

Gemeinde Letschin

Bebauungsplan

**Nr. 9**

„Photovoltaik-Freiflächenanlage Gusower Straße“

**E N T W U R F**

Begründung

für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

und

die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

in der Fassung von Oktober 2020

**Auftraggeber:** **Energiekontor – WSB – GmbH** Mary-Somerville-  
Planung Solar Nord Straße 5  
28359 Bremen

**Auftragnehmer:** **GRUPPE PLANWERK** Uhlandstraße 97  
GP Planwerk GmbH 10715 Berlin

Projektleitung: Dipl.-Ing. Siegfried Reibetanz

Bearbeitung: Ing. Christin Parz, M. Sc.

**PLANUNG+UMWELT** Büro Berlin  
Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch Dietzgenstraße 71  
13156 Berlin

Projektleitung: Dr. Rommy Nitschke

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Silke Wollmach

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>1</b>
<b>TEIL A PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>1</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2. Plangebiet .....	2
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	2
2.2 Bestandsbeschreibung.....	3
2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation .....	5
<b>TEIL B PLANINHALT</b> .....	<b>9</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	9
1.1 Flächenkonzept für den Solarpark.....	11
1.2 Technische Planung des Solarparks .....	13
1.3 Beeinträchtigungen und Schutzvorkehrungen .....	13
2. Intention des Planes.....	14
3. Wesentlicher Planinhalt.....	15
4. Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	16
4.1 Festsetzungen der Erstnutzung / befristeten Nutzung / nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Planzeichnung A).....	16
4.2 Festsetzungen der Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB (Planzeichnung B) .....	24
4.3 Nachrichtliche Übernahmen .....	25
4.4 Hinweise .....	26
<b>TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>28</b>
1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	28
2. Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	28
3. Auswirkungen auf die Umwelt .....	28
<b>TEIL D VERFAHREN</b> .....	<b>29</b>
1. Verfahrensablauf.....	29

---

<b>TEIL E</b>	<b>ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>31</b>
1.	Liste der textlichen Festsetzungen .....	31
2.	Flächenbilanz .....	34
3.	Rechtsgrundlagen .....	34
<b>TEIL F</b>	<b>UMWELTBERICHT UND EINGRIFFS-AUSGLEICHSPAN .....</b>	<b>35</b>

---

## Teil A Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Energiepolitisches Ziel der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg ist es, den Anteil erneuerbarer Energien (Windenergie, Solarenergie, Biomasse, Geothermie) im Energiemix am Primärenergieverbrauch des Landes bis zum Jahr 2030 auf mindestens 32 Prozent zu steigern. Einen wesentlichen Beitrag zum angestrebten Ausbauziel soll die Solarenergie dazu leisten. Durch den Ausbau Erneuerbarer Energien wird die wirtschaftliche Entwicklung, verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, gefördert. Das Vorhaben entspricht damit dem besonderen Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sicheren, gleichzeitig aber auch umweltverträglichen Energieversorgung. Auch die Gemeinde Letschin hat es sich zum Ziel gemacht, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu steigern und auf geeigneten Flächen Standorte für PV-Anlagen zu sichern bzw. zu erweitern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 54,7 ha und befindet sich ca. 3 km südlich des Gemeindezentrums Letschin in der Gemarkung Letschin. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auch die nähere Umgebung des Plangebiets wird durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nach Betriebsende und Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlagen wird als Folgennutzung Flächen für Landwirtschaft festgesetzt.

Die Inanspruchnahme der Fläche zur Aufstellung von Solarmodulen erlaubt eine Energieertrag von ca. 1.040 kWh / kWp pro Jahr je nach Anlagenkonfiguration. Die Vergütung soll über ein Power Purchase Agreement (PPA)<sup>1</sup> erfolgen. Durch einen PPA-Vertrag zwischen Stromproduzenten und Stromabnehmer wird die Finanzierung des Anlagenbetriebs gesichert und der produzierte Strom direkt an den Stromabnehmer veräußert. Durch diese Unabhängigkeit von der EEG-Vergütung entfällt die Megawattbegrenzung, was höhere Erträge und damit eine höhere Gewerbesteuererinnahme für die Gemeinde zur Folge hat. Für die Realisierung unabhängig von der EEG-Vergütung ist die Inanspruchnahme größerer zusammenhängender Flächen erforderlich, damit das Projekt wirtschaftlich darstellbar ist. Die Inbetriebnahme der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ist für 2022 vorgesehen.

Durch das Bauleitplanverfahren stellt die Gemeinde die Einbeziehung aller Belange von Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange (z.B. übergeordnete Planungsebenen, Landwirtschaft, Naturschutz, Leitungsträger) und privaten Personen in die Planung sicher (§ 1 Abs. 6 BauGB). Eine abschließende gemeindliche Abwägung der Belange ermöglicht eine nachhal-

---

<sup>1</sup> Liefervertrag zwischen einem Anlagenbetreiber und einem Stromabnehmer (Energieversorger, Industriekonzern usw.), Realisierung und Betrieb rein auf Basis dieses - langfristigen- Stromabnahmevertrags (PPA), keine EEG Vergütung.

---

tige städtebauliche Entwicklung, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz zu fördern.

In § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des BauGB wird die Gemeinde verpflichtet, für die Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil beigefügt.

Gemäß § 8 Abs. 2. BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren durchgeführt werden. Vorgesehen ist die Darstellung der Flächen des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“.

Die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Letschin hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 sowie die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen (GV-060/2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 12.12.2019, 17. Jahrgang, S. 6).

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 54,7 ha und befindet sich ca. 3 km südlich des Gemeindezentrums Letschin. Er ist deckungsgleich mit der Fläche des Flurstücks 531, Flur 3, der Gemarkungen Letschin. Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Grenze des Bebauungsplans Nr. 9 verläuft:

- im Norden: entlang der Gusower Straße (Flurstück 539, Gemarkung Letschin) und auf einer Länge von ca. 200 m südlich des Flurstücks 530 (alleinstehendes Gehöft), Flur 3, Gemarkung Letschin,
- im Osten: entlang der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 531, Flur 3, Gemarkung Letschin,
- im Süden: entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 531, Flur 3, Gemarkung Letschin,
- im Westen: entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 531, Flur 3, Gemarkung Letschin.

Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgt die Darstellung in der Planzeichnung des Vorentwurfs im Maßstab 1:4.000. Die Lage des Plangebietes ist in der Planzeichnung dargestellt.

---

## **2.2 Bestandsbeschreibung**

### **2.2.1 Regional- und naturräumliche Einordnung**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Letschin der Gemeinde Letschin im Landkreis Märkisch-Oderland. Die Gemeinde Letschin entstand 2003 aus dem Zusammenschluss von elf zum damaligen Zeitpunkt selbstständigen Gemeinden. Heute besteht sie aus den zehn Ortteilen Gieshof-Zelliner Loose, Kiehnwerder, Groß Neuendorf, Kienitz, Letschin, Steintoch, Ortwig, Sophienthal, Neubarnim und Sietzing. Die Gemeinde ist amtsfrei und liegt ca. 50 km östlich von Berlin und ca. 7 km westlich der Grenze zu Polen, in der Mitte des Oderbruchs.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Seelow (ca. 14 km entfernt) und Bad Freienwalde (Oder) (ca. 30 km entfernt). Die Stadt Frankfurt (Oder) liegt als nächstes Oberzentrum ca. 45 km von Letschin entfernt.

Die Umgebung der Gemeinde wird durch die Landschaft des Oderbruchs maßgeblich geprägt. Dieser erstreckt sich von der Stadt Oderberg im Norden bis Lebus im Süden. Begrenzt wird der Oderbruch durch ca. 100 m höher gelegene Flächen. Charakteristisch sind das ebene Gelände mit einer Lage von nur 2 bis 5 m über dem Meeresspiegel sowie Wiesen, Baumgruppen und zahlreiche Wasserläufe. Der Landschaftsraum in der Umgebung von Letschin wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### **2.2.2 Realnutzung**

Das Plangebiet unterliegt der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die ursprüngliche Situation im Naturraum ist durch die großräumige Landwirtschaft, im Zuge derer viele natürliche Strukturen beseitigt wurden, anthropogen überprägt.

Im Süden des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlich genutzter, befestigter Weg. Dort befindet sich randständig auch eine mit Platten befestigte Fläche. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes bzw. angrenzend an das Plangebiet befinden sich entlang der Gusower Straße teilweise zusammenhängende baumbestandene Flächen sowie Alleepflanzungen.

