

Landkreis
Dahme-Spreewald

Gemeinde Märkische Heide
OT Gröditsch

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Solarpark Gröditsch II“

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 20.12.2024



Impressum

Plangeber	Gemeinde Märkische Heide Vertreten durch den Bürgermeister Dieter Freihoff Schloßstraße 13a OT Groß Leuthen 15913 Märkische Heide
Planvorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Gröditsch II“
Bearbeitungsstand	Entwurf Stand 20.12. 2024
Auftraggeber	Projektgesellschaft Projekt Gröditsch UG (hb.) & Co. KG Zum Bahnhof 8a 15913 Märkische Heide
Planverfasser	Planungsbüro Reinhard D. Schulz Landstraße 15 OT Bückchen 15913 Märkische Heide
Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag	Landschaftsplaner Thomas Briesenick Gräbendorfer Straße 13, OT Gussow 15754 Heidesee

Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
- 1.3 Plan- und Kartengrundlage

2. AUSGANGSSITUATION

- 2.1 Stadträumliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 2.5 Brandschutz
- 2.6 Altlasten
- 2.7 Kampfmittel
- 2.8 Natur, Landschaft, Umwelt
- 2.9 Denkmalschutz
- 2.10 Eigentumsverhältnisse

3. PLANUNGSBINDUNGEN

- 3.1 Landesplanung
- 3.2 Regionalplanung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Sonstige städtebauliche Planungen (Bodendenkmale)

4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Verkehrskonzept und Erschließung
- 4.3 Ver- und Entsorgungskonzept
- 4.4 Niederschlagsversickerung
- 4.5 Wassergefährdende Stoffe – Grundwasser
- 4.6 Hoch- und Trinkwasserschutz
- 4.7 Versiegelung von Flächen
- 4.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung
- 4.9 Altlasten
- 4.10 Blendwirkung
- 4.11 Kurzdarstellung von Planungsalternativen
- 4.12 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

5. PLANINHALT Textliche Festsetzungen mit Begründung

- 5.1 Zulässige Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag
- 5.2 Arten der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Befestigung von Wegen und Zufahrten
- 5.5 Oberflächenentwässerung (Regen)
- 5.6 Einfriedungen und Sicherheit
- 5.7 Nachgeführte Photovoltaikanlagen sind unzulässig
- 5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Hinweise

- 5.9 Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen
- 5.10 Artenschutz
- 5.11 Gemeinbedarfsflächen
- 5.12 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 5.13 Verkehrsflächen, Geh- Fahr und Leitungsrechte
- 5.14 Brandschutz
- 5.15 Nachrichtliche Übernahmen
- 5.16 Flurbereinigungsverfahren
- 5.17 Kampfmittelfreiheit
- 5.18 Bodendenkmalschutz

6. UMWELT

- 6.1 Einleitung
- 6.2 Bodenschutz
- 6.3 Natürliche Standorteigenschaften
- 6.4 Fläche & Boden
- 6.5 Lebensraum, Tiere und Pflanzen
- 6.6 Biologische Vielfalt
- 6.7 Wasser
- 6.8 Landschaft
- 6.9 Klima und Luft
- 6.10 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt
- 6.11 Kultur und Sachgüter
- 6.12 Wechselwirkungen
- 6.13 Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen
- 6.14 Habitatschutz
- 6.15 Artenschutz
- 6.16 Empfohlene Pflanzliste
- 6.17 Flächenbilanz

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 7.3 Verkehr
- 7.4 Ver- und Entsorgung
- 7.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 7.6 Kosten und Finanzierung

8. VERFAHREN**9. RECHTSGRUNDLAGEN****Anlage: Planzeichnung**

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf einer Brachfläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Gröditsch hinter den letzten Wohnhäusern und hinter einem Waldstreifen. Südlich des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche, betonierte Freifläche mit einer Tankstelle. Zwischen dem Plangebiet und der Tankstelle verläuft die B 179 in west- östlicher Richtung.

Westlich des Plangebietes sind Ackerflächen, nord-östlich grenzt ein abgedeckter Deponiehügel an, der seinerseits nach Norden, Südwesten und Westen bis zur Straße von Wald eingefasst wird. Dabei handelt es sich um eine energetisch nachgenutzte und sanierte ehemalige Hausmülldeponie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 25.921 m² und folgendes Flurstück:

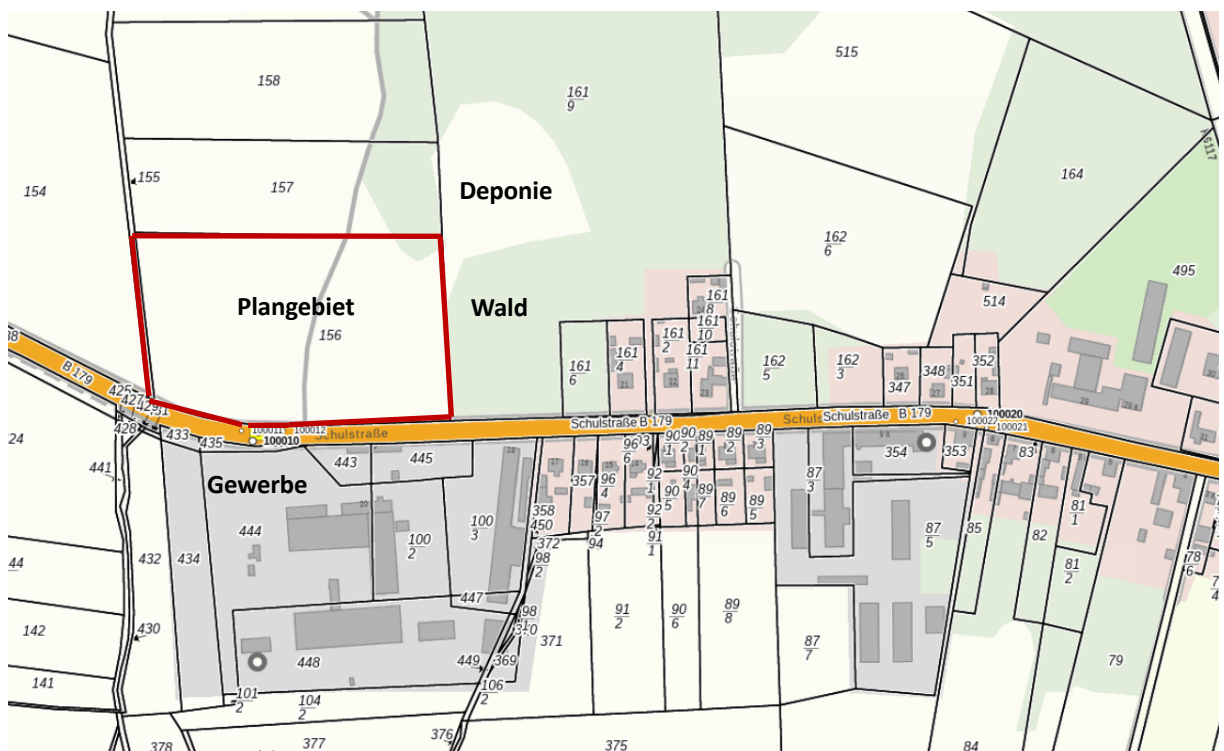
Gemarkung: Gröditsch (Gemarkungskennzahl: 123115)

Flur: 1

Flurstück: 156

Das Plangebiet umfasst das gesamte Flurstück 156. Die Nutzung des Plangebiets teilt sich auf in eine westliche Ackerfläche und eine östlich gelegene PV-Nutzung.

Der westliche Teil des Flurstücks wird weiterhin als Landwirtschaftsfläche/Acker genutzt.



Plangebiet und nahes Umfeld zum Ort

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist ein zentrales Element der Klimaschutzpolitik, um das politisch gewünschte Klimaschutzziel „Klimaneutralität bis spätestens 2045“ zu erreichen¹. Dafür soll künftig mehr Strom aus Erneuerbaren erzeugt werden. Er soll zukünftig nicht nur die bisherige Versorgung der traditionellen Verbraucher sicherstellen, sondern dann auch via Sektorkopplung durch Elektrifizierung zur Versorgung eines klimaneutralen Verkehrs, einer klimaneutralen Gebäudewärmeversorgung und der neu entstehenden Wasserstoffwirtschaft zu 100 Prozent beitragen.

