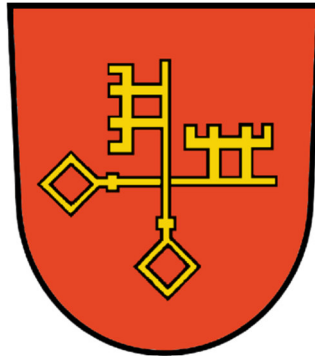


Stadt Ziesar



2. Änderung Flächennutzungsplan
„Sondergebiet Photovoltaik “

Begründung

Stand, 17.11.2025

Bearbeitung:

Stadt Ziesar
Mühlentor 15 a
14793 Ziesar

Ingenieurbüro Pawlik
Schloßstraße 37
04886 Arzberg

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	2
2	Standortwahl.....	2
3	Standortbeschreibung des Sondergebietes	3
4	Planungsanlass und Planungsziel	3
5	Raumordnung und Ortsentwicklung	4
6	Umweltbericht.....	4
6.1	Schutzgut Mensch	5
6.2	Schutzgut Tiere, Pflanze biologische Vielfalt.....	5
6.2.1	Tiere.....	5
6.2.2	Pflanzen und biologische Vielfalt	6
6.3	Schutzgut Boden.....	7
6.4	Schutzgut Wasser	8
6.5	Schutzgut Klima/Luft	9
6.6	Schutzgut Landschaftsbild	10
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	10
7	Planinhalte.....	12
7.1	Planbestand.....	12
7.1.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	12
7.2	Neue Flächenausweisung.....	12
7.3	Kennzeichnungen	12
7.3.1	Hauptversorgungsleitung	12
7.3.2	Altlasten.....	12
7.3.3	Naturpark	13
8	Verfahren.....	14
9	RECHTSGRUNDLAGEN	18

1 Vorbemerkung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 abs.1 BauGB).

Im Flächennutzungsplan werden für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§5 Abs.1 BauGB).

Aus dem Flächennutzungsplan können unmittelbar keine Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er lässt jedoch Schlussfolgerungen zu, welche Rechtsbindung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind.

2 Standortwahl

Bei der Standortauswahl für Photovoltaikanlagen sind verschiedene Belange zu berücksichtigen. Zum einen sind raumordnerische Grundsätze und Ziele zu beachten, zum anderen müssen die Flächen verfügbar sein. Nicht zuletzt sind auch städtebauliche Aspekte nicht außer Acht zu lassen.

Das EEG lenkt durch die Vergütungsfähigkeit Photovoltaik-Anlagen auf Flächen in einem Korridor bis 200 m entlang von Autobahnen und Bahnstrecken, bereits beplante oder versiegelte Flächen oder auf Konversionsflächen. Bei darüber hinaus reichenden Flächen erfolgt eine Vergütung im Rahmen privatrechtlicher Verträge. Die hier betrachtete Fläche liegt teilweise im nach EEG vergütungsfähigen Korridor entlang einer Autobahn (hier die BAB A2).

Die Fläche gehört verschiedenen Eigentümern. Ein Eigentumswechsel ist nicht vorgesehen. Die Flächen sollen gepachtet werden.

Städtebaulich ist die Wahl der Fläche sinnvoll, da die Fläche durch die Autobahn und die Raststätte bereits vorgeprägt ist. Viel Infrastruktur benötigt eine PV-Anlage nicht da sie aufgrund des geringen Verkehrs zur Fläche keine besonderen Anforderungen an die Erschließung stellt.

Auch wird mit der Wahl dieser Fläche den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nachgekommen, die in Punkt 5 beschrieben werden.

3 Standortbeschreibung des Sondergebietes

Das Plangebiet erstreckt sich im Bereich der Tank- und Rastanlage Buckautal auf ca. 1200 m südlich der Bundesautobahn A2 im Norden der Ortschaft Köpernitz. Es beginnt ca. 150 m westlich der Buckau und reicht südlich an der Rastanlage vorbei bis an die nächsten Waldflächen. Im Süden schließt sich Köpernitz an. Köpernitz gehört zur Stadt Ziesar.