Auf dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück 530, Flur 3, Gemarkung Letschin, befindet sich ein Einzelgehöft mit 3 Gebäuden. Der Flächeneigentümer des Grundstückes hat der Errichtung einer PV-Anlage auf den angrenzenden Flächen schriftlich zugestimmt, sofern die kürzeste Entfernung der PV-Anlage zur Grenze des Flurstücks 530 mindestens 30 m auf der Südwestseite und der Westseite sowie 15 m auf der Ostseite beträgt.

### **2.2.3 Schutzgutbezogene Bestandsbewertung von Natur und Landschaft**

siehe Teil F – Umweltbericht

#### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 531, Flur 3, in der Gemarkung Letschin. Es befindet sich derzeit im Privateigentum. Der Vorhabenträger schließt mit dem Flächeneigentümer im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nutzungsverträge für die Nutzung der Fläche zur Gewinnung von Solarstrom.

#### **2.2.5 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt ca. 300 m östlich der Landesstraße L 334 „Gusower Straße“ (Gusow - Platkow - Letschin). Diese kreuzt in ca. 4 km südlicher Richtung in der Gemeinde Gusow-Platkow die Bundesstraße B 167, die im grenznahen Raum zu Polen das Oberzentrum Frankfurt/Oder sowie die nächstgelegenen Mittelzentren Seelow und Bad Freienwalde (Oder) verbindet. Das Plangebiet grenzt im Norden an die gleichnamige „Gusower Straße“ und im Süden an einen landwirtschaftlich genutzten Weg.

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll voraussichtlich von Westen über die Landesstraße L 334 erfolgen.

Es ist beabsichtigt, dass die innere Erschließung während der Betriebsphase vorrangig über die nordöstlich angrenzende Gusower Straße (öffentlich-gewidmet) erfolgt. Darüber hinaus kann temporär (in der Bau- und Rückbauphase) die weitergehende Erschließung über den bestehenden Landwirtschaftsweg im Süden, der an die Landesstraße L 334 und somit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist, erfolgen. Eine detaillierte Planung und Sicherung der Zuwegung der geplanten PV-Freiflächenanlagen ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. Die Nutzungsrechte für Wege außerhalb öffentlich-gewidmeter Flächen sind vertraglich beziehungsweise über Dienstbarkeiten zu sichern.

#### **2.2.6 Technische Infrastruktur**

Eine detaillierte Planung und Sicherung der technischen Infrastruktur für die geplanten PV-Freiflächenanlagen ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. Leitungsrechte außerhalb öffentlich-gewidmeter Flächen für diese Anlagen sind vertraglich beziehungsweise über Dienstbarkeiten zu sichern.

Ca. 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich eine 110 kV-Leitung, die als Netzanschluss genutzt werden soll.

#### **2.2.7 Kampfmittel und Altlasten**

Vorkommen von Kampfmitteln und Altlasten sind nicht bekannt.



---

## 2.3 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

### 2.3.1 Landesplanung

Gemäß dem Erlass des MIR vom 10.08.2005 (ABl. 38/05 S. 946) sind der Gemeinsamen Landesplanung die Planungsabsichten mitzuteilen und die Ziele der Raumordnung anzufragen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet wurden im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 29.06.2020 bestätigt, dass die die Planung derzeit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Für die vorliegende Planung in der Gemeinde Letschin ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019

Regionalplan Oderland-Spree - Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" (Reg-PI-W 2018) vom 16.10.2018 (ABl. Nr. 41, S. 930)

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree 2030 (Sachlicher Teilregionalplan Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte), in Aufstellung

### 2.3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Im Landesentwicklungsprogramm<sup>2</sup> sind die Erfordernisse der Raumordnung dargestellt. Mit den dargestellten Planungsabsichten kann den folgenden, dargelegten Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden:

Entwicklung neuer Wirtschaftsfelder im ländlichen Raum durch Etablierung und Nutzung erneuerbarer Energien (§ 2 Abs. 3 LEPro),

Sicherung und Entwicklung der Naturgüter in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit (§ 6 Abs. 1 LEPro): Hierzu gehört auch die Einordnung außenbereichswirksamer Maßnahmen für den Klimaschutz zur Vermeidung oder Minderung von klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen,

Weiterentwicklung einer vielgestaltigen und zukunftsfähigen Kulturlandschaft u. a. durch eine geordnete räumliche Integration der erneuerbaren Energien in dafür geeignete Standortbereiche (§ 4 Abs. 2 LEPro).

---

<sup>2</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235).

---

### 2.3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>3</sup>

Gemäß dem Ziel 6.2 (Z) ist der Freiraumverbund zu sichern und zu entwickeln. Da das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Flächenkulisse für den Freiraumverbund liegt, stehen rechtsverbindliche Ziele den Planungsabsichten nicht entgegen.

Der LEP HR enthält im Hinblick auf die Erzeugung erneuerbarer Energien mit dem nachfolgend aufgeführten Grundsatz Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen für nachgelagerte Planungsebenen. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien (hier: Solarenergie), getroffen werden (Grundsatz G 8.1 des LEP HR). Diesem Grundsatz kann mit den Planungsabsichten unter Beachtung der Interessen der Bewohner der betroffenen anliegenden Ortsteile entsprochen werden. Das Land Brandenburg verfügt aufgrund der weiten Ebenen und der relativ geringen Einwohnerdichte über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### 2.3.4 Regionalplanung

#### Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree verfügt über einen rechtswirksamen Sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung" (RegPIWind), veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018, S. 930. In dem Sachlichen Teilregionalplan 2018 werden 33 Eignungsgebiete Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von 7.378 ha festgelegt. Gleichzeitig wird über den Regionalplan auf 98,4 % der Gesamtfläche der Region die Windenergienutzung ausgeschlossen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung enthält keine für die Planung relevanten Aussagen.

#### Integrierter Regionalplan Oderland-Spree 2030 (Sachlicher Teilregionalplan Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte), in Aufstellung

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat am 14.03.2016 auf ihrer 4. Sitzung/6. Amtszeit die Aufstellung des Integrierten Regionalplans Oderland-Spree 2030 beschlossen. Mit der Aufstellung des Teilregionalplans soll der Planungsauftrag des LEP HR erfüllt werden.

---

<sup>3</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree 2030 werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Die Regionale Planungsstelle Oderland-Spree hat dies mit Schreiben vom 07.07.2020 bestätigt.

### **2.3.5 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Letschin in der Fassung der 1. Änderung ist am 08. Juni 2009 wirksam geworden. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Flächen im Geltungsbereich sind in der 1. FNP-Änderung als Flächen für Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen der 1. FNP-Änderung im Geltungsbereich stehen derzeit im Widerspruch zu den Zielen und Zwecken der Planung. Der vorliegende Bebauungsplan ist im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar. Daher erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Vorgesehen ist die Darstellung der Flächen im Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“.

### **2.3.6 Energiekonzept 2050 der Bundesregierung**

Mit dem Energiekonzept 2050 will die Bundesregierung den Übergang ins Zeitalter der erneuerbaren Energien weiter beschleunigen. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromversorgung soll bis 2020 um mindestens 35 %, bis 2030 um mindestens 50 % und bis 2050 um mindestens 80 % im Vergleich zu 1990 erhöht werden. Der Anteil erneuerbarer Energien am gesamten Bruttoendverbrauch ist bis zum Jahr 2020 auf mindestens 18 % zu erhöhen.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den von der Bundesregierung angestrebten Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien (hier: Solarenergienutzung).

### **2.3.7 Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg**

Mit der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg hat die Landesregierung im Jahr 2012 die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Leitlinien des Landes Brandenburg für die kommenden Jahre festgeschrieben. Um einen angemessenen Beitrag zur Umsetzung der nationalen und europäischen Ausbaustrategie zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien

---

am Primärenergieverbrauch<sup>4</sup> des Landes bis zum Jahr 2030 auf 32 % weiter ausgebaut werden.

Ergänzend zur Energiestrategie 2030 ist 2018 ein aktualisierter Katalog strategischer Maßnahmen beschlossen worden, der mithilfe eines umfangreichen Beteiligungsverfahrens erstellt wurde. Der Katalog soll als Handbuch für die Umsetzung der Energiestrategie 2030 dienen. Die Umsetzung erfolgt dabei entlang der in der Energiestrategie 2030 definierten Handlungsfelder.

Im Katalog heißt es wie folgt: In Brandenburg sollen bis 2030 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 3.500 MW installiert werden. Diese Leistung soll vorrangig durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen realisiert werden. Unter Mitwirkung der WFBB Energie und der Einbeziehung der Regionalen Planungsgemeinschaften soll das Potential verfügbarer und ausschreibungsfähiger Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen analysiert werden.

Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen dem vom Land Brandenburg angestrebten Ausbau für Solarenergienutzung.