Aus Sicht des Klimaschutzes ist es erforderlich, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien bis spätestens Ende der Vierziger Jahre dieses Jahrhunderts soweit gediehen sein wird, das nicht nur 100 Prozent des Strombedarfs, sondern auch 100 Prozent des Energiebedarfs in Brandenburg klimaneutral bereitgestellt werden kann.

Die von der Landesregierung Brandenburgs vorgelegte Energiestrategie 2040 untermauert das Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung unter anderem mit Zielen zum Ausbau der erneuerbaren Energien und der Energieeffizienz.

Neben der Windkraft ist der Ausbau der Photovoltaik (PV) essenziell für eine kohlendioxidfreie Stromerzeugung. Bis 2030 sollen PV-Anlagen mit Erzeugungsleistung von 18 Gigawatt und bis 2040 mit einer Leistung von 33 Gigawatt installiert werden (im Jahr 2021 waren es rund 4,5 Gigawatt). Dabei soll ein besonderer Fokus auf Dachanlagen und Parkplätze liegen. PV-Freiflächenanlagen (FFA) in Verbindung mit landwirtschaftlicher Nutzung (Agri-PV) sowie FFA auf wieder vernässten Moorflächen (Moor-PV) sollen als zusätzliches Standbein für landwirtschaftliche Betriebe Berücksichtigung finden¹.

Ziel dieser Planung ist die Entwicklung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer derzeitigen Brachfläche. Zur Umsetzung des Planungsziels ist die Ausweisung eines „sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (eingezäunt) und den dazugehörigen baulichen Anlagen für die Wandlung des erzeugten Stromes sowie die Überwachung-, Einspeise- und Instandhaltungszwecke erforderlich.

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,6 ha. Für die Aufstellung von Solarmodulen soll innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche von ca. 2,1 ha als Sondergebiet für die Aufstellung von Solarmodulen, der dazugehörigen Anlagenbestandteile und deren Randbegrünung in Anspruch genommen werden.

Die Voraussetzung der Vergütung sind lt. § 48 Abs. 1 Nr. 3c) und cc) bzw. Nr. 5c) EEG 2023² gegeben.

Da es sich um eine Planung mit einem konkreten Vorhabensbezug handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs.1 BauGB³ durchgeführt.

In einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauBG verpflichtet sich der Vorhabensträger Project Bureau UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG zu einer Realisierung des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

¹ Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg: Energiestrategie 2040, Potsdam, 09/ 2022

² Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) vom 21.07.2014, i.d.g.F., GVBl. I 2024 Nr. 151

³ Baugesetzbuch – BauGB vom 23.06.1960, i.d.g.F., BGBl. I 2023 Nr. 39

Planungsbüro Reinhard D. Schulz Dipl.-Ing. Architekt

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne zu erstellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Photovoltaikanlagen sind baurechtlich privilegiert, wenn sie z.B. auf einer Fläche längs von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen des übergeordneten Netzes gebaut werden. Daneben wurde noch ein weiterer Privilegierungstatbestand für sogenannte Agri-PV-Anlagen in § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB geschaffen. Grundsätzlich bleibt es für den überwiegenden Teil der potenziellen Flächen zunächst bei dem Erfordernis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz mit dem Bau und der Nutzung gegeben. Der Bereich wird daher strukturell und nutzungsseitig neu definiert. Die baurechtliche Zulässigkeit der oben beschriebenen Planungsabsicht bedarf einer kommunalen Bauleitplanung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein „Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“ nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO⁴ geschaffen. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen werden.

Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Für die Planung wird der § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) angewandt, da durch die planerische Entwicklung die Grundzüge der Stadtplanung nicht berührt werden.

- Die PV-Nutzung entspricht der Ausweisung des FNP und fügt sich an den Waldabschluss am Ortsrand verträglich an.
- Das Plangebiet wird Teil der künftigen Wärmeplanung durch die Gemeinde. Somit ist der § 7 Abs. 1 des Wärmeplanungsgesetz (WPG) anzuwenden, der das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vorsieht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Gleichwohl wurde ein Umweltbeitrag erstellt.

1.3 Plan- und Kartengrundlage

Die Planzeichnung wurde auf der Basis eines vom öffentlich bestellten Landvermesser angefertigten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. Die Katasterangaben und die örtliche Aufnahme entsprechen dem Stand vom März 2023. Danach wurde der Lageplan des ÖBV angefertigt. Zusätzlich wurden aktuelle Geodaten, aus dem Brandenburg-Viewer als Planungsgrundlage herangezogen.

Das Dokument für das Satzungsexemplar wird maßstabsgerecht ausgedruckt und als PDF-Datei zur Verfügung gestellt, so dass der Inhalt eindeutig festgesetzt werden kann.

⁴ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO vom 26.06.1962 i.d.g.F.,BGBl. I 2023 Nr. 176



Geltungsbereich des Bebauungsplans, Datenquelle: <http://geobasis-bb.de>

Es gilt der Grundsatz, dass der Plan hinreichend bestimmt lesbar sein muss. Die Planzeichnung wird aufgrund der Größe des Plangebietes im Maßstab von 1:750 dargestellt. Die Planunterlage entspricht den Inhalten des Liegenschaftskatasters, alle planungsrelevanten Informationen zu Straßen, Wegen und baulichen Anlagen sind enthalten. Aufgrund der Bündelung von Informationen entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Von einer separaten Zeichnung (Vorhaben- und Erschließungsplan) wird abgesehen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Ortsteil Gröditsch ist ein in West-Ost-Richtung auf 2.300 m langegezogenes Straßendorf, dass sich an mehreren Stellen nördlich und südlich in Tiefe entwickelt hat. Dessen Hauptstraße ist die B 179 die ihren Namen von Schulstraße zu Bahnhofstraße wechselt. Die typische Bauweise sind im Ortskern mehrseitige Höfe und an den Ortsrändern später gebaute Eigenheime mit ein bis zwei Geschossen.

Der historische Ortskern liegt ca. 900 m östlich vom Plangebiet entfernt. Der Ort hat sich ausgehend von seinem Kern nach Westen mit Eigenheimen, Gewerbebetrieben und dem Schulstandort weiterentwickelt.

Das Plangebiet wird durch einen ca. 100 m breiten Waldstreifen vom westlichen Ortsende getrennt. Südlich des Plangebiets befindet sich eine gewerbliche, betonierte Freifläche mit einer Tankstelle. Westlich des Plangebietes sind Ackerflächen, nord-östlich grenzt eine sanierter und abgedeckter Deponiehügel an, der seinerseits nach Norden,

Südwesten und Westen bis zur Straße von Wald eingefasst wird. Die überplante Lage setzt sich von den Wohnnutzungen am Ortsrand deutlich ab. Dieser Umstand führt dazu, dass sie PV-Nutzung von den Wohnnutzungen aus nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden kann.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Vorhabenfläche ist bisher unbebaut. Es handelt sich um eine ungenutzte Brachfläche. Im Süd-Osten der Fläche befindet sich eine auffällige, vormals landwirtschaftlich genutzte Laderampe.

Die südliche Grenze der Vorhabenfläche bildet die Schulstraße, B 169. Die östliche Grenze der Vorhabenfläche bildet ein unbefestigter Weg, der seinerzeit als Zufahrt für den Deponiebetrieb der Hausmülldeponie Gröditsch genutzt wurde. Westlich der Vorhabenfläche befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das nördlich angrenzende Flurstück wird ebenfalls durch die Brachfläche geprägt.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Erschließung des Plangebietes ist von den öffentlichen Verkehrsflächen über die Schulstraße sowie über zwei unbefestigte Wege jeweils westlich und östlich der PV-Fläche gegeben.

Der westliche Weg führt entlang der Plangebietsgrenze über das Flurstück 156 in Süd-Nord-Richtung. Er endet im Norden in freier Feldlandschaft.

Der östliche Weg führt ebenfalls entlang der Plangebietsgrenze über das angrenzende Flurstück 161/9 in Süd-Nord-Richtung. Er endet vor einer eingezäunten Zufahrt zum ehemaligen Deponiegelände.

Beide Wege sind aus stofflich und chemisch geeignetem RC-Material belegt. Der östliche Weg wird als bauzeitlich notwendige Zufahrt und später als Service-Weg für die PV-Anlage vorgesehen.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Ort Gröditsch befinden sich eine Grundschule und ein Hort. Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind: Katholische Dorfkirche, Gaststätte mit Musikclub, freiwillige Feuerwehr, Fußball-Club und Sportplatz.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Nachbarort Groß Leuthen. Dort und in Kuschow stehen weitere Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung.