Ziesar ist Zentralort im brandenburgischen Landkreis Potsdam-Mittelmark und hat mit seinen Ortsteilen ca. 2.900 Einwohner.

Das Plangebiet ist als Ackerfläche flach und weitgehend ohne nennenswerten Bewuchs weist aber einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf. Es ist über einen Feldweg aus dem Ortskern von Köpernitz zu erreichen.

4 Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs.3 BauGB).

Die Stadt Ziesar hat am 09.05.2012 den Flächennutzungsplan für Ihr Stadtgebiet beschlossen. Dieser Flächennutzungsplan ist nach den Vorschriften §§1 bis 5 BauGB aufgestellt worden.

Mit der 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Ziesar wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Änderung der derzeit dargestellten Nutzung (Flächen für die Landwirtschaft) in ein Sondergebiet Photovoltaik.

Im Bereich dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen (Baurecht) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ausweisung eines Sondergebiets Photovoltaik im FNP ist Voraussetzung für eine folgerichtige Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus diesem. Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren.

Der Flächennutzungsplan vom 09.05.2012 (zuletzt geändert am 05.06.2013) behält weiter seine Wirksamkeit. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren ausschließlich den im Plan dargestellten Änderungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

5 Raumordnung und Ortsentwicklung

Die Stadt ist bei ihrer eigenen Planung eng an die Ziele der Raumordnung gebunden und kommt dabei grundsätzlich ihrer Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB nach. Die Bauleitpläne sind demnach den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR) und Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 und des Landes Brandenburg sowie im Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Der Regionalplan ist jedoch außer Kraft gesetzt. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 ist derzeit in Aufstellung.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan vom 09.05.2012 ist gemäß §1 Abs.4 den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung angepasst. Dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR) sind folgende Ziele und Grundsätze zu entnehmen, die auf die Fläche bzw. das Vorhaben Anwendung finden:

Es werden folgende Ziele bzw. Grundsätze für den Bereich des Vorhabens getroffen:

- *Z 6.2 Freiraumverbund*
(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Bewertung:

Die Erweiterung des Plangebietes ragt im Südosten in den Randbereich des Freiraumverbundes gemäß LEP HR. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planunschärfe ist eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes jedoch nicht zu erwarten.

6 Umweltbericht

Die Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 BauGB ermöglicht die schwerpunktmäßige Verlagerung der Untersuchungen auf die Ebene der nachgelagerten Planungen. Deshalb wird auf die Umweltprüfung des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Solarenergie beidseitig der A2“ verwiesen. Die Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter aus dem Umweltbericht des Bebauungsplan sind im Folgenden zusammen gefasst bzw. auszugsweise zitiert.

Da der Bereich der 2. FNP-Änderung nicht über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgeht, ist eine Erweiterung des Untersuchungsbereiches im FNP nicht erforderlich.

Einen Landschaftsplan für die Stadt Ziesar gibt es derzeit nicht. Die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden jedoch im Umweltbericht zum Bebauungsplan Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Köpernitz“ für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt bzw. dargestellt.

6.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Störungen wie Erschütterungen, Baustellenlärm, Staubentwicklung werden aufgrund Entfernung, zeitlicher Begrenzung und Vorprägung durch die Autobahn als gering bewertet.

Anlagebedingte Wirkungen

Dort wo die PV-Anlage reicht bis an die Ortschaft heran befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Die Vorhabenfläche wird durch eine Heckenpflanzung der Einsichtnahme entzogen und so die negativen Wirkungen gemindert.

Hinsichtlich der Gesundheit und des Wohlergehens sind anlagebedingt keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die in der Umgebung vorhandenen Erholungsmöglichkeiten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, so dass die naturbezogene Erholungsnutzung im vorhandenen Maße weiterhin möglich ist.