### **2.3.8 Gegenwärtiges Planungsrecht**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen. Entsprechend der Struktur und Einbindung sind diese Flächen als Außenbereich einzustufen. Solange eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) beurteilt. Im Außenbereich zählen Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht zu den privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch. In diesem Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung der Flächen zur Gewinnung von Solarenergie zu schaffen.

---

<sup>4</sup> Primärenergieverbrauch ist die Summe aus dem Endenergieverbrauch, dem nicht-energetischen Verbrauch sowie dem Saldo in der Umwandlungsbilanz und ist exportbereinigt, Endenergieverbrauch setzt sich zusammen aus den Bereichen Haushalte, Verkehr, Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen.

---

## Teil B Planinhalt

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ein Ziel der Brandenburger Energie- und Klimaschutzpolitik ist der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien. Ausgehend davon stellt der Flächeneigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans seine Flächenpotenziale für die Entwicklung eines Solarparks auf Agrarflächen zur Verfügung. Der Agrarbetrieb hat dabei die Wichtigkeit der Entwicklung und Erhaltung der ländlichen Räume durch eine neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zukunftsweisende Nutzung durch erneuerbare Energien als neues Existenz- und Aufgabenfeld erkannt.

Die Planung verfolgt das Ziel, die Synergieeffekte aus der Nutzung der Sonnenenergie und dem landwirtschaftlichen Anbau optimal zu nutzen und somit einen ganz konkreten Beitrag zum Schutz des Klimas und der zukunftsorientierten Entwicklung der ländlichen Region zu leisten. Ziel der im geltenden Bebauungsplan angestrebten und auch mit dem Änderungsverfahren verfolgten Entwicklung soll u.a. sein, die ländlichen Räume in der Gemeinde Letschin als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum für künftige Generationen zu erhalten und zu attraktiv zu gestalten. Denn ländliche Räume haben vor allem dann eine Zukunft, wenn sie jungen Menschen, unabhängig von einer Subventionierung durch EU-Agrar-Fördermittel, eine Heimat und eine Zukunftsperspektive geben können. Schwerpunkte liegen hierbei auf der Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen und Einkommensmöglichkeiten, der Steigerung des Freizeit- und Erholungswertes, der Verbesserung der Daseinsvorsorge sowie dem Erhalt des Natur- und Kulturerbes.

Die ausgewiesenen Flächen sind landwirtschaftliche Nutzflächen, die zurzeit als Ackerflächen genutzt werden. Während des Betriebs der Solaranlage bleibt der Status der Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten, die jedoch von Ackerland, d.h. den feldmäßigen Anbau von Getreidefrüchten, etc. in zeitlich (für die Dauer der Standzeit) begrenzte Grünlandflächen umgewandelt werden. Der Boden kann sich im Laufe der Betriebszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage regenerieren bzw. „ruhen“, was die spätere Produktions- und Ertragsfähigkeit verbessert. Durch die schonende Bauweise der Anlage (Ramppfosten ohne Beton) ist eine landwirtschaftliche Nachnutzung der Fläche im Anschluss an die Nutzung der Flächen zur solaren Energieerzeugung problemlos und vollumfänglich wieder möglich. Über die Nutzung als Ackerland oder Grünland können dann die jeweiligen Bewirtschafter entscheiden.

Der Bewirtschafter und Eigentümer der von der Planung betroffenen Flächen sieht zudem eine Nutzung des betroffenen Flurstückes als PV-Freiflächenanlage im Rahmen des Betriebskonzeptes und der Bewirtschaftung als notwendig an. Hierzu eine schriftliche Äußerung gegenüber dem Projektentwickler der PV-Freiflächenanlage in denen die zu dieser Entscheidung führenden Umstände benannt werden:

- 
- Die Nutzung des Plangebietes als PV-Freiflächenanlage folgt der Strategie des Agrarbetriebes zu einer stetigen Erhöhung des Anteils der Energieversorgung mit erneuerbaren Energien, da auch im Bereich der Landwirtschaft der Strombedarf künftig stetig ansteigt.
  - Durch die unsichere und schwierige Situation des Wasserhaushaltes auf den betroffenen Flächen bedingt durch Dürrejahre und Regulierung des Wasserhaushaltes im Oderbruch für die Wasserhaltung in der Oder, Hochwasserschutzmaßnahmen zu Ungunsten des Wasserhaushaltes für die Landwirtschaft, wird eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zunehmend erschwert.
  - Die Einnahmen ermöglichen eine Stabilisierung und Diversifizierung des Agrarbetriebes und erhalten Arbeitsplätze in der Region. Zudem ermöglichen die Einnahmen, die Folgen des Klimawandels durch eine effizientere landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Flächen zu kompensieren.
  - Durch die temporäre Nutzung als PV-Freiflächenanlage erfolgt nicht nur eine Diversifizierung der Landschaft, sondern auch eine Erhöhung der Artenvielfalt. Zudem führt die Ruhephase zur Humusbildung im Boden.
  - Das Kerngeschäft des Bewirtschafters und Eigentümers der Fläche ist nicht gefährdet und bleibt Landwirtschaft, da die mit der PV-Freiflächenanlage belegte Fläche, nur einen Anteil von 8 % der Gesamtbetriebsflächen darstellt.

Für die Inanspruchnahme der Fläche spricht auch die Nähe zum Netzanschlusspunkt (1 km), wodurch eine weitere Flächeninanspruchnahme durch die Verlegung von Leitungen minimiert wird.

Da die politischen Forderungen nach Beendigung einer EEG-Förderung der Erneuerbaren Energien zunehmen, die Bundesregierung aber weiterhin an dem Ausbau der Erneuerbaren Energien festhält, brauchen zukünftige Projekte veränderte Rahmenbedingungen, um ohne Förderung errichtet und betrieben werden zu können. Dies setzt eine lange Laufzeit sowie die Inanspruchnahme einer größeren, zusammenhängenden Fläche voraus. Das Plangebiet erfüllt die Voraussetzungen um diese Anforderungen zu erfüllen.

Die Inanspruchnahme der Fläche zur Aufstellung von Solarmodulen erlaubt einen Energieertrag von ca. 1.040 kWh / kWp pro Jahr je nach Anlagenkonfiguration. Die Vergütung soll über ein Power Purchase Agreement (PPA)<sup>5</sup> erfolgen. Durch einen PPA-Vertrag zwischen Stromproduzenten und Stromabnehmer wird die Finanzierung des Anlagenbetriebs gesichert und der produzierte Strom direkt an den Stromabnehmer veräußert. Durch diese Unabhängigkeit von der EEG-Vergütung entfällt die Megawattbegrenzung, was höhere Erträge und damit eine höhere Gewerbesteuererinnahme für die Gemeinde zur Folge hat. Für die Realisierung unabhängig von der EEG-Vergütung ist die Inanspruchnahme größerer zusammenhängender Flächen

---

<sup>5</sup> Liefervertrag zwischen einem Anlagenbetreiber und einem Stromabnehmer (Energieversorger, Industriekonzern usw.), Realisierung und Betrieb rein auf Basis dieses - langfristigen- Stromabnahmevertrags (PPA), keine EEG Vergütung.

---

erforderlich, damit das Projekt wirtschaftlich darstellbar ist. Die Inbetriebnahme der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ist für 2022 vorgesehen.

Im Gemeindegebiet von Letschin (Gesamtfläche ca. 5.683 ha<sup>6</sup>) beträgt der Anteil der Landwirtschaftsflächen ca. 5.139 ha<sup>7</sup>, also insgesamt ca. 90 % der Gemeindegebietsfläche. Das Plangebiet (ca. 54,7 ha) umfasst damit nur rd. 1 % der gesamten landwirtschaftlichen Gemeindefläche.

Der Betrieb der Photovoltaikanlagen besitzt gegenüber anderen Formen der Stromerzeugung aus regenerativen Energien sowie aus fossilen Brennstoffen Vorteile: keine Emissionen (kein Lärm, keine Luftbelastung, keine Geruchsbelastung); weitestgehend keine Abfälle; weitestgehend wartungsfrei bei langer Nutzungsdauer; hohe Zuverlässigkeit; im Vergleich zu beispielsweise der Ansaat von Energiemais für Biogasanlagen deutlich weniger Flächeninanspruchnahme. Die Belastung der Umwelt ist daher sehr gering und nicht nachhaltig. Die Fläche ist außerdem nicht Bestandteil von Schutzgebieten.

