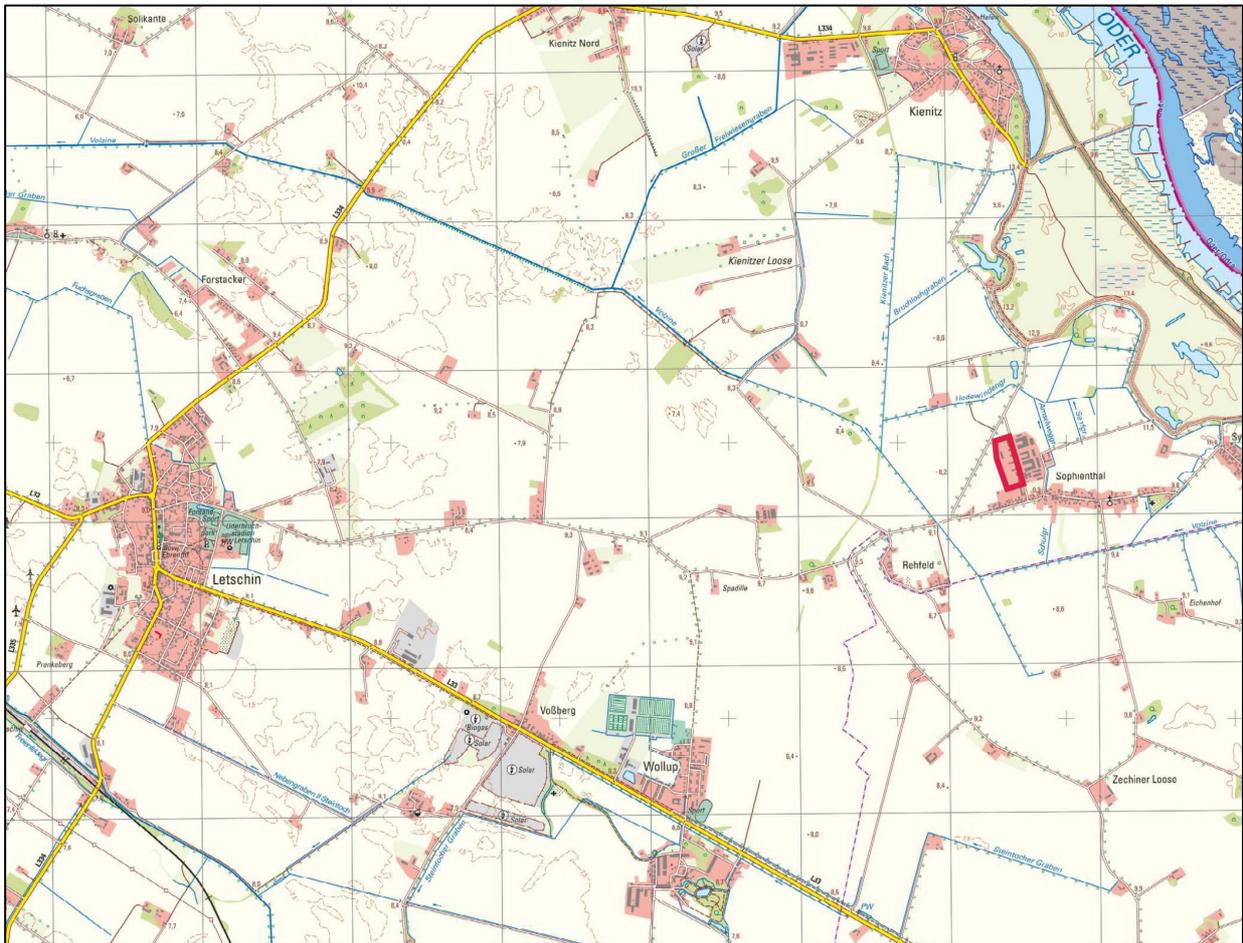


Gemeinde Letschin Ortsteil Kienitz



Begründung gemäß § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kienitz-Süd“

Der Geltungsbereich (rote Markierung) liegt in der Flur 2 in der Gemarkung Kienitz



Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 17.04.2025

Impressum

Auftraggeber:
(Planungsbegünstigter) reVenton Portfolio GmbH & Co.KG
Theatinerstraße 14,
80333 München

