fundamente über offene Stahlprofile für die Photovoltaikanlage im vorliegenden Fall durch die entsprechende Festsetzung weit unter 1 % der Fläche des Sondergebietes. Bis auf die wenigen Nebenanlagen (bspw. Transformatoren) werden damit vollflächige bauliche Anlagen vermieden. Das ist vor allem in Bezug auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Mit Hilfe der Festsetzung von Baugrenzen wird innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil innerhalb der Sonstigen Sondergebiete festgelegt, in welchem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf (siehe Kap. II.4).

Baugebiet	Flächengröße in m ²	GRZ	GR in m ²
SO1	469.160	0,7	328.412
SO2	249.184	0,7	174.429
SO3	264.877	0,7	185.414
SO4	113.925	0,7	79.748
SO5	180.789	0,7	126.552
SO6	78.829	0,7	55.180
Gesamtfläche SO	1.356.764		949.735

Abbildung 6: Zulässige maximal Grundfläche innerhalb der Sonstigen Sondergebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „wpd Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Lebus“, Stand: Juli 2026

Bauhöhen

Die Zulässigkeit der maximalen Bauhöhen innerhalb des Geltungsbereichs wird zeichnerisch festgesetzt. Bezugspunkt für die Festsetzung zur baulichen Höhe ist die natürliche Geländeoberkante. Die natürliche Geländeoberfläche ist u.a. in § 2 Abs. 12 BbgBO definiert. Sie ist somit hinreichend bestimmt und kann auch im Bebauungsplan als zulässiger Höhenbezugspunkt herangezogen werden. Das gilt bei PV-FFA umso mehr, als hier gerade keine umfangreichen Tiefbauarbeiten nötig sind, die ggf. das Höhenniveau verändern. Stattdessen werden die Pfeiler der Modultische im Regelfall in den Boden gerammt und verändern daher das natürliche Geländeniveau nicht.

Nach der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planung des Vorhabenträgers ragen die Modultische an ihrem höchsten Punkt bis zu 3,5 m über der Geländeoberkante (GOK) hervor. Um auch hier einen gewissen Spielraum zu wahren, da es denkbar ist, dass Nebenanlagen wie z.B. die Trafostationen oder die wilddurchlässige Zäunung höher sind, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 4,0 m (Oberkante) festgesetzt.

Im Geltungsbereich werden für die speziellen Anforderungen des Betriebes des Vorhabens verschiedene Anlagenteile erforderlich, die über die festgesetzten Oberkanten hinausgehen. Die festgesetzte Oberkante darf für betriebsnotwendige, untergeordnete Nebenanlagen,

technische Aufbauten und technische Betriebsteile, wie Anlagen zum Anschluss an den Einspeisemast, Blitzschutzeinrichtungen oder Kameramasten, um bis zu 10,0 m (Höhenbeschränkung für technische Aufbauten) überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO und § 2 Abs. 12 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Die festgesetzte Oberkante darf durch betriebsnotwendige, untergeordneten Nebenanlagen, technische Aufbauten und technische Betriebsteile, wie bspw. Blitzschutzeinrichtungen oder Masten, um 10,0 m überschritten werden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 6 BauGB)

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Eine Bauweise wird aufgrund der Atypik des Vorhabens nicht festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ werden Baufenster durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baufenster sind die Aufstellung der PV-Module sowie die Umsetzung der in der textlichen Festsetzung Nr. 1 genannten zulässigen Anlagen zulässig. Die Festsetzung der Baugrenzen ist erforderlich, um sicherzustellen, dass der in der Eingriffsuntersuchung zugrunde gelegte Umfang der Aufstellflächen der PV-Module nicht überschritten wird. Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, wie bspw. Zuwegungen oder Einfriedungen sind i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die gegenüber dem äußeren Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie zu angrenzenden Nutzungsflächen klar definierte Abstände einhalten. Die Baugrenzen verlaufen dabei in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs und sichern damit einen umlaufenden Randstreifen, der insbesondere der Unterhaltung, Zugänglichkeit sowie den Mindestabstand darstellt.

In Teilbereichen werden gegenüber dem Geltungsbereich sowie angrenzenden Verkehrsflächen und Feldwegen größere Abstände festgesetzt, um den örtlichen Gegebenheiten und vorhandenen Wegebeziehungen Rechnung zu tragen.

Entlang sensibler Randbereiche, wie etwa zu dem im Geltungsbereich befindlichen NSG oder FFH-Gebiet, werden die Baugrenzen zudem deutlich weiter zurückgenommen. Die differenzierte Staffelung der Abstände dient der Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen, der Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen und Schutzgüter sowie der landschaftsverträglichen Einbindung der geplanten baulichen Anlagen.