## **1.1 Flächenkonzept für den Solarpark**

### **1.1.1 Baugebiete**

Die Errichtung der Solarmodule soll innerhalb des Baugebiets SO auf einer überbaubaren Gesamtfläche von ca. 51,8 ha erfolgen. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikanlagen) bis zu einer Bauhöhe von rd. 3,50 m sowie in den Sondergebieten Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren, Schaltanlagen bis zu einer Bauhöhe von rd. 5,50 m über dem Gelände und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig (vgl. Teil B, Kap. 4.1 der Begründung).

Die Fläche, die durch die Rammung der Gestellpfosten der Modultische, sonstige technische Einrichtungen (Wechselrichterstationen, Verteilerkästen etc.) und Wege versiegelt wird, wird auf max. 5 % der Baufläche (bezogen auf die Fläche der Sondergebiete) beschränkt. Insoweit ist hervorzuheben, dass Fundamente überhaupt nicht erforderlich sind.

Die einzelnen Baufelder müssen eingezäunt werden, da die PV-Modulfläche als Energieerzeugungsanlage rechtlich vorgegebenen Sicherheitsanforderungen gerecht werden muss.

### **1.1.2 Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes sollte vorzugsweise von Westen über die Landesstraße L 334 erfolgen. Während der Betriebsphase soll die Erschließung vorrangig über die nordöstlich angrenzende Gusower Straße (öffentlich-gewidmet) erfolgen. Darüber

---

<sup>6</sup> Gemeinde Letschin: Internetauftritt der Gemeinde Letschin, unter: <https://www.letschin.de/neu/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan-letschin-1> (Zugriff am 29.04.2020).

<sup>7</sup> Gemeinde Letschin: Internetauftritt der Gemeinde Letschin, unter: <https://www.letschin.de/neu/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan-letschin-1> (Zugriff am 29.04.2020).

---

hinaus kann temporär (in der Bau- und Rückbauphase) die weitergehende Erschließung über den bestehenden Landwirtschaftsweg im Süden, der an die Landesstraße L 334 und somit an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist, genutzt werden. So können zum einen Baufahrzeuge das Plangebiet erreichen und zum anderen das Baufeld dauerhaft erschlossen werden.

Die vorhandene Wegeverbindung im Plangebiet soll erhalten bleiben und dauerhaft gesichert werden.

Eine detaillierte Planung und Sicherung der Zuwegung für die PV-Freiflächenanlagen ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. Die Nutzungsrechte für Wege außerhalb öffentlich-gewidmeter Flächen sind vertraglich beziehungsweise über Dienstbarkeiten zu sichern. Maßnahmen zum weiteren Auf- und Ausbau der Wege außerhalb des Geltungsbereiches, über die konzeptionellen Erfordernisse hinaus, sind nicht erforderlich.

### **1.1.3 Technische Erschließung**

#### Äußere technische Erschließung

Der Anschluss der Baufelder an das übergeordnete Stromnetz ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens zu klären. Ca. 1 km nördlich des Plangebietes befindet sich eine 110 kV-Leitung, die als Netzanschluss genutzt werden soll. Der genaue Einspeisepunkt gilt vorbehaltlich der technischen Machbarkeit des vorgelagerten Netzbetreibers und kann dementsprechend erst nach Abstimmung festgelegt werden.

#### Innere technische Erschließung

Konkrete Planungen sind im Zusammenhang mit der technischen Planung und nach Klärung der äußeren Anbindung (im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens) zu erstellen.

Eine detaillierte Planung und Sicherung der technischen Infrastruktur für die PV-Freiflächenanlagen ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. Leitungsrechte außerhalb öffentlich-gewidmeter Flächen sind vertraglich beziehungsweise über Dienstbarkeiten zu sichern.

### **1.1.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Mit den Eigentümern bzw. landwirtschaftlichen Nutzern, deren Flächen benötigt werden, werden Pacht-, Kauf- oder Entschädigungsvereinbarungen geschlossen.

### **1.1.5 Befristete Nutzung**

Es ist beabsichtigt, die Solaranlagen nur zeitlich befristet aufzustellen. Die Zulässigkeit des Betriebs der Anlage wird auf einen Zeitraum von max. 39 Jahren und die Zulässigkeit des Vorhabens auf einen Zeitraum von max. 40 Jahren begrenzt. Nach Beendigung der Nutzung



---

sind die Solaranlagen mit allem Zubehör zu beseitigen. Neue Zuwegungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Solaranlage stehen, sind ab- bzw. rückzubauen und rückstandslos zu entfernen, wenn die Grundstückseigentümer dies wünschen. Die Sicherstellung der befristeten Nutzung erfolgt durch eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Der Rückbau wird durch eine seitens der Projektgesellschaft bei Realisierung zu stellende Sicherheitsleistung gewährleistet und im städtebaulichen Vertrag und ggf. ergänzend in den Gestattungsverträgen geregelt.

Nach Rückbau der Anlagen stehen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung wieder vollumfänglich zur Verfügung.

## **1.2 Technische Planung des Solarparks**

Die Inanspruchnahme der Fläche zur Aufstellung von Solarmodulen erlaubt einen Energieertrag von ca. 1.040 kWh / kWp pro Jahr je nach Anlagenkonfiguration.

Die Planung ist darauf ausgerichtet, Solarmodule, feststehend in Reihe, zu montieren. Die Größe der Module variiert in Abhängigkeit vom Hersteller. Die Module werden mittels Metallkonstruktion aufgeständert. Die Gestellpfosten werden hierzu in den Boden eingerammt. Der Aufstellwinkel der Module beträgt üblicherweise zwischen 15 bis 25°. Die Ausrichtung erfolgt in der Regel nach Süden, auch die Ost-West-Ausrichtung der Anlagen ist möglich. Der lichte Abstand der Reihen untereinander ergibt sich aus den technischen Anforderungen, in Abhängigkeit vom regionalen Sonnenstand, um ein optimales Verhältnis zwischen Verschattung der Modulreihen untereinander und dem prognostizierten Ertrag der PV-Anlage zu erreichen. Die Bestimmung der genauen Anlagenkonfiguration erfolgt erst im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

## **1.3 Beeinträchtigungen und Schutzvorkehrungen**

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden, erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf. Gutachten bzw. notwendige Untersuchungen wurden – sofern erforderlich – mit der Erstellung des Umweltberichtes erarbeitet (siehe hierzu im Detail: Teil F – Umweltbericht).

### **1.3.1 Lichtimmissionen / Blendwirkungen**

Die Blendwirkungen der beabsichtigten Festsetzungen wurden gutachterlich untersucht<sup>8</sup>.

Betrachtet wurden:

---

<sup>8</sup> LSC Lichttechnik und Straßenausstattung, Gutachten G26/2020 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Anwohnern, von Straßennutzern, Lokführern und Piloten durch eine in Letschin zu installierende Photovoltaik-Anlage, September 2020.

- 
- die Blend- und Störwirkungen von sich in Gebäuden aufhaltenden Personen (Gusower Straße 12),
  - sowie die Blend- und Störwirkungen der PV-Anlage für bewegliche Beobachter (Kraftfahrer auf der Gusower Straße, Lokführer auf der Bahnstrecke Seelow-Eberswalde, Piloten mit Starts/Landungen vom Flugplatz Neuhardenberg).

Alle ermittelten Ergebnisse des Fachgutachtens gelten für Neigungen der Module gegen Süd von 15° bis 25°. Es wurde eine Ausrichtung der Modultischreihen in Ost-West-Richtung (= 90° bzw. 270°) angenommen. Die angenommene Moduloberkante liegt bei 3,5 m und die Modulunterkante bei 0,70 m. Die nach dem gegenwärtigen Stand der Technik handelsüblichen Module aller Hersteller besitzen eine sehr ähnliche Reflexionscharakteristik und damit ein vergleichbares Blendrisiko.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die in Letschin geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage Bewohner des Hauses Gusower Str. 12 nicht blenden oder in unzumutbarer Weise stören kann. Die maximale tägliche Zeit und die astronomisch mögliche jährliche Reflexionszeit liegen weit unter den von der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 zulässigen Werten von höchstens 30 Minuten täglich bzw. höchstens 30 Stunden im Kalenderjahr. Die Anforderungen der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) werden damit für alle in Frage kommenden Modulneigungen erfüllt.

Kraftfahrer auf der Gusower Straße, Lokführer der an dem Gelände vorbeiführenden Bahnstrecke Seelow-Eberswalde und auf dem Flugplatz Neuhardenberg startende oder landende Piloten werden durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage ebenfalls nicht geblendet. Die Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die geplante Anlage kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht bestehen daher gegen die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage keine Einwände.