Durch das Vorhaben entstehen keine Anforderungen an vorhandenen oder künftige Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.5 Brandschutz

Das Gelände liegt unmittelbar an einer öffentlichen Straße und ist über zwei Zufahrtswege zugänglich. Auf dem östlich benachbarten Flurstück 161/9 befindet sich ein Löschbrunnen.

2.6 Altlasten

Bei der Vorhabensfläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Brachfläche. Die Abfrage zum Altlastenstatus der Vorhabensfläche bei der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald ergab ein negatives Attest im Altlastenverdachtsflächen-kataster.

Auf der Fläche befindet sich noch eine verfallene Laderampe. Diese wird rückgebaut und nach Beprobung und Analytik einer ordnungsgemäßen und schadlosen abfallrechtlichen Verwertung zugeführt.

2.7 Kampfmittel

Konkrete Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich sind auf Grundlage der Kampfmittelbelastungskarte aus 2008 nicht vorhanden. Im Vorfeld wurde der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei angefragt. Gemäß der Antwort liegen keine Erkenntnisse für einen Kampfmittelverdacht vor.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeitete Kampfmittel-verdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg⁵ verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde anzuzeigen.

2.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet wurde vor längerer Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist seit mehr als 20 Jahren als Brachland sich selbst überlassen. Gelegentlich hat hier ein Landwirt aus ästhetischen Gründen eine Mahd durchgeführt. Es ist eine Brachfläche.

Die Fläche kann als potenzieller Lebensraum von Reptilien, Kleinsäugetern und Insekten erwartet werden. Im Zuge der Planung wurden ein Artenschutzbeitrag und ein Umweltbericht erarbeitet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutz-, Landschafts-, oder Vogel-Schutzgebietes im Sinne des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete nach § 1 Abs 6 Nr. 7b BauGB.

2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale. Der Geltungsbereich befindet sich auch nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Denkmalstandort. Es besteht kein Umgebungs-schutz.

⁵ Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 09.11.2018, GVBl. II/18

Bodendenkmale sind in diesem Bereich nicht gelistet.

Da Bodendenkmale nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wird gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz⁶ darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten das Auffinden von Steinsetzungen, Holzpfehlen, Mauerwerk, Ton-scherben etc. anzeigepflichtig bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald bzw. beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege ist. Bauausführende Gewerke sind darüber zu informieren.

2.10 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 156 des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Capital Bureau AG, einer Firmierung im Eigentum des Vorhabenträgers, der Project Bureau UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG mit Sitz in Gröditsch.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

Folgende übergeordnete Planungen sind zu beachten:

- 1 Raumordnungsgesetz – ROG vom 22.12.2008, i.d.g.F., BGBl. I 2023 Nr. 88
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.
- Rechtsverbindlicher FNP der Gemeinde Märkische Heide einschließlich Klarstellungs-satzung.

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II - Verordnungen, bekannt gemacht. Diese Verordnung trat am 1. Juli 2019 in Kraft.

Für die landesplanerische Bewertung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Gröditsch II“ sind die Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Allgemein gelten die Forderungen wonach:

- die Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovation unterstützt, Entwicklungspotenziale gesichert und Ressourcen nachhaltig geschützt sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche

⁶ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. 05. 2004, GVBl. I/04

Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen werden (§ 2 Abs. 2 ROG⁷);

- in ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (§ 2 Abs. 3 LEPro⁸);
- die nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung gesichert sowie die regenerativen Energien und nachwachsenden Rohstoffe als integrierter Bestandteil der Kulturlandschaft genutzt werden (§ 4 Abs. 2 LEPro);
- die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden, wobei den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll (§ 6 Abs. 1 LEPro);
- Freiräume mit hochwertigem Schutz, Nutz- und sozialen Funktionen in einem Freiraumverbund gesichert und entwickelt werden sowie raumbedeutsame Freirauminanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen werden (§ 6 Abs. 4 LEPro und Z 6.2 LEP HR⁹);
- die bestehenden Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten werden (G 6.1 LEP HR);
- die Gewinnung und Nutzung einheimischer Bodenschätze und Energieträger als wichtiges und unverzichtbares wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert und sich hierbei ergebende Nutzungskonflikte möglichst minimiert werden (G 8.6 LEP HR);
- zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien getroffen werden (G 8.1 (1) LEP HR).

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum gegenwärtigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Auch für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung werden angemessen berücksichtigt.

Die Ziele der Landesplanung werden mit der vorliegenden Planung eingehalten.

3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Märkische Heide liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten. Dieser ist:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Region Lausitz-Spreewald vom 18.11.1996 ergänzt am 26.08.1998

Die Ziele des Regionalplans werden von der hiesigen Planung nicht berührt.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch diese Planungsabsicht nicht berührt.

⁷ Raumordnungsgesetz – ROG vom 22.12.2008, i.d.g.F., BGBl. I 2023 Nr. 88

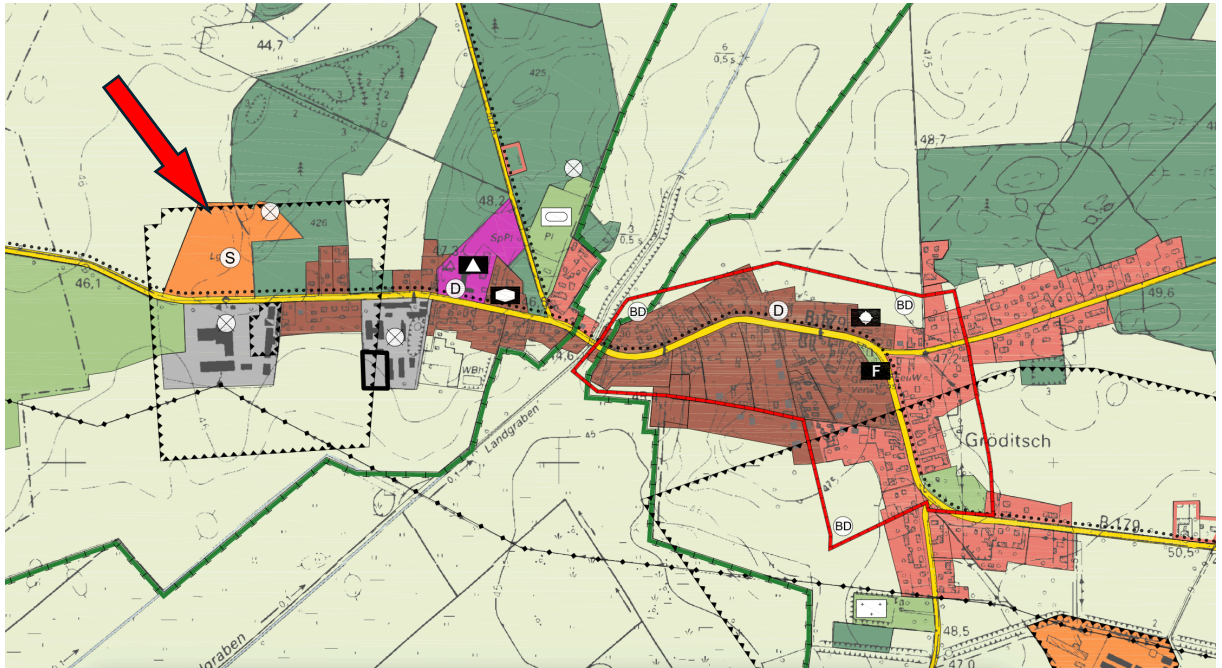
⁸ Landesentwicklungsprogramm 2007 – LEPro 2007, Gesetz zum Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

⁹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 29.04.2019, GVBl. II, Nr. 35

3.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde vom Dezember 2010 ist der Geltungsbereich als Sondergebiet zur Sonnenenergienutzung dargestellt.

Weitere Einzelheiten, die sich aufgrund von Hinweisen in Landschaftsplänen oder Landschaftsprogrammen beziehen, werden in dem Umweltbericht betrachtet.



FN, Stand Dezember 2010, mit Ausweisung Sondergebiet für Solarnutzung

Das SO-Gebiet in einer Größe von ca. 2,1 ha, von denen bei einer GRZ von 0,8 ca. 1,67 ha durch die Freiflächen-Photovoltaikanlage in Anspruch genommen wird, stellt keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Darüber hinaus erfolgt kein Eingriff in schützenswerte Biotope.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein „Sonstiges Sondergebiet – Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO entwickelt werden, welches der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht.