Gemeinde Letschin: Bauverwaltung
Bahnhofstraße 30a
15324 Letschin

Planverfasser: **GKU Standortentwicklung GmbH**
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 92 37 21 0
Fax: 030 / 92 37 21 11
buero-berlin@gku-se.de

Bearbeiter: Sören Klünder
Robert ter Bogt
Hartmut Röder

Grünordnerischer Fachbeitrag /
Umweltbericht **Hackenberg Landschaftsarchitekt**
Dipl.-Ing. Klaus-Peter Hackenberg
Belziger Straße 25
10823 Berlin
Tel.: 030 / 863 975 44
office@k-p-hackenberg.de

Bearbeitende: Klaus-Peter Hackenberg
Theresa Burre
Christian Ficht

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. BEGRÜNDUNG	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Bestand.....	5
2.2.1 Erschließung	5
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	6
2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen	6
2.2.4 Altlasten / Kampfmittel.....	6
2.2.5 Ökologie / Freiflächen	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	7
2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....	7
2.3.1 Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree (Entwurf 2024).....	8
2.3.3 Flächennutzungsplan (8. Änderung, 2015).....	10
II. UMWELTBERICHT	12
III. PLANINHALT	13
1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	13
2. Wesentlicher Planinhalt	13
2.1 Art der baulichen Nutzung	14
2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“	14
2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	15
2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen	15
2.7 Nachrichtliche Übernahmen	15
IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	16
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
2. Bauweise	16
3. Überbaubare Grundstücksflächen	17
4. Grünfestsetzungen	17
5. Sonstige Festsetzungen	17
V. FLÄCHENBILANZ	18
VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
VII. VERFAHREN	20
B. RECHTSGRUNDLAGEN	21

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Vorhabenträger plant auf dem Gelände der ehemaligen Milchviehanlage Sophienthal im Ortsteil Kienitz der Gemeinde Letschin die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit einer Nennleistung von ca. x,x MWp. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Ortslage Sophienthal an und umfasst insgesamt ca. 3,2 ha. Die Flächen des Plangebiets sind teilweise bebaut und unterliegen derzeit keiner aktiven derzeit Bewirtschaftung.

Die Gemeinde Letschin unterstützt in Einklang mit dem Regionalen Energiekonzept der Region Oderland-Spree die Ansiedlungsabsicht als Beitrag zum Klimaschutz und zur Förderung der regionalen Wirtschaft. Der im geplanten Photovoltaik-Kraftwerk erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Derzeit gehört der Standort des Vorhabens zum Außenbereich und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als privilegiertes Vorhaben ist nicht möglich. Das Vorhaben entbehrt der Standortgebundenheit, die ein Vorhaben für die Privilegierung gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung besitzen muss.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Landschaftsbildes nicht auszuschließen ist, ist eine Genehmigung als Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich zudem aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Für das Eintreten der Vergütungspflicht ist gemäß § 48 Abs. 1 EEG ein Bebauungsplan erforderlich, der zumindest auch zu diesem Zweck aufgestellt worden ist. Ohne Bebauungsplan wäre das Vorhaben nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Auf Grundlage des aktuellen Belegungsplanes, welcher die Nutzung des Geländes unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten aufzeigt, gilt es den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan zu erstellen. Nach Nutzungsablauf werden die Photovoltaikanlagen außer Betrieb genommen und die Freiflächenanlagen einschließlich aller mit dem Betrieb verbundenen Nebenanlagen sind durch den Anlagenbetreiber rückzubauen.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemarkung Kienitz in der Gemeinde Letschin, nördlich angrenzend an die Ortslage Sophienthal. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha

Es beinhaltet gänzlich die Flurstücke 37/2 und 500 der Flur 2 der Gemarkung Kienitz. Die Plangebietsgrenzen entsprechen nur teilweise den Flurstücksgrenzen.

Das Relief der Geländeoberkante im Plangebiet gestaltet sich wenig bewegt und variiert nur gering zwischen ca. 8,7 m und ca. 9,5 m ü NHN (*die Angaben werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer aktualisierten Planunterlagen vom ÖbVI ergänzt*).