### **1.3.2 Geräuschimmissionen**

Photovoltaik-Freiflächenanlagen können nach dem gegenwärtigen Stand der Technik so geplant werden, dass keine schädlichen Auswirkungen auf angrenzende Wohnbebauung entstehen. Prinzipiell handelt es sich bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen, um technische Anlagen von denen keine schädlichen Geräuschemissionen zu erwarten sind. Nachts sind diese Anlagen nicht in Betrieb.

## **2. Intention des Planes**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Belange der

---

Umwelt im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Mit der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens wird die Öffentlichkeit bei der Planung beteiligt und im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit eine steuernde Wirkung erzielt.

Entsprechend des Energiekonzepts 2050 der Bundesregierung sowie der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg soll der Ausbau erneuerbarer Energien in den nächsten Jahren und Jahrzehnten beschleunigt werden und der Anteil der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch deutlich erhöht werden. Die umweltfreundliche Energiegewinnung gewinnt aus Gründen des für die Allgemeinheit lebensnotwendigen Klimaschutzes eine besondere, ständig zunehmende Bedeutung. Mit dem Bebauungsplan soll hier ein wesentlicher Beitrag geleistet werden.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt überwiegend die Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Photovoltaik-Freiflächenanlagen‘. Die Nutzung wird im Bebauungsplan befristet zugelassen. Langfristiges Nutzungsziel für die Flächen ist ‚Landwirtschaftliche Fläche‘. Die zeitliche Befristung der baulichen Nutzung ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die überbaubaren Flächen, innerhalb derer die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen, einschließlich notwendiger technischer Einrichtungen zulässig ist, werden durch eine Baugrenze umfasst.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den Bauflächen ist durch die zulässige Grundflächenzahl, die die maximal projizierte Fläche der Module auf den Boden begrenzt, in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung, die die maximal zulässige Versiegelung / Bebauung durch die Gestellpfosten der Modultische und die Fundamente der technischen Einrichtungen (z.B. Wechselrichterstationen) und die notwendigen Flächen zur Erschließung vorgibt, geregelt. Die zulässige Grundflächenzahl je Baugebiet soll 0,6 betragen. Die zulässige Höhe für Solarmodule soll auf ca. 3,50 m über Gelände und für Nebenanlagen auf ca. 5,50 m über Gelände beschränkt werden.

Teilflächen außerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Darüber hinaus sind die Flächen unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, zukünftig als Grünland als Unterfall der landwirtschaftlichen Nutzung zu nutzen.

Es ist davon auszugehen, dass die Baufelder eingezäunt werden. Um dennoch die Durchlässigkeit für Kleintiere und Vögel sicher zu stellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Öffnung zwischen Oberkante Boden und Zaun mindestens 10 cm betragen muss.

## 4. Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen. Die Festsetzung der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur für einen befristeten Zeitraum. An diese Nutzung unmittelbar anschließend soll das Baugrundstück wieder seiner bisherigen Nutzung – Landwirtschaft – zugeführt werden. Der Bebauungsplan enthält daher in der zeichnerischen Darstellung zwei Planzeichnungen. Die Planzeichnung A gilt für die Erstnutzung (temporäre Nutzung) und die Planzeichnung B für die Folgenutzung.

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

### 4.1 Festsetzungen der Erstnutzung / befristeten Nutzung / nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Planzeichnung A)

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sonstiges Sondergebiet

ZF Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes werden überwiegend als 'Sonstiges Sondergebiet' gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass als Zweckbestimmung ‚Photovoltaik-Freiflächenanlagen‘ festgesetzt wird.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

##### Begründung:

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans ist die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen für eine Zeitraum von ca. 40 Jahren (vgl. textliche Festsetzung TF 8) geplant. Um diese Zwischennutzung zu ermöglichen, werden ca. 52,6 ha der Flächen im Geltungsbereich als ‚Sonstiges Sondergebiet‘ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung festgesetzt, da die planungsrechtlich zu sichernde Nutzung mit den gemäß Baunutzungsverordnung definierten sonstigen Baugebietskategorien nicht ermöglicht werden kann.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung ‚Photovoltaik-Freiflächenanlagen‘ entspricht der beabsichtigten Zwischennutzung.

Im Einvernehmen mit dem Eigentümer des Flurstückes 530 (privatrechtliche Vereinbarung mit dem künftigen Solaranlagenbetreiber) rückt das Sondergebiet zu diesem Flurstück nach Westen und Süden 30 m und nach Osten 15 m von dem Flurstück ab. Weiterhin ist die bestehende, dreieckige Fläche südlich des bestehenden Landwirtschaftsweges von der Festsetzung als

---

Sonstiges Sondergebiet ausgespart. Darüber hinaus wurde im Süden an der Grenze des Geltungsbereichs eine vorhandene Lagerfläche (Beton- / Wegeplatten), die sich außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzt, von der Sondergebiets-Festsetzung ausgenommen.

Der Errichtung einer Solaranlage in der beabsichtigten Größenordnung wird hier der Vorrang vor dem Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die Errichtung des Solarparks gewährleistet eine alternative und sichere Energieversorgung und entspricht damit der politischen Zielsetzung auf Bundes-, Landes- und Regionalebene. Die Inanspruchnahme der Fläche zur Aufstellung von Solarmodulen erlaubt einen Energieertrag von ca. 1.040 kWh / kWp pro Jahr je nach Anlagenkonfiguration. Das Vorhaben entspricht damit dem besonderen Interesse der Allgemeinheit an einer möglichst sicheren, gleichzeitig aber auch umweltverträglichen Energieversorgung. Mit der Energieerzeugung über Photovoltaikanlagen lassen sich die Ziele des Klimaschutzes, insbesondere den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern, in besonderem Maße umsetzen. Bei der Erzeugung einer Kilowattstunde Strom für den Endverbrauch werden in Deutschland durchschnittlich 468 g CO<sub>2</sub> als direkte Emission aus der Verbrennung fossiler Energieträger emittiert.<sup>9</sup> Bei einem avisierten Energieertrag der PV-Freiflächenanlage von ca. 1.040 kWh pro Jahr, können demnach schätzungsweise bis zu ca. 0,5 t CO<sub>2</sub> eingespart werden.

Weiterhin ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass sich die Standortwahl auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem niedrigen Bodenwert bezieht. Insgesamt besitzt die großräumig ausgeräumte und ackerbaulich genutzte Landschaft des Plangebietes keine ausgeprägte Landschaftsbildqualität. Die Flächen weisen keine strukturierenden Elemente, wie Hecken, Baumalleen etc., auf (s. hierzu Umweltbericht - Teil F).

*TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO*

**Im Sondergebiet SO sind Solaranlagen und notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)*

Begründung:

Die Zweckbestimmung ‚Photovoltaik-Freiflächenanlagen‘ bildet den Rahmen für die beabsichtigte Entwicklung und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 näher bestimmt. Neben den Solaranlagen werden ausschließlich notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zugelassen. Hierzu zählen beispielsweise Wechselrichter, Verteilerstationen, Trafohäuser, Kabelleitungen, einschließlich Kabelschächte, u.ä..

---

<sup>9</sup> Umweltbundesamt: Entwicklung der spezifischen Kohlendioxid-Emissionen des deutschen Strommix 1990-2018 und erste Schätzungen 2019 im Vergleich zu CO<sub>2</sub>-Emissionen der Stromerzeugung, Berechnungen Februar 2020, unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energieversorgung/strom-waermeversorgung-in-zahlen?sprungmarke=Strommix#Strommix> (Zugriff am 11.05.2020).

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

ZF Das Maß der baulichen Nutzung im ‚Sonstigen Sondergebiet‘ wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen definiert.

(Die im Plan festgesetzte GRZ wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt, in der die maximale Versiegelung geregelt wird.)

Begründung:

Durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, in Kombination mit der textlichen Festsetzung zur zulässigen Versiegelung sowie von Baugrenzen und maximalen Höhen wird das quantitative Volumen der Anlagen begrenzt und ein geformtes Massenmodell räumlich beschrieben. Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

##### Zulässige Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Versiegelung

ZF Für das Sondergebiet SO wird eine maximal zulässige Überbauung von 0,6 zugelassen.

TF 2 *Zulässige Versiegelung im Sondergebiet SO*

**Im Sondergebiet SO darf die Versiegelung durch die Flächen für die Aufständigung der Modultische, notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen und erforderliche Wege maximal 5 vom Hundert des Sondergebietes betragen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Begründung:

Als Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird im Sondergebiet SO für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit wird die Belegungsdichte der Module in den Flächen innerhalb der Baugrenzen geregelt. Da der künftige Stand der Technik noch nicht vollumfänglich vorhersehbar ist und zur Funktionalität des Energieparks der Weg für die Errichtung von Speicherkapazitäten, Systemen zur Netzunterstützung sowie zukünftigen Technologien offen gehalten werden soll, bietet die festgesetzte GRZ den erforderlichen Bedarf hierfür.

