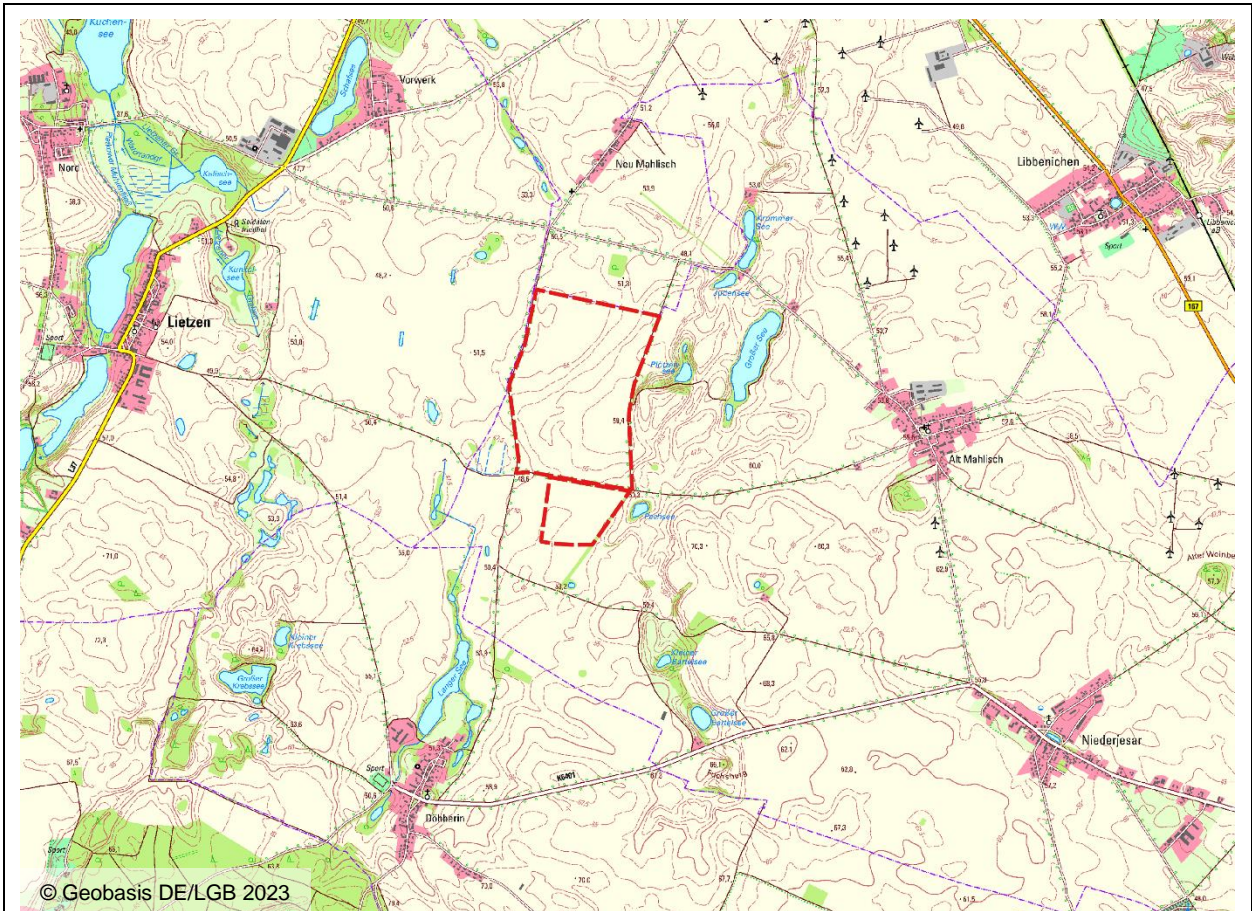




# GEMEINDE FICHTENHÖHE

## AMT SEELOW-LAND

### LANDKREIS MÄRKISCH-ODERLAND



## BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK PLÖTZENHOF“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

JULI 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	3
1.2.	Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen .....	3
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) .....	5
2.2.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	5
2.2.3	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree .....	6
2.2.4	Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ .....	6
2.3.	Kommunale Planungen .....	7
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	7
2.3.2	Bebauungsplan „Energiepark Komturei Lietzen“ der Gemeinde Lietzen .....	8
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Lage und Geltungsbereich .....	9
3.2.	Bestandssituation .....	11
<b>4.</b>	<b>Planinhalt / Planungskonzept .....</b>	<b>13</b>
4.1.	Städtebauliches Konzept.....	13
4.1.1	Vorhabenbeschreibung.....	13
4.1.2	Prüfung der Standorteignung.....	13
4.2.	Art der baulichen Nutzung .....	19
4.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	20
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	21
4.5.	Verkehrsflächen / Erschließung.....	21
4.6.	Technische Ver- und Entsorgung .....	22
4.7.	Flächen für die Landwirtschaft.....	22
4.8.	Erhaltungsgebote .....	23
4.9.	Zuordnungsfestsetzungen .....	23
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>

### Teil 2: Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag

## 1. Allgemeines

### 1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Energiewende ist zentral für eine sichere, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft. Deutschland hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 treibhausgasneutral zu sein. Dem Stromsektor kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Bis 2035 soll der Stromsektor dekarbonisiert werden und weitgehend ohne die Emission von Treibhausgasen auskommen. Im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sind 215 Gigawatt installierter Photovoltaik-Leistung im Jahr 2030 als Zwischenziel gesetzt. Dazu bedarf es einer Verdreifachung des Photovoltaik-Ausbau von derzeit ca. 7,3 Gigawatt (GW) auf 22 GW pro Jahr. Der Zubau soll sich hälftig auf Dach- und Freiflächenanlagen aufteilen, um sowohl dem Anliegen eines Zubaus zu möglichst niedrigen Kosten durch Freiflächenanlagen als auch dem Anliegen verbrauchsnahe Stromerzeugung und Flächenschonung durch Dachanlagen gleichgewichtig Rechnung zu tragen.

PV-Freiflächenanlagen ermöglichen eine schnelle Skalierung des PV-Zubaus. Im Rahmen verschiedener Gesetzgebungsverfahren hat die Bundesregierung daher diverse Maßnahmen zur Steigerung und Beschleunigung des Ausbaus von PV-Freiflächenanlagen beschlossen. Neben der Anpassung der Förderhöhen wurde im EEG auch die förderfähige Flächenkulisse von 200 auf 500 m beiderseits von Autobahnen und Schienen erweitert. Im Baurecht wurde die Außenbereichsprivilegierung auf Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Flächen in einem 200 m Korridor zu Autobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen ausgeweitet.

Auch das Land Brandenburg verfügt über gute Bedingungen zur Nutzung der Solarenergie. Mit der Energiestrategie 2040 wird der Transformationsprozess zu einer klimaneutralen Energieversorgung in Brandenburg weiter vorangetrieben und an die neuen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Um bis 2045 die Klimaneutralität zu erreichen, wird für den Anteil der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch bis 2030 ein Zielkorridor von 42-55 % und bis 2040 von 68-85 % angestrebt. Bis 2040 sollen 15 GW Leistung durch Windkraft- und 33 GW Leistung durch Photovoltaikanlagen installiert sein.

Die Gemeinde Fichtenhöhe will diese Entwicklung unterstützen und hat dazu am 11.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Plötzenhof“ beschlossen. Hierdurch sollen auf einer Fläche von etwa 107 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 135 Megawatt (MW) geschaffen werden. Die Planung soll ebenfalls der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und dem nachhaltigen Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Da innerhalb der Gemeinde förderfähige gewerbliche oder militärische Konversionsflächen in relevanter Größe und Infrastrukturkorridore an Autobahnen fehlen bzw. an Bahnlinien nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden sind, hat sich die Gemeinde Fichtenhöhe als Standort für das geplante Vorhaben für eine intensiv genutzte Ackerfläche entschieden, auf der unter den derzeitigen klimatischen Bedingungen (z.B. Trockenheit) eine landwirtschaftliche Nutzung mit vertretbarem Aufwand nicht mehr sinnvoll ist.

Der Standort befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Freiflächen-Photovoltaikanlagen zählen nur in einer Entfernung von 200 m zu Autobahnen oder Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen zu den privilegierten Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Ein Privilegierungstatbestand liegt daher für das durch die vorliegende Planung begründete Vorhaben nicht vor. Auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet aus, da bei Freiflächen-Photovoltaikanlagen regelmäßig eine Beeinträchtigung naturschutzrechtlicher Belange oder der natürlichen Eigenart der Landschaft anzunehmen sein dürfte. Somit ergibt sich vorliegend das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Erst auf Grundlage der abgeschlossenen Bauleitplanung ist die Erteilung einer Baugenehmigung möglich.

