

Gemeinde Letschin

Bebauungsplan  
**Nr. 9**

**V O R E N T W U R F**

Begründung

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

und

die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

in der Fassung von Mai 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**  
Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch

Büro Berlin  
Dietzgenstraße 71  
13156 Berlin

Projektleitung: Dr. Rommy Nitschke

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Silke Wollmach

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>TEIL A</b>	<b>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</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>9</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	9
1.1	Flächenkonzept für den Solarpark.....	10
1.2	Technische Planung des Solarparks .....	11
1.3	Beeinträchtigungen und Schutzvorkehrungen .....	12
2.	Intention des Planes.....	12
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	12
4.	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	13
4.1	Festsetzungen.....	13
<b>TEIL C</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>21</b>
1.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	21
2.	Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	21
3.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	21
<b>TEIL D</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>22</b>
1.	Verfahrensablauf.....	22
<b>TEIL E</b>	<b>ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>23</b>
1.	Liste der textlichen Festsetzungen .....	23
2.	Flächenbilanz.....	24
3.	Rechtsgrundlagen .....	24
<b>TEIL F</b>	<b>UMWELTBERICHT UND EINGRIFFS-AUSGLEICHSPAN .....</b>	<b>26</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. 54,3 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.

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>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<sup>2</sup> 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. 54,3 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.

---

<sup>2</sup> Die gesamte Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in den Verfahrensunterlagen ergänzt.

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 Grundstücks 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<sup>3</sup>

### **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 vorrangig über den bestehenden Landwirtschaftsweg im Süden, der an die Landesstraße L 334 und somit an das öffentliche Straßennetz angebunden ist, erfolgt. 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.

---

<sup>3</sup> Die gesamte Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in den Verfahrensunterlagen ergänzt.



## **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 (ABI. 38/05 S. 946) sind der Gemeinsamen Landesplanung die Planungsabsichten mitzuteilen und die Ziele der Raumordnung anzufragen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt. *Die nachfolgenden Ausführungen werden daher im weiteren Verfahren ggf. fortgeschrieben.*

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 (ABI. 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>4</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,

---

<sup>4</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg; Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235).

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

### **2.3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)<sup>5</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.

---

<sup>5</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.

---

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.

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.

### **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>6</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>6</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 und niedrige Bodenzahlen aufweisen. Während des Betriebs der Solaranlage bleiben diese Flächen quasi landwirtschaftliche Nutzflächen, die jedoch von Ackerland, d.h. den feldmäßigen Anbau von Getreidefrüchten, etc. in Grünlandflächen umgewandelt werden.

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 eine Energieertrag von ca. 1.040 kWh / kWp pro Jahr je nach Anlagenkonfiguration. Die Vergütung soll über ein Power Purchase Agreement (PPA)<sup>7</sup> erfolgen. Durch einen PPA-Vertrag zwischen Stromproduzenten und Stromabnehmer wird die Finanzierung des Anlagenbetriebs gesichert und der

---

<sup>7</sup> Liefervertrag zwischen einem Anlagenbetreiber und einem Stromabnehmer (Energieversorger, Industriekonzern usw.), Realisierung und Betrieb rein auf Basis dieses - langfristigen- Stromabnahmevertrags (PPA), keine EEG Vergütung.

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.

Der Anteil der Landwirtschaftsflächen (ca. 5.139 ha<sup>8</sup>) im Gemeindegebiet von Letschin (ca. 5.683 ha<sup>9</sup>) beträgt insgesamt ca. 90 %. Das Plangebiet (ca. 54,3 ha) umfasst damit nur rd. 1 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche. Hinzu kommt, dass die Art der landwirtschaftlichen Bodennutzung in hohem Maße von der vorhandenen Wertigkeit der Böden beeinflusst wird.

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.

## **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. 51,5 ha erfolgen. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaikanlagen) sowie in den Sondergebieten Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren, Schaltanlagen bis zu einer Bauhöhe von rd. 3,50 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.

---

<sup>8</sup> Gemeinde Letschin: Internetauftritt der Gemeinde Letschin, unter: <https://www.letschin.de/neu/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan-letschin-1> (Zugriff am 29.04.2020).

<sup>9</sup> Gemeinde Letschin: Internetauftritt der Gemeinde Letschin, unter: <https://www.letschin.de/neu/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan-letschin-1> (Zugriff am 29.04.2020).