Die Belegungsdichte ergibt sich aus den Abständen der Modulreihen untereinander. Die Abstände resultieren aus technischen Anforderungen, in Abhängigkeit vom regionalen Sonnenstand, um ein optimales Verhältnis zwischen Verschattung der Modulreihen untereinander und dem prognostizierten Ertrag der PV-Anlage zu erreichen. Hierbei wurde der gegenwärtige Stand der Technik berücksichtigt, wobei die genaue Anlagenkonfiguration in der Umsetzung

---

noch ausgestaltbar bleibt. Die Abstände zwischen den Modulen gewährleisten eine Bewirtschaftung der extensiven Grünlandflächen (vorstellbar z. B. Ansaat von artenreichen Wiesen / Kräutern unter den Modulen, landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulen).

Bei einer projizierten Fläche der Module auf den Boden nach dem gegenwärtigen Stand der Technik und unter Berücksichtigung verschiedener Anlagenkonfigurationen im Verhältnis zu den Abständen der Modulreihen im Lichten ergibt sich somit eine maximale „Überbauung“ und Beschattung in Höhe von max. 60 % der bebaubaren Fläche.

Die von den Modulen überdachte Fläche soll nicht versiegelt, sondern als Grünland genutzt werden. Es ist daher erforderlich, für die tatsächlich zulässige Versiegelung den Versiegelungsgrad zu beschränken. Dies erfolgt zusätzlich zur GRZ, die hier nur die Belegungsichte regelt, durch die textliche Festsetzung Nr. 2.

Für die Aufständigung der Modultische (Rammung der Gestellpfosten), die Fundamente der Wechselrichter- und Knotenstationen sowie der Versorgungstrassen wird eine Versiegelung von maximal 5 % der Bauflächen festgesetzt. Dies entspricht rechnerisch einer Fläche von ca. 2,6 ha bezogen auf die Sondergebietsflächen insgesamt (ca. 52,6 ha).

Die getroffenen Einschränkungen berücksichtigen die Anforderungen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

### Höhe baulicher Anlagen

TF 3 *Zulässige Höhe der Solarmodule und Nebenanlagen*

**Die Gesamthöhen der Solarmodule dürfen 3,50 m und die Gesamthöhen von Nebenanlagen dürfen 5,50 m nicht überschreiten. Der Höhenbezug (HB) beträgt 8,05 m ü. NHN.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)*

Begründung:

Um die landschaftliche Verträglichkeit und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen als Obergrenze festgesetzt.

Der exakte zum Einsatz kommende Solarmodultyp kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend bestimmt werden. Unter Berücksichtigung eines optimalen Energieertrages sollen Solarmodule nach dem aktuellen Stand der Technik durch die Festsetzung im Bebauungsplan ermöglicht werden.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. Der Höhenbezug (HB) wird auf der Grundlage der aktuellen Vermessung festgesetzt. Maßgeblich ist das lokale Höhenbezugssystem DHHN

2016. Die Höhen im Plangebiet bewegen sich zwischen mindestens 6,19 m ü. NHN und höchstens 8,05 m ü. HNH. Üblicherweise werden erst ab 2 m Höhenunterschied unterschiedliche Baufenster mit gesonderten Festsetzungen zum Höhenbezug unterschieden. Im konkreten Fall wird die maximale im Sondergebiet ermittelte Höhe als Höhenbezugspunkt textlich festgesetzt. Da es sich hier um eine technische Anlage handelt, bei der technisch vorgefertigte Teile verbaut werden, die in der Regel Standardmaße aufweisen, ist nicht davon auszugehen, dass diese Spielräume ausgenutzt und dadurch eine weitergehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Hinzu kommt, dass eine Ausnutzung der Höhen-Spielräume schon deshalb nicht erfolgen kann, da hieraus eine Verschattung von Modulen resultieren würde.

Da im Plangebiet Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden zulässig sind, die durchaus im Landschaftsbild wirksam sein können, muss deren Höhe ebenfalls geregelt werden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG befindet und im Extremfall mit Hochwasserständen zwischen 1 und 2 m zu rechnen ist, wird die für die Nebenanlagen zulässige Gesamthöhe gegenüber dem PV-Anlagen um 2 m erhöht. Somit können im Rahmen der Bautätigkeit zum Hochwasserschutz der technischen Einrichtungen bei Bedarf bauliche Erhöhungen maximal bis zu einer Höhe von 5,50 m über dem Gelände erfolgen.

Bodenregulierungsarbeiten sind nicht zu erwarten. Durch die Aufständigung mittels Leichtmetallkonstruktion kann flexibel auf das natürliche Geländegefälle reagiert werden.

#### **4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

ZF In den Sondergebieten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch äußere Baugrenzen großzügig gefasst.

Begründung:

Die Festsetzung von ausschließlich äußeren Baugrenzen erfolgt, um in Verbindung mit der zulässigen überbaubaren Grundfläche und der maximalen Höhe einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung der Module zu schaffen. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht weitestgehend dem festgesetzten Sondergebiet und berücksichtigt auch die entsprechenden Abstände von 3,0 m zu den benachbarten Flurstücken und von 30 m im Westen und Süden sowie 15 m im Osten zum benachbarten Flurstück 530. Um die Abstandsflächen zu den Nachbarflurstücken zu gewährleisten, rücken die Baugrenzen außerdem zu den benachbarten Flurstücksgrenzen jeweils um 3,0 m ab. Die Errichtung der Module ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **4.1.4 Verkehrsflächen**

Es ist beabsichtigt, die PV-Freiflächenanlagen während der Betriebsphase vorrangig über die nordöstlich angrenzende Gusower Straße (öffentlich-gewidmet) zu erschließen. Darüber hinaus kann temporär (in der Bau- und Rückbauphase) die weitergehende Erschließung über den



---

bestehenden Landwirtschaftsweg im Süden, der an die Landesstraße L 334 angebunden ist, erfolgen.

Die Festsetzung von Erschließungswegen für die innere Erschließung der Sondergebietsflächen ist nicht erforderlich, da im Gebiet kein Verkehrsaufkommen erzeugt wird und kein Durchgangsverkehr durch das Vorhaben entsteht. Eine detaillierte Planung und Sicherung der Zuwegung ist Gegenstand des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens. Die Nutzungsrechte für Wege außerhalb öffentlich-gewidmeter Flächen sind vertraglich beziehungsweise über Dienstbarkeiten zu sichern.

### Äußere Erschließung

#### *TF 4 Straßenbegrenzungslinie*

**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gusower Straße. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Gusower Straße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die entsprechenden Abschnitte sind in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit den Buchstaben A und B sowie C und D verortet.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZF Der das Plangebiet im Süden querende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftsweg“ festgesetzt.

Begründung:

Die das Plangebiet im Süden querende Wegeverbindung soll planungsrechtlich als Wegeverbindung mit einer Breite von regulär 3,0 m sowie mit einem Begegnungsbereich von einmalig 8,5 m gesichert werden. Der bestehende Landwirtschaftsweg gewährleistet bereits gegenwärtig die Anbindung der Flurstücke östlich der L 344. Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Solarparks künftig temporär (in der Bau- und Rückbauphase) auch über diese Verkehrsfläche zu führen, so dass eine dauerhafte Sicherung des bestehenden Weges erforderlich ist.

#### **4.1.5 Flächen für die Landwirtschaft**

ZF Im Norden und Süden des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘.

Begründung:

---

Mit dem Bebauungsplan werden im Geltungsbereich nicht überbaubare Flächen gesichert. Dies betrifft den Korridor der zur Einhaltung von Abstandsflächen zum benachbarten Flurstück 530 entsteht und die Fläche südlich des Landwirtschaftsweges.

Die Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche erfolgt, da es sich bei den Grünlandflächen um einen Unterfall landwirtschaftlich genutzter Flächen handelt. Die Flächen dienen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### 4.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

##### Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

TF 5 *Bepflanzungen im Sondergebiet SO*

**Die Flächen des Sondergebietes SO sind unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, derart zu nutzen, dass Ackerlandflächen in Grünlandflächen umgewandelt werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung:

Unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, soll auch zukünftig eine Nutzung als Grünland als Unterfall der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen. Dies dient der Reduzierung von Erosionsprozessen.