Planunterlage

Als Grundlage für den Bebauungsplanvorentwurf wurde eine vom Vermessungsbüro XY aufbereitete Planunterlage verwendet. Somit kann eine ausreichende Genauigkeit der Planunterlage gewährleistet werden. Die Planzeichnung wird, in Anbetracht der Größe des Plangebiets, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Bestand

Der etwa 3,2 ha große räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 ist Teil der ehem. Milchviehanlage Sophienthal, die derzeit und auch zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Siedlung Sophienthal (ca. 70 m SO). Im Osten wird das Plangebiet vom Flurstück 502 begrenzt, welches ebenfalls zur ehem. Milchviehanlage zählt und derzeit größtenteils mit ehem. Stallanlagen bebaut ist, deren Dächer bereits vollständig durch Aufdach-PV-Anlagen belegt sind.

Im Norden und Westen ist das Plangebiet von Ackerflächen umgeben.

Im Plangebiet befinden sich keine umweltrelevanten Schutzgebiete. Die ehem. Milchviehanlage wird im Westen Norden und Osten vom europäischen Vogelschutzgebiet „Mittlere Oderniederung“ begrenzt. In ca. 300m Entfernung liegt nördlich sowie östlich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Oderaue Kienitz“.

2.2.1 Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt von Süden über die bestehende Zuwegung von der Ortsdurchfahrt Sophienthal (Oderstraße) aus. Öffentliche Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Zusätzliche Wegbaumaßnahmen (abgesehen von unversiegelten internen Zuwegungen für die Wartung der Module) sowie Erschließungsanlagen für Wasser- und Abwasser sind für den Solarpark nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Nach aktueller Abstimmung mit dem Netzbetreiber E.DIS befindet sich der zukünftige Netzanschlusspunkt unmittelbar südlich der geplanten Anlage, so dass eine technische Umsetzbarkeit gewährleistet ist. Der Netzverknüpfungspunkt sowie der Verlauf der Kabeltrasse werden im Zuge des Verfahrens endgültig festgelegt. Letzteres ist jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist nicht Eigentümer der Vorhabenflurstücke. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Vorhabenträger geregelt.

2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingehenden Hinweise auf zu berücksichtigende Leitungen innerhalb des Plangebietes werden im weiteren Verfahren in die Planung einfließen.

Die Löschwasseranforderungen sind beim nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der PV-Projektplanung zu berücksichtigen.

2.2.4 Altlasten / Kampfmittel

Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren, nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung, eingearbeitet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 ohne wesentliche Belastungen zur Nutzung zur Verfügung stehen.

2.2.5 Ökologie / Freiflächen

Detaillierte Aussagen zu diesem Themenkomplex sind im Umweltbericht, Teil II der Begründung enthalten.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung sind gemäß Landesplanungsvertrag in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 festgesetzt.

Der gültige LEP HR (2019) trifft für die Plangebietsflächen keine Festlegungen.

Im Begründungstext zum LEP HR (2019) werden folgende abwägungsrelevante Aussagen getroffen:

LEP HR (2019), Kapitel 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel:

G 2.1 Strukturwandel

In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.

Die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage bietet für Landwirtschaftsbetriebe eine Einkommensalternative auf Flächen mit geringen Erträgen und stützt diese dadurch wirtschaftlich.

Die Planung steht den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegensteht.