Betriebsbedingte Wirkungen

Negative Auswirkungen auf den Menschen aus Schall- oder elektromagnetischer Emissionen können aufgrund der großen Entfernung zu Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Reflexionen gegenüber Wohnlagen sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten oder können durch Ausrichtung der Modultische vermieden werden. Eine Blendung gegenüber dem Autobahnverkehr ist an der konkreten Planung zu untersuchen und ist ggf. durch Blendschutzmaßnahmen auszuschließen.

Wenn eventuell auftretende Blendungen gegenüber der Autobahn technisch ausgeschlossen werden können ist mit keinen betriebsbedingten Wirkungen zu rechnen.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanze biologische Vielfalt

6.2.1 Tiere

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird auf Vögel, Amphibien, Zauneidechsen und Fledermäuse eingegangen. Die Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen.

baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und mittels geeigneter Sicherungs-/Schutzmaßnahmen (Bau außerhalb der Brutzeiten von Vögeln ,

Reptilienleiteinrichtung) weitgehend vermeidbar. In diesem Kontext sind baubedingte Wirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Für Fledermäuse ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Anlagenbedingte Auswirkungen können für die Artengruppen Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden.

Vögel:

Für Bodenbrütende Arten ist anzunehmen, dass sich die lokal vorkommenden Exemplare im Umfeld weiterhin ansiedeln und die Populationen erhalten bleiben, sodass das Vorhaben nur eine geringe Beeinträchtigung darstellt.

Keine anlagebedingten Auswirkungen sind für Baum- und Buschbrütende Vogelarten zu erwarten, für Offenlandbrüter wird von einer Habitataufwertung ausgegangen.

Für Zugvögel wird von keiner Barrierewirkung durch das Vorhaben ausgegangen, da Sie ohnehin weite Strecken überbrücken.

Ackerflächen gehören nicht zu den Hauptnahrungsgebieten der Greife, da Raps- oder Maisanbau kaum Nahrung bereitstellen und die intensive Gerstenanbau ebenfalls kaum mehr Nahrungshabitate darstellen. Die Wiesengebiete des Buckautals sowie die angrenzenden Flächen des Fiener Bruch bieten ausreichend Nahrung. Ein Verlust von wenigen Hektar dieses nachrangigen Nahrungshabitat von Greifvögeln durch die Überstellung mit Modulen kann bei Reviergrößen von mehreren Hundert Hektar als nicht erheblich betrachtet werden.

betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen können für die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden. Für Vögel sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten

Für weitere Tierarten besitzt das Gebiet keine bzw. eine untergeordnete Bedeutung, so dass keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen oder Eingriffe zu erwarten sind.

6.2.2 Pflanzen und biologische Vielfalt

baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Eingriffe wie Schaffung von zusätzlichen Zufahrten, Staubbildung und Bodenverdichtung nicht erheblich, da sie temporär sind oder minimiert werden. Gehölzfällungen sind nicht vorgesehen.

Anlagebedingte Wirkungen

Die Umwandlung der Ackerflächen in extensives Grünland führt zu einer Aufwertung des Schutzguts Pflanzen.

betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen auf die Biotop ergeben sich nicht. Im Rahmen von Ingenieurbüro Pawlik

Wartungsarbeiten kommt es zum temporären Betreten und Befahren der Flächen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotope ergeben sich hieraus nicht.

6.3 Schutzgut Boden

Grundsätzlich sind nach § 4 Abs. 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Bei Bodenverdichtungen ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien und Erdstoffe sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.

Erdaushub darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich notwendigen Verfüllarbeiten vorzunehmen. Ein Bodenauftrag führt häufig zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV, statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung über die untere Bodenschutzbehörde.

baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Bodenverdichtungen etwa durch Baumaschinen werden aufgrund der Vorbelastung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge als nicht erheblich bewertet. Aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit der Sandböden sind die Beeinträchtigungen durch die Anlage von Kabelgräben als gering und somit nicht erheblich zu bewerten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage sind regelmäßig folgende Eingriffe in den Boden verbunden:

- Gründung der Solarmodule
- Mitunter Errichtung von Wegen
- Ausheben von Kabelgräben
- Gründung von Nebenanlagen wie Elektrostationen, Zäune

Die Gründung der **Modultische** auf Rammpfosten hat sich aus wirtschaftlichen Gründen durchgesetzt und ist in den meisten Fällen anwendbar. Die Anwendungsgrenzen dieser Technologie finden sich beispielsweise auf felsigen Untergründen oder auf Deponien, bei denen aufgrund einer etwaigen Abdichtungsbahn nicht gerammt werden kann. Beides ist hier nicht der Fall.

Die von den Stützen ausgehende Versiegelung des Bodens ist unerheblich.

Die Errichtung von **Wegen** innerhalb der Solaranlage liegt nicht im primären Interesse des Investors. Sofern sie doch errichtet werden, werden sie üblicherweise wasserdurchlässig errichtet. Sie sind allenfalls als Teilversiegelung zu betrachten, dies

stört die Bodenfunktionen nicht. Die Zufahrten zum geplanten Sondergebiet (BP) ist nicht Teil dieser FNP-Änderung.

Die Errichtung von **Zäunen** führt nur punktuell zu einer Versiegelung. Aufgrund der geringen Ausdehnung einer eventuellen Fundamentierung von wenigen Dezimetern kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ausgeschlossen werden.

Mit der Errichtung von **massiven Nebenanlagen** (z.B.: Elektrostationen) geht eine Vollversiegelung der in Anspruch genommenen Fläche einher. Eine Vollversiegelung von Flächen mit einigen Metern Ausdehnung bringt eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen mit sich. Aufgrund des jedoch sehr geringen Flächenanteils (<1000 m² von rund 38 ha) wird dies auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht betrachtet.

Durch diese geringe Flächeninanspruchnahme anthropogen überprägter Flächen (bereits verdichteter Landwirtschaftsflächen, Schadstoffbelastung BAB) werden sich anlagebedingt nur gering erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben.

Mit der zukünftigen Nutzung, Entwicklung von mesophilem Grünland, ergibt sich für den Boden eine deutliche Extensivierung. Die Verhinderung der bodenmechanischen Bearbeitung und das fehlende Einbringen von Agrochemikalien verursacht eine Verbesserung der Bodeneigenschaften im Landschaftshaushalt (vgl. auch HVE 2009: Umwandlung von Acker in Grünland). Mit dieser Extensivierung der Nutzung auf der Gesamtfläche des B-Plans können die Eingriffe durch die geringen Versiegelungen (Wechselrichter, Zaunfundamente, Stützen der Modultische) ausgeglichen werden. Die Eingriffe in den Boden sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingt entstehen keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

6.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden keine Trinkwasserschutzgebiete.

In ca 150 m Entfernung östlich des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer (Buckau).

Es gelten die allgemeinen Bestimmungen des Trinkwasserschutzes.

Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorzugsweise schadlos am Ort des Anfalls zu versickern.

Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

Baubedingte Wirkungen

Bei Ordnungsgemäßem Umgang mit Baustoffen, Abwasser, Abfällen etc. sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkungen

Aufgrund der geringen Versiegelungsrate von PV-Anlagen ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung nicht zurechnen. Das auf den Solarmodulen und anderen baulichen Anlagen anfallende Regenwasser wird breitflächig ungesammelt versickert. In der Regel sind hierfür keine gesonderten Versickerungsanlagen erforderlich.

Die Ramppfosten der Unterkonstruktion sind meist aus verzinktem Stahl. Bei sachgemäßem Umgang sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Elektrostationen können wassergefährdende Stoffe enthalten (z.B. Öle). Bei Beachtung der Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Durch die Überschildung mit den PV-Modulen kommt es zu einer kleinflächigen Konzentration des Regenwasseranfalls auf dem Boden. Das Plangebiet wird bewachsen sein und weist kein starkes Gefälle auf, daher ist mit einer Erosionswirkung nicht zu rechnen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Wirkungen

Mögliche Staubentwicklung ist temporär und lokal begrenzt. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkungen

Die aus der Verschattung resultierende geringere Erwärmung bodennaher Schichten wird als sehr geringe Beeinträchtigung des lokalen Klimas bewertet.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene u. a. im Sinne von Schadstoffbelastungen sind durch den Betrieb der PV-Anlage nicht zu erwarten.

Die CO₂-freie Erzeugung von Energie durch die PV-Anlage wirkt sich positiv auf das Gesamtklima und die Luftqualität aus. Durch den Betrieb der Anlage werden größere Mengen CO₂ und anderer Luftschadstoffe gegenüber der herkömmlichen Stromerzeugung vermieden und fossile Brennstoffe eingespart. Somit wird ein positiver Beitrag zur gesamtklimatischen Entwicklung geleistet.

6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Wirkungen

Während der Bauzeit im Landschaftsbild in Erscheinung tretende Baufahrzeuge oder Baustelleneinrichtung haben aufgrund des nur temporären Charakters keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte Wirkungen

Aufgrund geringer Bauhöhe der PV-Anlage, Geländeausformung, Sichtverstellung durch Landschaftselemente, Entfernung und starker Vorbelastung ist lediglich von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds von nahegelegenen Ortschaften aus auszugehen. Gegenüber der Ortschaft Köpernitz wird eine Hecke als zusätzlicher Sichtschutz angepflanzt.

Im Fernbereich treten keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingte verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Burgenwanderweg

Südlich des Änderungsbereichs verläuft der Burgenwanderweg. Er verläuft durch die Ortschaft Köpernitz, schwenkt außerhalb v. Köpernitz nach Süden um dann weiter nach Osten zu verlaufen. Entlang der Buckau bzw. deren Nebenflüsse stehen Gehölze, die die Sichtbarkeit vom Burgenwanderweg aus vermeiden. Die vorhandenen Gehölze werden durch zusätzliche Gehölze (vgl. B-Plan) ergänzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftserlebnis auf dem Burgenwanderweg ist nicht zu erwarten.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es befindet sich jedoch ca. 350 m südlich des Änderungsbereiches das Denkmal *Dorfkirche mit Kriegerdenkmal 1914/1918 des Ortes Köpernitz* welches rechtskräftig in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) unter der MIDAS Objektnr.: 09190736 eingetragen wurde.

Eine Beeinträchtigung der Umgebung des Denkmals und des Denkmals selbst ist aus folgenden Gründen nicht gegeben:

- *Geringe Bauhöhe der PV-Anlage, Geländeausformung, Sichtverstellung durch Landschaftselemente sowie eine gegenüber der Ortschaft Köpernitz OT Ziesar als zusätzlicher Sichtschutz angepflanzte Hecke,*
- *dort, wo die PV-Anlage bis an die Ortschaft heranreicht, befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Zusätzlich wird die Vorhabenfläche durch eine Heckenpflanzung der Einsichtnahme entzogen.*
- *Reflexionen gegenüber Wohnlagen (bzw. des Denkmals) sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten oder können durch Ausrichtung der Modultische vermieden werden.*

(StN LK Potsdam-Mittelmark vom 19.07.2022 zur FNP-Änderung).

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen) entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (StN LK Potsdam-Mittelmark vom 16.08.2017 zum B-Plan).

7 Planinhalte

7.1 Planbestand

Im Änderungsbereich sind folgende Planinhalte vorhanden

7.1.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die ausgewiesene Flächennutzung im Änderungsbereich ist „Flächen für die Landwirtschaft“.

Diese Nutzung wird durch dieses Änderungsverfahren geändert.

7.2 Neue Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan sollen zukünftig im Änderungsbereich folgende Nutzungen dargestellt sein:

- Sondergebiet (SO) Photovoltaik
Das Sondergebiet Photovoltaik des FNP wird weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplan entsprechen. Die schmalen, umlaufenden Grünstreifen des Bebauungsplans werden im FNP als Sondergebiet dargestellt.
- Grünflächen:
Die Bereiche die aufgrund des Anbauverbot des Bundesfernstraßengesetzes nicht als Sondergebiet genutzt werden können, werden im FNP als Grünflächen dargestellt. Kleinere Grünflächen des B-Planes werden aufgrund des Maßstabs nicht in den FNP übernommen.

Die alte Ausweisung „Landwirtschaft“ entfällt im Änderungsbereich.

Die im vBP festzusetzende Verkehrsfläche (Zufahrt zum Sondergebiet) wird nicht in den FNP aufgenommen, da sie von untergeordneter Bedeutung ist.

7.3 Kennzeichnungen

Folgende Kennzeichnungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan werden beibehalten:

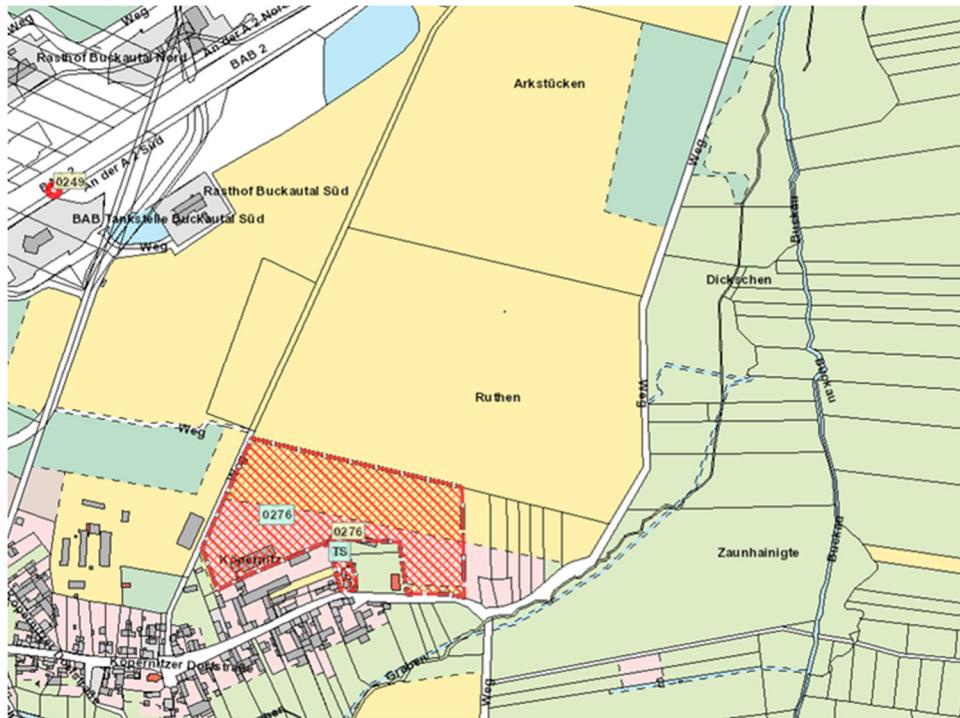
7.3.1 Hauptversorgungsleitung

Im bestehenden FNP ist eine oberirdische Hauptversorgungsleitung eingetragen. Sie wird in der Änderung beibehalten. Die Leitung ist in der Ortslage nicht vorhanden. Kein Versorger hat an der Stelle eine Leitung im Bestand oder in Planung.

7.3.2 Altlasten

Im Planbestand des FNP ist südlich des Änderungsbereichs ein Bereich mit mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden gekennzeichnet. Hierbei handelt es

sich um die Altlastenverdachtsfläche - Altstandort mit der Reg.-Nr.: 0317690276 (LPG Köpernitz, Tankstelle / Ölgrube / Werkstatt).



Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Gutachten vor.

Aufgrund der Vornutzung kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Verunreinigungen des Bodens durch den früheren Umgang mit wassergefährdenden Chemikalien u.ä. vorhanden sind.

Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:

Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen. Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten, das über die entsprechende Sach- und Fachkunde verfügt. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

Die Kennzeichnung bleibt bestehen. Das Planzeichen wird leicht verschoben um deutlich zu machen, dass sich diese Kennzeichnung auch auf Bereiche des Änderungsbereichs bezieht.

7.3.3 Naturpark

Der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung liegt im Naturpark „Hoher Fläming“. Die Grenze des Naturparks ist durch Planzeichen (weitgehend) außerhalb des Änderungsbereichs gekennzeichnet. Die Kennzeichnung bleibt bestehen.

8 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ziesar hat in seiner Sitzung am 21.03.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Ziesar beschlossen.

Das Plangebiet umfasst Teilstücke der Gemarkung Köpernitz; Flur 2 sowie ein Teilflurstück aus der Gemarkung Ziesar; Flur 4 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 375.884,4 m².

Landesplanerische Stellungnahme

Der Änderungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 13.07.2017 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt durch Schreiben der GL vom 08.08.2017 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplan mit Stand 04.04.2017 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten im Bauamt des Amtes Ziesar (Zimmer 212, Mühlentor 15 A, 14793 Ziesar) sowie im Büro des Bürgermeisters eingesehen werden. Die Auslegung wurde im „Amtsblatt des Amtes Ziesar“ Nr. 7 vom 01.07.2017 angekündigt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.07.2017 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 16.08.2017 äußerten sich 21 Träger zur FNP-Änderung; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der FNP-Änderung wurde überarbeitet und in den folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Erweiterung des Plangebiets aufgrund der geänderten Gebietskulisse
- Ergänzung der Verkehrlichen Erschließung zu den Teilgebieten des Geltungsbereichs
- Ausgliederung von Autobahnflurstücken im Osten aus dem Geltungsbereich

- Überarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen
- Überarbeitung Umweltbericht
- Vertiefte Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Planentwurf wurde am 15.06.2021 vom Stadtrat der Stadt Ziesar als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand 15.03.2021 wurde vom 19.07.2021 bis zum 20.08.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung im „Amtsblatt des Amtes Ziesar“ Nr. 7 vom 03.07.2021 angekündigt. Bis zum 20.08.2021 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Planentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB bereits vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.06.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. FNP-Änderung mit Stand 15.03.2021 aufgefordert.

Bis zum 31.07.2021 gingen Stellungnahmen von 22 Behörden, Nachbargemeinden Versorgungsträgern oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. 5 weitere Stellungnahmen kamen verspätet.

Überarbeitung des Entwurfs

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf der 2. Änderung des FNP wurde überarbeitet und in den folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Aufgabe des Teilgeltungsbereichs nördlich der Autobahn
- Vergrößerung des Abstands zur Buckau um dem Vorranggebiet Freiraum Rechnung zu tragen.
- Erweiterung des Plangebiets nach Süden und Westen.

Erneuter Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf (2. Entwurf) mit Stand vom 25.05.2022 wurde am 16.06.2022 vom Stadtrat der Stadt Ziesar als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand 25.05.2022 wurde vom 18.07.2022 bis zum 19.08.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung im „Amtsblatt des Amtes Ziesar“ Nr. 7 vom 02.07.2022 angekündigt. Bis zum 19.08.2022 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Planentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB bereits vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.06.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum 2. Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit Stand 10.05.2022 bis zum 20.07.2022 aufgefordert.

**Bis zum 20.07.2022 gingen Stellungnahmen von 14 Behörden,
Nachbargemeinden, oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.**

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss

Die Änderung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom mit/ohne Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die 2. FNP-Änderung und ihre Begründung überarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung trat den Maßgaben am bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ziesar wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.vom in Kraft getreten.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplan wird auf folgender Rechtsgrundlage geändert:

Bundesrecht

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- BauNVO Baunutzungsverordnung 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
- PlanZV 90 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Örtliche Satzung:

Fortgeltender Flächennutzungsplan vom 09.05.2012

Erstellt: 17.11.2025

Ingenieurbüro Pawlik