Zudem wird über das Maßnahmenkonzept im Umweltbericht geregelt, dass auf den Flächen des Sondergebietes keine Herbizide, Pestizide und Düngemittel ausgebracht werden dürfen. Somit kann eine höhere Artenvielfalt im Plangebiet erreicht werden. Ausnahmen von der Ausbringung von Düngemitteln (wie z.B. Kalk, Festmist) beschränken sich auf im biologischen Landbau zugelassene Düngemittel. Diese dürfen nur bei begründeter Notwendigkeit und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgebracht werden. Die Sicherung des Maßnahmenkonzepts erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

#### 4.1.7 Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen

TF 6 *Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete*

**Innerhalb des Sondergebietes SO ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Ein hoher Anteil des Niederschlags kann vor Ort versickern. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### 4.1.8 Gestalterische Festsetzungen

##### Einfriedungen

###### *TF 7 Einfriedungen*

**Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen.**

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

##### Begründung:

Um der Zielsetzung - Minimierung der Barrierewirkung der Einfriedungen - gerecht zu werden, sieht das Konzept für den Solarpark Einfriedungen vor, die die Sicht auf die Grundstücke vom Landschaftsraum nicht beeinträchtigen und damit – bei Erfüllung ihrer Funktion – Offenheit und Transparenz vermitteln. Der Abstand zwischen Zaunfeld und Boden ist erforderlich, um im Schutzgebiet die Durchlässigkeit für Vögel und andere Kleintiere zu gewährleisten.

Die Angabe des Abstandes mit der Mindestangabe soll hierbei nicht den Eindruck erwecken, dass die Durchlässigkeit und der Bodenabstand deutlich über die 10 cm hinausgehen werden. Vielmehr soll im Sinne der Flexibilität bei der Umsetzung der Einfriedung auch eine geringfügige Überschreitung des Abstands zwischen Boden und Zaunfeld (z. B. im bewegten Gelände) möglich sein.

#### 4.1.9 Zeitliche Befristung der Nutzung

##### Befristete Nutzung

###### *TF 8 Zeitliche Befristung*

**Die Festsetzungen der Planzeichnung A und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7 bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis einschließlich 31.12.2060; die Zulässigkeit des Betriebs von Solaranlagen ist bis zum 31.12.2059 befristet. In der verbleibenden Zeit erfolgt der Rückbau der Anlagen.**

**Die Festsetzungen der Planzeichnung B regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31.12.2060.**

---

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Die Zulässigkeit des Betriebs der Anlage wird auf einen Zeitraum von max. 39 Jahren und die Zulässigkeit des Vorhabens auf einen Zeitraum von max. 40 Jahren begrenzt.

Der Zeitraum für den Betrieb der Anlage von max. 39 Jahren orientiert sich an der aus natur-schutzfachlicher Sicht vertretbaren und wirtschaftlich für die Realisierung eines derartigen Vorhabens erforderlichen Nutzungsdauer. Es soll in jedem Fall sichergestellt werden, dass eine Betriebsdauer von 30 Jahren zzgl. einer Verlängerung der Nutzungsoption um 5 Jahre (vertraglich zwischen Betreibern und Flächeneigentümer vereinbart) erfolgen kann. Der Zeitraum von max. 39 Jahren berücksichtigt zudem die Phase bis zur Fertigstellung und Inkrafttreten des Bebauungsplans und die Tatsache, dass sich ein Baubeginn und damit die Ersteinspeisung ggf. verzögern können.

Einem maximal möglichen Betriebszeitraum hinzuzurechnen ist der Zeitraum, der für den vollständigen Abbau der Anlage, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur, benötigt wird. Dieser beträgt ca. 12 Monate (max. Nutzungsdauer bis 2060).

Um ohne EEG-Förderung betrieben werden zu können, benötigen zukünftige Energieprojekte veränderte Voraussetzungen. Ein kürzerer Nutzungszeitraum reicht daher nicht mehr aus, um das Vorhaben unter wirtschaftlichen Prinzipien zu realisieren. Langfristig wird sich Solarstrom zur wichtigsten Primärquelle entwickeln. Um der wachsenden Nachfrage zu begegnen, ist es notwendig Modelle zu entwickeln, die die Errichtung und den Betrieb von PV-Freiflächenanlagen ohne Förderung ermöglichen. Bei vergleichbaren Leistungen der Anlagen, Jahreseintrag, Investitionskosten und Verkaufserlös zeigt sich ein deutlicher Unterschied bei den Stromerzeugungskosten bei einer Laufzeit von ca. 40 Jahren. Es zeigt sich, dass Solarkraftwerke ohne Förderung erst wirtschaftlich darstellbar sind, wenn – analog zu konventionellen Kraftwerken – eine Betriebslaufzeit von ca. 40 Jahren angenommen wird. Aus diesem Grund erfolgt die entsprechende Festsetzung der Laufzeit im Verfahren.

## **4.2 Festsetzungen der Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB (Planzeichnung B)**

### **4.2.1 Verkehrsflächen**

#### Äußere Erschließung

TF 9 Straßenbegrenzungslinie

**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

---

Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gusower Straße. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist somit auch langfristig gesichert.

Die textliche Festsetzung dient der Klarstellung, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der Gusower Straße zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die entsprechenden Abschnitte sind in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung mit den Buchstaben A und B sowie C und D verortet.

#### **4.2.2 Flächen für Landwirtschaft**

##### Flächen für Landwirtschaft

ZF            Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft.

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)*

Begründung:

Nach Abbau der Solarmodule sollen die Flächen wieder ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung ist durch die Betreiber festzulegen.

#### **4.3 Nachrichtliche Übernahmen**

##### **4.3.1 Denkmalschutz**

##### Bodendenkmal

Nachr. Ü.    Auf dem Flurstück 531 der Flur 3 der Gemarkung Letschin befindet sich teilweise eine Siedlung römische Kaiserzeit, die als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt ist (eingetragen in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter Nr. 60353).

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird randständig teilweise von einem Bodendenkmal tangiert (eingetragen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter Nr. 60353).

Daraus ergeben sich folgende, fachgesetzliche Auflagen:

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass auf Flurstücken mit Bodendenkmalstatus die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig ist. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1

---

BbgSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### **4.4 Hinweise**

##### **4.4.1 Hochwasserrisikogebiet**

###### Hochwasserrisikogebiet HQ 200

Hinweis Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG, hier im Hochwasserrisikogebiet HQ 200 (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit; voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens alle 200 Jahre oder bei Extremereignissen).

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig in einem als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmten Gebiet. Entsprechend § 9 Absatz 6a BauGB wird das Risikogebiet als Hinweis auf der Planzeichnung des Bebauungsplans vermerkt. Nach § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen (allgemeine Sorgfaltspflichten). Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Bei Eintreten von Hochwasserereignissen sind keine nachteiligen Beeinflussungen des Hochwasserabflusses zwischen den Modulen, die auf Ständern angebracht sind, zu erwarten. Die Bauweise und Anordnung der Photovoltaik-Freiflächenanlage führt nicht zu einem Wasserrückhalt bei Hochwasserereignissen. Die Bodenversiegelung wird auf ein Minimum reduziert, so dass das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickern kann und die Grundwasserneubildung möglichst wenig gestört wird. Die Module halten zudem einen Abstand von voraussichtlich ca. 80 cm zum Boden ein.

##### **4.4.2 Sonderlandeplatz Neuhardenberg**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt ca. 7,0 km östlich vom Flugplatzbezugspunkt (FBP) des Sonderlandeplatzes (SLP) Neuhardenberg.

Der SLP Neuhardenberg verfügt über einen beschränkten Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG, der in der Form und den Abmessungen der Anordnung über Baubeschränkungsgebiete in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 (GBI. Der DDR, Sonderdruck Nr. 699) aufrechterhalten wurde (Klasse A).

Demnach liegt das Plangebiet unterhalb des östlichen An- und Abflugsektors (mit Höhenangaben von 0 m bis 200 m über FBP bis 15,0 km von der Schwelle). Die dort zulässige Bauhöhe

beträgt von 80 m über NN bis 90 m über NN sowie von 90 m über NN bis aus 100 m über NN ansteigend. Der FBP des SLP Neuhardenberg ist auf die Höhe 10,24 m über NN festgesetzt.

Aufgrund der Lage / Entfernung des Plangebietes und den geplanten Festsetzungen (sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ — sowie max. Höhe der Solarmodule und Nebenanlagen von 3,5 m) sind Beeinträchtigungen ziviler luftrechtlicher Belange gegenwärtig nicht zu befürchten.

Die Blendwirkungen der beabsichtigten Festsetzungen auf startende oder landende Piloten auf dem Flugplatz Neuhardenberg wurden gutachterlich untersucht<sup>10</sup>. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen ist nicht zu befürchten.

Auf die Aufnahme eines textlichen Hinweises auf der Planzeichnung wird daher verzichtet.