### 1.2. Verfahrensablauf und Planungsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fichtenhöhe hat am 11.05.2023 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden B-Plan gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in einem

formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist anzuwenden.

Das Regelverfahren ist weiterhin durch eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gekennzeichnet. Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (Vorentwurf) zu unterrichten. Hieran schließen sich die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an. Für die Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Entwurfsunterlagen zum B-Plan mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet sowie über andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (z. B. durch eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen) zu veröffentlichen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Stellungnahmen werden geprüft und abgewogen. Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan entscheidet die Gemeindevertretung. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und erlangt durch (ortsübliche) öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtsverbindlichkeit. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Als Kartengrundlage dient ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) des Landes Brandenburg in Verbindung mit dem Digitalen Geländemodell (DGM) 1m Bodenauflösung Brandenburg mit Berlin (© GeoBasis-DE/LGB).

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- c) die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- d) die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

### **2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die Anpassung von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung ist ein wesentlicher Grundsatz der kommunalen Bauleitplanung und in § 1 Abs. 4 BauGB verankert. Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 Raumordnungsgesetz (ROG), das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der durch das ROG auf

Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder über Raumordnungspläne für das Landesgebiet ausgestaltet und im Weiteren durch die Planungsregionen teilraum-spezifisch konkretisiert. In diesen Planwerken sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit durch die kommunale Bauleitplanung direkt zu beachten sind. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird jedoch auch durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen.

Die die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans betreffenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Brandenburg (LEPro 2007), dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) sowie aus den Planwerken für die Planungsregion Oderland-Spree.

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (Land Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

#### Wirtschaftliche Entwicklung

Gemäß § 2 (3) LEPro (Grundsatz der Raumordnung) sollen in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

- ⇒ Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen stellt insbesondere für den ländlichen Raum ein nach dem LEPro „neues“ und tatsächlich mittlerweile etabliertes Wirtschaftsfeld dar, das für die Stromproduktion aus Erneuerbaren Energien und die Umsetzung der Klimaschutzziele von maßgeblicher Bedeutung ist.

#### Kulturlandschaft

Nach § 4 (2) LEPro (Grundsatz der Raumordnung) soll durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

- ⇒ Die vorliegende Planung begründet die Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik) auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, deren landwirtschaftliche Nutzung unter den sich derzeit verschärfenden klimatischen Bedingungen (z.B. Trockenheit) mit vertretbarem Aufwand nicht mehr sinnvoll ist. Zur Integration des geplanten Vorhabens in das Landschaftsbild werden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes zu diesem Bebauungsplan mögliche Beeinträchtigungen analysiert und gegebenenfalls durch vorgeschlagene Maßnahmen ausgeglichen. Dies entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen und integrierten Entwicklung.

### 2.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

### Freiraumentwicklung

Im Rahmen der integrierten Freiraumentwicklung werden raumordnerische Grundsätze und Ziele zum Schutz der Freiraumfunktionen gegenüber raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung festgelegt. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 6.1 in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Gemäß Zielfestlegung 6.2 ist der in der Karte des LEP HR festgelegte Freiraumverbund 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.

- ⇒ Die vorliegende Planung steht der Zielfestlegung nicht entgegen. Flächen des Freiraumverbunds werden nicht berührt. Durch die vorliegende Planung werden ca. 100 ha intensiv genutzter Ackerfläche und damit natürliche Bodenressourcen in beträchtlicher Flächengröße in Anspruch genommen. Die Versiegelung der Fläche bleibt durch die Photovoltaiknutzung jedoch auf ca. 2 % beschränkt, so dass wesentliche Bodenfunktionen (z. B. Versickerung, Vegetationsfähigkeit) erhalten bleiben. Die Etablierung von extensivem Grünland unter den Photovoltaikmodulen wirkt Bodenerosion entgegen. Der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln durch die Landwirtschaft wird vermieden und über die Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage eine Regeneration des Bodens erzielt. Auch für Flora und Fauna geht mit dem Vorhaben eine Aufwertung einher. Die Größe der in Anspruch genommenen Ackerfläche stellt im Vergleich zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im gesamten Gemeindegebiet einen geringen Anteil dar, so dass von einer spürbaren Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht auszugehen ist. Die Planung erfolgt zudem in Abstimmung mit dem landwirtschaftlichen Bewirtschafter auf Ackerflächen, auf denen eine landwirtschaftliche Nutzung bei zunehmender Trockenheit mit vertretbarem Aufwand nicht mehr sinnvoll ist. Integrierte Freiraumentwicklung hat ökologische, ökonomische und soziale Belange gleichermaßen zu berücksichtigen und auf ein verträgliches Miteinander unterschiedlicher Nutzungsansprüche hinzuwirken. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Ausbau der Erneuerbaren Energien zu berücksichtigen, dem der Bundesgesetzgeber mit § 2 EEG besondere Bedeutung zukommen lässt (überragendes öffentliches Interesse). Aus diesen Gründen ist die Inanspruchnahme der Flächen für den Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage aus Sicht der Gemeinde geboten und mit den betreffenden Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

### 2.2.3 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Gemeinde Fichtenhöhe im Landkreis Märkisch Oderland ist regionalplanerisch der Planungsregion Oderland-Spree zugeordnet. Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge wurden erste Planinhalte (Teil I: Freiraumverbund, Hochwasservorsorge, Verkehr sowie Teil II: Rohstoffsicherung, Gewerbe- und Industriegebiete, Trassenvorsorge Infrastruktur, Tourismus-schwerpunktraum) im Vorentwurf erarbeitet. Im November 2022 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RGP) Oderland-Spree den Vorentwurf gebilligt. Nach derzeitigem Stand des Aufstellungsverfahrens zum Regionalplan liegen damit die Planinhalte betreffend keine verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor. Aus Teil I und II des Vorentwurfs lässt sich zudem keine unmittelbare Betroffenheit regionalplanerischer Belange ableiten.

### 2.2.4 Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“

Die Regionalversammlung der RGP Oderland-Spree hat am 13. Juni 2022 die Einleitung des Planverfahrens für einen Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ beschlossen. Der Vorentwurf zum Teilregionalplan enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Steuerung der Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen sowie Grundsätze der Raumordnung für die Planung und Errichtung solartechnischer Anlagen auf Freiflächen. Nach

derzeitigem Stand des Aufstellungsverfahrens zum Teilregionalplan liegen damit die Wind- und Solarenergienutzung betreffend keine verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor. Anhand des im Vorentwurf zum Teilregionalplan beschriebenen Kriteriengerüsts für die Festlegung von Vorbehaltsgebieten-Solar wird aber ersichtlich, welche Flächen aus Sicht der RGP für eine Solarenergienutzung geeignet sind. Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen stellen eine Angebotsplanung auf regionalplanerischer Ebene dar, um Nutzungskonflikte insbesondere mit der Windenergie und der Landwirtschaft zu vermeiden. Die endgültige Entscheidung für einen geeigneten Standort verbleibt jedoch bei der Gemeinde, die dies im Rahmen ihrer Planungshoheit durch die Bauleitplanung regeln können. Das Planvorhaben ist lediglich bei der Gemeinsamen Landesplanung anzuzeigen und mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung abzustimmen.

## 2.3 Kommunale Planungen

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die stufenweise Konkretisierung der zulässigen Raumnutzung setzt sich auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung fort. Durch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB kommt die planerische Priorität des Flächennutzungsplans gegenüber dem Bebauungsplan zum Ausdruck. Daher ist die im Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet dargestellte Grundkonzeption der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren.