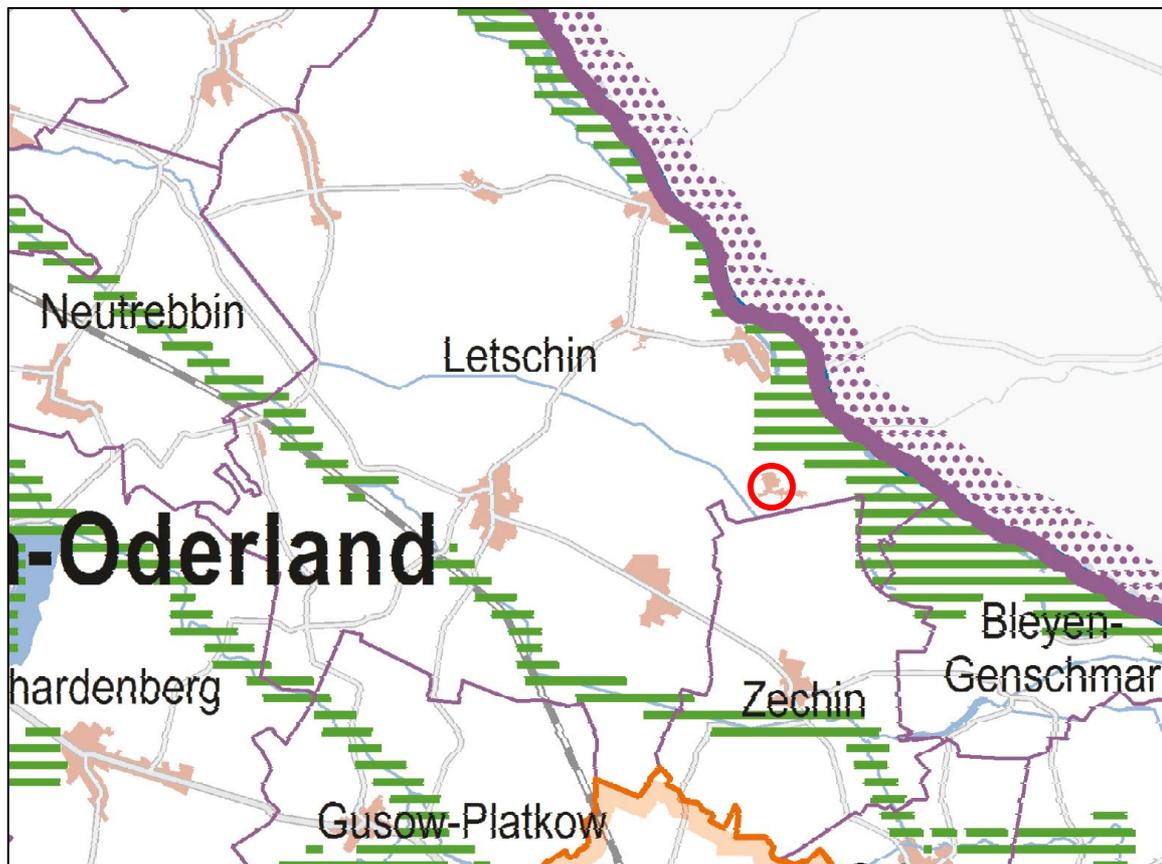


Abb.: Auszug LEP HR (2019), Vorhabenstandort (rot markiert)

LEP HR (2019), Kapitel 6 Freiraumentwicklung:

G 6.1 Freiraumentwicklung

- (1) *Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*
- (2) *Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.*

Z 6.2 Freiraumverbund

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

[...]

Das Vorhaben liegt außerhalb der als Freiraumverbund festgesetzten Flächen. Somit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegensteht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

LEP HR (2019), Kapitel 8 Klima, Hochwasser, Energie:

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

- (1) *Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen:*
 - *eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
 - *eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.*

[...]

Den o.g. Grundsätzen wird durch das Vorhaben entsprochen. Durch die Bereitstellung umweltfreundlicher Energie trägt das Vorhaben zur Erreichung der Ziele der Energiewende zur Treibhausgasreduzierung bei.

Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Stärkung regionaler Wertschöpfung und regionaler Wertschöpfungsketten geleistet, indem das ortsansässige Landwirtschaftsunternehmen eine Steigerung der Krisensicherheit durch die Schaffung einer Erwerbsalternative erfährt. In Einklang mit dem überarbeiteten Erneuerbaren-Energien-Gesetz 2023 (EEG) ist es gemäß § 6 EEG dem Betreiber außerdem ermöglicht die Standortgemeinden an den Erträgen aus dem Betrieb zu beteiligen.

Vorbehaltlich der natur- und landschaftsräumlichen Verträglichkeit des Vorhabens, welche im Umweltbericht eingehend geprüft und bewertet wird, kann auch in Verbindung mit den dargestellten Interessen der Gemeinde sowie des ortsansässigen Landwirtschaftsunternehmens davon ausgegangen werden, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens besteht.

2.3.1 Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree (Entwurf 2024)

Der Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat in ihrer 9. Sitzung am 29. Januar 2024 den Vorentwurf des Sachlichen Teilregionalplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Stellungnahmen konnten zum 24. Mai 2024 abgegeben werden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet und bearbeitet. Der Entwurf des Regionalplans entfaltet noch keine Rechtskraft, bildet jedoch bereits einen Orientierungsrahmen für die Grundsätze und Ziele der Raumordnung bezogen auf Windkraft- und Freiflächenphotovoltaikanlagen:

- Z 1** (1) *Vorranggebiete Windenergienutzung (VR WEN) in der Region Oderland-Spree, die in der Festlegungskarte zeichnerisch dargestellt werden, [...]*
- (2) *In den Vorranggebieten Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.*

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Vorranggebietes Windenergienutzung und steht somit dem Ziel Z1 nicht entgegen.