Im FNP ist das Plangebiet mit einer Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) umzogen. Dabei geht es um Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die von Betrieben auf die Umwelt ausgehen.

Die Umgrenzung umfasst großräumig ein Betriebsgelände der ehemaligen LPG, das abgedeckte Deponiegelände, Teile des Waldes, Wohnbebauung beiderseitig der Schulstraße sowie südlich anliegende Gewerbeflächen. Die Kennzeichnung hat ihren Ursprung in ehemaligen, längst aufgegebenen Nutzungen.

Von der geplante Photovoltaik-Anlage tritt keine Nutzungsbeschränkung ein.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen (Bodendenkmale)

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren Fachplanungen. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die nord-östlich angrenzende ehemalige, heute abgedeckte Deponie ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Die Gemeinde hat mit Datum vom 21. Juni 2023 einen Kriterienkatalog für die Errichtung von PV-Anlagen aufgestellt. Der Katalog hat nur informellen Charakter. Mit ihm ist keine Auseinandersetzung erforderlich, da die Plangebietsfläche bereits im FNP als Sondergebiet zur Sonnenenergienutzung ausgewiesen ist.

Es gibt keine laufenden oder bestehende Planungen der Gemeinde Märkische Heide, die zu beachten sind. Interessen der Nachbargemeinden werden voraussichtlich durch die Planungsabsicht nicht tangiert und in der Beteiligung der Nachbargemeinden erörtert. Weitere übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Bund, Land), die den Planungsbereich berühren, sind nicht bekannt oder werden nicht berührt.

4. PLANUNGAKONZEPT

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Der Vorhabensträger plant, einen Teil der Brachfläche am westlichen Ortsrand des Gemeindeteils Gröditsch in der Schulstraße mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zu überbauen. Die oberirdische Ruine der ehem. Laderampe wird im Rahmen der Bebauung abgetragen.

Das Plangebiet soll die Errichtung eines Photovoltaik-Kraftwerkes dienen und mit der vorliegenden Bebauungsplanung die baurechtliche Neuausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes – Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs.1 und 2 BauNVO ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha. Innerhalb des SO-Gebietes und bei Ausnutzung der GRZ 0,8 ist eine Überdeckung mit Modulen und Nebenanlagen von max. 1,67 ha zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche für die erforderliche Gründung der Unterkonstruktion als Trägersystem der Module und die notwendige Erschließung sowie durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlage geregelt. Notwendige Abstände zur Flächenpflege/Beweidung sowie ein Grün- und Blühstreifen von 8,00 m zur B 179 werden im Rahmen der Modulbelegung eingehalten.

Der künftig erzeugte Strom wird vor Ort gespeichert und für Rechenzentren verwendet. Nach eventueller Unwirtschaftlichkeit werden sämtliche Anlagenbestandteile rückstandslos zurückgebaut.

Innerhalb des Sondergebietes ist die Aufständigung von Solarmodulen mit Ost-West Ausrichtung geplant. Die entsprechenden Maße der Module, wie Höhe, Abstände und Neigungswinkel, richten sich nach dem aktuellen Stand der Technik.

Für den Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind bauliche Anlagen für die Wandlung des produzierten Stroms sowie für Überwachungs-, Einspeise- und Instandhaltungszwecke geplant. Aufgestellt werden ein Trafo und 3 Stk. Container zur Stromspeicherung von je ca. L 12,2 m / B 2,34 m / H 2,28 m.

Die komplette PV-Anlage wird mit einem Zaun eingefriedet.

Die Aufstellung der Module erfolgt in definierten Reihen mit entsprechenden Abständen. Diese Abstände zwischen den Reihen sind ausreichend für Andienungs-, Wartungs- und Flächenpflegezwecke dimensioniert.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Schulstraße verkehrlich gesichert erschlossen. Die Zugänglichkeit der eingezäunten Anlage wird durch Toranlagen sichergestellt. Im Sondergebiet selbst sind keine befestigten Straßen vorgesehen.

Durch die Photovoltaikanlage wird kein Ziel- oder Quellverkehr generiert. Lediglich im Zuge der Baumaßnahme erfolgt eine regelmäßige Zufahrt. Das Straßennetz kann das temporär begrenzt höhere Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen. Behinderungen des fließenden Verkehrs können ausgeschlossen werden.

Nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage erfolgt eine gelegentliche Zufahrt nur zum Zweck der Anlagenwartung, Flächenpflege bzw. Flächennutzung durch Beweidung. Eine gesonderte Dimensionierung des Verkehrsraums im Bereich der Zufahrt ist nicht erforderlich.

Für die notwendige Zufahrt über das östlich benachbarte Flurstück 161/9 wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme der ehem. Hausmülldeponie Gröditsch die Zuwegung mit RC-Material befestigt. Sofern diese Befestigung nicht ausreicht, wird bei chemischer Eignung diese Zuwegung erneut mit umweltrechtlich zugelassenem RC-Material belegt.

4.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Für den Solarpark ist eine Ver- und Entsorgung mit Wasser nicht erforderlich. Die Lage und Dimensionierung des Stromanschlusses wird im Zuge des Bauantragsverfahrens mit der Mitnetz vereinbart.

4.4 Niederschlagswasserableitung

Nach dem Brandenburgischen Wassergesetz¹⁰ ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Zu diesem Zweck sind Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist entsprechend § 55 Abs. 2 WHG¹¹ i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken schadlos vor Ort zu versickern.

Folglich wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Bauantrages über den Versickerungsnachweis geführt.

Hinweise:

¹⁰ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 08.12.2004, i.d.g.F., GVBl. I/11 Nr. 33

¹¹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 i.d.g.F., BGBl. I/23

Im Rahmen der Sanierungs- und Durchführung der Altablagerung „Hausmülldeponie Gröditsch“ auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück der Fa. Terra Urbana Umlandentwicklungsgesellschaft mbH vom 01.07.2015¹² wurde der Untergrund des Standortes bewertet. Dieser liegt im glazialen Randbereich des Brandenburger Stadiums des Weichselglazials. Die Aufschlussbohrungen zur Errichtung von Grundwassermessstellen direkt östlich des Plangebietes zeigen auf, dass die Böden sich überwiegend aus reinsandigen Sedimenten (mittelsandige Feinsande bis fein- und grobsandige Mittelsande) zusammensetzen. Das Areal befindet sich auf einem weitgehend unbedecktem Grundwasserleiter in den Niederungen des Urstomts. Darüber hinaus besteht eine hydraulische Verbindung zwischen den Grundwasserleiterkomplexe I und II. Die Gesamtmächtigkeit des GWL-Komplexes II beträgt 20 bis 30 m. Der mittlere Grundwasser-Flurabstand beträgt am Standort ca. 4 m. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südwest nach Nordost gerichtet.

Danach ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Plangelände gut möglich. Auf dem Vorhabengelände herrschen stauwasserfreie Verhältnisse.

Im Rahmen der Erstellung einer Photovoltaikanlage wird nur in geringem Maße in den Boden eingegriffen. Die Unterkonstruktion zur Aufnahme der Module werden in eine geringe Tiefe in den Boden gerammt. Fahrwege auf dem Plangebiet werden nicht befestigt. Eine Trafostation und zwei Lager-Container beanspruchen mit ca. 70 m² einen geringen Teil des Bodens.

4.5 Wassergefährdende Stoffe – Grundwasser

Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Einsatz von Trafoöl) kann folgende Aussage getroffen werden:

Im Falle einer Havarie wird das Auslaufen von Trafoölen durch Ölauffangwannen verhindert. Die Trafotasse ist dabei so groß, dass das Trafoöl komplett aufgefangen werden kann. Die Vorhaltung wird für 30 Tage bemessen.

4.6 Hoch- und Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund ergeben sich keine Wasserschutzmaßnahmen für das Vorhaben.

4.7 Versiegelung von Flächen

Das BauGB, § 1a Abs. 2 Satz 1 gibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten gemeindlichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen etc. zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

¹² Terra Urbana: Sicherungs- und Rekultivierungskonzeption Altablagerung „Hausmülldeponie Gröditsch“, Zossen, Juli 2015

Für den Solarpark Gröditsch II ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO (sonstiges Sondergebiet) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Hierbei ist die vertikale Projektion der reinen Modulflächen bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebietes maßgebend. Unter den Photovoltaikmodulen selbst findet bis auf die punktuelle Aufständigung keine Versiegelung statt.

4.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Um der Feuerwehr im Ereignisfall einen Zugang zu ermöglichen, sind die Toranlagen der Einfriedung mit einer Feuerweherschließung ausgestattet. Die Zugänglichkeit des Plangebietes durch die Feuerwehr ist aufgrund der vorhandenen Zufahrten östlich und westlich der PV-Anlagen von zwei Seiten jeweils über die Flurstücke 156 und 161/9 von der der Schulstraße aus möglich. Beide Zufahrtswege sind durch einen Querweg in West-Ostrichtung verbunden. Der Querweg unterteilt die PV-Anlagen in eine Nord- und Südhälfte.

Die Gefahr des Entzündens der Module sowie der Unterkonstruktion besteht nicht. Die Brandlast der in der Trafostation eingebauten Anlagenteile ist gering, so dass für diese Anlagenteile von insgesamt geringen Brandintensitäten auszugehen sind.

Die FFW Märkische Heide verfügt über wasserführende Löschgruppenfahrzeuge und im Nachbarort Goß Leuthen über ein Tanklöschfahrzeug mit 10.000 Liter. Diese sollten für einen Erstangriff genügen. Eine entsprechende Erklärung zur Löschwasserversorgung der Gemeinde Märkische Heide liegt vor.

Sollte das Löschwasser für den Grundsatz nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, kann die erforderliche Löschwassermenge aus dem Feuerlöschbrunnen unmittelbar östlich der Planfläche auf dem Flurstück 161/9 entnommen werden. Der Löschwasserbrunnen „Mittel“ mit der Kennzahl 800 hat eine Ergiebigkeit von 800 bis 1.600 l/min mit einer Tiefpumpe 800T. (800 l/min = 48 cbm/h)

Die hierzu konkrete technische Planung erfolgt im weiteren Verlauf der Bauantragsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

4.9 Altlasten

Das Flurstück des Vorhabengebietes ist nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registriert. Eine entsprechende Auskunft der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald liegt vor.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine Brachfläche, die als Kartoffel-Umschlagfläche genutzt wurde. Diese Vorhabenfläche ist wiederum eine Teilfläche des gesamten Flurstücks 156 der Flur 1 der Gemarkung Gröditsch. Der restliche, westliche Teil des Flurstücks wird weiterhin als Landwirtschaftsfläche (Acker) genutzt. Im Rahmen des Bauvorhabens wird die am Standort vorhandene baufällige Laderampe rückgebaut und einer abfallrechtlich konformen Verwertung¹³ zugeführt.

¹³ Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40])

4.10 Blendwirkung

Eine übermäßige Blendwirkung durch die Oberfläche der Solarmodule, welche eine Gefahr für den Straßen-, Schienen- und Luftverkehr darstellen könnte, kann ausgeschlossen werden.

Eine Blendwirkung der Module auf Siedlungsbereiche ist durch die Lage des Standortes der geplanten Photovoltaikanlage nicht zu erwarten. Das bedeutet:

- es werden durch den Anlagenbetreiber ausschließlich blendwirkungsverminderte Module, d.h. nur Module, die einen verminderten Reflexionsgrad aufweisen, verwendet;
- eine Optimierung der Aufständerung der Unterkonstruktion und dem entsprechenden Neigungswinkel;
- entlang der gesamten Einfriedung erfolgt eine Bepflanzung mit standorttypischen Pflanzenarten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald, z.B. Großsträucher, wie z.B.: Eingrifflicher Weißdorn und Schlehe.

Zur Absicherung der Einhaltung der Vermeidung von Blendwirkungen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Kenntnis der finalen Anlagen-Planungsparameter und dem Belegungsplan mit den vorgenannten Optimierungen der Nachweis über ein Fachgutachten der DGS – Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V., Sektion Berlin-Brandenburg erbracht.

4.11 Kurzdarstellung von Planungsalternativen

Für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gibt es eine hinreichend genaue Planungsüberlegungen durch das Vorhandensein eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Gröditsch mit der Ausweisung des Sondergebietes für die Nutzung von Solaranlagen. Bislang handelt es sich um eine Brachfläche im Außenbereich. Die oberirdische Ruine der ehem. Laderampe wird durch das Vorhaben überplant.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild können weitgehend ausgeschlossen werden. Die künftige Nutzung des vorbelasteten Standortes, auch in Betrachtung des lokalen Umfeldes des Standortes mit einer ehemaligen Hausmüll-deponie östlich des Plangebiets und einem gewerblich genutzten Standort mit Tankstelle, Lagerhallen und Bürogebäuden, südlich an das Plangebiet an der B 179 angrenzend, stellt sich als raumverträglich dar.

Die für die Photovoltaik-Freiflächenanlage erforderliche Verkehrserschließung ist ausreichend. Während der Bauphase zur Errichtung der Photovoltaikanlage kann es zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch Baufeldfreimachung und Anlieferung kommen. Während der Baumaßnahmen werden die zulässigen Immissionsschutzwerte der TA Lärm¹⁴ eingehalten.

Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird.

¹⁴ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998, i.d.g.F., BAnz AT 08.06.2017 B 5

Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Maßnahmen, die nicht mit der Bebauungsplanung aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs festgesetzt werden können, werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Sämtliche Planungsleistungen werden von einem privaten Investor finanziert und belasten nicht den kommunalen Haushalt der Gemeinde Märkische Heide.

4.12 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom Dezember 2010 weist das Plangebiet als Sondergebiet für die Sonnenenergiegewinnung aus. Die letzte Offenlage des FNP fand im 1. Quartal 2024 statt. Im FNP ist das hiesige Plangebiet widerspruchsfrei integriert.

5. PLANINHALT – Textliche Festsetzungen mit Begründung

Hinweis: Die hiesige Nummerierung wird in die Planzeichnung übernommen.

5.1 Zulässige Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 BauGB)

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind die Festsetzungen nicht an den § 9 BauGB gebunden. Die Festsetzungen dürfen abweichen, da sie sich am konkreten Vorhaben orientieren.

Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, jedoch sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.

5.2 Arten der baulichen Nutzung

5.2.1 (SO) Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik, Freiflächenanlagen und notwendige technische Einrichtungen zum Betrieb der Anlagen. (§ 9 Abs 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird hier auf der Grundlage des § 9 Abs 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 1.4.2 PlanZV. Der § 1 mit den Absatz 2, Nr. 11 BauNVO erlaubt eine Differenzierung nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit genauer Zweckbestimmung.

Die für den Betrieb der Module erforderlichen technischen Anlagen, Ausrüstungen sowie die Einfriedungen sind untergeordnete der Anlagen und gelten ggf. als Nebenanlagen

im Sinne von § 14 BauNVO. Das gilt insbesondere Transformatoren, Wechselrichter und Stromspeicher.

5.2.2 Für einen Teil des Plangebietes wird als Nutzungsart Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Fläche soll weiterhin im Zusammenhang mit den westlich anschließenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Die Trennlinie auf der Flurstück 156 ist durch eine Vegetationslinie mit Sträuchern und Bäumen deutlich markiert.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Innerhalb des Sondergebietes beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,8. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche des Baugrundstücks wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert festgelegt. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche.

Die schräg aufgestellten Solarmodule überdecken in vertikaler Richtung die Bodenfläche. Durch die verdichtete Aufstellung kann die Grundfläche bis zu 80 % überdeckt werden.

5.3.2 Höhe der baulichen Nutzung

Als zulässige Höhe gemessen auf OK Solarmodul gilt der Höchstwert 3,00 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 46,50 m über DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die schräg gestellten Module sollen sich nur so weit als unnötig im Gelände abzeichnen. Obwohl die Baufläche weitestgehend eben ist, sind dennoch Höhen-unterschiede messbar. Insofern ist eine Toleranz zum Höhenbezugspunkt erforderlich.

5.3.3 Zulässige Abstände zur Grundstücksgrenze

Technische Betriebsgeräte wie Trafoanlage, Container mit Stromspeicher und ähnliche Geräte müssen zur östlichen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BbgBO)

Der auf dem östlichen Nachbargrundstück verlaufende Weg zum Deponiehügel ist zum Plangebiet durch einen Baum- und Strauchstreifen getrennt. Eine Nutzungsänderung ist auf absehbare Zeit nicht möglich. Die Aufstellfläche für PV-Module soll optimal genutzt werden. Deshalb soll der Abstand zwischen den Betriebsgeräten und der Grundstücksgrenze optimiert werden. Die bleiben die nachbarlichen Belange gewahrt.

5.4 Befestigung von Wegen und Zufahrten

Innerhalb des Plangebietes ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Alle die Wasserdurchlässigkeit wesentlich

mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen, und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Innerhalb eines Solarparks findet kein regelmäßiger Verkehr statt. Nach der Bauzeit werden hier lediglich Instandhaltungs- und Pflegearbeiten ausgeführt. Dafür genügt eine Befestigung mit Recyclingmaterial.

5.5 Oberflächenentwässerung (Regen)

Das anfallende Regenwasser aus befestigten und überdeckten Flächen ist innerhalb des Plangebietes zu versickern. Eine Nachnutzung als Brauchwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Die Böden unterhalb der Solarmodule werden begrünt. Die Regenversickerung wird durch die Abstände und Schrägstellung der Module nicht beeinträchtigt und ist erwünscht. Das nahezu ebene Gelände ermöglicht einen gleichmäßigen Regeneintrag.

5.6 Einfriedungen und Sicherheit

Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2,50 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,15 m betragen. Im Falle einer Beweidung ist die Errichtung zusätzlicher Weidezäune innerhalb der Anlage zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig. Im Abstand von 100 m sind Masten von bis zu 6,0 m Höhe für eine Videoüberwachung zulässig.

Die Aufstellung von Solarmodulen erfordert deren Sicherung gegenüber dem Eindringen unbefugter Personen und möglichem Diebstahl. Hiergegen ist eine geeignete Einzäunung erforderlich. Zur Absicherung der Module gegen Diebstahl ist eine Videoüberwachung erforderlich.

Der Durchlass für Kleintiere soll erhalten bleiben. Die festgesetzte Bodenfreiheit von mindestens 15 cm ermöglicht einen Zugang von Hasen, Igel und weiteren Kleinsäugern und damit eine gewisse Verbindung zur freien Landschaft. Die Auswirkungen des Eingriffs werden somit vermieden.

5.7 Nachgeführte bzw. sich drehende Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Durch dem Sonnenstand nachgeführte Photovoltaikmodule verändert sich die Spiegelwirkung und es kann zu möglichen Blendwirkungen kommen. Dies Anlagen sind deshalb nicht zulässig.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

5.8.1 Das Plangebiet ist mit einem Grünstreifen aus Heckenpflanzen und Bäumen zur offenen Landschaft einzufassen. Die Breite der Grünstreifen wird nach Westen und Norden mit 3,0 m und zur Straße B 179 mit 8,0 m festgelegt. Zur östlichen Waldfläche ist kein Grünstreifen erforderlich. Die Grünstreifen sind vor dem Sicherheitszaun anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen ein Mindestmaß dar die sich aus den Fachbeiträgen zum Umwelt- und Artenschutz ergeben und inklusive der Ausgleichs-

maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Das Erfordernis, „Grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB. Unter dem Begriff „Grünordnerische Festsetzungen“ werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst.

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1, Nr. 25 a,b BauGB zur Umsetzung der städtebaulichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Durch die Festsetzungen wird die Bebauung nur gering eingeschränkt. Eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke bleibt möglich.

5.8.2 Innerhalb der Grünstreifen nach Pos 5.8.1 sind Durchlässe für den Verkehr und die Bewirtschaftung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)

5.8.3 Die Grünstreifen nach Pos. 5.8.1 sind mit flächigen, zusammenhängenden Gehölzpflanzungen anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Strauch je 2 qm dieser Fläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Hinweise

5.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Bewertung des Eingriffs sowie die Bilanzierung erfolgen im Umweltbericht. Darauf aufbauend werden im Umweltbericht die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Innerhalb des Plangebiets wurde eine vorhandene Versiegelung des Bodens durch eine Laderampe und eine Beeinträchtigung des Bodens durch einen Wirtschaftsweg festgestellt. Der Gesamtumfang beträgt 166 m². Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die Rampe zurückgebaut und der Weg außer Funktion genommen (Maßnahme A5). Es handelt sich hierbei um eine Entsiegelungsmaßnahme, die in der Bilanzierung mit zu berücksichtigen ist. Die Gegenüberstellung der Versiegelung im Bestand und der Planung ergibt eine Überkompensation von 147,24 m².

Aus der Planung heraus ergibt sich eine anrechenbare Versiegelung von 18,76 m². Die Kompensation der zusätzlichen Versiegelungen soll entsprechend der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ [HVE, MLUR 2009] vorzugsweise als Entsiegelung versiegelter Flächen im Verhältnis 1:1 erfolgen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Vorhabenbereichs vollständig kompensiert. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

5.10 Artenschutz

Es wurde von Thomas Briesnick mit Datum vom 5. Sept. 2024 eine Artenschutzbeitrag erarbeitet. (Siehe Anlage) Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf der Plangebietsfläche konnten im Rahmen der Abschichtung keine Vorkommen und/oder Lebensstätten oder anderweitige Hinweise europäisch geschützter Arten entsprechend der Liste der in Brandenburg vertretenen Arten nach Anhang II der FFH-

Richtlinie nachgewiesen werden. Das trifft auf folgende Arten zu: Säugetiere (Mammalia), Lurche und Kriechtiere (Amphibia, Reptilia), Käfer (Coleoptera), Libellen (Odonata), Schmetterlinge (Lepidoptera), Weichtiere (Mollusca), Höhere Pflanzen (Kormophyta).

Es wird bei keiner europäisch geschützten Art gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen. Beeinträchtigungen und Störungen entscheidungsrelevanter Arten sind derzeit auszuschließen.

Die Artenschutz- und Umweltbeiträge wurden mit dem Leiter des Umweltamtes LDS Herr Krowas abgestimmt. Es fanden über das Jahr verteilt 4 Begehungen statt.

Hinweis in der Planzeichnung:

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Dies gilt insbesondere für Maßnahmen die den Abriss von Bauwerken, oder die Fällung eines Baumes beinhalten. In diesen Fällen ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

5.11 Gemeinbedarfsflächen

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen ist nicht erforderlich. Durch die PV-Nutzung entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung.

5.12 Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die PV-Nutzung ist keine Ver- und Entsorgung durch Wasser, Abwasser oder Gas erforderlich.

Die Lage und Dimension des straßenseitigen Stromanschlusses wird im Zuge des Bauantragsverfahrens vom Vorhabenträger mit der Mitnetz vereinbart. Die Anschlussleitung wird voraussichtlich entlang der östlichen Grundstücksgrenze in das Baugebiet geführt.

5.13 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten eingetragen.

5.14 Brandschutz

Für den Fall eines Brandes ist eine ausreichende Menge an Wasser durch den neu installierten Feuerlöschbrunnen in direkter Nachbarschaft auf dem Flurstück 161/9 sichergestellt. Siehe hierzu Pos. 4.8

Die PV-Anlage besteht aus nichtbrennbaren Gestellen, den Solarpaneelen und Kabelverbindungen. 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 DVGW-Arbeitsblatt W 405 erscheint daher entbehrlich.

Die FFW Märkische Heide verfügt über wasserführende Löschgruppenfahrzeuge und im Nachbarort Goß Leuthen über ein Tanklöschfahrzeug mit 10.000 Liter. Diese sollten für einen Erstangriff genügen.

Darüber hinaus wird auf die Verhaltensregeln bei Bränden an elektrischen Anlagen (Strahlrohrabstände, Sicherheitsregeln, vgl. auch VDE 0132) hingewiesen.

Die Anfahrt der Feuerwehr ist über die Schulstraße (B 179) und die davon abgehenden Wege westlich und östlich der PV-Anlagen problemlos möglich. Beide Wege sind durch einen ost-westlich geführten Querweg durch die PV-Anlagen verbunden. Über beide Zufahrten kann sowohl die mit PV-Anlagen überbaute Fläche als auch die nördlich anschließende Brachfläche erreicht werden. Daraus ergeben sich ausreichende Zugangsmöglichkeiten und Aufstellflächen.

5.15 Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nicht erforderlich. Es sind keine Sicherungen gegen Naturgewalten erforderlich, es ist kein Bergbau vorhanden, es liegt keine Bodenbelastung im Plangebiet vor.

5.16 Flurbereinigungsverfahren

Es liegen keine Erkenntnisse zu einem laufenden Flurbereinigungsverfahren vor.

5.17 Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Es liegen keine Erkenntnisse zu einer Kampfmittelverdachtsfläche vor. Eine Bestätigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt vor.

5.18 Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs 3 BbgDSchG. Funde sind abgelieferungspflichtig (§ 11 Abs.4 BbgDSchG. Die Bauausführen-

den sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

6.0 UMWELT

6.1 Einleitung

Die Umwelt- und Artenschutzbeiträge erfolgen durch einen Fachplaner. Die hier aufgenommene Beurteilung dient als Übersicht zum Thema Umwelt. Für eine Vertiefung wird auf die Fachbeiträge verwiesen. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht und Artenschutzbeitrag.

Das Verfahren kann gemäß § 7 Abs. 1 des Wärmeplanungsgesetz (WPG) als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB geführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 ist hierbei kein Umweltbericht erforderlich. Gleichwohl wurde ein Umweltbeitrag erstellt.

Es werden die wichtigsten Aspekte des aktuellen Umweltzustandes und die Auswirkungen der Planung dargestellt. Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe sind abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen. Die Gewichtung der Umweltbelange hat in den letzten 20 Jahren stetig zugenommen.

Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsintensität und die Vorbelastung der Flächen sowie die Ausprägung der natürlichen Faktoren des Standortes. Es ist zu beachten, dass Eingriffe in die Umwelt, die vor der Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen sind.

6.2 Bodenschutz

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Vorgabe ist einzuhalten.

6.3 Natürliche Standorteigenschaften

Der geologische Aufbau der Region wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Gliederung „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“. Nach Jahrhunderten anhaltender und nunmehr zurückgehender landwirtschaftlicher Nutzung ist mit besonders werthaltigen Bodeneigenschaften nicht zu rechnen. Die vorhandene Kulturlandschaft ist durch den Menschen geschaffen und durch dessen Wirken geprägt.

Durch die Nutzung des geplanten Vorhabens werden keine Emissionen ausgelöst und keine Abfälle bzw. Abwasser erzeugt. Es werden keine Stoffe und Techniken eingesetzt, die für die Umwelt besonders relevant sind. Es bestehen keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen.

Eine Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht. Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

6.4 Fläche & Boden

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen.

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung). Bei den im Plangebiet vorhandenen Böden handelt es sich überwiegend Braunerde-Gleye und verbreitet Gley-Braunerden, die z.T. podsolig sind sowie gering verbreitet vergleyte Braunerden und Relikt-gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sand. Die Böden bestehen in den oberen Profilschnitten feinsandigem Mittelsand und sind schwach humos. Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist sehr gering. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird als mittel bis hoch eingeschätzt. Aufgrund der Bodeneigenschaften wird der Niederschlagswasserabfluss in das Grundwasser kaum behindert.

Geschützte Böden sind nicht vorhanden. Vorbelastungen können aus dem Eintrag von Düngemitteln aus der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden sein. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von eher geringer Bedeutung für die Umwelt.

Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Zum Flächenverbrauch siehe auch Pos. 4.1 Ziele und Zweck der Planung

6.5 Lebensraum, Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Ziele sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander. Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als ungenutzte Brachfläche dar, resultierend aus einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung. Die Artenvielfalt ist auf der vorhandenen,

ortsnahen Brachfläche als gering einzustufen. Der Lebensraum für Kleintieren und Pflanzen bleibt erhalten.

6.6 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ wird die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten, einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen erfasst.

Die Vorbelastungen ergeben sich durch über Jahrzehnte anhaltende Beeinflussung durch den Menschen und die karge Naturausstattung. Für die biologische Vielfalt ist der Standort aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Vornutzung von geringer Bedeutung.

Eventuelle negative Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes und des Artenschutzfachbeitrages ermittelt und über besondere Maßnahmen ausgeglichen bzw. über Ersatzmaßnahmen kompensiert.

6.7 Wasser

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Quantität des Wasserangebots. Bei der Planung sind die Themen Grundwasserangebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserstand ist vorherrschend niedrig. Die Ableitung der anfallenden Niederschläge und die Zuleitung dieser zum Grundwasser werden durch die Bodeneigenschaften begünstigt. Die vorhandenen Bodeneigenschaften können, aufgrund der geringen Filterfunktion einen Eintrag von Schadstoffen begünstigen. Auswirkungen würden vor allem durch Bodenbefeestigungen und Versiegelungen von Flächen entstehen. Diese sind hier nicht vorgesehen.

Da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig auf den Grundstücken versickert wird, sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

6.8 Landschaft

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. Die Landschaft stellt die Grundlage für deren Erleben und die Erholung innerhalb der Landschaft dar. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum andern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere

Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Aktuell hinterlassen die Brachfläche mit dem Deponiehügel und die vollflächig betonierte Gewerbefläche am Ortsrand keinen ästhetischen Landschaftseindruck. Dies gilt insbesondere für die Anfahrt von Westen. Nach Westen trennt ein ca. 100 m breiter Waldstreifen das Plangebiet von der beginnenden Wohnbebauung. Von dort ist das Plangebiet nicht einsehbar.

Das Plangebiet liegt in einer Region, das dem Landschaftsbildtyp der dörflichen Bebauung sowie der landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft zuzuordnen ist. Das Plangebiet wird zur Straße mit einem 8,0 m breitem und nach Westen und Norden mit einem 3,0 m breiten, mit Hecken und Bäumen bepflanzten, Grünstreifen eingesäumt. Die Module sind dann selbst von der Straße aus nicht mehr sichtbar. Damit verbessert sich die Ansicht in Richtung Deponiehügel. Die südlich der Straße befindliche Gewerbefläche bleibt bestehen.

Die Solarmodule sind wegen ihrer Randlage und Einfassung mit Bäumen nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung oder gar dem Ortskern wahrnehmbar.

6.9 Klima und Luft

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). In diesem Zusammenhang sind die bestehenden oder hervorgerufenen Wirkungen auf den Menschen, auf das Ökosystem und die klimatische Ausgleichsfunktion zu berücksichtigen. Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend ist es Ziel der Bauleitplanung jegliche in Emissionen zu vermeiden bzw. soweit möglich gering zu halten.

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen. Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit üblichen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und mäßigen Niederschlägen.

Das Plangebiet ist eine Ackerbrache mit niedriger Vegetation und hat daher eine Funktion zur Kaltluftproduktion. Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet. Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorhanden, die Auswirkungen auf die Luftqualität haben. Im Weiteren werden durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wie Baum- und Strauchpflanzungen die klimatischen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung gemindert. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Standortklimas ist daher nicht ableitbar.

Klimatische und lufthygienische Belastungsquellen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels werden auch den Standort betreffen. Hierbei geht es voraussichtlich um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Dimensionierung der öffentlichen Entwässerungssysteme zu beachten sind. Ferner ist mit größerer Trockenheit und mit stärkeren Stürmen zu rechnen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszurüsten. Durch Baumreihen und einen strukturierten Gehölzsaum kann eine Windabschirmung erfolgen.

Aufgrund der nicht vorhandenen Versiegelung und vor allem durch die Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Umrang des Plangebietes, kommt es zu einer klimatischen Aufwertung der Lage.

Die Nutzung von Solarmodulen leistet einen Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen.

6.10 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter, die seine Lebensgrundlage bilden, betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus leiten sich Anforderungen an die Siedlungsfunktionen ab. (Arbeits-, Wohn- und Wohnumfeld-Funktionen) Hinzu kommt die Erholungsfunktion von Frei- und Waldflächen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerbrache. Eine Wohnbebauung ist dementsprechend nicht vorhanden. Die nächsten schutzbedürftigen Wohnbebauungen befinden sich in ca. 60 m Entfernung in Richtung Osten. Das Plangebiet wird bisher nicht genutzt. Die Brachfläche unterhalb des Deponiehügels wird weder landwirtschaftlich genutzt noch bildet sie eine attraktive Erholungsfläche.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu baubedingten diskontinuierlichen und zeitweiligen Lärm-, Staub- und Baustellenverkehrsentwicklungen. Diese mögliche Störwirkung für die Anwohner ist jedoch nur zeitweilig bzw. geringfügig.

Die geplante Nutzung zur Solar-Stromerzeugung hat keinerlei Auswirkung auf die Menschen, deren Gesundheit oder die Bevölkerung insgesamt.

Durch die Lage der Anlage und die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Blendwirkungen, ist eine Blendwirkung der Module auf nahegelegene Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

6.11 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Bauwerke und Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Gemeinde- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Das Schutzgut ist bei der vorliegenden Planung nicht betroffen, da Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden sind. Dennoch können bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Brandenburgischen

Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen.