Für das Gebiet der Gemeinde Fichtenhöhe liegen mehrere Flächennutzungspläne bzw. faktische Teilflächennutzungspläne für die vormals selbstständigen Gemeinden und jetzigen Ortsteile Alt Mahlisch, Carzig und Niederjesar vor, die zwischen 1999 und 2001 aufgestellt wurden und nach dem freiwilligen Zusammenschluss im Jahr 2003 fortgelten. Seit Aufstellung der einzelnen Flächennutzungspläne sind mehr als 20 Jahre vergangen. Vor dem Hintergrund der bundes- und landesweiten Ausbauziele der Erneuerbaren Energien, der zu erwartenden Wohnbauflächen nachfrage sowie der Gewerbeflächenentwicklung haben sich die voraussehbaren Bedürfnisse der gemeindeweiten Bodennutzung maßgeblich geändert. Auf Grundlage des § 204 BauGB, der benachbarten Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen, planen die Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden eine Neufassung ihrer fortgeltenden (Teil-)Flächennutzungspläne in Form eines Gemeinsamen Flächennutzungsplans. Dieser soll die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden und ihrer Ortsteile in den nächsten Jahren bilden und eine gemeindeübergreifende, koordinierte Flächennutzungsplanung schaffen.

Im April 2022 haben die Gemeinden die Neuaufstellung eines Gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Mitte 2023 wurde ein entsprechender Vorentwurf erarbeitet, der dann Gegenstand einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war. Hierin werden für die Gebiete der drei Gemeinden insgesamt 10 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ dargestellt. Vier dieser Sonderbauflächen befinden sich ganz oder teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Fichtenhöhe.

Sonderbauflächen Nr. 8 / Nr. 9:

Die Sonderbaufläche Nr. 9 bildet den Bereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/16 „Solarpark Carzig“ ab. Dieser Bebauungsplan ist bereits umgesetzt, die Photovoltaikanlage ist in Betrieb. Die Sonderbaufläche Nr. 8 stellt die geplante südliche Erweiterung der zuvor genannten Fläche an der Bahnstrecke Eberswalde–Frankfurt (Oder) dar.

Sonderbauflächen Nr. 10:

Für den betreffenden Bereich im Südosten der Gemeinde (an der Grenze zur Stadt Lebus) hat die Gemeindevertretung Fichtenhöhe am 09.02.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage gefasst. Die Fläche findet daher im Gemeinsamen Flächennutzungsplan Berücksichtigung.

**Sonderbauflächen Nr. 11:**

Hiermit findet der vorliegende und in Aufstellung befindliche B-Plan „Solarpark Plötzenhof“ auf Ebene der Flächennutzungsplanung Berücksichtigung (siehe nachfolgende Abbildung). Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan 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. Nach derzeitigem Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

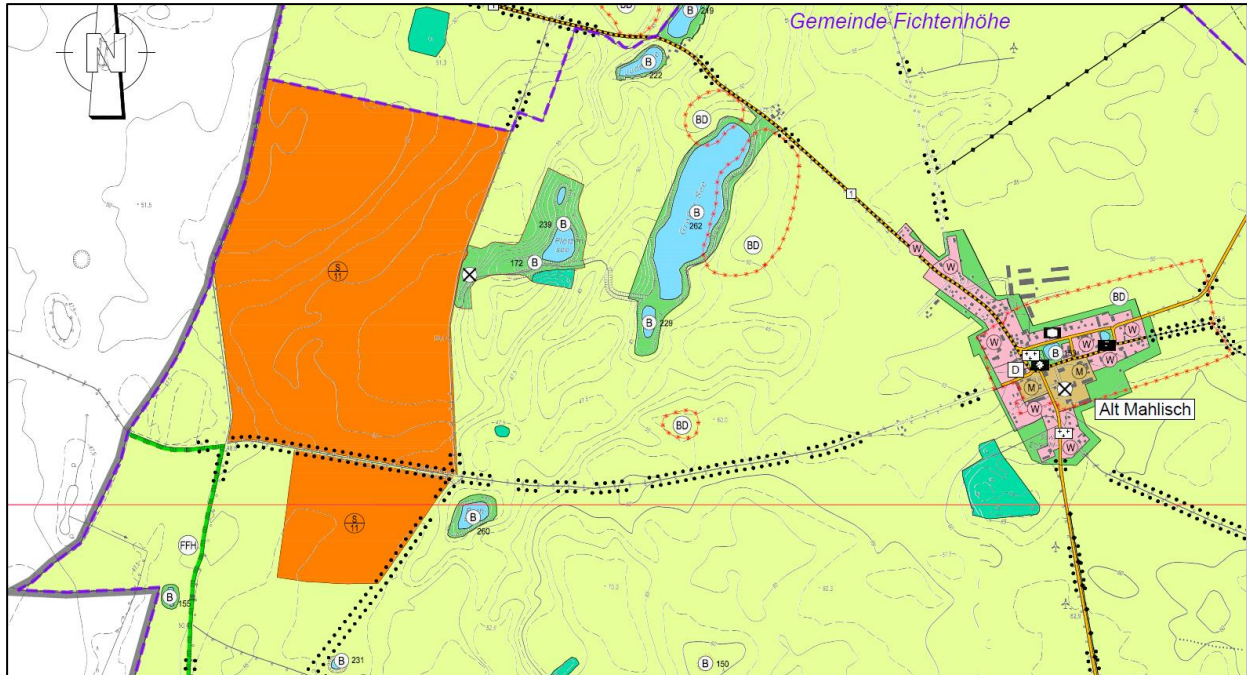


Abbildung: Ausschnitt Gemeinsamer Flächennutzungsplan (Vorentwurf)

### 2.3.2 Bebauungsplan „Energiepark Komturei Lietzen“ der Gemeinde Lietzen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lietzen hat in ihrer Sitzung am 19.07.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Energiepark Komturei Lietzen“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen. Der B-Plan befindet sich gegenwärtig in Aufstellung und hat in der 2. Jahreshälfte 2023 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Die Aufstellung des B-Plans obliegt der der Nachbargemeinde Lietzen im Rahmen ihrer Planungshoheit. Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Aufgrund seiner unmittelbar angrenzenden Lage wird der B-Plan bei der vorliegenden Planung grundlegend berücksichtigt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 185 ha und befindet sich zwischen der Ortslage Lietzen und der östlichen Gemeindegrenze zur Gemeinde Fichtenhöhe. Damit befinden sich die Plangebiete des B-Plans „Energiepark Komturei Lietzen“ und des vorliegenden B-Plans „Solarpark Plötzenhof“ in unmittelbarer Nachbarschaft und grenzen auf einer Länge von ca. 650 m (nur getrennt durch den Ortsverbindungsweg Döbberin – Neu Mahlisch) aneinander. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) fest. Die Erschließung der Sondergebietsflächen ist über mehrere Zufahrten entlang der Ortsverbindungsstraße Lietzen Vorwerk – Alt Mahlisch geplant.

Aus städtebaulicher Sicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte erkennbar. Durch die gleichartige geplante bauliche Nutzung der benachbarten Planungen wird keine Konfliktlage (z. B. hinsichtlich des Störpotenzials/Störempfindlichkeit benachbarter baulicher Nutzungen) geschaffen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt für beide Plangebiete über die Ortsverbindungsstraße Lietzen Vorwerk – Alt Mahlisch, wobei die Zufahrten für die auf Lietzener Seite geplante



PV-Anlage direkt an die Gemeindestraße anbinden und die der vorliegenden Planung der Gemeinde Fichtenhöhe an einen Wirtschaftsweg (Weg zum Plötzenhof). Aus der Art der baulichen Nutzung lässt sich nur während der Bauphase ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten, so dass auch in verkehrlicher Hinsicht keine gegenseitigen Beeinträchtigungen bzw. erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, die die Leistungsfähigkeit der betroffenen Gemeindestraße übersteigen.

Im Sinne des bereits zuvor genannten Abstimmungsgebotes wird die Gemeinde Lietzen im Rahmen des laufenden Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Plötzenhof“ beteiligt.

### 3. Plangebiet

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Fichtenhöhe befindet sich im Landkreis Märkisch Oderland, etwa 5 km südlich der Kreisstadt Seelow und wird vom Amt Seelow-Land verwaltet. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 22,91 km<sup>2</sup> leben 478 Einwohner (Stand: 31.12.2023<sup>1</sup>). Zu den Nachbargemeinden zählen Lindendorf, Lietzen (beide Amt Seelow-Land) sowie Zeschdorf und die Stadt Lebus (beide Amt Lebus).