- G 1** *Die Träger der Bauleitplanung sollen durch Berücksichtigung des Kriteriengerüsts (Anlage Kriteriengerüst Photovoltaik-Freiflächenanlagen) zu einer raumverträglichen Entwicklung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) beitragen.*

Mit dem „Kriteriengerüst Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Januar 2024) als Leitfaden wird eine orts- und landschaftsverträgliche Entscheidung bei der Planung von PV-FFA für Gemeinden, Grundstückseigentümer und Unternehmen zur Überprüfung von Potenzialflächen im Gemeindegebiet ermöglicht. Es wird zwischen Positiv-, Negativ- und Abwägungskriterien unterschieden. Sofern eine Potenzialfläche ein oder mehrere Positivkriterien erfüllt, ist sie vorbehaltlich anderer zu bewertender Kriterien für FF-PVA geeignet. Negativkriterien dürfen auf diese Fläche nicht zutreffen. Bei Zutreffen eines oder mehrerer Abwägungskriterien, muss eine Einzelfallprüfung erfolgen.

Die Planung entspricht dem Positivkriterium „P [01] Konversionsflächen und Deponien“, da die ehem. Milchviehanlage als landwirtschaftliche Konversionsfläche einzustufen ist, welche nachhaltig durch die Vornutzung vorbelastet bzw. geprägt wird.

Kriterien mit negativer Wirkung liegen beim Plangebiet nicht vor. Gemäß dem Kriteriengerüst gilt laut Punkt „[N 02] Abstandszone zu Siedlungsgebieten und sonstigen geschützten Nutzungen“ folgendes:

Um eine räumliche Fragmentierung zu vermeiden, sind solartechnische Anlagen einerseits in räumlicher Anbindung an Siedlungsgebiete zu errichten. Andererseits wird zum Schutz vor Beeinträchtigungen z.B. durch Blendwirkungen ein 200 m Abstand zu Wohnbauflächen nach §§ 2 bis 7 BauNVO berücksichtigt. Die Abstandszone soll eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde ermöglichen und Immissionen vorbeugen. Gemeinden können im Rahmen Ihrer kommunalen Planungshoheit geeignete Flächen auch unterhalb der 200 m für die solare Energie- und Wärmeerzeugung auf Freiflächen zur Verfügung stellen.

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des 200m-Bereichs zur Siedlung Sophienthal gemäß [N 02] des Kriteriengerüsts, die Gemeinde Letschin entspricht jedoch mit der vorliegenden Planung dem Satz 3 des Punktes [N 02] im Rahmen ihrer hoheitlichen Aufgaben. Die ehem. Milchviehanlage als landwirtschaftliche Konversionsfläche ist nicht für eine Sied-

lungsentwicklung gemäß §§ 2 bis 7 BauNVO vorgesehen. Blendwirkungen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Rahmen der Planung durch entsprechende Sichtschutzmaßnahmen zu vermeiden.

2.3.3 Flächennutzungsplan (8. Änderung, 2015)

Der Flächennutzungsplan beinhaltet die vorbereitende Bauleitplanung für die Gemeinde Letschin. Er wurde am 03.05.2001 wirksam.

Der FNP stellt die Flächen des Plangebiets als Landwirtschaftsfläche dar. Im Süden des Plangebiet wird eine Altlastenfläche dargestellt.

Westlich, etwa in der Mitte der Plangebietsgrenze stellt der Flächennutzungsplan eine Stromleitung dar, die nach derzeitiger Planung nicht vom Vorhaben betroffen ist.

Schutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogel-Schutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen (vgl. Umweltbericht).

Der Flächennutzungsplan wird für den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.3.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen.

Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplanvorentwurf eine vom Vermessungsbüro XY aufbereitete aktualisierte Planunterlage verwendet. Somit kann eine ausreichende Genauigkeit der Planunterlage gewährleistet werden. Die Planzeichnung wird, in Anbetracht der Größe des Plangebiets, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

II. UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren in den Begründungstext eingearbeitet. Der Umweltbericht, erstellt durch Büro Hackenberg Landschaftsarchitekt, liegt als separate Datei (**Stand 04/2025**) vor.