---

<sup>10</sup> LSC Lichttechnik und Straßenausstattung, Gutachten G26/2020 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Anwohnern, von Straßennutzern, Lokführern und Piloten durch eine in Letschin zu installierende Photovoltaik-Anlage, September 2020.

---

## Teil C Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und sonstiger im Zusammenhang mit der Planung zu erstellender Gutachten übernimmt der Projektentwickler. Die erforderlichen Tätigkeiten zur Steuerung des Verfahrens sowie zur Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben werden von den Mitarbeitern der Gemeinde Letschin durchgeführt.

Mögliche Folgekosten nach Realisierung der Planung, wie beispielsweise durch die Pflege von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, werden über einen städtebaulichen Vertrag mit den künftigen Bauherren gesichert, so dass der Haushalt der Gemeinde Letschin dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

### 2. Auswirkungen auf die Wirtschaft

Das Vorhaben wird in einem strukturschwachen Gebiet mit einer lediglich geringen wirtschaftlichen Entwicklung realisiert. Sowohl während der Phase der Bautätigkeit als auch während des Betriebes werden durch das Vorhaben Arbeitsplätze entstehen. Die Solarindustrie ist in Brandenburg ein Umweltwachstumsmarkt. So wurden beispielsweise rund 41 % aller in Deutschland gefertigten Solarmodule in der Region Berlin-Brandenburg produziert. In der Fertigung von Solarmodulen und -anlagen sind mittlerweile 1.400 Arbeitsplätze entstanden. Hinzu kommen ca. 500 weitere Arbeitsplätze im Bereich Handwerk und Großhandel.

Die Betreibergesellschaft wird während der Betriebsphase Unternehmen für die Sicherung, Wartung und Pflege der Anlage sowie die Öffentlichkeitsarbeit beauftragen. Weiterhin ist es denkbar, den gegenwärtig ansässigen Landwirtschaftsbetrieben in einem Pflege- und Bewirtschaftungsvertrag anzubieten, dass für die gesamte Betriebszeit des Solarparks Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit ortsansässige Unternehmen mit ihren Mitarbeitern Aufträge erhalten.

### 3. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplans als gesonderter Teil beigefügt.

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Teil F dargestellt.



## Teil D Verfahren

### 1. Verfahrensablauf

#### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Letschin hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 für die Fläche des Flurstücks 531, Flur 3, Gemarkung Letschin, beschlossen (GV-060/2019). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 im Amtsblatt Nr. 10 der Gemeinde Letschin, 17. Jahrgang, S. 6 bekannt gemacht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 11.06.2020 bis einschließlich 13.07.2020 in den Räumen der Gemeindeverwaltung Letschin sowie Online. Die Ankündigung der Auslegung erfolgte am 29.05.2020 im Amtsblatt für die Gemeinde Letschin (Ausgabe Nr. 2, 18 Jahrgang).

Es ist während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### Ergebnis:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hatte keine Änderung im Bebauungsplan zur Folge.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (insgesamt 42) wurden mit Schreiben vom 09.06.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung bis einschließlich 13.07.2020 eingeräumt.

Insgesamt äußerten sich 28 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange. Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

#### Ergebnis:

Infolge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Regelung einer zeitlichen Befristung der Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB: Planzeichnung A - Erstnutzung (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“) / Planzeichnung B - Folgennutzung (Fläche für Landwirtschaft) im Bebauungsplan.
- Es erfolgte eine Überprüfung der zulässigen Maßzahlen und in Folge für das Sondergebiet SO eine Reduzierung der maximal zulässigen Überbauung von 0,7 auf 0,6 (zeichnerische Festsetzung der GRZ).
- Wegfall der textlichen Festsetzung TF 5 (Maßnahme zum Boden- und Naturschutz innerhalb der Baufläche) aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, stattdessen künftige Regelung im Maßnahmenkonzept / städtebaulichen Vertrag.

In der Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf sowie auf der Planzeichnung erfolgten zudem Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen.

Im Rahmen des weiteren Planungsfortschritts erfolgten unabhängig von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungen folgende, weitere Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Reduzierung der Fläche des Sonstigen Sondergebietes um eine bestehende Lagerfläche im Süden; in Folge: Vergrößerung der Flächen für die Landwirtschaft und Anpassung der Flächenbilanz.
- Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe für Nebenanlagen bis zu 5,50 m im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes.

In der Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf sowie auf der Planzeichnung erfolgten zudem Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen. Darüber hinaus wurde der Vermesserplan aktualisiert, da für das betroffene Grundstück formal eine Grenzfeststellung erfolgt ist. Diesbezüglich ergaben sich ebenso Änderungen bei den ermittelten Flächenwerten.

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.*

---

## Teil E Anhang zur Begründung

### 1. Liste der textlichen Festsetzungen

#### Textliche Festsetzungen - Planzeichnung A

*TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet SO*

**Im Sondergebiet SO sind Solaranlagen und notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen zulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)*

*TF 2 Zulässige Versiegelung im Sondergebiet SO*

**Im Sondergebiet SO darf die Versiegelung durch die Flächen für die Aufständigung der Modultische, notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen und erforderliche Wege maximal 5 vom Hundert des Sondergebietes betragen.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)*

*TF 3 Zulässige Höhe der Solarmodule und Nebenanlagen*

**Die Gesamthöhen der Solarmodule dürfen 3,50 m und die Gesamthöhen von Nebenanlagen dürfen 5,50 m nicht überschreiten. Der Höhenbezug (HB) beträgt 8,05 m ü. NHN.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)*

*TF 4 Straßenbegrenzungslinie*

**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

*TF 5 Bepflanzungen im Sondergebiet SO*

**Die Flächen des Sondergebietes SO sind unterhalb der Solarmodule, außerhalb der versiegelten Flächen, derart zu nutzen, dass Ackerlandflächen in Grünlandflächen umgewandelt werden.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)*

TF 6 *Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten innerhalb der Baugebiete*

**Innerhalb des Sondergebietes SO ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauNVO)*

TF 7 *Einfriedungen*

**Einfriedungen sind als offene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 0,10 m betragen.**

*(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)*

TF 8 *Zeitliche Befristung*

**Die Festsetzungen der Planzeichnung A und die zugehörigen textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 7 bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis einschließlich 31.12.2060; die Zulässigkeit des Betriebs von Solaranlagen ist bis zum 31.12.2059 befristet. In der verbleibenden Zeit erfolgt der Rückbau der Anlagen.**

**Die Festsetzungen der Planzeichnung B regeln die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem 31.12.2060.**

*(§ 9 Abs. 2 BauGB)*

## Nachrichtliche Übernahmen

### Nachrichtliche Übernahme: Bodendenkmal

**Auf dem Flurstück 531 der Flur 3 der Gemarkung Letschin befindet sich teilweise eine Siedlung römische Kaiserzeit, die als Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützt ist (eingetragen in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter Nr. 60353).**

## **Hinweise**

Hinweis: Hochwasserrisikogebiet HQ 200

**Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 78b WHG, hier im Hochwasserrisikogebiet HQ 200 (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit; voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens alle 200 Jahre oder bei Extremereignissen).**

## 2. Flächenbilanz

Aus der Planzeichnung A (Erstnutzung / befristete Nutzung) zum Bebauungsplan ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlagen“	ca. 52,6 ha
überbaubare Grundstücksflächen	ca. 51,8 ha
Flächen für Landwirtschaft	ca. 2,0 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,1 ha
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>ca. 54,7 ha</b>

Aus der Planzeichnung B (Folgenutzung) zum Bebauungsplan ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Flächen für Landwirtschaft	ca. 54,7 ha
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>ca. 54,7 ha</b>

## 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

## **Teil F Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsplan**

Der Umweltbericht mit integriertem Eingriffs- Ausgleichsplan zum Bebauungsplans Nr. 9 der Gemeinde Letschin wurde vom Büro „PLANUNG+UMWELT – Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch“ parallel zur Planaufstellung des Bebauungsplans verfasst (Stand: Oktober 2020).

Das Dokument ist Teil der Begründung. Es enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung.

Zum Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsplan gehören folgende Anlagen:

- Anlage 1: Maßnahmenblatt
- Anlage 2: Karten
  - Karte 1: Bestand/Konflikte Biotope/Boden
  - Karte 2: Landschaft, Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen der Erarbeitung von Begründung sowie Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsplan standen folgende Fachgutachten zur Verfügung:

- LSC Lichttechnik und Straßenausstattung, Gutachten G26/2020 zur Frage der eventuellen Blend- und Stör-wirkung von Anwohnern, von Straßennutzern, Lokführern und Piloten durch eine in Letschin zu installierende Photovoltaik-Anlage, September 2020.