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes und grenzt hier unmittelbar an die Gebiete der Nachbargemeinden Lietzen (Westen) sowie Lindendorf (Norden). Innerhalb von 2 km um das Plangebiet befinden sich die Ortslagen Lietzen, Vorwerk, Neu Mahlisch, Alt Mahlisch und Döbberin. Nördlich verläuft eine Gemeindestraße zwischen der Landesstraße L37 bei Lietzen und Alt Mahlisch. Die hiervon in südliche Richtung abgehenden Wege (Weg zum Plötzenhof und Ortsverbindung Döbberin – Neu Mahlisch) umrahmen das Plangebiet mit begleitenden Gehölzbeständen. Der Lietzener Weg trennt das Plangebiet in eine nördliche und eine südliche Teilfläche.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Alt Mahlisch, Flur 3 die Flurstücke (ganz oder teilweise gemäß nachfolgender Tabelle und damit eine Fläche von ca. 107 ha.

Tabelle: Flurstücke im Geltungsbereich des B-Plans „Solarpark Plötzenhof“

Gemarkung	Flur	Flurstück (vollständig)	Flurstück (teilweise)
Alt Mahlisch	3	1	
Alt Mahlisch	3	2	
Alt Mahlisch	3	3	
Alt Mahlisch	3	4	
Alt Mahlisch	3	5	
Alt Mahlisch	3	7	
Alt Mahlisch	3	8	
Alt Mahlisch	3	9	
Alt Mahlisch	3	10	
Alt Mahlisch	3	11	
Alt Mahlisch	3	12	
Alt Mahlisch	3	13	
Alt Mahlisch	3	14	
Alt Mahlisch	3	15	

<sup>1</sup> Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg Dezember 2023

Alt Mahlisch	3	16	
Alt Mahlisch	3	17	
Alt Mahlisch	3	18	
Alt Mahlisch	3	19	
Alt Mahlisch	3	20	
Alt Mahlisch	3	21	
Alt Mahlisch	3	22	
Alt Mahlisch	3	23	
Alt Mahlisch	3		24
Alt Mahlisch	3		27
Alt Mahlisch	3	28	
Alt Mahlisch	3		29
Alt Mahlisch	3		30
Alt Mahlisch	3	31	
Alt Mahlisch	3	32	
Alt Mahlisch	3	33	
Alt Mahlisch	3	34	
Alt Mahlisch	3	35	
Alt Mahlisch	3	36	
Alt Mahlisch	3	37	
Alt Mahlisch	3	38	
Alt Mahlisch	3	39	
Alt Mahlisch	3	40	
Alt Mahlisch	3	45	
Alt Mahlisch	3	46	
Alt Mahlisch	3	47	
Alt Mahlisch	3	48	
Alt Mahlisch	3	49	
Alt Mahlisch	3	50	
Alt Mahlisch	3		51
Alt Mahlisch	3	53	
Alt Mahlisch	3	54	
Alt Mahlisch	3	55	

Der Geltungsbereich lässt sich in der Örtlichkeit grob wie folgt abgrenzen:

Norden:

- entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 1, Flur 3, Gemarkung Alt Mahlisch innerhalb der Ackerfläche

Osten:

- entlang des Wegs zum Plötzenhof bzw. des nach Süden weiterführenden Wegs

Süden:

- entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 53, 54 und 55, Flur 3, Gemarkung Alt Mahlisch (entspricht der Bewirtschaftungsgrenze zwischen zwei Ackerflächen)

Westen:

- im Bereich der nördlichen Teilfläche entlang des Weges (OV Döbberin – Neu Mahlisch)
- im Bereich der südlichen Teilfläche entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 55, Flur 3, Gemarkung Alt Mahlisch (entspricht der Bewirtschaftungsgrenze zwischen zwei Ackerflächen)

Der zwischen der nördlichen und südlichen Teilfläche verlaufende Lietzener Weg bleibt bis auf eine schmale Verbindung an der östlichen Plangebietsgrenze vom Geltungsbereich ausgespart.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

### 3.2. Bestandssituation

#### Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich flächendeckend als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar. Lediglich der östliche Randstreifen ist als Weg (Weg zum Plötzenhof) ausgeprägt, der hauptsächlich als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg dient. Auf Höhe des Plötzensees ist im Osten der nördlichen Teilfläche mit einer Kastanie ein Solitärbaum auf der Ackerfläche vorhanden. Im Übrigen ist die Ackerfläche jedoch ausgeräumt und weist keine strukturbildenden Elemente auf. Die Geländehöhen im Plangebiet variieren zwischen ca. 50 m und 60 m über NHN. Damit stellt sich das Gelände aber trotzdem als nur leicht bewegt/wellig dar.



Abbildung: Orthophoto mit Plangebietsgrenzen (Kartengrundlage: DOP20c © GeoBasis-DE/LGB, 2023)

#### Umgebung

Das Plangebiet wird insbesondere im Osten und Westen durch lineare Gehölzstrukturen an bestehenden Wegen von seiner Umgebung abgegrenzt bzw. abgeschirmt.

Die nähere Umgebung lässt sich grob wie folgt beschreiben:

Norden:

- weiterführende bis an die Gemeindestraße heranreichende Ackerfläche mit Gehölzinsel (ca. 1000 m<sup>2</sup> mit Bäumen bestockt)
- nördlich an die Gemeindestraße anschließend Ackerflächen mit Windenergieanlagen (nächstgelegene WEA des Windparks Dolgelin-Libbenichen-Alt Mahlisch in ca. 1300 m Entfernung)

- Ortslage Neu Mahlisch in ca. 750 m Entfernung, Ortslage Vorwerk in ca. 1400 m Entfernung (nordwestlich)

#### Osten:

- östlich des Wegs anschließende Ackerflächen mit eingelagerten Grünflächen und Gehölzstrukturen um Oberflächengewässer (Plötzensee, Großer See, Pechsee)
- Einzelgehöfte/Siedlungssplitter hinter den Seen
- Ortslage Alt Mahlisch in ca. 1500 m Entfernung
- Windpark Alt Mahlisch-Carzig in ca. 2000m Entfernung

#### Süden:

- weiterführende Ackerflächen mit einzelnen Ackerhohlformen
- Ortslage Döbberin in ca. 1350 m Entfernung, Einzelgehöft in ca. 1100 m Entfernung (Südosten)

#### Westen:

- im Bereich der nördlichen Teilfläche westlich des Wegs anschließende Ackerflächen mit eingelagerten Kleingewässern einschließlich Ufervegetation
- im Bereich der südlichen Teilfläche Ackerflächen bis an den Weg heran, dahinter anschließende Ackerflächen
- Einzelgehöft in ca. 1600 m Entfernung, Ortslage Lietzen in ca. 2300 m Entfernung

### Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

#### Natura 2000-Schutzgebiete:

Zum Schutzgebietsnetz Natura 2000 zählen die europäischen Vogelschutzgebiete nach Art. 4 der Europäischen Richtlinie 2009/147/EG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) sowie die FFH-Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Schutzgebietsnetzes Natura 2000. Südwestlich reicht aber das FFH-Gebiet „Lietzen/Döbberin“ an das Plangebiet heran. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht oder gesetzlich geschützte Biotope werden von der Planung nicht berührt.

### Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgDSchG sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

### Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten bzw. Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung vor.

### Anlagen von Ver- und Entsorgern

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Anlagen/Leitungen von Ver- und Entsorgern im Plangebiet bekannt. Potenziell berührte Betreiber werden aber im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme bezüglich ihres Leitungsbestandes oder laufender Planungen gebeten.

## 4. Planinhalt / Planungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Plötzenhof“ will die Gemeinde Fichtenhöhe im Sinne einer Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage schaffen. Die Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung soll durch einen Vorhabenträger erfolgen.

### 4.1. Städtebauliches Konzept

#### 4.1.1 Vorhabenbeschreibung

Nach derzeitigem Planungsstand soll ein Solarpark auf einer Fläche von ca. 100 ha errichtet werden. Bei effektiver Überplanung der Fläche wird von einer Gesamtleistung der PV-Anlage von bis zu 135 MW ausgegangen. Der Solarpark besteht hierbei aus einer Vielzahl an Photovoltaikmodulen, die linienförmig aneinandergereiht, aufgeständert und in parallelen Reihen angeordnet werden. Als Nebenanlagen kommen insbesondere Zentralwechselrichter und Trafostation dazu. Zur Aufständigung werden standardisierte, variabel fixierbare Gestelle eingesetzt, die vorab in den unbefestigten Untergrund gerammt werden, so dass keine Flächenversiegelungen durch Fundamente erforderlich werden. Mittels der Unterkonstruktion werden die Photovoltaikmodule in einem Neigungswinkel von etwa 15-20 Grad gen Süden ausgerichtet und untereinander zu Strängen verkabelt. Diese werden unterirdisch gebündelt zu den Wechselrichterstationen geführt.