III. PLANINHALT

1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Mit der Realisierung des Projektes „Freiflächenphotovoltaikanlage Kienitz-Süd“ soll die landwirtschaftliche Konversionsfläche der ehem. Milchviehanlage Sophienthal in eine Photovoltaikanlage umgenutzt werden.

Die bauliche Nutzung orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Die Anlage ist als Freiflächenanlage vorgesehen. Durch eine aufgeständerte Bauweise der Solarmodule und ihre Anordnung in nach Süden ausgerichteten Modulreihen ist bei minimaler Flächenversiegelung ($< 1\%$) gemäß der aktuellen Projektkonzeption mit einer senkrechten Überdeckung von max. 70 % der bebaubaren Fläche durch die Solarmodule zu rechnen.

Die Modulreihen können gemäß aktueller Planung in einer relativ niedrigen Ständerbauform, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, errichtet werden. Die Unterkonstruktion, auf der die einzelnen Solarmodule befestigt sind, ist um ca. 15° nach Süden geneigt um die Energie der Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen. Die Aufständerung der Anlage erfolgt durch Modulstützen.

Die Solarmodule sowie die komplette Unterkonstruktion sind demontierbar und können recycelt werden. Als Nutzungs- bzw. Lebensdauer der Solarmodule werden ca. 30 Jahre veranschlagt. Um einen Abbau und die damit verbundene Entsorgung der Anlage zu erleichtern, sollen ausschließlich recyclingfähige Materialien (wie z.B. Metall, Holz und Aluminium) für die Unterkonstruktion verwendet werden.

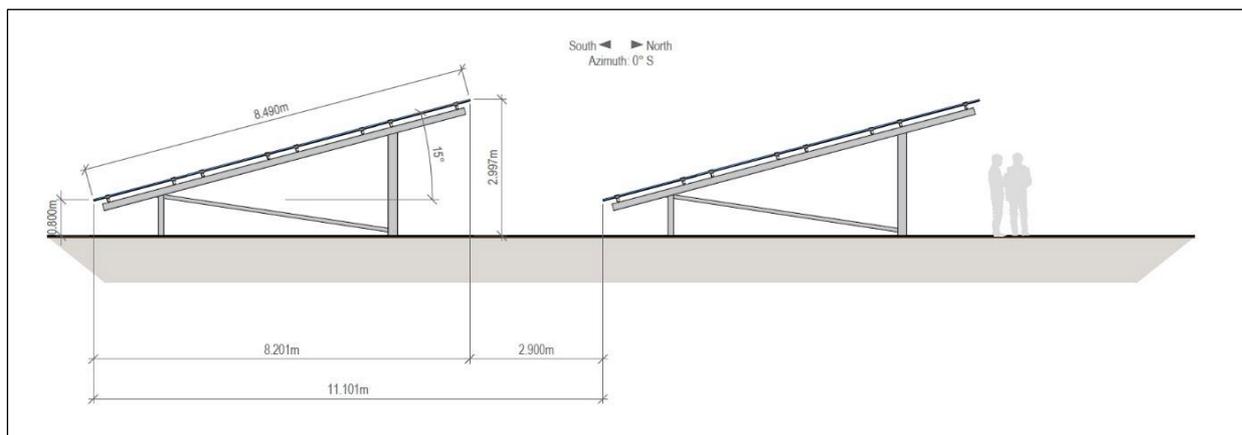


Abb.: Schematischer Systemschnitt PV-Module

Zur größtmöglichen Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß Nutzungskonzept gezielt hochwertige und geschützte Biotop- und Grünlandflächen von der Bebauung freigehalten.

An geeigneter Stelle soll die Flächenqualität im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden um unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sollen durch Anpflanzung von Sichtschutzhecken in den Randbereichen des Plangebiets weitestgehend vermieden werden. Die detaillierte Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll geeignete Festsetzungen für die Zulässigkeit von Solaranlagen (sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) regeln. Vorhandene Grünlandflächenbestände werden teilweise gesichert und als Maßnahmen- / Grünflächen festgesetzt. Vorhandene Biotopflächen werden berücksichtigt. Es werden keine eigenständigen Verkehrsflächen festgesetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“

Entsprechend dem Planungsziel, Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu sichern, soll ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Sondergebieten der Zweckbestimmung „Solarpark“ erfolgt auf Basis des § 11 Abs. 2 BauNVO, in dem „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“, als sonstige Sondergebiete ausdrücklich benannt werden.