### **1.1.2 Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes sollte vorzugsweise von Westen über die Landesstraße L 334 erfolgen. In Fortsetzung der L 334 ist das Plangebiet über einen bestehenden Landwirtschaftsweg erschlossen, der zum einen für die Baufahrzeuge als Zu- und Abfahrt genutzt werden und zum anderen die Baufelder dauerhaft erschließen kann.

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.

## **1.2 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 Modultische 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 werden – sofern erforderlich - mit der Erstellung des Umweltberichtes erarbeitet (siehe hierzu im Detail: Teil F – Umweltbericht<sup>10</sup>).

## **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‘.

---

<sup>10</sup> Die gesamte Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in den Verfahrensunterlagen ergänzt.



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 0,7 betragen. Die zulässige Höhe für Solarmodule und Nebenanlagen soll auf ca. 3,50 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**

(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**

#### **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 geplant. Um diese Nutzung zu ermöglichen, werden ca. 52,3 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.

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 eine 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>11</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).

---

<sup>11</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-waermever-sorgung-in-zahlen?sprungmarke=Strommix#Strommix> (Zugriff am 11.05.2020).

---

*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, Trafotäuser, Kabelleitungen, einschließlich Kabelschächte, u.ä..

#### **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 0,7 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 jeweiligen 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 0,7 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. 70 % 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 Belegungsdichte regelt, durch die textliche Festsetzung Nr. 2.

Für die Aufständigung der Modultische (Rammung der Gestellpfosten), die Fundamente der Wechselrichter- und Knotenstationen sowie der Versorgungsstrassen 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. 52,3 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 und von Nebenanlagen dürfen 3,50 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. NHN. 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 dieses 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.

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 über den bestehenden Landwirtschaftsweg im Süden, der an die Landesstraße L 334 angebunden ist, an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anzuschließen. 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.

##### 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 öffentliche 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 über diese Verkehrsfläche zu führen, so dass eine dauerhafte Sicherung des 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 4 *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.

#### 4.1.7 Maßnahmen zum Boden- und Naturschutz innerhalb der Bauflächen

TF 5 *Maßnahmen zum Boden- und Naturschutz*

**Auf den Flächen des Sondergebietes dürfen keine Herbizide, Pestizide und Düngemittel ausgebracht werden.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Begründung:

Die Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da nur so eine höhere Artenvielfalt im Plangebiet erreicht werden kann. 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 UNB ausgebracht werden.

#### 4.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im weiteren Verfahren werden im Umweltbericht (s. hierzu Umweltbericht - Teil F) die wesentlichen Ziele für die Nutzung der verbleibenden Landwirtschaftsflächen außerhalb der voll- und teilversiegelten Flächen bewertet und geprüft, ob sich die Flächen für die eine Inanspruchnahme für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen eignen. Vorerst erfolgt die Darstellung des Untersuchungsrahmens des Umweltberichtes.

*Soweit erforderlich werden im weiteren Verfahren entsprechende Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan ergänzt. Für die Umsetzung solcher Maßnahmen eignen sich beispielsweise die als Flächen für Landwirtschaft festgesetzten Flächen.*

---

#### 4.1.9 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.

#### 4.1.10 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.



## **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.

*In der Phase des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde zunächst der grundsätzliche Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht festgelegt. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.*

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.

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

## Teil E Anhang zur Begründung

### 1. Liste der textlichen Festsetzungen

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 jeweiligen 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 und von Nebenanlagen dürfen 3,50 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 *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 5 *Maßnahmen zum Boden- und Naturschutz*

**Auf den Flächen des Sondergebietes dürfen keine Herbizide, Pestizide und Düngemittel ausgebracht werden.**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

## 2. Flächenbilanz

Aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „PV-Freiflächenanlagen“	ca. 52,3 ha
überbaubare Grundstücksflächen	ca. 51,5 ha
Flächen für Landwirtschaft	ca. 1,9 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,1 ha
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>ca. 54,3 ha</b>

## 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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 wird vom Büro „PLANUNG+UMWELT – Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch“ parallel zur Planaufstellung des Bebauungsplans verfasst.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde zunächst der „Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht nach § 2a BauGB“ (Stand: April 2020) dokumentiert.

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

*Die gesamte Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben. Die Ergebnisse werden in den Verfahrensunterlagen ergänzt.*