Die Höhe der Modultische beträgt etwa 3,50 m (Geländeoberfläche bis Moduloberkante). Der Abstand der unteren Modulkanten von dem am jeweiligen Punkt anstehenden Gelände beträgt ca. 0,8 m, um Verschattung durch Bewuchs und Verschmutzung durch vom Boden aufspritzendes Wasser zu vermeiden. Dieser Abstand ermöglicht auch eine entsprechende Unterhaltung bzw. Pflege des extensiven Grünlands, welches innerhalb des Solarparks auf der jetzigen Ackerfläche entwickelt wird.

Innerhalb der eingezäunten PV-Anlage werden Wege für die innere Erschließung angelegt, die im Wesentlichen aber nur für Bau und Wartung erforderlich sind und dementsprechend i. d. R. unversiegelt bleiben können. Die Einzäunung des Solarparks ist zur Sicherung der Anlage vor unbefugtem Betreten, Diebstahl sowie auch Vandalismus erforderlich. Zur Minderung der Barrierewirkung und Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere wird die Zaunanlage ohne Sockel und mit einem Abstand von mindestens 10 cm von der Geländeoberfläche errichtet.

#### 4.1.2 Prüfung der Standorteignung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach geeigneten Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree eine „Planungshilfe Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (20.11.2020) erarbeitet, mit der entsprechende Empfehlungen und Argumentationshilfen bereitgestellt werden, die Kommunen unterstützt, Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung und den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu bewerten und die Solaranlage gemeinsam mit den Vorhabenträgern sozial- und umweltverträglich zu gestalten. Für eine einzelfallbezogene Bewertung bei der Aufstellung von Bauleitplänen können als methodische Leitidee auch Positiv-, Einzelfall- und Ausschlusskriterien aus der „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (MLUK, MIL, MWAE August 2023) herangezogen werden.

Unter Zuhilfenahme der vorgenannten Planungs-/Arbeitshilfen erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Plötzenhof“ eine grundlegende Standortprüfung entsprechend nachfolgender Tabellen, in denen die vorliegende Planung/der gewählte Standort in Bezug auf die jeweiligen Kriterien verbal bewertet wird. Zur besseren (visuellen) Nachvollziehbarkeit erfolgt ebenfalls eine grobe graphische Bewertungskategorisierung in:

 dem Kriterium wird entsprochen / gute Eignung

 das Kriterium ist nicht einschlägig / durchschnittliche Eignung

- dem Kriterium wird nicht entsprochen / mindere Eignung

Tabelle: Bewertung der Positivkriterien

Positivkriterien			
Kriterium	Bewertung		
<i>Versiegelte Flächen und gesicherte Altlastenflächen, sofern dies mit den bodenschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.</i>	+	○	-
Die Flächen im Plangebiet sind unversiegelt. Altlastenflächen sind nicht bekannt.			
<i>Landschaftsbildlich und ökologisch deutlich vorbelastete Flächen wie Kläranlagen</i>	+	○	-
Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Windpark Dolgeln-Libbenichen-Alt Mahlisch, der gegenwärtig mindestens 15 Windenergieanlagen umfasst, aber weiter ausgebaut wird. Im Osten liegt der Windpark Alt Mahlisch-Carzig mit 8 WEA. Das Landschaftsbild ist hierdurch entsprechend geprägt und vorbelastet. Unmittelbar westlich des Plangebietes ist durch die Gemeinde Lietzen ebenfalls die Errichtung eines Solarparks geplant (B-Plan in Aufstellung).			
<i>Konversionsflächen mit hohem Versiegelungsgrad und ohne ökologische Funktion</i>	+	○	-
Es befinden sich keine Konversionsflächen im Plangebiet.			
<i>Sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen im Außenbereich</i>	+	○	-
Es befinden sich keine brachliegenden, ehemals baulich genutzte Flächen im Plangebiet.			
<i>Ertragsschwache, artenarme oder vorbelastete Acker- und Grünlandflächen</i>	+	○	-
<p>Der Plangebiet befindet sich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Gemäß <i>Darstellungsdienst Landwirtschaftliches Ertragspotenzial</i> (© GeoBasis-DE/LGB, 2023) liegen die Bodenzahlen in der Gemeinde überwiegend bei 30 - 50 und verbreitet &lt; 30 (generalisierter Wert). Detailliertere teilflächenspezifische Bodenwertzahlen liegen für das Plangebiet vor und bestätigen diese Einstufung. Die Minimal- und Maximalwerte von 23 bzw. 46 sind nur sehr kleinflächig im Plangebiet vertreten. Aus den teilflächenspezifischen Werten lässt sich für das Plangebiet eine durchschnittliche Bodenwertzahl von 33 ableiten.</p> <p>Das Plangebiet zählt zu den landwirtschaftlich benachteiligten Flächen Brandenburgs (Karte Benachteiligte Gebiete 2020 © LGB - Dezernat 44). Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung ist die Ackerfläche tendenziell als artenarm einzuschätzen.</p> <p>Vorbelastungen bestehen durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Aufgrund der hohen, landwirtschaftlich bedingten, Nitrateinträge ist das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen gemäß § 13a der geänderten Düngeverordnung (DüV) großflächig als „Nitratbelastetes Gebiet“ ausgewiesen.</p>			
<i>Flächen im Umkreis von größeren Gewerbeansiedlungen</i>	+	○	-
Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von größeren Gewerbeansiedlungen.			

<i>Flächen für die Windenergienutzung, sofern diese bereits mit Windkraftanlagen belegt sind und die Windenergienutzung nicht unzulässig eingeschränkt wird</i>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines bestehenden Windparks.			
<i>Deponien, sofern dies mit den abfallrechtlichen Anforderungen, dem Sanierungserfordernis und den bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Standfestigkeit der baulichen Anlagen) vereinbar ist</i>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Deponie.			
<i>Vorbelastete Flächen im Nahbereich hochrangiger Verkehrs- bzw. Infrastrukturtrassen sowie Verkehrsnebenflächen von Flugplätzen</i>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
Das Plangebiet befindet sich nicht auf vorbelasteten Flächen im Nahbereich hochrangiger Infrastrukturtrassen oder Verkehrsnebenflächen von Flugplätzen			
<i>Abbaugelände kurz nach der Stilllegung in Abstimmung mit dem Nachnutzungskonzept und unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Aspekte</i>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von stillgelegten Abbaugeländen.			

Tabelle: Bewertung der Negativkriterien

<b>Negativkriterien</b>			
Kriterium	Bewertung		
<i>Eignungsgebiete der Regionalplanung</i> – <i>Windenergienutzung</i>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
Im Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung für die Region Oderland-Spree von 2018 war für den Bereich des Plangebietes kein Windeignungsgebiet festgelegt worden. Der Teilregionalplan wurde mit Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 30.09.2021 für unwirksam erklärt. Die Regionalversammlung der RGP Oderland-Spree hat am 13. Juni 2022 die Einleitung des Planverfahrens für einen (neuen) Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ beschlossen. Nach derzeitigem Stand des Aufstellungsverfahrens liegen jedoch keine die Windenergienutzung betreffenden verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor.			
<i>Vorranggebiete der Regionalplanung</i> – <i>Freiraumverbund</i> – <i>Oberflächennahe Rohstoffe</i> – <i>Gewerblich-industrielle Vorsorgegebiete</i>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
Der Integrierte Regionalplan Oderland-Spree befindet sich derzeit in Aufstellung. Im Vorentwurf wurden bereits erste Planinhalte zu den betreffenden Themenkomplexen erarbeitet, die aber für den Bereich des Plangebietes keine Betroffenheit von Vorranggebieten aufzeigen. Zudem liegen nach derzeitigem Stand des Aufstellungsverfahrens zum Regionalplan keine verbindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf regionalplanerischer Ebene vor. Eine verbindliche Zielsetzung (Freiraumverbund Z 6.2) ergibt sich jedoch aus der Karte des am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen LEP HR. Das Plangebiet liegt außerhalb des hierin festgelegten Freiraumverbunds.			