Die innerhalb des Sondergebietes „Solarpark“ zulässigen Anlagen und Einrichtungen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 näher bzw. abschließend bestimmt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Höchstwerte entsprechend den Eintragungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgelegt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) grundsätzlich ausreichend.

Maßgeblich für die Überbauung bzw. GRZ-Berechnung ist die durch die Solaranlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3). Die von den Modulen überdachte Fläche soll aber nicht versiegelt werden, sondern als Grünland genutzt werden. Die getroffenen Einschränkungen berücksichtigen die Anforderungen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Der GRZ wird im Sondergebiet (SO) mit 0,7 festgesetzt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Versiegelungsgrad von Photovoltaikanlagen sehr gering ist, da der Boden lediglich im Bereich der Punktfundamente für die Solarpaneele und im Bereich von Anlagen zur Einspeisung des gewonnenen Stromes in das Versorgungsnetz versiegelt wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll mit ca. 3,0 m über Geländeoberkante angesetzt werden. Die zulässige Oberkante über NHN wird in Abhängigkeit von der vorherrschenden Geländehöhe von ca. 9,5 m festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine zulässige Anlagenoberkante (OK) von 12,5 m über NHN (im DHHN 2016).

Zudem soll ein Abstand von mindestens 0,7 m zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Module eingehalten werden (UK). Ziel dessen ist die Voraussetzung für ausreichendes Streulicht zur Erhaltung der Bodenvegetation sowie die Verhinderung der Verschattung durch Bewuchs und Verschmutzung durch vom Boden aufspritzendes Wasser zu schaffen. Eine verbindliche Regelung im vorhabenbezogenen B-Plan erfolgt mittels der textlichen Festsetzung 1.3.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der besonderen Bauart der Solaranlage wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 4 BauNVO für das SO-Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Konkretisierung der abweichenden Bauweise erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1. Der minimale Reihenabstand von 2,5 m soll gewährleisten, dass genügend Niederschlagswasser auf die Vegetationsflächen gelangen kann.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im SO-Gebiet flächenhaft mittels Baugrenzen bestimmt und regeln die Bereiche, in denen die

Aufstellung der Solarpaneele sowie die erforderlichen Nebenanlagen zulässig ist. Bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen errichtet werden. Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 5,0 m zu den Plangebietsgrenzen sowie zu den Biotopflächen.

Nebenanlagen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

Auf der Grundlage des Umweltberichtes und unter Berücksichtigung der Konkretisierung der PV-Anlagenplanung bzw. unter Berücksichtigung der höherwertigen Grünland- und Biotopflächen wurden Teilflächen im Bebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Art der Maßnahmen wird im Umweltbericht beschrieben.

2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für derartige Festsetzungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bedarf.

2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen

Heckenpflanzungen am Rand des Plangebiets zum Sichtschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich. Das vorhandene Relief sowie vorhandene Gehölze gewährleisten einen hinreichenden Sichtschutz zwischen Siedlungsgebieten und PV-Freiflächenanlage.

Die Erhaltung der vorhandenen geschützten Einzelbäume im Plangebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt, sofern diese städtebaulich prägend sind.

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die geschützte Biotopflächen sind im Plan nachrichtlich dargestellt (weitere Informationen hierzu sind im Umweltbericht enthalten).

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:**
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) sowie Anlagen zur Stromspeicherung;
 - die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs- und Transformatorgebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

Die Festsetzung eines Sondergebietes „Solarpark“ erfolgt auf Basis des § 11 Abs. 2 BauNVO, in dem „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“, als sonstige Sondergebiete ausdrücklich benannt werden.

- 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen und den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

Maßgeblich für die Überbauung bzw. GRZ-Berechnung ist die durch die Solaranlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche bzw. für die Nebenanlagen, Parkstellflächen und Wege die tatsächlich überbaute Grundfläche.

- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" ist ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzung des Mindestabstands zur Geländeoberkante schafft die Voraussetzungen für ausreichendes Streulicht zur Erhaltung der Bodenvegetation sowie die Verhinderung der Verschattung durch Bewuchs und Verschmutzung durch vom Boden aufspritzendes Wasser.