Besondere Bedeutung kommt dabei den Übergangsbereichen zu verkehrlichen Infrastrukturen und schutzwürdigen Freiräumen zu. Im Bereich des Teilbereichs 1 betreffen die vergrößerten Abstände insbesondere die angrenzenden Verkehrsflächen der Lebuser Straße bzw. Schönfließener Straße. Im südlichen Plangebiet sichern die zurückgesetzten Baugrenzen zudem einen angemessenen Abstand zu den an die Teilbereiche 4 und 5 angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Entlang der im Osten verlaufenden Bundesstraße B 112 wird der Abstand der Baugrenzen zusätzlich durch straßenrechtliche Anforderungen bestimmt.

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz (FStrG) ist innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Bundesstraße die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Innerhalb eines Abstandes von 40 m bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers. Diesen Anforderungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen, indem im Teilbereich 5 ein Abstand von mindestens 46 m zwischen östlicher Baugrenze und dem voraussichtlich äußeren Rand der Bundesstraße B 112 eingehalten wird. Damit wird nicht nur die Einhaltung der straßenrechtlichen Vorgaben sichergestellt, sondern auch ein zusätzlicher Sicherheitspuffer geschaffen.

Darüber hinaus gewährleisten die festgesetzten Baugrenzen in den Teilbereichen 1, 2 und 3 ausreichende Abstände zu den angrenzenden naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen, insbesondere zum Naturschutzgebiet sowie zum FFH-Gebiet. Es wird ein Abstand von 10 m zu den festgesetzten privaten Grünflächen eingehalten. Die vergrößerten Abstandsflächen übernehmen hierbei eine wichtige Puffer- und Übergangsfunktion, indem sie Störungen durch bauliche Anlagen und betriebliche Abläufe (z. B. Wartung, Verkehr, Einfriedung) minimieren und zugleich Entwicklungsspielräume für Natur und Landschaft erhalten.

Die Sonstigen Sondergebiete können somit möglichst effektiv und flexibel für die Solarmodule ausgenutzt werden. Eine detaillierte Strukturierung / Gliederung des Baugebietes für die Aufstellung der Solarmodule erfolgt im Sinne einer höheren Flexibilität für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren nicht.

5 Private Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Grünfläche“

Zur Sicherung der naturräumlich sensiblen Übergangsbereiche zum Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ werden innerhalb der Teilbereiche 1, 2 und

3 private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung dient der dauerhaften Freihaltung dieser Bereiche von baulichen Nutzungen sowie von sonstigen Inanspruchnahmen, die geeignet sind, die angrenzenden Schutzgebiete in ihrer Funktion zu beeinträchtigen. Die festgesetzten Flächen sind dauerhaft von baulichen Nutzungen freizuhalten und in ihrer naturnahen Ausprägung zu erhalten. Sie dienen vorrangig der Sicherung, Entwicklung und Pufferung ökologisch wertvoller Bereiche sowie der Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum.

Im Unterschied zu sonstigen privaten Grünflächen, die beispielsweise einer gärtnerischen Nutzung unterliegen können, liegt der Schwerpunkt hier ausdrücklich auf einer naturnahen Entwicklung bzw. dem Erhalt bestehender natürlicher Strukturen. Die Flächen sind daher einer intensiven Nutzung entzogen. Zulässig sind lediglich Maßnahmen, die dem Erhalt, der Pflege oder der ökologischen Aufwertung dienen und mit den naturschutzfachlichen Zielsetzungen vereinbar sind.

Ein wesentliches Ziel der Festsetzung besteht darin, die innerhalb dieser Flächen liegenden bzw. unmittelbar angrenzenden Schutzgebiete – insbesondere Teile des Naturschutzgebiets sowie des FFH-Gebiets – dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Durch die planungsrechtliche Sicherung als private naturnahe Grünfläche wird gewährleistet, dass diese Bereiche weder baulich in Anspruch genommen noch durch sonstige Nutzungen verändert werden. Zwischen den Baugrenzen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete und den Grenzen der festgesetzten privaten Grünflächen wird ein Abstand von 10 m eingehalten. Die tatsächlichen Grenzen der Schutzgebiete liegen dabei innerhalb der privaten Grünflächen, sodass der Abstand zu den Schutzgebieten entsprechend größer ausfällt.

Der südliche Rand des Teilbereichs 1 liegt teilweise innerhalb des Naturschutzgebiets. Der Festsetzung der privaten naturnahen Grünfläche kommt hier eine besondere Sicherungsfunktion zu, da sie zur Wahrung der Schutzbelange gemäß § 23 BNatSchG beiträgt, indem beeinträchtigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Auch in den Teilbereichen 2 und 3 übernehmen die festgesetzten privaten naturnahen Grünflächen eine zentrale Puffer- und Übergangsfunktion. In Teilbereich 2 wird ebenfalls ein Bereich des Naturschutzgebiets umfasst. Durch die festgesetzte private Grünfläche wird die Freihaltung sowie ein ausreichender Abstand zwischen der geplanten Photovoltaiknutzung und schutzwürdigen Strukturen gesichert.

Teilbereich 3 weist aufgrund der Betroffenheit sowohl von Flächen des Naturschutzgebiets als auch des FFH-Gebiets „Lebuser Odertal“ eine besondere Sensibilität auf. Die Festsetzung der privaten naturnahen Grünflächen gewährleistet hier die Einhaltung der Erhaltungsziele gemäß § 32 BNatSchG, indem bauliche Nutzungen ausgeschlossen und naturnahe Strukturen gesichert werden. Gleichzeitig fungieren die Flächen als wirksame Pufferzone zur Minimierung von Randeffekten und zur Stärkung des Biotopverbunds.

Die Abgrenzung des Naturschutzgebiets sowie des FFH-Gebiets wird zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, um die Lage des Schutzgebiets und seinen räumlichen Bezug zum Plangebiet eindeutig kenntlich zu machen.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, um eine möglichst umweltverträgliche Umsetzung der PV-FFA zu ermöglichen. Der Ausgleich der durch die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist, soweit die Eingriffe nicht vermieden werden können, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Maßnahmen sind Ergebnis der Umweltprüfung mit der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Somit sollen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter weitestgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist in einem luft- und wasserdurchlässigem Aufbau durchzuführen, um eine Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser zu ermöglichen und den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu senken. Mit der Festsetzung können weitere Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft weitgehend vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Weitere grünordnerische Festsetzungen, insbesondere zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe, werden im weiteren Verfahren geprüft.

6.2 Artenschutz

Inwieweit artenschutzrechtliche Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Einfriedungen

Die Anlage wird aus Sicherheitsgründen und zum Schutz vor Vandalismus durchgängig umzäunt. Die wilddurchlässige Zäunung besteht in der Regel aus einem 2,5 m hohen Metallzaun mit Übersteigsicherung und verschließbaren Toren. Weiterhin kann eine elektronische Überwachung durch bspw. Videokameras erforderlich sein. Die Einzäunung soll im bodennahen Bereich barrierefrei für Kleinsäuger und Amphibien gestaltet werden. Es dürfen nur offene Einfriedungen verwendet werden bzw. die Einfriedungen nicht als blickdichte Zäune hergerichtet werden. Um die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, ist eine punktuelle Eingrünung geplant. Sofern erforderlich werden diese Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 0,15 m betragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 BbgBO)

8 Nachrichtliche Übernahmen

Naturschutzgebiet

Die Grenze des Naturschutzgebiets „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ (Gebietsnummer: 3553-506) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme dient ausschließlich der Information über Lage und räumliche Ausdehnung des Schutzgebiets. Rechtsverbindlich sind die naturschutzrechtlichen Festsetzungen und die zugrunde liegenden Schutzgebietsverordnungen in der jeweils geltenden Fassung (Verordnung über das Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ vom 16. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 85]) zuletzt geändert durch Artikel 133 Absatz 13 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.49)). Die Anforderungen des § 23 BNatSchG bleiben unberührt.

Negative Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erkennbar.

FFH-Gebiet

Die Grenze des FFH-Gebiets „Lebuser Odertal“ (Gebietsnummer: DE 3553-307) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die nachrichtliche Übernahme dient ausschließlich der Information über Lage und räumliche Ausdehnung des Schutzgebiets.

Gemäß § 33 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen unzulässig. Das FFH-Gebiet wird durch die Festsetzungen nicht berührt.

Bodendenkmal

„In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des Bodendenkmals 60540 Wüste Kunersdorf „Siedlung Urgeschichte“ umfasst.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen. Insbesondere dort wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, ist die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG erforderlich.“

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Es handelt sich hierbei um die ein durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal:

- Bodendenkmal: 60540 Wüste Kunersdorf, Flur 1, Siedlung Urgeschichte

Die Lage des Bodendenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Da Bodendenkmale im Boden verborgen sind und zumeist nur durch Zufallsfunde entdeckt werden, ist bei Tiefbauarbeiten jederzeit mit ihrem Auftreten zu rechnen. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den bekannten Bodendenkmalen besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass bisher nicht bekannte Bodendenkmale auftreten können.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Werden Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr. 9, S. 215ff.).

9 Hinweise

Hinweis 1: Altlasten

Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie gegebenenfalls auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 BbgAbfBodG die entsprechende Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Hinweis 2: Kampfmittel

Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

10 Flächenbilanz

Fläche	Flächengröße in ha	in %
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“	ca. 135,7	97 %
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private naturnahe Grünfläche“	ca. 4,2	3 %
<i>davon innerhalb des NSGs</i>	<i>ca. 2,3</i>	<i>55 %</i>
<i>davon innerhalb des FFH-Gebiets (Überschneidung mit NSG)</i>	<i>ca. 0,4</i>	<i>10 %</i>
Geltungsbereich	ca. 139,9	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz des Planvorhabens

11 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Planung wird auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „wpd Freiflächen-Photovoltaik-Anlage Lebus“ zwischen der Stadt Lebus sowie dem Vorhabenträger, die wpd, im weiteren Verfahren ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag wird voraussichtlich verbindliche Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten der Planung enthalten:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einschließlich der dafür erforderlichen Untersuchungen auf eigene Kosten durchzuführen,

-
- Umsetzung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Pflanzgebote, etc.),
 - Sicherung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere des Artenschutzes,
 - Einteilung der Verkehrsfläche
 - Rückbauverpflichtung der Photovoltaikanlage nach Nutzungsaufgabe.

III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Belange

Der Vorhabenträger trägt die Verfahrens- und Erschließungskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Umsetzung der Maßnahmen. Es wird ein Durchführungsvertrag mit ihm geschlossen. Für die Unterhaltung der PV-FFA ist der Vorhabenträger zuständig.

Für die Kommune ergeben sich positive finanzielle Auswirkungen auf Grundlage des Gesetzes zur Zahlung einer Sonderabgabe für PV-Freiflächenanlagen abhängig von der künftigen Menge an erzeugtem Strom.

Darüber hinaus ist geplant, bestimmte Dienstleistungen nach Möglichkeit an örtliche oder regionale Betriebe zu vergeben, bspw. der Pflegeverträge.

2 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Die Inhalte der Planung beeinträchtigen die sozialen Einrichtungen der Stadt Lebus nicht negativ. Die planungsrechtliche Sicherung einer PV-FFA leistet einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen der Stadt Lebus und des Landes Brandenburg. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.

Mit dem Vorhaben werden neue technische Infrastrukturmaßnahmen innerhalb des Plangebiets angelegt, um den Betrieb der Anlage zu ermöglichen sowie den produzierten Strom in das Netz einzuspeisen. Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur, bspw. technische Ver- und Entsorgungsleitungen, im Plangebiet, sind nicht zu erwarten. Alle technischen Regelwerke zum Schutz bestehender Anlagen sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

3 Verkehrliche Belange

Die PV-FFA werden nach Abschluss der Bauarbeiten nur an wenigen Tagen im Jahr für beispielsweise Wartungsarbeiten angefahren. Daher wird die Nutzung der Fläche durch Fahrzeuge im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung deutlich abnehmen. Lediglich die kurze Bauphase wird voraussichtlich ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen.

Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sind nicht zu erwarten.

4 Immissionsschutzrechtliche Belange

Von den geplanten PV-FFA können potenziell immissionsschutzrechtliche Auswirkungen ausgehen. Darunter sind insbesondere möglich:

-
- Schallemissionen von Transformatoren- und Wechselrichterstationen
 - Elektromagnetische Felder im nahen Umfeld von Kabeln, Transformatoren
 - Blendwirkung der reflektierenden Oberflächen der Solarmodule

Diese Immissionsarten sind für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans bzw. des konkreten Bauvorhabens nur dann von Bedeutung, wenn sich potenziell schutzwürdige Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Immissionen der Anlage befinden.

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen werden im weiteren Verfahren, sofern erforderlich, gutachterlich geprüft.

5 Landwirtschaftliche Belange

Mit der Planung ist die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden. Die betroffenen Standorte weisen überwiegend Böden mit mittleren Ackerzahlen sowie relativ klimarobuste Böden auf. In Teilbereichen, insbesondere im Teilbereich 3, sind darüber hinaus Böden mit höherer landwirtschaftlicher Ertragsfunktion beziehungsweise mit einem hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen betroffen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist im vorliegenden Fall vertretbar.

