

# GEMEINDE FICHTENHÖHE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2024 "PHOTOVOLTAIKFREIFLÄCHENANLAGE NIEDERJESAR"

### VORENTWURF

---

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGB ZUM VORENTWURF, STAND: NOVEMBER 2024

BEARBEITET DURCH:



#### **Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke**

Emhildisstraße 16  
59872 Meschede

Tel. 0291 9913-0  
Fax 0291 9913-13

info@igk-meschede.de  
www.igk-meschede.de

Ingenieure für innovative Infrastruktur  
LÖSUNGEN MIT MEHR-WERT

# INHALT

## Teil A: Begründung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Vorhabenbeschreibung .....	1
1.3	Planungs- und Standortalternativen .....	2
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Das Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage Niederjesar“ .....	4
3.2	Bestandssituation .....	5
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Ziele der Raumordnung .....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
4.4	Schutzgebiete.....	8
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB.....</b>	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB .....	10
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	10
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (10) BbgBO i.V.m. § 9 (4) BauGB ...</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>11</b>
7.1	Verkehrsanbindung und ruhender Verkehr .....	11
7.2	Ver- und Entsorgung .....	11
<b>8</b>	<b>Brandschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b>	<b>12</b>
9.1	Umweltbericht .....	12
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	12
9.3	Artenschutz.....	12
9.4	Vereinbarkeit der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage mit der planfestgestellten Ausgleichsfunktion .....	12
9.5	Klima .....	13
<b>10</b>	<b>Belange des Hochwasserschutzes .....</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>16</b>

**Teil B: Umweltbericht**

Gesondertes Dokument (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Planungsanlass**

Anlass der vorliegenden Planung ist die konkrete Absicht eines Projektentwicklers, auf einer ca. 2,2 ha umfassenden, bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Südosten der Gemeinde Fichtenhöhe, östlich der Ortslage Niederjesar, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu planen. Die Flächenverfügbarkeit ist durch Pachtverträge mit dem betreffenden Flächeneigentümer gesichert.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes und die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist ein Baustein auf dem Weg zur klimaneutralen Energieversorgung und zur Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Als Teil des sogenannten „Osterpakets“ der Bundesregierung ist am 1. Januar 2023 die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Novelle wurden zahlreiche Maßnahmen beschlossen, um den Ausbau der erneuerbaren Energien zu beschleunigen und konsequent voranzutreiben. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 den Bruttostromverbrauch bundesweit zu mindestens 80 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken. Um dieses Ziel zu erreichen, soll gemäß § 4 EEG die Kapazität der Photovoltaikanlagen verdreifacht werden. Die Erweiterung soll je zur Hälfte auf Dach- und Freiflächen-Photovoltaikanlagen entfallen.

Auch das Land Brandenburg hat sich das Ziel gesetzt, bis spätestens 2045 klimaneutral zu wirtschaften und zu leben. Konkret legt die Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg deshalb ambitionierte Ausbauziele für die verschiedenen Erneuerbaren Energien, darunter die Photovoltaik, fest. Bis zum Jahr 2030 soll die Photovoltaik auf 18 GW installierter Leistung in Brandenburg anwachsen und bis 2040 auf 33 GW. Bestandteil dieser Strategie sind auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien wird in § 2 EEG 2023 hervorgehoben: Danach liegen die Errichtung und der Betrieb der Anlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen im „überragenden öffentlichen Interesse“ und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis zu einer nahezu treibhausgasneutralen Stromerzeugung im Bundesgebiet sind die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführende Abwägung der Schutzgüter einzubringen. Nur in Ausnahmefällen, z.B. bei Vorliegen besonderer atypischer Umstände, kann dieser Vorrang überwunden werden.

Den übergeordneten Zielsetzungen entsprechend, beabsichtigt auch die Gemeinde Fichtenhöhe einen Beitrag zum Erreichen der Ausbauziele zu leisten, indem sie weiteres Planungsrecht für die Nutzung regenerativer Energiequellen schafft.

### **1.2 Vorhabenbeschreibung**

Vorgesehen ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Vorbehaltlich der derzeit in Erarbeitung befindlichen Anlagenplanung ist von einer Anlagenleistung von voraussichtlich etwa 3 MWp / Jahr auszugehen (Anmerkung: Die Messgröße Megawatt Peak (MWp) gibt die maximale elektrische Leistung einer Solaranlage an, diese wird als „Peakleistung“ oder Spitzenleistung bezeichnet). Dies entspricht einer Größenordnung von ca. 900 versorgten Haushalten pro Jahr.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage besteht aus einer aufgeständerten Solarstromanlage sowie den erforderlichen Nebeneinrichtungen (z.B. Trafostation, Wechselrichter,

Batteriespeicher). Die Solarmodule werden mittels Leichtmetallkonstruktionen in einem fest definierten Winkel (hier: voraussichtlich 15°) aufgeständert und auf sogenannten Modultischen entweder in Südausrichtung oder alternativ in Ost-West-Ausrichtung angeordnet. Die Pfosten der Modultische werden fundamentlos in den unbefestigten Untergrund gerammt. Dieses Verfahren vermeidet eine Versiegelung des Geländes, welche sich damit auf die Grundfläche der erforderlichen Trafostationen und Batteriespeicher beschränkt. Mit Ausnahme dieser geringfügig befestigten Flächen wird das Gelände der Freiflächen-Photovoltaikanlage inklusive der Flächen unterhalb der Modultische als Extensivgrünland angelegt.

Aus Sicherheitsgründen wird die Freiflächen-Photovoltaikanlage eingezäunt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Schutzzauns aus Stabgitter oder Drahtgeflecht mit einer üblichen Höhe von 2,00 m.

### 1.3 Planungs- und Standortalternativen

Ein möglicher Baustein auf dem Weg zu einer klimaneutralen Energieversorgung und zur Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern ist neben der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen liegt - mit Ausnahme der Dachflächen von öffentlichen Gebäuden - nicht in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde. Einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele in dem Sinne, dass Photovoltaikanlagen auf Dächern eine gleich effiziente Alternative zu Photovoltaikanlagen auf Freiflächen darstellen, kann die Gemeinde daher nicht leisten. Sie kann jedoch im Rahmen der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen schaffen.

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden häufig bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Der Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB stellt aufgrund der erforderlichen Größen und der Art der Energieerzeugung (Freiflächen-Photovoltaikanlage) keine weiter zu verfolgende Alternative dar.

Bei der hier bauleitplanerisch zu sichernden Fläche handelt es sich um eine planerisch erwünschte Doppelnutzung: Das Plangebiet ist gleichzeitig Teil einer planfestgestellten Maßnahmenfläche des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) zum Neubau der Ortsumgehung B 112 Frankfurt (Oder), 3. VA. Gemäß des LBP ist dort ohnehin die Umwandlung der bisherigen Ackerfläche zu Extensivgrünland verpflichtend vorgesehen. Die bisherigen umweltgutachterlichen Untersuchungen haben gezeigt, dass die Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage mit der Ausgleichsfunktion verträglich ist und auf diese „aufgesetzt“ werden kann (s. hierzu auch Kap. 9.4 dieser Begründung).

Die Verfügbarkeit der Fläche ist bereits durch einen Pachtvertrag mit dem Eigentümer gesichert, eine Netzanschlussmöglichkeit wird bestehen.

Vor diesem Hintergrund sollen im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich ausschließlich um eine Nutzung im Sinne eines Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO („Gebiet(e) für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen“). Deshalb wird eben dieses als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Nutzungen, die die Ausweisung eines anderen Baugebietes gemäß § 1 (2) BauNVO erfordern, sind nicht vorgesehen (s. Kapitel 1.1 und 1.2) und stellen somit keine weiterzubetrachtende Planungsalternative dar.

## 2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Normalverfahren.

Die folgenden Verfahrensschritte wurden zum derzeitigen Stand durchgeführt bzw. werden im Laufe des Verfahrens vorgenommen:

Verfahrensschritt	Datum
<b>Aufstellungsbeschluss</b> Öffentliche Bekanntmachung am TT.MM.JJJJ	09.02.2023
<b>Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b> Öffentliche Bekanntmachung am TT.MM.JJJJ Beteiligung durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ	
<b>Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</b> Öffentliche Bekanntmachung mit Schreiben vom TT.MM.JJJJ Beteiligung mit Schreiben vom TT.MM.JJJJ	
<b>Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB</b> Öffentliche Bekanntmachung am TT.MM.JJJJ in Name Beteiligung durch Veröffentlichung im Internet und Auslegung in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ	TT.MM.JJJJ
<b>Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b> Öffentliche Bekanntmachung mit Schreiben vom TT.MM.JJJJ Beteiligung mit Schreiben vom TT.MM.JJJJ	TT.MM.JJJJ
<b>Satzungsbeschluss</b>	TT.MM.JJJJ

### 3 Das Plangebiet

#### 3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage Niederjesar“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südosten der Gemeinde Fichtenhöhe, östlich der Ortslage Niederjesar, im Freiraum zwischen der Bundesstraße B 167 und der Bahnstrecke Eberswalde – Frankfurt (Oder). Er umfasst den östlichen und südlichen Teil des Flurstücks 7 in der Gemarkung Niederjesar, Flur 6. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

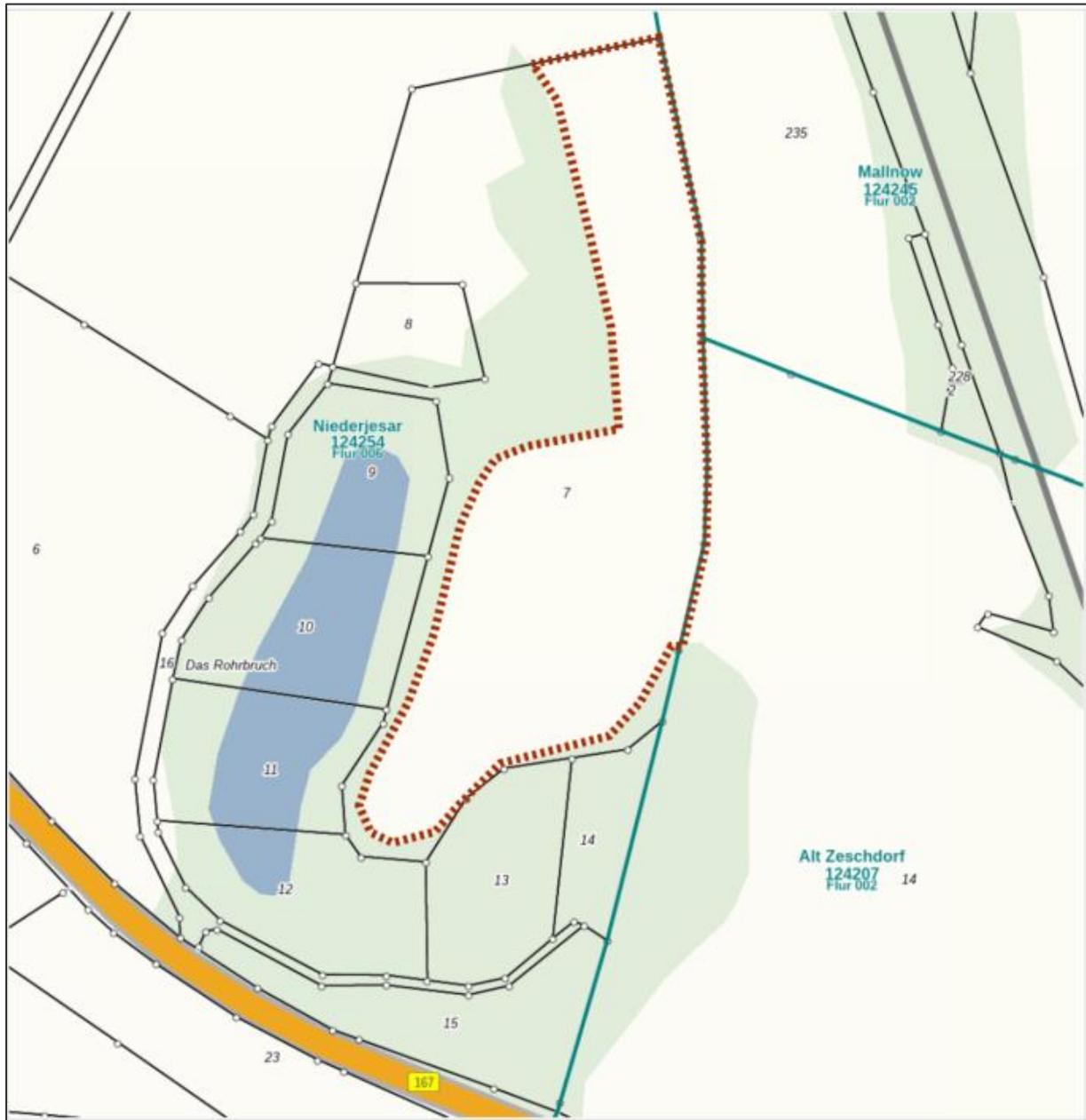


Lage des Plangebietes im Raum (Auszug aus Google Earth / eigene Darstellung)

Er wird wie folgt abgegrenzt:

- nach Westen, Süden und Südosten durch die auf dem Flurstück 7 befindlichen Gehölzstrukturen (Abgrenzung gemäß Darstellung der Gehölzbereiche im Liegenschaftskataster), welche somit nicht Bestandteil des Plangebietes werden,
- nach Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 7 (welche hier gleichzeitig die Gemeindegrenze der Gemeinde Fichtenhöhe bildet),
- nach Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 7.

Die gewählte Abgrenzung des Plangebietes lässt sich anhand des nachfolgend dargestellten Auszugs aus dem Geobasisdatenportal der Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg (LGB) nachvollziehen.



Abgrenzung des Plangebietes unter Aussparung der umgebenden Gehölbereiche (Quelle: Geobasisdaten der LGB, eigene Darstellung)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bislang durch eine intensive landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt. Durch das Aussparen der westlich, südlich und südöstlich angrenzenden, umgebenden Gehölzstrukturen sind im Plangebiet selbst keine Gehölze vorhanden. Auf der Fläche befinden sich zudem keine Baukörper, wie Scheunen oder Unterstände.

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 48 m ü. NHN (im Nordosten) bis ca. 42 m ü. NHN im Süden und fällt geringfügig von Ost nach West ab.

## 4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Ziele der Raumordnung

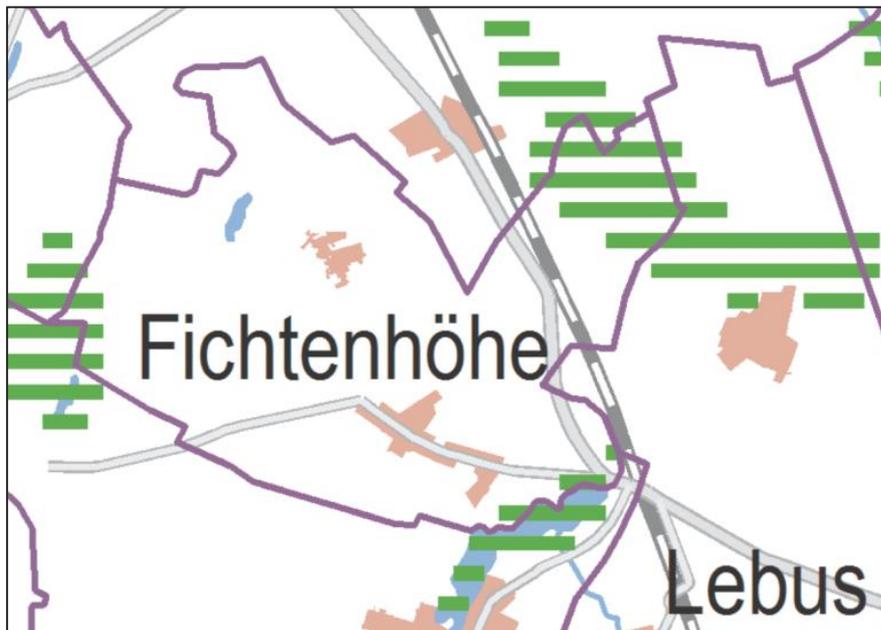
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Gemäß Planungsanzeige des Vorhabenträgers bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.02.2024 und anschließender Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages stehen der Planungsabsicht keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Auf die Planung bezogenes Ziel der Raumordnung ist Z 6.2 LEP HR „Freiraumverbund“, welcher in der Festlegungskarte des LEP HR dargestellt ist.



Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR, Freiraumverbund grün schraffiert

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

Dabei ist anzumerken, dass die landesplanerisch Gebietskulisse des Freiraumverbundes funktional für die Ebene der Landesplanung im Maßstab 1:300.000 entworfen wurde. Entsprechend wird nach Prüfung der im Zuge der Planungsanzeige eingereichten Unterlagen seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung festgestellt, dass der Freiraumverbund an das Plangebiet angrenzt, unter Berücksichtigung der

raumordnerischen Planunschärfe eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes jedoch nicht zu erwarten ist.

Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung, die in Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, sind insbesondere:

- § 4 (2) LEPro 2007, wonach durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung auch die Nutzung regenerativer Energien in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden sollen.
- G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung), wonach der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden soll. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Außerdem ist der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
- G 8.1 (1) Satz 2 LEP HR, wonach eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden soll.

Die vorliegende Planung zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit dem Ziel der Erzeugung regenerativer Energie entspricht den Grundsätzen der Raumordnung. Durch die beabsichtigte und aus artenschutzrechtlicher bzw. ökologischer Sicht verträgliche Mehrfachnutzung des Plangebietes durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der planfestgestellten Ausgleichsfunktion für den Neubau der Ortsumgebung B 112 Frankfurt (Oder) wird keine zusätzlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

#### **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplanung**

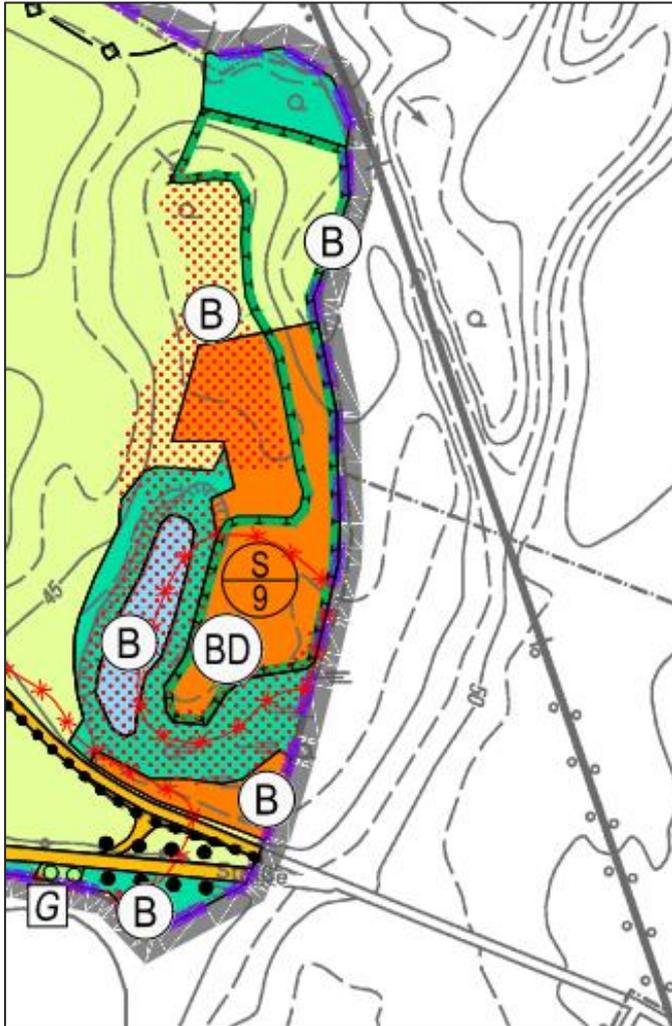
Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Niederjesar ist das Plangebiet noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der in Aufstellung befindliche Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden stellt das Plangebiet jedoch bereits als Teil der „Sonderbaufläche Nr. 9 (S) „Solarenergie““ dar (orange-farbene Flächendarstellung im nachfolgenden Planauszug). Der Gemeinsame Flächennutzungsplan befindet sich derzeit (Stand: 29.11.2024) in der Offenlegung. Dadurch wird sich der vorliegende Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage Niederjesar“ aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen und kann gemäß § 8 (3) BauGB nach Satzungsbeschluss vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Der Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet, zusätzlich zur Darstellung als Sonderbaufläche Solarenergie, komplett als Bestandteil einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dar (grüne T-Linienumgrenzung). Diese Darstellung liegt in der planfestgestellten, in Umsetzung befindlichen Ausgleichsfunktion des Plangebietes für den Neubau der Ortsumgebung B 112 Frankfurt (Oder) begründet.

Der südliche Teil des Plangebietes ist zudem als „BD Bodenkmale -veröffentlicht“ dargestellt (rote, mit Kreuzen versehene Liniendarstellung).

Die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes wurde so gewählt, dass die umgebenden Darstellungen „gesetzlich geschützter Biotope“ (rote Punktschraffur unmittelbar westlich, südlich und südöstlich des Plangebietes) das Plangebiet nicht berühren.



Ausschnitt aus dem Entwurf zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden (Stand: Offenlegung)

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da es sich bei dem Plangebiet planungsrechtlich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dessen Beurteilungskriterien. Da die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht unter die Privilegierungstatbestände des § 35 BauGB fällt und somit nicht auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt werden kann, ist entsprechend die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

#### 4.4 Schutzgebiete

Ausweislich der Unterlagen zum Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet nicht Bestandteil von Schutzgebieten, z.B. Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile oder Waldschutzgebiete. Außerdem liegt das gesamte Gemeindegebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten i. S. d. § 51 (1) Satz 1 Nummer 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet wird, wie es gemäß § 11 (2) BauNVO für „Gebiet(e) für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Windenergie und solare Strahlungsenergie, dienen“ vorgesehen ist, als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikfreiflächenanlage“ festgesetzt.

Ziel ist, dass das Sondergebiet (SO) „Photovoltaikfreiflächenanlage“ der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikfreiflächenanlage dient. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sind im Sondergebiet Photovoltaik-Module mit ihrer Unterkonstruktion zulässig. Zur Unterkonstruktion zählt neben den Modultischen auch die Verankerung mit dem Boden.

Ebenfalls zulässig sind alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO, welche für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage notwendig sind, inklusive Anlagen zur Speicherung der mit der Photovoltaikfreiflächenanlage gewonnenen Energie. Dazu zählen beispielweise Wechselrichter, Transformatoren, Stromversorgungsanlagen und Batteriespeicher sowie deren Einfriedungen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

#### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Für das Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hiermit wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO übernommen, der eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen durch die vorgesehene Nutzung ermöglicht. Die Festsetzung lässt eine möglichst effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden, mit 2,2 ha vergleichsweise kleinen Fläche für die Energieerzeugung zu.

Da die Modultische mit den Photovoltaikmodulen die Fläche schwebend überdecken, ist die Festsetzung einer GRZ von 0,8 nicht gleichbedeutend mit einer Flächenversiegelung von 80 %. Um dies auch planungsrechtlich zu fixieren, wird ergänzend die Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Kapitel 5.4) getroffen. Der zulässige Versiegelungsgrad wird auf maximal 4 % des Sondergebietes begrenzt.

#### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Ergänzend steuert der Bebauungsplan über eine Festsetzung die Höhenentwicklung der Baukörper im Plangebiet. Diese wird gemäß § 18 BauNVO auf max. 3,5 m über der natürlichen Geländeoberkante begrenzt. Damit soll einerseits die Sichtbarkeit der Anlage aus der Umgebung und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Andererseits wird eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der zu verwendenden Modultypen gewährleistet.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der einzelnen baulichen Anlage ist die jeweilige natürliche Geländeoberkante. Die Höhe der baulichen Anlagen wird lotrecht zwischen dem unteren Bezugspunkt (Geländeoberkante) und dem oberen Bezugspunkt der baulichen Anlage gemessen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der einzelnen Modultische bzw. der obere Dachabschluss (First, Attika) von baulichen Anlagen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Sie umfasst das gesamte Sondergebiet, um eine möglichst flexible und flächeneffiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche zu ermöglichen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst somit alle Bestandteile der Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich der Nebenanlagen und der Umzäunung. Die zukünftig tatsächlich überbauten bzw. von der Anlage überdeckten Flächen ergeben sich unter Berücksichtigung von freizuhaltenen Umfahrungsflächen und bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren und in Abhängigkeit von der dann vorliegenden konkreten Anlagenplanung.

### **5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Wie bereits in Kapitel 5.2.1 ausgeführt, ist die Realisierung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 nicht gleichbedeutend mit einem Versiegelungsgrad von 80 %. Die tatsächlich erforderliche Versiegelung beschränkt sich auf kleinere Nebenanlagen, wie z.B. Trafohäuser und Batteriespeicher. Die Pfosten der Modultische sind fundamentlos in den Boden gerammt.

Vor diesem Hintergrund wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzend festgesetzt, dass der zulässige Versiegelungsgrad auf maximal 4 % der Sondergebietsfläche begrenzt wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der geringen versiegelten Flächen im gesamten Sondergebiet extensives Grünland zu entwickeln ist. Dieses Entwicklungsziel entspricht dem der planfestgestellten Ausgleichsfläche gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Neubau der Ortsumgehung B 112 Frankfurt (Oder). Damit wird erreicht, dass eine bisherige Ackerfläche einer ökologisch höherwertigen und zudem erosionshemmenden Nutzung zugeführt wird.

Um eine angemessene Belichtung und Belüftung und damit mögliche "Untergrünung" der Modultische zu erreichen, wird zusätzlich festgesetzt, dass ein Mindestabstand von 80 cm zwischen der Unterkante der Modultische und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten ist.

Um die Durchgängigkeit der Anlage für Kleintiere zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Zaunanlagen kleintiergänglich auszugestalten sind. Sie haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden sowie Maschen- oder Stabweiten von mindestens 10 cm einzuhalten.

### **6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (10) BbgBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Ergänzend zu den planerischen Festsetzungen wird eine gestalterische Festsetzung als örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 (10) BbgBO i. V. m. § 9 (4) BauGB getroffen. Das Sondergebiet soll aus versicherungstechnischen Gründen sowie zur Sicherung der PV-Anlage vor Vandalismusschäden mit einer Zaunanlage von maximal 2,5 m Höhe eingefriedet werden. Diese Höhe wird entsprechend als Maximalwert festgesetzt. Zudem sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Durchgängigkeit der Zaunanlage für Kleintiere (s. Kapitel 5.4) wird eine Zerschneidung von Lebensräumen verringert.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrsanbindung und ruhender Verkehr**

Die Zufahrt zur Anlage erfolgt über die bisherigen Feldzufahrten. Darüber können die für Bau, Wartung und Pflege erforderlichen, sehr geringeren Verkehrsmengen abgewickelt werden. Die Sicherung wird über Gestattungsverträge und Baulasten erfolgen.

Die Errichtung und der Betrieb der Anlage sind mit keinem nennenswerten Verkehrsaufkommen verbunden. Während der Bauphase werden insgesamt ca. 15 LKW, verteilt auf ca. 4 Wochen, zur Anlieferung der Komponenten erwartet. In der Betriebsphase ist nur an maximal 5 Tagen im Jahr eine An- und Abfahrt mit Kleintransportern für Wartungs- und Servicearbeiten erforderlich.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Für den Betrieb der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ist weder eine Trinkwasserversorgung noch die Errichtung von Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

#### **Niederschlagswasserentwässerung**

Niederschlagswasser kann durch die geringe Versiegelung des Bodens innerhalb des Plangebiets versickert werden.

#### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom, z.B. für den Betrieb von Sicherheits- und Überwachungseinrichtungen, wird im Plangebiet durch den zu schaffenden Netzanschluss sichergestellt.

Ein Gasanschluss ist im Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

#### **Netzeinspeisung**

Der Einspeisepunkt, an dem der von der Freiflächen-Photovoltaikanlage erzeugte Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden soll, wird im Rahmen der weiteren Anlagenplanung mit dem zuständigen Energieversorger abgestimmt.

## **8 Brandschutz**

Freiflächen-Photovoltaikanlagen haben nur eine sehr geringe Brandlast und sind nicht zu vergleichen mit Aufdachanlagen, bei denen die Trägerkonstruktion (Hausdach) oft aus brennbaren Materialien besteht. Freiflächen-Photovoltaikanlagen bestehen in der Regel aus nichtbrennbaren Gestellen, den Solarpaneelen und Kabelverbindungen. Der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. führt dazu in seinen „Fachinformationen für die Feuerwehren. Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände – sog. Solarparks“, Juli 2011, aus: „Als Brandlast können hier die Kabel und Teile der PV-Module selbst angenommen werden. Zudem könnte es noch zu einem Flächen-(Rasen)brand kommen. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung in Anlehnung an das DVWG-Arbeitsblatt W 405 erscheint daher entbehrlich.“

Die spätere konkrete Anlagenplanung wird so ausgelegt, dass sowohl die Zufahrtsmöglichkeit zum Maßnahmengelände als auch die Umfahrungsmöglichkeiten der PV-Anlage innerhalb des Zauns die Maßvorgaben gemäß der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr, berücksichtigen. Ggf. kann für die gewaltlose Zugänglichkeit der Anlage, in

Absprache mit der örtlichen Feuerwehr, ein Feuerwehr-Schlüsseldepot Typ 1 am Zufahrtstor vorgesehen werden.

Weitere Abstimmungen werden im Zuge der späteren Genehmigungsplanung geführt.

## **9 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **9.1 Umweltbericht**

Ziel der Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB ist es, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu ermitteln und zu bewerten. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen erhebliche Betroffenheiten der Umweltschutzgüter zu erwarten sind/ oder ob Maßnahmen vermeiden, vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

Entsprechend befindet sich ein Umweltbericht in der Erarbeitung und wird zur Offenlegung (zweite Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) Anlage und Bestandteil dieser Begründung

### **9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Prinzipien Vermeidung und Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1 a (3) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der genaue Umfang des Eingriffs wird im Umweltbericht unter Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Gegenüberstellung des Ist-Zustandes (in diesem Fall zugrunde zu legen: Entwicklungszustand nach Umsetzung der Vorgaben aus dem LBP für die planfestgestellte Maßnahmenfläche des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Neubau der Ortsumgehung B 112 Frankfurt (Oder)) und des Planungszustandes ermittelt. Details werden nach Vorliegen des Umweltberichtes ergänzt.

### **9.3 Artenschutz**

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen. Durch das Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, sind innerhalb der Vegetationsperiode 2023 und 2024 umfassende faunistische Kartierungen vorgenommen worden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind danach nicht zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel 9.4). Details werden nach Vorliegen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt.

### **9.4 Vereinbarkeit der geplanten Photovoltaikfreiflächenanlage mit der planfestgestellten Ausgleichsfunktion**

Durch das Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, ist mit Datum vom 08.04.2024 eine "Einschätzung zur Eignung der Fläche der geplanten PVA Niederjesar in Bezug auf die Errichtung einer PVA innerhalb einer planfestgestellten Maßnahmenfläche des LBP zum Neubau der Ortsumgehung B 112 Frankfurt (Oder) 3. VA" vorgelegt worden.

Auf Basis umfassender Ortsbegehungen, Kartierungen und der Auswertung vorliegender Veröffentlichungen und Studien kommt diese Ausarbeitung zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung vorgesehener Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Bau der Photovoltaikfreiflächenanlage außerhalb der Reproduktionszeit der Zielarten, Zaun mit mindestens 20 cm Bodenabstand sowie Maschen- oder Stabweiten von mindestens 10 cm, Beibehaltung der festgesetzten Extensivierung und Beweidung oder Mahd, Aufstellung Schutzzaun für Amphibien/Reptilien um die gesamte Anlage mit Zuwegung über den Zeitraum der Baumaßnahme; keine Beleuchtung der Anlage während des Betriebs,

ökologische Baubegleitung) keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch die geplante Photovoltaikfreiflächenanlage auf die planfestgestellte Maßnahmenfläche und deren Zielarten zu erwarten ist.

Festzustellen ist zudem, dass die Photovoltaikfreiflächenanlage auf nur 6,14 % der planfestgestellten Maßnahmenfläche umgesetzt wird und somit der Großteil der Fläche davon unberührt bleibt.

Die Ausarbeitung des Büros für Umweltplanungen ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 9.5 Klima

Durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, soll gemäß § 1a (5) BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Hierzu kann die Stadtentwicklung u.a. durch kompakte Siedlungsstrukturen, das Reduzieren der Bodenversiegelung und das Freihalten von Frischluftschneisen beitragen.

Durch das geplante Vorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Vielmehr werden mit der Umsetzung der Planung die Voraussetzungen für eine klima- und treibhausgasneutrale Stromerzeugung mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen (s. Kapitel 1.1).

Die umgebenden Grünstrukturen und Freiflächen werden durch die Planung nicht berührt.

## 10 Belange des Hochwasserschutzes

Am 01. September 2021 ist die "Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021" in Kraft getreten. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, der Anlage zu dieser Verordnung ist, enthält Ziele und Grundsätze, die dazu beitragen sollen, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren sowie durch Hochwasser entstehende Schadenspotenziale zu begrenzen. Diese Ziele und Grundsätze sind auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass u.a. die Risiken für das Eintreten eines Hochwasserereignisses abzuschätzen sowie Aussagen zu Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen zu treffen sind.

In südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, südlich der Trassen von Bundesstraße 167 und Ernst-Thälmann-Straße, befinden sich der See "Aalkasten" und der unmittelbar daran angrenzende "Hohenjesarscher See".

Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb eines nach § 76 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Ausweislich der Unterlagen zum Entwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt gemäß des in Aufstellung befindlichen integrierten Regionalplans Oderland-Spree 2030 das gesamte Gebiet der Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden außerhalb der Gebiete (fachrechtlich gesichert sowie fachrechtlich noch nicht gesichert), die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren überflutet werden (HQ<sub>100</sub>-Bereiche). Das gesamte Gebiet der Gemeinde Fichtenhöhe liegt zudem außerhalb von Gebieten, die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren überflutet werden (HQ<sub>extrem</sub>-Bereiche).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die Errichtung einer aufgeständerten Photovoltaikfreiflächenanlage die gegebene Entwässerungssituation und das Abflussverhalten im Plangebiet im Wesentlichen unverändert verbleiben bzw. sich die

Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland günstig auf das Abflussverhalten, den Erosions- und damit auch Hochwasserschutz auswirken.

## **11 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu ermitteln und abzuwägen.

### **Lärmimmissionen und -emissionen**

Durch den Betrieb der Photovoltaikanlage können Geräuschemissionen durch die erforderlichen technischen Anlagen, wie Wechselrichter und Transformatoren hervorgerufen werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Einhausung der Transformatoren Standard. Neue Konfliktsituationen durch die Umsetzung der Planung sind insgesamt nicht erkennbar.

### **Lichtreflexionen**

Aufgrund des Abstandes zu den nächstgelegenen Verkehrsachsen und bebauten Ortslagen sowie durch die Abschirmwirkung der umgebenden Gehölzbestände (im Westen, Süden und Südosten unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, im Osten und Norden durch die Gehölzbestände im Bereich des Bahndamms) ist im vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Photovoltaikanlage störende Lichtreflexionen entstehen.

Sofern ein Nachweis der Blendfreiheit erforderlich wird, kann dieser auf Basis der dann detailliert auszuarbeitenden Anlagenplanung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

### **Geruchsmissionen und -emissionen**

Durch den Betrieb der geplanten Photovoltaikanlage werden keine Geruchsmissionen hervorgerufen.

Aufgrund der umgebenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit gelegentlich auftretenden Geruchsmissionen zu rechnen. Aufgrund der dörflichen Lage kann dies jedoch als ortsüblich bezeichnet werden. Zudem werden die Geruchsmissionen mit Blick auf die geplante Nutzung mit lediglich sporadischer Anwesenheit von Wartungspersonal als zumutbar bzw. irrelevant erachtet.

## **12 Altlasten**

Erkenntnisse über das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Für den Fall, dass bei Bauarbeiten dennoch Auffälligkeiten in Erscheinung treten, ist die Vorgehensweise dem Hinweis im Bebauungsplan zu entnehmen.

## **13 Kampfmittel**

Erkenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Sollten bei künftigen Bauarbeiten dennoch Kampfmittel oder Kampfmittelrückstände vorgefunden werden, ist die Vorgehensweise dem Hinweis im Bebauungsplan zu entnehmen.

## **14 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

Ausweislich der Nachrichtlichen Übernahme im Entwurf zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Plangebietes Bestandteil eines „Bodendenkmals - veröffentlicht“.

Gemäß den Angaben im Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums BLDAM handelt es sich dabei um das Bodendenkmal Nr. 60210, welches in der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Märkisch-Oderland, mit Stand 31.12.2023, wie folgt dargestellt ist:

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmalnr.
Alt Zeschdorf, Niederjesar	2 6	Siedlung, Urgeschichte, Siedlung slawisches Mittelalter	60210



Screenshot aus dem Geoportal des BLDAM, mit relevantem Bodendenkmal Nr. 60210 im südlichen Teil des Plangebietes

Die Abgrenzung des Bodendenkmals wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Anforderungen des Denkmalschutzes ergeben sich aus dem Landesrecht (hier: Brandenburgische Denkmalschutzgesetz BbgDSchG). Denkmale stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten. Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Denkmale. Denkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Eingriffe sind gem. § 9 BbgDSchG generell erlaubnispflichtig.

### 15 Flächenbilanz

Flächen	Flächengröße	Anteil
Sondergebiet	22.078 m <sup>2</sup>	100 %
davon: überbaubare Grundstücksfläche	22.078 m <sup>2</sup>	100 %
<b><u>Gesamt:</u></b>	<b><u>22.078 m<sup>2</sup></u></b>	<b>100 %</b>

Meschede, den 30.11.2024  
 Ingenieurgesellschaft Gierse – Klauke  
 Emhildisstraße 16, 59872 Meschede

Anlage:

Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue: Einschätzung zur Eignung der Fläche der geplanten PVA Niederjesar in Bezug auf die Errichtung einer PVA innerhalb einer planfestgestellten Maßnahmenfläche des LBP zum Neubau der Ortsumgehung B 112 Frankfurt (Oder) 3. VA vom 08.04.2024