6.12 Wechselwirkungen

Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über Rückkopplungen von inneren und äußeren Faktoren. Es entstehen komplexe Wirkungsketten und -netze.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie den komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Durch die Vorhaben im Plangebiet sind keine Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, erkennbar.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall nur von geringer Bedeutung für die Umwelt. Erwähnenswerte Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.13 Bewertung des Umweltzustandes und der Auswirkungen

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter sind, bei Umsetzung jeglicher Planung nicht vermeidbar. Allerdings sind aufgrund der Lage und des nahezu vollflächigen Grünbewuchses, nahezu keine Auswirkungen zu erwarten.

Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, bliebe die bestehende Brachfläche erhalten. Eine Boden- oder Biotopverbesserung wäre nicht zu erwarten. Durch die geplante Begrünung des Umrings sowie die Ansaat und Pflege des Bewuchses unterhalb der Module, entwickelt und erhält sich ein Lebensraum für zahlreiche Kleintiere.

Die umgesetzte Planung wirkt sich insbesondere auf die Artenvielfalt, die CO₂-Kompensation durch Pflanzen und die Vermeidung von CO₂-Emissionen positiv aus.

6.14 Habitatschutz

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Eine nähere Prüfung erfolgt im Artenschutzbeitrag. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Brachfläche je nach Jahreszeit von Kleinlebewesen als Nahrungshabitat genutzt wird.

Baubedingt wird es zu einer Beeinträchtigung der Flora kommen. Diese entsteht im Wesentlichen durch Überfahren der Fläche mit Baumaschinen. Hierbei handelt es sich um eine temporäre Beeinträchtigung, die mit entsprechenden Maßnahmen minimiert wird. Ein Umbruch des Bodens erfolgt nicht, so dass auch weiterhin die Ackerbrache mit ihrer Vegetationsausbildung in weiten Teilen erhalten bleibt. Nach Beendigung der Baumaßnahme wird sich die Vegetation in den beeinträchtigten Bereichen durch Selbstaussaat und mit einer entsprechenden Pflege wieder ausbreiten. Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Realisierung der Planung nicht betroffen.

6.15 Artenschutz

Der Artenschutzbeitrag liegt vor. Der Beitrag wurde mit dem Leiter des Umweltamtes LDS Herr Krowas abgestimmt.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde der Bestand sowie die Betroffenheit der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ermittelt und einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung unterzogen.

Mit dem geplanten Vorhaben sind Eingriffe in Lebensräume von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten verbunden. Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden die europarechtlich geschützten Arten herausgefiltert. Im Ergebnis dessen wurden als planungsrelevante Artengruppe Reptilien (Zauneidechsen) und Brutvögel festgestellt.

Für das Kartierjahr 2024 konnte kein Brutnachweis von Vögeln im Plangebiet erbracht werden. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass in der Folgesaison Nester von boden- und freibrütenden Vogelarten angelegt werden. Bei Umsetzung der Planung im folgenden Jahr wäre eine Beeinträchtigung möglich. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. So ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison (Schutzzeit vom 1. März bis 30. September) vorzunehmen. Soll die Baufeldberäumung innerhalb der Schutzzeiten erfolgen, ist durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal eine Kontrolle der Plangebietsflächen auf Besatz durchzuführen.

Die Verbotstatbestände Nr. 1 bis Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten unter Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht ein.

Eine Grundvoraussetzung für jede Art von Reptilien ist das Vorhandensein von trockenwarmen Habitaten, die von den wechselwarmen Tieren als Sonnenplatz genutzt werden können.

Nach Auswertung durch das Sachverständigenbüro erscheint das Plangebiet als potenzielles Habitat für Zauneidechsen. Es erfolgten 4 Stichtagsbegehungen bei günstigen Witterungsverhältnissen. Dabei konnte jedoch zu keinem Termin die Zauneidechse vorgefunden werden. Auch im näheren Umfeld des Plangebiets waren keine Individuen feststellbar. Ein Vorkommen dieser Art ist daher auszuschließen. Eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

6.16 Empfohlene Pflanzliste – gemäß Umweltbericht (Nur soweit in den Randflächen möglich)

Traubenkirsche	– Prunus padus
Feldahorn	– Acer campestre
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hängebirke	- Betula pendula
Haselnussstrauch	- Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Spindelstrauch	- Euonymus europaeus
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides
Schlehndorn	- Prunus spinosa
Heckenrose/Hundsrose	- Rosa canina
Gemeine Hainbuche	– Carpinus betulus

6.17 Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestand	Gemäß Planung
Plangebiet gesamt	25.921 qm	25.921 qm
Freiraum (Brach- und Landwirtschaftsfläche)	25.921 qm	5.008 qm
SO für PV-Anlagen		20.913 qm
Davon max. zulässige überbaubare Grundflächen		16.730 qm
Nicht überbaubare Freiflächen im SO		1.877 qm
Grünflächen mit Pflanzbindungen im SO		2.306 qm

Die Flächen wurden aus der Planzeichnung mittels CAD-Software ermittelt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Das Plangebiet umfasst eine vormalige unbewirtschaftete Brachfläche. Sie hat keinerlei Auswirkungen auf die Nutzungen in der Nachbarschaft.

Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird durch die Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend eine sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Vorhaben hat keinerlei Auswirkungen auf Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

7.3 Verkehr

Die für die Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderliche Verkehrserschließung ist durch die Schulstraße ausreichend gesichert. Lediglich während der Bauphase kann es zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Anschließend finden nur gelegentliche Wartungsarbeiten statt.

Im Ergebnis hat die Planung keine Auswirkungen auf den Verkehr.

7.4 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet wird keine Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser oder Gas benötigt. Es erfolgt ein Stromanschluss an das öffentliche Netz.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan verbundenen Maßnahmen sind insgesamt, aufgrund der Vorbelastung und umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Umweltkompartimente Boden, Wasser, Klima und Luft, nicht gegeben.

Die Höhenbegrenzung der Anlage selbst ein Indiz für die Wahrnehmbarkeit der Anlage. Da diese Höhenlage jedoch baurechtlich auf max. 3,00 m über Gelände festgesetzt ist, ist hier eine mäßige Eingriffserheblichkeit festzustellen.

Durch die Lage der Anlage und die Pflanz-Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Blendwirkungen, ist eine Blendwirkung der Module auf nahegelegene Siedlungsbereiche nicht zu befürchten.

Durch die geplante Begründung des Umrings sowie die Ansaat und Pflege des Bewuchses unterhalb der Module, entwickelt findet eine Boden- oder Biotopverbesserung statt. Es entsteht Lebensraum für zahlreiche Kleintiere.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens werden in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde gesichert. Danach werden sämtliche mit der Planbearbeitung verbundenen Kosten vom Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde trägt ihre internen Verwaltungskosten selbst.

8. VERFAHREN

Die Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens aktualisiert. Das Verfahren soll auf der Grundlage des § 12 in Verbindung mit § 13 BauGB unter Bezug auf § 7 Abs. 1 des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) geführt werden. Die Planungsstufen richten sich nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Märkische Heide hat am 11. Dezember 2023 mit **Beschlusnummer Nr. XXX/XX** die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Gröditsch II“ beschlossen. Der Beschluss wurde **am XX.XX.XXXX im Amtsblatt Nr. X** bekannt gemacht.

8.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am den Entwurf des Bebauungsplans " Solarpark Gröditsch II " in der Fassung vom gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht.

8.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht. Bis zum gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

8.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, Nachbargemeinden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefördert. Bis zum gingen Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.

8.5 Auswertung der Beteiligung

Der Entwurf und der Umweltbericht wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Stimmungen geringfügig angepasst. Die Auswertung Beteiligung sowie die Entwurfsfassung wurden mit Datum vom fertiggestellt.

8.6 Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stimmungen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 (6) BauGB geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

8.7 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Märkische Heide hat am den Bebauungsplan „Solarpark Gröditsch II“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

8.8 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan „Solarpark Gröditsch II“ wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom als Satzung in Kraft getreten.

9 RECHTSGRUNDLAGEN (Stand April. 2024)

- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023I Nr. 394 geändert.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Zuletzt geändert in Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 I S.58) Zuletzt geändert 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wärmeplanungsgesetz – WPG vom 20.12.2023, dort § 7 Abs. 1 zur Anwendung von § 13 BauGB.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Jan. 2013 zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. Nov. 2018 (GVBl. I Nr. 18 [Nr. 39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)

Hinweis: Die final gültigen Rechtsgrundlagen werden in die Satzungsfassung eingearbeitet.