<p><i>Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Landwirtschaft</i></li> <li>– <i>Hochwasserschutz</i></li> <li>– <i>Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbegebiete</i></li> <li>– <i>Siedlung</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>o</b>	<b>-</b>
<p>Der Integrierte Regionalplan Oderland-Spree befindet sich derzeit in Aufstellung. Das Plankonzept für die Festlegung von Vorbehaltsgebieten Siedlung und Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft befindet sich noch in Erarbeitung/Abstimmung.</p> <p>Nachrichtlich übernommen in den Vorentwurf wurden Gebiete, die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - HQ100) überflutet werden. Die <i>Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz</i> umfassen die in den Risikokarten der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ermittelten HQ200-Bereiche. Das Plangebiet befindet sich nicht in HQ100 oder HQ200-Bereichen.</p> <p><i>Vorbehaltsgebiete regional bedeutsames Gewerbegebiet</i> sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.</p>			
<p><i>Landschaftsschutz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Freiraumverbund</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>o</b>	<b>-</b>
<p>Das Plangebiet liegt außerhalb eines Freiraumverbunds (siehe Freiraumverbund Z 6.2 LEP HR).</p>			
<p><i>Natur- und Artenschutz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Naturschutzgebiete, Nationalpark, Naturparks</i></li> <li>– <i>Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Special Protection Area</i></li> <li>– <i>Kleinräumige Schutzgebiete (Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope)</i></li> <li>– <i>Kompensationsflächen für Eingriffe zum Arten- und Biotopschutz</i></li> <li>– <i>Artenreiche Grünlandflächen (High Nature Value Flächen)</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>o</b>	<b>-</b>
<p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzgebiete bzw. Flächen des Natur- und Artenschutzes.</p>			
<p><i>Schutz von Boden, Wasser, Klima, Luft, Kulturgütern</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Gebiete mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Moore, Feuchtgebiete, Retention)</i></li> <li>– <i>Wasserschutzgebiete der Zone I</i></li> <li>– <i>Geschützte Landschaftsbestandteile</i></li> <li>– <i>Natur-, Bau- und Bodendenkmale, Denkmalschutzbereiche</i></li> <li>– <i>Geschützte und ökologisch wertvolle Waldgebiete</i></li> <li>– <i>Überschwemmungsgebiete (HQ100, HQ extrem)</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>o</b>	<b>-</b>
<p>Die betreffenden Gebiete/Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p>			
<p><i>Weitere</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Militär- und Siedlungsflächen</i></li> <li>– <i>Flächen der aktiven Rohstoffgewinnung mit Rahmen- und Hauptbetriebsplänen</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>o</b>	<b>-</b>
<p>Die betreffenden Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p>			



Abwägungskriterien			
Kriterium	Bewertung		
<p><i>Naturräumliche Gegebenheiten mit positiver Wirkung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erosionsgefährdete Standorte</li> <li>– Trinkwasserschutzzone III</li> </ul> <p><i>Naturräumliche Gegebenheiten mit negativer Wirkung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Trinkwasserschutzzone I + II</li> <li>– unzerschnittene, störungsarme Räume</li> <li>– Höhenrücken, Kuppen, (Nord-) Hanglagen</li> <li>– Landwirtschaftliche Flächen mit hohem Ertragspotenzial</li> <li>– Hochwertiger Landschaftsbildbereich</li> </ul>	+	○	-
<p>Gemäß <i>INSPIRE View-Service Bodenerosionsgefährdung</i> (© GeoBasis-DE/LGB, 2023) liegt im Plangebiet überwiegend eine mittlere Bodenerosionsgefährdung durch Wind vor. Im westlichen Bereich der nördlichen Teilfläche wird die Bodenerosionsgefährdung mit sehr hoch bewertet. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.</p> <p>Als unzerschnittene, störungsarme Räume gelten insbesondere die ehemaligen Truppenübungsplätze, Bergbaufolgelandschaften sowie die dünnbesiedelten Wald- und Seenlandschaften Brandenburgs. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Bereiche und ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie den naheliegenden Windpark bereits vorbelastet. Das Gelände im Plangebiet stellt sich als nur leicht bewegt/wellig dar. Markante Kuppen, Hanglagen, insbesondere Nordhanglagen sind nicht vorhanden.</p> <p>Gemäß <i>Darstellungsdienst Landwirtschaftliches Ertragspotenzial</i> (© GeoBasis-DE/LGB, 2023) liegen die Bodenzahlen in der Gemeinde überwiegend bei 30 - 50 und verbreitet &lt; 30 (generalisierter Wert). Aus den für das Plangebiet vorliegenden teilflächenspezifischen Werten lässt sich eine durchschnittliche Bodenwertzahl von 33 ableiten. Im deutschlandweiten Vergleich lässt sich den Ackerflächen im Plangebiet damit eine geringe Ertragsfähigkeit attestieren. In Brandenburg mit seinen vergleichsweise ungünstigen Bodenverhältnissen lassen sich die Ackerflächen im Plangebiet in die Klasse der Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit einstufen.</p> <p>Der als Bestandteil des Landschaftsprogramms Brandenburg (LaPro) im Jahr 2022 fortgeschriebene Sachliche Teilplan „Landschaftsbild“ weist dem Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes eine geringe bis sehr geringe Bedeutung zu.</p>			
<p><i>Infrastruktur mit positiver Wirkung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verkehrsflächen</li> <li>– 110 m-Korridor Autobahn/Schiene</li> <li>– 110 m-Korridor Elektroenergie-Freileitungen (380/220kV)</li> <li>– Verkehrsnebenflächen (z. B. Flugplatz)</li> </ul>	+	○	-
<p>Das Plangebiet befindet sich nicht auf Verkehrsflächen oder innerhalb der betreffenden Infrastrukturkorridore. Innerhalb der Gemeinde sind auch keine geeigneten Verkehrs(-neben)flächen vorhanden. Als Schienenweg verläuft die Bahnstrecke keines geeigneten Verkehrs Eberswalde–Frankfurt (Oder) auf ca. 2 km Länge bei Carzig durch das Gemeindegebiet. Durch die Ortslage Carzig sowie den bestehenden Solarpark (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/16 „Solarpark Carzig“) ist der Korridor bereits auf etwa der Hälfte der Streckenlänge baulich genutzt. Eine Erweiterung des Solarparks ist geplant, eine entsprechende Sonderbaufläche „Freiflächenphotovoltaik“ wird im Vorentwurf des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Fichtenhöhe, Lindendorf und Vierlinden ausgewiesen. Darüber hinaus stehen hier aber keine Flächen im erforderlichen Umfang zur Verfügung.</p>			

<p><i>Energiewirtschaft mit positiver Wirkung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Nächstgelegene/s/r</i></li> <li>– <i>Biogasanlage</i></li> <li>– <i>Umspannwerk</i></li> <li>– <i>Energiespeicher</i></li> <li>– <i>Ladeinfrastruktur Elektrofahrzeuge</i></li> <li>– <i>Tankstelle, Parkplatz, P+R</i></li> <li>– <i>Elektrolyse-Anlage</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine der oben aufgeführten Anlagen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der vor Ort bewirtschaftende Landwirtschaftsbetrieb betreibt selbst keine Biogasanlage, liefert jedoch Substrat an eine regionale Anlage. Aufgrund der voraussichtlichen Leistung der geplanten PV-Anlage ist davon auszugehen, dass der produzierte Strom in das Hoch- oder Höchstspannungsnetz einzuspeisen und hierfür ein neues Umspannwerk zu errichten ist. Hier können grundsätzlich auch die weiteren in oder im Umfeld der Gemeinde geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen einspeisen, um entsprechende Synergieeffekte zu nutzen. Elektrolyse-Anlagen sind gegenwärtig nicht Gegenstand der laufenden Planungen, können aber auf Grundlage des § 14 BauNVO im Plangebiet als Nebenanlagen zugelassen werden. Die Festsetzungen des B-Plans berücksichtigen dies, so dass eine entsprechende Entwicklung/Ergänzung der PV-Anlage offengehalten wird.</p>			
<p><i>Wirtschaft mit positiver Wirkung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Im Umkreis zu GE-/GI-Gebieten</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<p>Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Umgebung zu den betreffenden Gebieten. Die Gemeinde Fichtenhöhe befindet sich im ländlichen Raum. Industrie- oder bedeutsame Gewerbegebiete sind hier im Allgemeinen nicht vorhanden und auf Städte mit zentralörtlicher Funktion fokussiert.</p>			
<p><i>Biodiversität mit negativer Wirkung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <i>Europäische Vogelschutzgebiete</i></li> <li>– <i>Wildkorridore</i></li> <li>– <i>Renaturierungsflächen</i></li> </ul>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<p>Das Plangebiet weder innerhalb noch im relevanten Umkreis von Europäischen Vogelschutzgebieten und Renaturierungsflächen. Auch befinden sich keine bekannten Wildkorridore im Bereich des Plangebietes.</p>			
<p><i>Ortsrandlage (Abstand zur Wohnbebauung)</i></p>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<p>Das Plangebiet hält zu allen umliegenden Ortslagen einen großen Abstand. Neu Mahlisch befindet sich mit ca. 750 m von allen umliegenden Ortslagen am nächsten zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung und der alleebesäumten Gemeindestraße (Lietzen – Alt Mahlisch), die zwischen der Ortslage und dem Plangebiet verläuft, ist keine Sichtbeziehung gegeben. Die weiteren umliegenden Orte Lietzen, Vorwerk, Alt Mahlisch und Döbberin befinden sich in einem Abstand von ca. 1400 m bis 2300 m Entfernung, so dass auch von hier eine Sichtbarkeit des Plangebietes nicht gegeben ist. Dementsprechend erfolgt auch keine Umbauung von Ortslagen oder Beeinträchtigung von Siedlungsrandern</p>			
<p><i>Umkreis zu prägenden Hochbauten (Windenergieanlage, Funkmast etc.)</i></p>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<p>Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein in Ausbau befindlicher Windpark mit derzeit 15 Windenergieanlagen in ca. 1300 m Entfernung. Östlich besteht ein weiterer Windpark mit 8 WEA. Die Windenergieanlagen sind am geplanten Standort des Solarparks deutlich sichtbar und prägen somit das Landschaftsbild.</p>			

<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	+	○	-
<p>Durch die Planung sollen landwirtschaftliche Ackerflächen in einem Umfang von ca. 100 ha in Anspruch genommen und zugunsten der Errichtung eines Solarparks umgewandelt werden. Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich zum einen im Mangel alternativer Standorte mit vergleichbarer Eignung im Gemeindegebiet. Wie sich aus der Bewertung der Positivkriterien ergibt, sind in der Gemeinde keine Konversionsflächen, sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte oder versiegelte Flächen vorhanden, auf denen sich die vorliegende Planung umsetzen ließe. Wald- oder (natürliche Gewässerflächen sind von Photovoltaiknutzung freizuhalten. Insofern ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zur Umsetzung der Planung erforderlich, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt (§ 2 EEG). Weitere Aspekte wie z. B. das Ertragspotenzial der Ackerflächen wurden in der Planung berücksichtigt. Weiterhin erfolgt die Planung in Abstimmung / im Einvernehmen mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb. Nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung wird die Anlage zurückgebaut. Da im Rahmen der Nutzung nur geringfügige Flächenversiegelungen erfolgen, kann das Plangebiet dann wieder uneingeschränkt einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.</p>			

#### Fazit:

Aus der vorangehenden Bewertung des Standorts ergeben sich keine Aspekte, die einer Überplanung der betroffenen Fläche zur Errichtung eines Solarparks entgegenstehen. Die Standort-eignung ist grundsätzlich als gut einzuschätzen. Im Gemeindegebiet bestehen keine Standortalternativen, die in Bezug auf die angewandten Kriterien in der Gesamtbewertung eine signifikant bessere Eignung aufweisen.

Der Inhalt der Tabellen wird dem Stand des Planverfahrens und den Hinweisen aus den Beteiligungsverfahren entsprechend fortgeschrieben.

## 4.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Solarpark Plötzenhof“ wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“** nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet gliedert sich in eine nördliche und südliche Teilfläche (SO 1 mit ca. 85,7 ha und SO 2 mit ca. 15,7 ha), die durch den Lietzener Weg voneinander getrennt werden. Die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen bestimmen sich nach den hierzu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Entsprechend der Zweckbestimmung, die durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 festgelegt ist, dient das Sondergebiet der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen). Zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen inklusive Wechselrichterstationen, Energiezentralen und Transformatoren-/Netzeinspeisestationen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen wie Kabel und Kabelkanäle, Zaunanlagen, Einrichtungen und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung, Materialcontainer, Stellplätze, Wartungsflächen und Zuwegungen. Auch Anlagen für die Speicherung von Elektroenergie, insbesondere zur Deckung des anlagenspezifischen Stromeigenbedarfs während der Nachtstunden sind zulässig. Diese Aufzählung ist nicht abschließend und stellt nur die regelmäßig im Zusammenhang mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage erforderlichen bzw. erwartbaren Anlagen dar. Gemäß § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widerspre-

chen. Des Weiteren regelt § 14 Abs. 4 BauNVO auch die Zulässigkeit von Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff als Nebenanlagen in Baugebieten. Hier wird auf § 249a Absatz 4 BauGB abgestellt, wonach derartige Anlagen nur zulässig sind, wenn

- durch technische Vorkehrungen sichergestellt ist, dass der Wasserstoff ausschließlich aus dem Strom der auf Grundlage dieses B-Plans errichteten Photovoltaikanlage oder ergänzend dazu aus dem Strom sonstiger Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erzeugt wird,
- die Größe der Grundfläche der zum Vorhaben gehörenden baulichen Anlagen 100 Quadratmeter und der Höhenunterschied zwischen der Geländeoberfläche im Mittel und dem höchsten Punkt der baulichen Anlagen 3,5 Meter nicht überschreitet,
- die auf Grundlage dieses B-Plans errichtete Photovoltaikanlage oder die sonstigen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht bereits mit einem anderen Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff verbunden sind und
- die Kapazität des Wasserstoffspeichers, sofern das Vorhaben einen solchen umfasst, die in der Spalte 4 zu der Zeile 2.44 der Stoffliste in Anhang I der Störfall-Verordnung genannte Mengenschwelle für Wasserstoff nicht erreicht.

Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird klargestellt, dass Anlagen zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff nach § 14 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zugelassen werden können, auch wenn diese nicht Gegenstand der derzeitigen Planungen zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind.

Als Nebennutzung ist gemäß textlicher Festsetzung 1.3 eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig, soweit die Photovoltaiknutzung hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Praxisrelevant ist im Zusammenhang mit PV-Anlagen insbesondere die Nutzung durch Schafe oder Hühner, aber auch weitere abgestimmte Bewirtschaftungskonzepte sind nicht ausgeschlossen.

### 4.3. Maß der baulichen Nutzung

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und damit die Realisierung des geplanten Vorhabens gewährleistet werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festlegung der zulässigen Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze. Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Gestaltung der Gesamtanlage genommen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen beschränken sich auf das für die Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Maß.

#### Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Berechnung der Grundflächenzahl erfolgt nach § 19 BauNVO und bezieht sich auf die als sonstiges Sondergebiet ausgewiesene Fläche. Bei der Bestimmung des Anteils der überdeckten Grundstücksfläche werden die Bereiche zwischen den Modulreihen nicht auf die Grundfläche angerechnet. Maßgebend ist die sich aus der lotrechten Projektion der obersten und untersten Modulkante auf das darunter befindliche Terrain ergebende überdeckte Fläche. Hieraus lässt sich multipliziert mit der Modultischreihenlänge die durch die PV-Module überdeckte Fläche berechnen. Hinzuzurechnen sind weiterhin die Grundflächen der Wechselrichter-/Trafo- und Übergabestationen und ggf. sonstiger zulässiger Anlagen, durch die eine Versiegelung/Überbauung erfolgt. Entsprechend dem Planungsziel einer effektiven Baulandausnutzung wird die **Grundflächenzahl** auf **0,7** festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ ist die Gesamtfläche des Sondergebietes maßgebend.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 nicht zulässig.

### Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Um die Höhenentwicklung der PV-Module sowie der weiteren baulichen Anlagen wirksam zu steuern und durch eine Minderung der Sichtbarkeit „von außen“ eine verträgliche Einpassung ins Landschaftsbild zu gewährleisten, wird die **Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 4,00 m** festgesetzt. Dies gilt für alle Anlagenbestandteile der Photovoltaikanlage inklusive Nebenanlagen. Ein Überschreiten der zulässigen Höhe wird lediglich für Einrichtungen und Anlagen zur Sicherheitsüberwachung wie z. B. Antennenträger und Masten zugelassen, um deren funktionsgerechte Wirkung zu gewährleisten. Aufgrund des untergeordneten Erscheinungsbildes der betreffenden Anlagen ist durch die Festsetzung der Ausnahme keine maßgebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Höhe der Zaunanlagen wird gesondert als örtliche Bauvorschrift (siehe Kapitel 5) geregelt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante als höchster Punkt der jeweiligen baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Meter über Normalhöhennull (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Die Höhen sind auf Grundlage des Digitalen Geländemodells (DGM) für das Land Brandenburg in einem 25 m-Raster in der Planzeichnung dargestellt. Das DGM25 wurde direkt aus den Daten des DGM1 abgeleitet. Höhenmäßige Veränderungen der Geländeoberkante sind auszuschließen.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im sonstigen Sondergebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der so definierten überbaubaren Grundstücksfläche sind die Photovoltaikanlagen inkl. der Anlagenbestandteile zu errichten. Die Baugrenzen wurden in beiden Sondergebietsteilflächen umlaufend auf einen Abstand von 4 m zu benachbarten Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. zu Grün- und Verkehrsflächen festgelegt. Ausnahme hiervon bildet der Einfahrtsbereich zur nördlichen Teilfläche, in dem sich auch der zum Erhalt festgesetzte Solitärbaum befindet. Dieser wurde zum Erhalt des Baumes sowie zur Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen.

Nebenanlagen (z. B. Zaunanlagen), Stellplätze, Zufahrten und Wartungsflächen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang aber unter anderem die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) zu Abstandsflächen.

### **4.5 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes (Teilfläche SO 1) ist über die nördlich des Plangebietes verlaufende Gemeindestraße zwischen Lietzen und Alt Mahlisch (Kirschenweg) und im Weiteren über den hiervon in südliche Richtung abgehenden öffentlich gewidmeten Wirtschaftsweg (Weg zum Plötzenhof), der entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes verläuft, sichergestellt. Die Erschließung der südlichen Teilfläche SO 2 erfolgt auf demselben Weg und ergänzend über den Wirtschaftsweg (Lietzener Weg), der zwischen beiden Teilflächen verläuft. Für die Erschließung wird jedoch nur ein kleiner Abschnitt des Wegs in südlicher Verlängerung des Wegs zum Plötzenhof benötigt. Die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Wegeabschnitte sind in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt. Die festgesetzte Photovoltaiknutzung bedingt während des Betriebs keinen dauerhaften Kfz-Verkehr. Verkehrsbewegungen sind hier lediglich für Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten zu erwarten. Mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ist lediglich während der Bauphase zu rechnen.

Zur Anbindung des Sondergebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen wurde für die Teilfläche SO 1 eine Einfahrt etwa auf Mitte der östlichen Sondergebietsgrenze festgelegt. Eine zweite Einfahrt auf die nördliche Teilfläche ist im Bereich der Kreuzung von Weg zum Plötzenhof/Lietzener Weg vorgesehen. Die Einfahrt auf die südliche Teilfläche befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Ergänzend hierzu wurden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Einfahrten/Überfahrten“ festgelegt, die im Bereich der beiden letztgenannten Einfahrten die Anbindung von Sondergebiet und öffentlichen Verkehrsflächen (durch die Grünflächen) herstellen. Diese Ein- bzw. Überfahrten wurden im Bereich bestehender Ackerzufahrten festgesetzt. Neben der Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung wird durch die Festlegung der Ein-/Zufahrten auf die Minimierung zusätzlicher Versiegelungen und die Vermeidung von diesbezüglichen Eingriffen in die wegebegleitenden Gehölzbestände abgezielt.

Die weitergehende Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Sondergebietes ist aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Photovoltaik) nicht erforderlich. Das Anlegen von Zuwegungen ist innerhalb des Sondergebietes allgemein zulässig.

#### **4.6 Technische Ver- und Entsorgung**

Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind nicht erforderlich. Lediglich die Verlegung von Stromkabeln (unterirdisch) für die Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen ist zu sichern. Die Vorgabe des Verknüpfungspunktes mit dem öffentlichen Netz erfolgt nach Netzprüfung mit dem Netzbetreiber.

Für den Betrieb der Photovoltaikanlagen ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasserver- oder Abwasserentsorgung erfordern würden.

Eine gesonderte Niederschlagswasserbeseitigung ist bei der nur geringen Versiegelung der Flächen nicht erforderlich. Somit kann eine örtliche Versickerung erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes fällt kein Abfall an.

In Ableitung der Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach den technischen Regeln des DVGW; Arbeitsblatt W 405, sind für den Grundschutz von Photovoltaikanlagen ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden innerhalb des sich im Radius von 300 m um die Anlage erstreckenden Löschbereichs bereitzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge wird von der Brandschutzdienststelle in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung des Grundstückes festgelegt und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **4.7 Flächen für die Landwirtschaft**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB werden in den Randbereichen des Plangebietes, in denen wegebegleitende Gehölzstrukturen bestehen, Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese bilden Randstreifen mit Breiten zwischen ca. 11 m und 17 m zwischen der Sondergebietsfläche und den Gehölzreihen. Die unterschiedlichen Breiten resultieren aus den Bewirtschaftungsgrenzen, die in Abhängigkeit vorhandener Böschungen und der Baumstandorte von den Flurstücksgrenzen abweichen. Über die Flächen für die Landwirtschaft werden Puffer zwischen den betreffenden Gehölzbeständen und der für die Errichtung der Photovoltaikanlage bestimmte Sondergebietsfläche generiert, über die die Vermeidung von Schattenwurf und Gefahren durch Windbruch Berücksichtigung finden. Da diese Bereiche für die Photovoltaiknutzung nur eingeschränkt nutzbar wären, soll den Belangen der Landwirtschaft hier insoweit Rechnung getragen werden, dass insgesamt ca. 4 ha von einer Nutzungsänderung ausgenommen werden und die betreffenden Flächen weiterhin dem bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb zur Verfügung stehen. Eine intensive ackerbauliche Nutzung wird aufgrund der Flächenzuschnitte nicht mehr als sinnvoll erachtet. Die als Konsequenz zu erwartende Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung wird aber hinsichtlich der chemischen Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser in dem nach § 13a

DüV (Düngeverordnung) als „nitratbelastet“ klassifizierten Gebiet positive Auswirkungen erwarten lassen. Für den Landwirt bleiben die Randstreifen prioritär als Zuwegungen zu angrenzenden Ackerflächen und als potenzielle Stilllegungsflächen erhalten.

#### **4.8 Erhaltungsgebote**

Der innerhalb der nördlichen Teilfläche des Sondergebietes befindliche Solitärbaum wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt festgesetzt.

#### **4.9 Zuordnungsfestsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des B-Plans festgesetzt werden.

Zum Ausgleich des vorhabenbedingten Verlusts von Nahrungsflächen der Wiesenweihe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Flurstücken ....., Flur ..., Gemarkung .....\* entlang der bestehenden Randstrukturen der Ackerflächen und Gräben auf einer Gesamtfläche von 2 ha insgesamt 4 Blühstreifen mit einer Breite von jeweils 10 m bzw. an Gräben beidseitig 5 m durch Ansaat (gemäß Umweltbericht – Maßnahme M1: Teilmaßnahme „Nahrungsfläche“) zu entwickeln. Eine ackerbauliche Nutzung inkl. Bodenbearbeitung ist nur alle 4 Jahre zulässig.

\* Die Flächen sind noch nicht final mit dem Eigentümer/Bewirtschafter abgestimmt und werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO können örtliche Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlässt die Gemeinde Fichtenhöhe folgende Vorschriften (siehe Teil B-Text):

*Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen.*

Die Einfriedung dient der Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt. Der Durchlass für Kleintiere ermöglicht den Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Populationen. Alternativ zu einem durchgehenden Bodenabstand ist bei einer Beweidung mit Schafen oder einer Nutzung durch Hühner zum Schutz vor Wölfen eine geschlossene Einfriedung erforderlich. In diesem Fall sind in regelmäßigen Abständen bodenebene Rohrdurchlässe vorzusehen, um die Kleintierdurchgängigkeit zu gewährleisten. Die Einfriedung ist innerhalb des Sondergebiets zu errichten. Die festgesetzten Grünflächen sollen sowohl für den vor Ort wirtschaftenden Landwirt sowie auch für die Fauna frei zugänglich bleiben.

**6. Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche [ha]</b>	<b>Fläche [%]</b>
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“	ca. 101,66	95,1
Verkehrsflächen	ca. 1,34	1,3
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 3,89	3,6
<b>Geltungsbereich B-Plan</b>	<b>ca. 106,89</b>	<b>100</b>