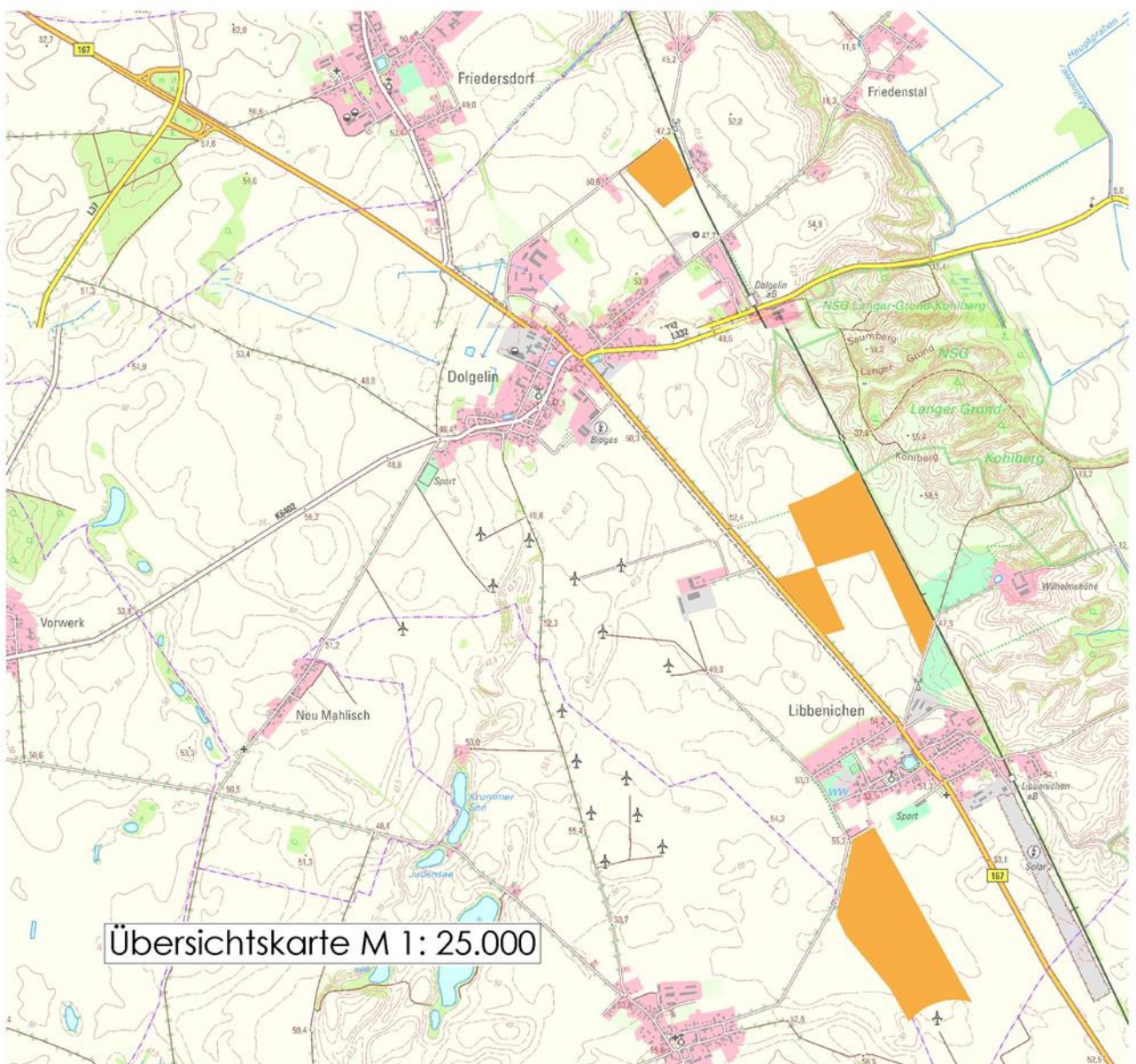


Gemeinde Lindendorf

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Energieflächen Lindendorf“
für das Gebiet
Gemarkung Libbenichen, Flur 1, Flurstücke 198, 200, 568, 569, 594
Gemarkung Dolgeln, Flur 3, Flurstück 227

Begründung (gemäß 9 Abs. 8 BauGB)



Stand: Vorentwurf
03.03.2025

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Bestandes, Eigentumsverhältnisse	3
3. Übergeordnete Planung.....	5
3.1 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung.....	5
3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindendorf.....	6
4. Inhalt der Planung und Festsetzungen	8
4.1 Zeichnerische Festsetzungen	8
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB).....	8
4.1.2 Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB).....	8
4.2 Textliche Festsetzungen	8
4.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	9
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	9
6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	10
7. Erschließung der Bauflächen.....	10
8. Rechtsgrundlagen	11

1. Anlass und Erfordernis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Als Beitrag zur Erreichung der Klimaziele verfolgt die Landesregierung das Ziel, die Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien/EE auszubauen.

Die Gemeinde Lindendorf möchte einen Beitrag zur Verwirklichung der Klimaziele durch die Nutzung regenerativer Energiequellen leisten und unterstützt Vorhaben, die diesem Ziel dienen.

Die Firma Enerparc AG beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit der Bezeichnung „Energieflächen Lindendorf“ auf ca. 57 ha der Gemeinde Lindendorf, in den Gemarkungen Dolgelin und Libbenichen.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen unterschiedlicher Größe gliedern sich in die Teilflächen A, B, C und D. Diese Flächen unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung, sie befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Solar-Freiflächenanlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sind bauplanungsrechtlich nicht privilegiert.

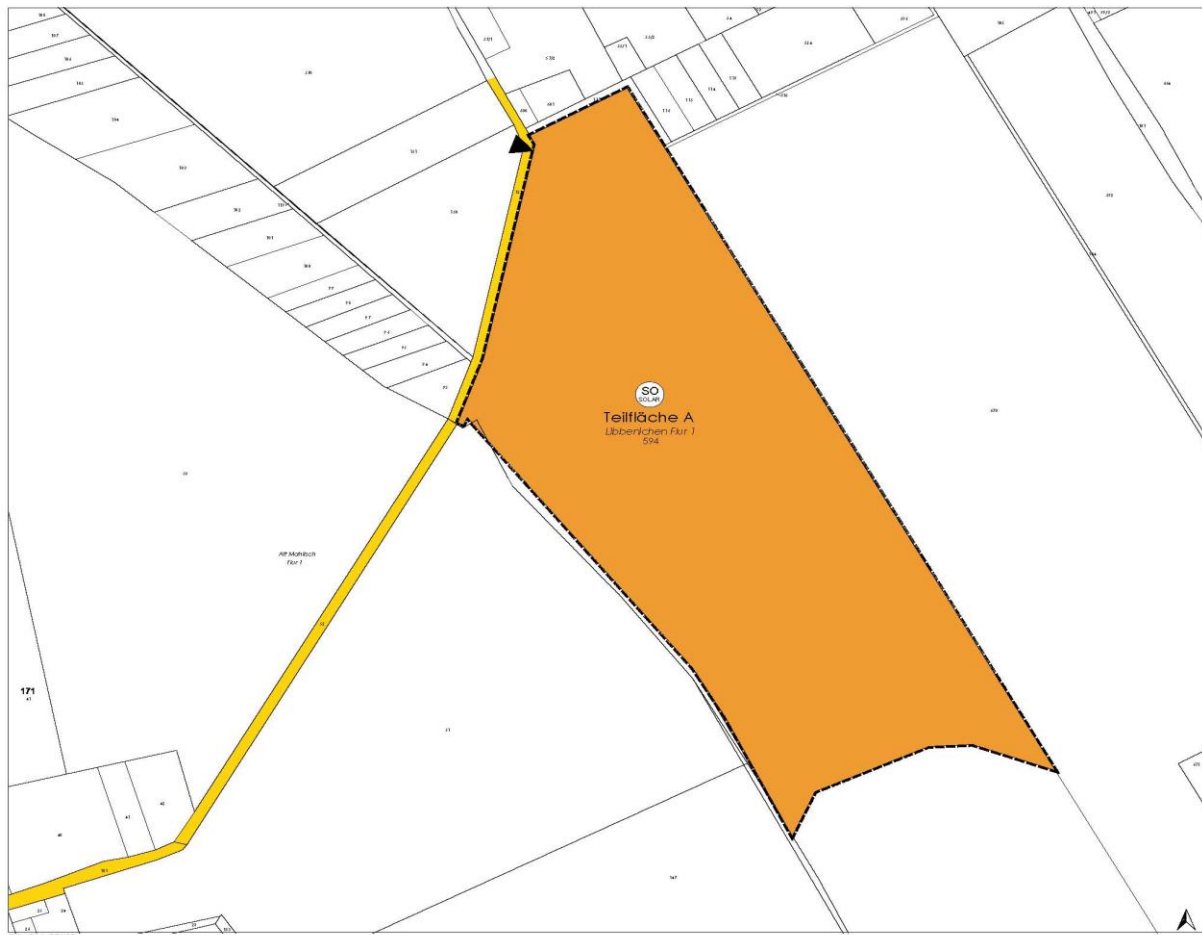
Es besteht somit ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll für diesen Bereich ebenfalls im Parallelverfahren geändert werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Bestandes, Eigentumsverhältnisse

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen unterschiedlicher Größe gliedern sich gemäß Aufstellungsbeschuß vom 21.05.2024 in die Teilflächen A, B, C und D.

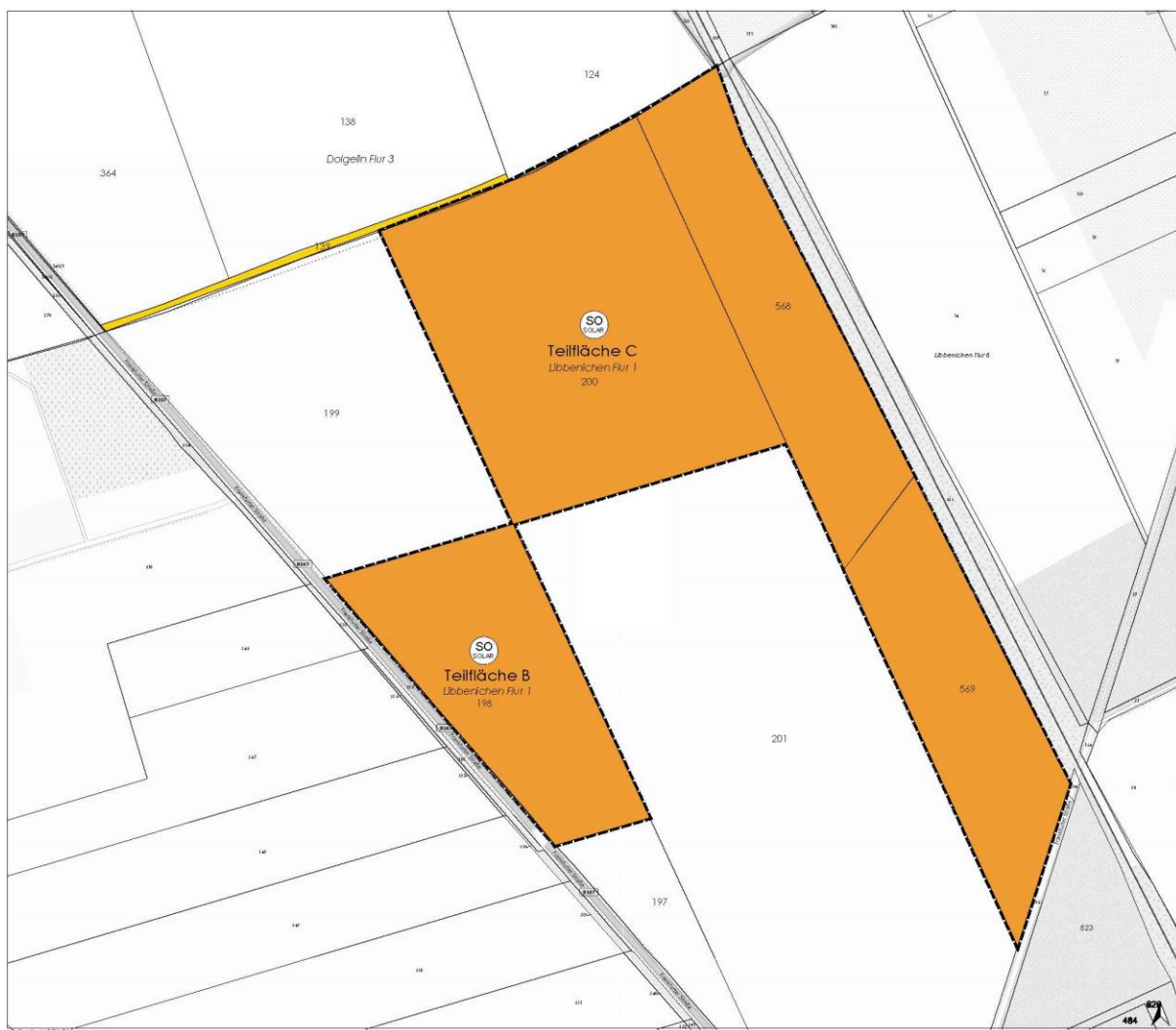
Die Teilfläche A befindet sich in der Gemarkung Libbenichen, Flur 1, Flurstück 594. Die Gesamtfläche beträgt 40,8 ha, wovon 25 ha als Sonderbaufläche bebaut werden sollen.

Die Teilfläche grenzt im Süden an die Ortslage Libbenichen, an der Verbindungsstraße nach Alt Mahlisch, sie ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Die Teilfläche B befindet sich in der Gemarkung Libbenichen, Flur 1, Flurstück 198. Die Gesamtfläche beträgt 5,7 ha, welche komplett als Sonderbaufläche bebaut werden soll. Die Teilfläche grenzt östlich an die B 167m, nördlich der Ortslage Libbenichen, gegenüber liegt der „Birkenhof“. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Teilfläche C befindet sich in der Gemarkung Libbenichen, Flur 1, besteht aus den Flurstücken 200,568 und 569. Die Gesamtfläche beträgt 21,9 ha, welche komplett als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Teilfläche C grenzt unmittelbar östlich an die Teilfläche B, wird im Norden über das Flurstück 139 (Zuwegung) und im Osten durch die Bahntrasse RB 60 Frankfurt(Oder) / Eberswalde begrenzt.



Die Teilfläche D befindet sich in der Gemarkung Dolgelin, Flur 3, Flurstück 227. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4,5 ha. Die Teilfläche befindet sich im Osten der Ortslage Dolgelin und grenzt an das Gleis der ehemaligen „Oderbruchbahn“ (stillgelegt). Daneben (östlich) befindet sich die Bahntrasse RB 60. Das Grundstück ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und wird durch die Ortsverbindungsstraße „Ausbau“ im Norden erschlossen, welche im Westen an die B167 anbindet.



Die oben genannten Teilflächen befinden sich im Privat- und Kommunaleigentum, oder gehören einer Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Die Teilflächen B, C und D sind gemäß „Solaratlas Brandenburg“ als geeigneten EEG-Basisflächen, d.h. die Flächen, die nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz für PV-Freiflächenanlagen genutzt werden sollen und bei denen keine übergeordneten naturschutzrechtlichen oder landesplanerischen Belange entgegenstehen, ausgewiesen.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindendorf

Ein Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde Lindendorf als Ganzes existiert nicht. Die Gemeinde Lindendorf entstand durch Zusammenschluß der Gemeinden Dolgelin, Libbenichen, Neu Mahlisch und Sachsendorf am 26.10.2003.

Für die Ortsteile Libbenichen und Dolgelin liegt jeweils ein FNP vor, welche vor dem Zusammenschluß zur Gemeinde Lindendorf erarbeitet wurden. Wie unter 2. beschrieben befinden sich die Teilflächen A, B und C in der Gemarkung Libbenichen. Der FNP des Ortsteiles Libbenichen ist am 01.02.2000 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lindendorf – Ortsteil Libbenichen wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindendorf beschlossen und am 03.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Änderung wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bebauungsplan Solarpark Libbenichen“ erforderlich.

Im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Um die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans, der die Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (SO Solar) zukünftig festsetzen soll, zu gewährleisten, wird der FNP in dieser Hinsicht angepasst.

Auszug Flächennutzungsplan 1. Änderung OT Libbenichen (2018)

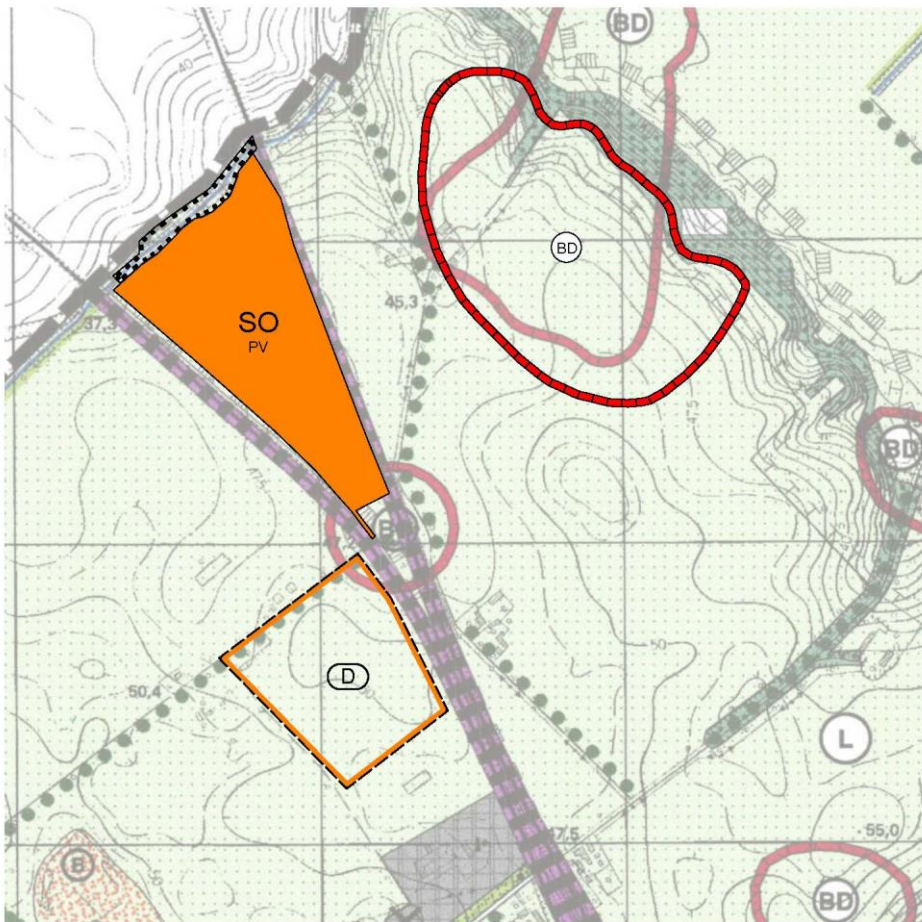


Umgrenzung der von 2. Änderung betroffenen Landwirtschaftsfläche

Der FNP des Ortsteiles Dolgeln ist am 01.10.1999 in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lindendorf – Ortsteil Dolgeln wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindendorf beschlossen ist am 16.07.2024 in Kraft getreten. Diese Änderung wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Photovoltaikanlage Dolgeln – Hoher Graben“ Lindendorf erforderlich.

Im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Um den Bebauungsplan entwickeln zu können, der die Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (SO Solar) zukünftig festsetzen soll, wird der FNP in dieser Hinsicht angepasst.

Auszug Flächennutzungsplan 1. Änderung (2024)



Umgrenzung der von 2. Änderung betroffenen Landwirtschaftsfläche

4. Inhalt der Planung und Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird in den textlichen Festsetzungen unter 1.1 festgesetzt. Gemäß diesen Festsetzungen werden die Teilflächen in den Geltungsbereichen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt (§ 11 BauNVO). Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Nutzungsschablone in der Planzeichnung und durch die textliche Festsetzung 2.1 festgelegt.

Weitere Planzeichen für Festsetzungen wurden mit dargestellt, um Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in der Entwurfsplanung vorzunehmen.

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

Auf Grund der Festsetzung sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ kann auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.

In der vertiefenden Planung wird eine Baugrenze festgesetzt, welche die Bauflächen definiert.

4.2 Textliche Festsetzungen

Zur Präzisierung und Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wurden folgende Textfestsetzungen getroffen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß §11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzt.

Zulässig sind Solarmodule mit Modultischen sowie die für den Betrieb der Anlagen erforderliche Nebenanlagen wie zum Beispiel Batteriespeicher, Trafostationen, Wechselrichter, Verkehrsflächen, Blitzschutzanlagen, Löschwasserbehälter, Wartungsflächen und unterirdische Leitungen.

1.2 Zaunanlagen und naturschutzfachliche Maßnahmen sind im Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird im Sondergebiet "Photovoltaikanlage" gemäß § 19 BauNVO auf 0,65 festgesetzt. (Als Grundfläche ist bei PV-Freiflächenanlagen dabei die Fläche der Vertikalprojektion der Modultische zu verstehen („überbaubare Fläche"). Im Zusammenhang mit PV-Freiflächenanlagen ist dies nicht eine versiegelte, sondern eine überschirmte Fläche.

2.2 Die maximal zulässige Modultischhöhe innerhalb des Sondergebietes wird auf 4.0 m über Gelände (GOK) festgesetzt. Die Unterkante der Modultische darf eine Höhe von 80 cm über GOK nicht unterschreiten.

2.3 Die Höhe der Einzäunung ist bis maximal 2,50 m über GOK zulässig.

2.4 Die festgesetzten Höhen sonstiger baulicher Anlagen von 5.0 m gemäß Nutzungsschablone, können durch technische Aufbauten wie z.B. Blitzschutzanlagen überschritten werden.

3. Bauweise

3.1 Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Zaunanlagen sind so zu gestalten, dass sie für kleine Tiere durchlässig sind.

4.2 Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen und die gehölzfreien Flächen außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Flächen für die Landwirtschaft sind als extensive Grünflächen zu entwickeln. Die Grünflächen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzufahren - oder zu beweiden.

Erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes konkretisiert.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmale

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 BbgDSchG die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die oben genannten Teilflächen befinden sich im Privat- und Kommunaleigentum, oder gehören einer Körperschaft des öffentlichen Rechts. Der Vorhabenträger sichert die Flächen über Pachtverträge, mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Teilflächen befinden sich noch in der Vertragsverhandlung.

.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Durch die Bauleitplanung wird perspektivisch die vollständige Fläche des Sondergebietes der ackerbaulichen Nutzung entzogen und einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

6.2 Auswirkungen auf Wohnbebauung

Die vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen werden vorallem während der Errichtung der Photovoltaikanlage einer bautypischen Lärmbelastung ausgesetzt sein. Während des Betriebs der Anlagen kommt es zu geringfügigem Verkehr durch Wartungsfahrzeuge und Betriebsgeräusche durch Wechselrichter und Transformatoren. Erfahrungen aus anderen Projekten zu den Schallimissionen von Transformatoren und Wechselrichtern zeigen, dass es ausreichend ist, mindestens 100 m zu Wohnbebauungen einzuhalten.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden sowohl Transformatoren und Wechselrichter mit mindestens 100 m Abstand zu den Wohnbebauungen errichtet.

7. Erschließung der Bauflächen

7.1. Energie und Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Telekommunikation ist aufgrund des Charakters der geplanten Nutzung nicht erforderlich. Die Planung der Trasse (Leitungsführung und Dimensionierung) zur Einspeisung der produzierten Elektroenergie in das öffentliche Netz ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

7.2. Wasser- und Abwasserversorgung

Aufgrund des Charakters der geplanten Nutzungen (Photovoltaik) ist eine Versorgung mit Trinkwasser nicht erforderlich. Es fällt auch kein Schmutzwasser an, das entsorgt werden muß. Die Sicherstellung der Wasserbereitstellung für eine Brandbekämpfung erfolgt durch entsprechend dimensionierte Löschwasserkissen, welche jeweils an den Zufahrten zu den einzelnen Plangebietsflächen vorgesehen sind.

Anfallendes Regenwasser wird auf den Flächen im Plangebiet versickert. Durch die Errichtung der Solarmodule und ihrer Nebenanlagen entstehen keine zusätzlichen großflächigen Versiegelungen im Plangebiet. Entsprechend der Festsetzungen im BPlan (Pkt. 3) werden die Verkehrsflächen im Plangebiet versickerungsfähig ausgeführt.

7.3. Abfallentsorgung

Während des Betriebes der Anlage fallen keine Abfälle an.

8. Rechtsgrundlagen

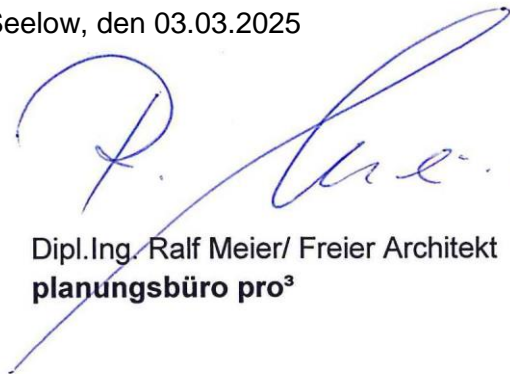
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die 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, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)

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

Seelow, den 03.03.2025


Dipl.Ing. Ralf Meier/ Freier Architekt
planungsbüro pro³