Maßgeblich ist zunächst, dass der Ausbau erneuerbarer Energien nach § 2 EEG im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Bis zum Erreichen einer nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung sind erneuerbare Energien als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung einzustellen. Der geplanten Nutzung der Flächen für PV-FFA kommt damit ein besonderes Gewicht zu. Die Planung leistet einen unmittelbaren Beitrag zur Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele des Bundes und des Landes, insbesondere zur Minderung von Treibhausgasemissionen, zur Diversifizierung der Energieversorgung und zur Stärkung einer sicheren und bezahlbaren Energieversorgung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist auch unter standörtlichen Gesichtspunkten gerechtfertigt. Insbesondere existieren im relevanten Umfeld keine ausreichenden zusammenhängenden Konversions- oder Brachflächen, die für die geplante Nutzung geeignet wären. Kleinere, ungünstig zugeschnittene oder verschattete Flächen scheiden regelmäßig aus wirtschaftlichen und technischen Gründen aus. Zugleich bestehen innerhalb von Siedlungsbereichen erhebliche Nutzungskonkurrenzen mit Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsnutzungen. Auch Anforderungen des Immissionsschutzes, insbesondere im Hinblick auf Blendwirkungen, begrenzen dort die Eignung weiterer Flächen.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Nutzung der Flächen für PV-FFA nicht mit einer dauerhaften baulichen Überprägung des Bodens gleichzusetzen ist. Die Modultische werden in der Regel ohne Fundamentierung durch Rammung im Boden verankert. Eine Vollversiegelung erfolgt nur in sehr begrenztem Umfang, insbesondere für technische Nebenanlagen. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt unversiegelt. Nach Beendigung der Nutzung erfolgt ein Rückbau der Anlagen, sodass die Flächen grundsätzlich wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können.

6 Umweltbezogene Belange

Durch die zulässigen Vorhaben, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet werden, finden für die Schutzgüter bedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Darüber hinaus ist mit der geplanten Nutzung eine ökologische Aufwertung der bislang intensiv bewirtschafteten Ackerflächen verbunden. Während der Betriebszeit entfallen regelmäßige Bodenbearbeitung, Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen werden als extensives Grünland entwickelt und dauerhaft gepflegt. Hierdurch können sich die Bodenruhe, die biologische Aktivität und die Lebensraumfunktion der Flächen verbessern. In der Gesamtbetrachtung führt die Planung daher nicht nur zu einer energetischen Nutzung, sondern zugleich zu einer Reduzierung der bisherigen Nutzungsintensität und zu einer Aufwertung der Standortbedingungen für Boden, Wasserhaushalt und Biodiversität.

Die genauen Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt und sind im gesonderten Umweltbericht zum Vorhaben erläutert.

IV. Verfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „wpd Freiflächen-Photovoltaik – Anlage Lebus“ wurde am 10.04.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus gefasst (Beschluss Nr. 16-04/2025, Beschlussvorlage-Nr. SL/200/2025). Zudem wurde im Rahmen des Beschlusses die Verwaltung dazu ermächtigt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Beschluss wird im weiteren Verfahren zusammen mit der öffentlichen Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt veröffentlicht.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22)

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Hauptsatzung der Stadt Lebus vom 10.03.2025

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

VI. Anhang

1 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbarer Energie aus Sonnenkraft dienen. Zulässig sind:

- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,
- technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen (z.B. Umspannwerk, Trafostation, Stromspeicheranlagen und Wechselrichter),
- die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen,
- die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege,
- Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlagen,
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren,
- Sonstige unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Die festgesetzte Oberkante darf durch betriebsnotwendige, untergeordneten Nebenanlagen, technische Aufbauten und technische Betriebsteile, wie bspw. Blitzschutzeinrichtungen oder Masten, um 10,0 m überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Die Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 0,15 m betragen.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Schutzgebiete

Das SO1, SO2 und SO3 liegen in Teilen innerhalb des Naturschutzgebiets „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ (Gebietsnummer: 3553-506).

Das SO2 liegt in Teilen innerhalb des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets „Lebuser Odertal“ (Gebietsnummer: DE 3553-307).

Die Grenzen der Schutzgebiete werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmal

In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des Bodendenkmals 60540 Wüste Kunersdorf „Siedlung Urgeschichte“ umfasst.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen. Insbesondere dort wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, ist die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG erforderlich.

Hinweis 1: Altlasten

Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie gegebenenfalls auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 BbgAbfBodG die entsprechende Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Hinweis 2: Kampfmittel

Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.