2. Bauweise

- 2.1 Im Sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" sind die Modulreihen in einem Abstand zueinander zu errichten, der mittags (MEZ) von Mitte Mai bis Mitte September einen besonnten Streifen von mindestens 2,5 m Breite ermöglicht.**

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB sowie in Analogie zu § 22 Absatz 4 BauNVO

Die so definierte Bauweise der PV-Anlagen berücksichtigt Zwischenräume, die einer gegenseitigen Verschattung vorbeugen sollen. Zudem sichert der standortabhängig flexible Reihenabstand, dass genügend Sonneneinstrahlung und Niederschlagswasser auf die Vegetationsflächen gelangen kann und die vorhandene Vegetation und Artenvielfalt der Grünlandflächen in ihrer Ausprägung und Qualität weitestgehend erhalten bleiben können (Eingriffsminimierung). Gemäß

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Solarpark" nur innerhalb der eingetragenen Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Wege.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 BauNVO

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und der Erhaltung von Grünlandflächen außerhalb der Baugrenzen.

4. Grünfestsetzungen

4.1 Einfriedungen der Photovoltaikanlagen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu errichten.

Rechtsgrundlage: §1a Absatz 1 BauGB und § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung dient der Minimierung der Störwirkung des Vorhabens bezüglich Wanderbewegungen von Kleintieren.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1. bezieht sich auf die Vorgabe gemäß § 12 Abs. 3a BauGB.

5.2 Die Flächen F sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und -nutzer zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Die Erforderlichkeit einer derartigen Festsetzung wird im weiteren Verfahren überprüft.

V. FLÄCHENBILANZ

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kienitz-Süd“ ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Flächenbilanz (gerundet)

Flächennutzung	Fläche (m²)
Sondergebiet „Solarpark“	32.225
davon SPE-/Biotopflächen	1.950
Größe des Plangebietes	32.225

Stand: Vorentwurf April 2025

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen den Eigentümern der Flächen und dem Vorhabenträger geregelt. Die konkreten Schritte, Fristen und Kosten der Leistungen für die Erschließung sowie sonstige Maßnahmen werden unter Wahrung der Planungshoheit der Stadt Schwedt/Oder auf der Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und Eigentümer gemäß § 12 Abs. 3a BauGB (Durchführungsvertrag) angemessen geregelt. Hierin wird ebenfalls die Finanzierung der ggf. erforderlichen Ersatzmaßnahmen festgelegt. Alle zur Ausführung von Erschließungsleistungen zu treffenden Entscheidungen sind mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Regelung und Ausführung der Erschließungsleistungen auf den Bauflächen obliegt allein dem Vorhabenträger.

Eingriffe in private Eigentumsverhältnisse erfolgen durch den Bebauungsplan nicht.

Auswirkungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht und beschrieben. Die Inhalte zum Umweltbericht ergeben sich nach der Novellierung des Baugesetzbuchs aus der Anlage zu den § 2 Abs. 4 und § 2a.

Negative Auswirkungen der geplanten Solaranlagen auf vorhandene Nutzungen im Planungsumfeld sind nicht erkennbar. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Schwedt/Oder wird nicht durch die Solarnutzung beeinträchtigt werden. Vielmehr können die Steuereinnahmen und eine mögliche Gewinnbeteiligung aus dem Solarpark einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung der Kommune leisten.

In Anbetracht der Nutzungskonzeption und der aufgeständerten Bauweise der Module kann die Flächenversiegelung auf ein Minimum reduziert werden.

Eine negative Auswirkung auf die Entwicklung der Fremdenverkehrsentwicklungsräume ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Die Photovoltaikanlage arbeitet immissionsfrei. Es werden weder Lärm, noch Staub oder Abgase freigesetzt. Auch zusätzlicher Verkehr wird - abgesehen von der Bauphase und gelegentlich die Fläche frequentierende Wartungsfahrzeuge - nicht erzeugt.

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger übernommen. Weitere Regelungen wie Durchführung des Vorhabens und Rückbauregelungen sowie Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt werden.

VII. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 12 „Freiflächenphotovoltaikanlage Kienitz-Süd“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Letschin am 29.08.2023 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Letschin veröffentlicht.

Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Landesplanungsvertrag

Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist