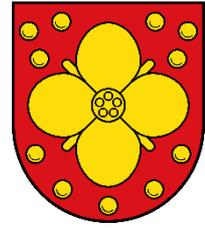
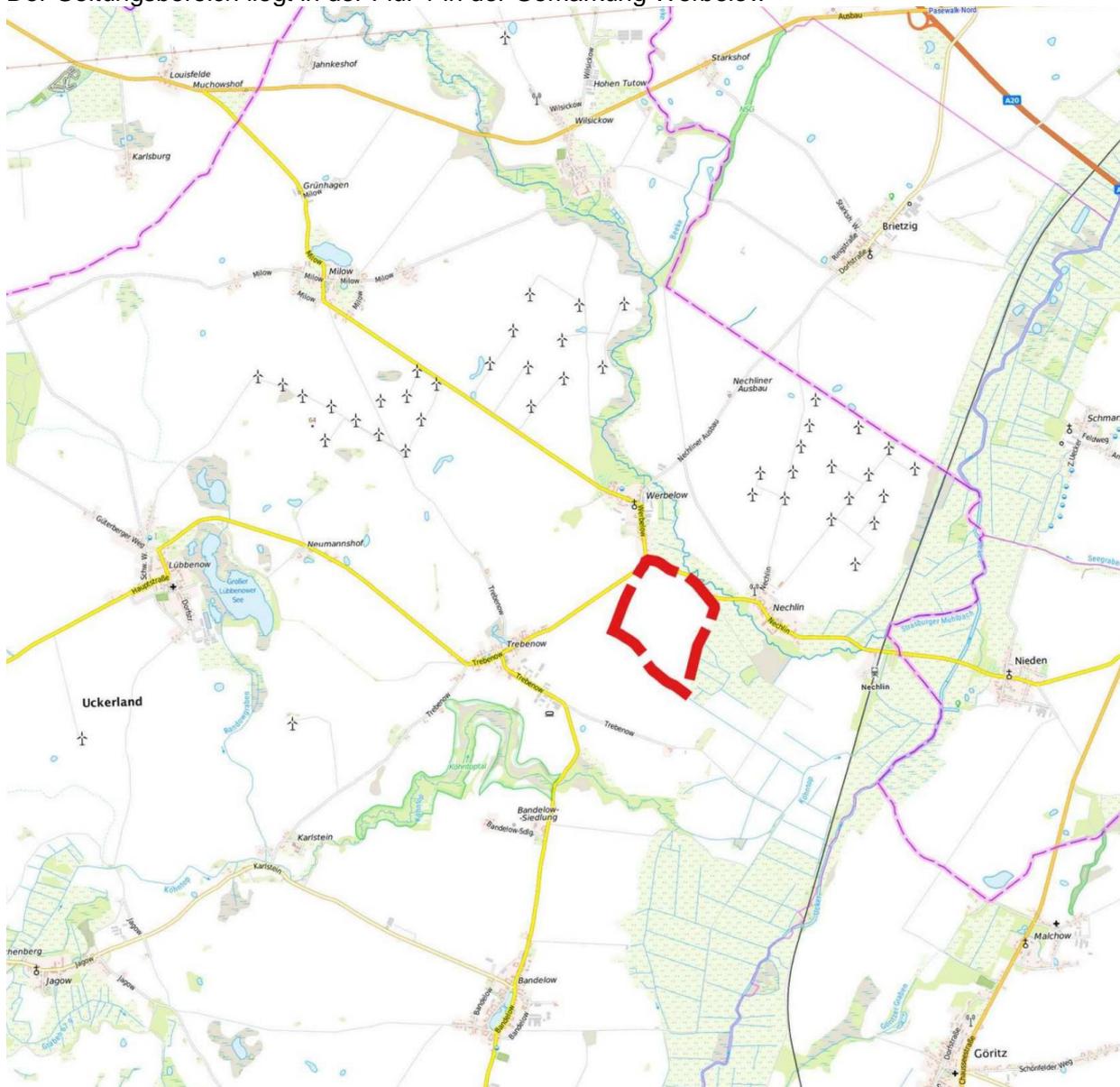


Gemeinde Uckerland Ortsteil Werbelow



Begründung gemäß § 2a BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Uckerland-Werbelow“

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 1 in der Gemarkung Werbelow



Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) sowie § 4 (1) BauGB
Arbeitsstand: 29.01.2024

Impressum

Auftraggeber:
(Vorhabenträger)

E.ON Energie Deutschland GmbH,
Arnulfstraße 203,
80634 München

Gemeinde Uckerland:

Hauptstraße 35
17337 Uckerland OT Lübbenow

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

Bearbeiterin:

Klaus-Peter Hackenberg
Theresa Burre

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	5
2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen	5
2.2.4 Altlasten	6
2.2.5 Ökologie / Freiflächen	6
2.3 Planerische Ausgangssituation	6
2.3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.....	6
2.3.2 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023).....	8
2.3.3 Flächennutzungsplan (Fassung vom 15.06.2000)	9
II. UMWELTBERICHT	10
III. PLANINHALT	11
1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	11
2. Wesentlicher Planinhalt	12
2.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.1.1 Sondergebiet „Solarpark“	12
2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	13
2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
2.6 Sonstige Grünfestsetzungen / Grünflächen	13
2.7 Nachrichtliche Übernahmen	14
IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	15
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	15
2. Bauweise	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3. Überbaubare Grundstücksflächen	15
4. Grünfestsetzungen	16
V. FLÄCHENBILANZ	17
VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
B. RECHTSGRUNDLAGEN	21

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Auf einer Landwirtschaftsfläche südlich der Ortschaft Werbelow in der Gemeinde Uckerland, beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaik-Anlage mit einer vorläufig geplanten Nennleistung von ca. 70 MWp. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 69,0 ha. Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

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.

In Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin soll dieser Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Anders als der Bebauungsplan nach § 8 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Er erhält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

Auf Grundlage des aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan (wird im weiteren Verfahren erstellt), welcher die Nutzung des Geländes unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten aufzeigt, gilt es den Bebauungsplan als verbindlichen (vorhabenbezogenen) Bauleitplan zu erstellen. Nach Nutzungsablauf wird die Photovoltaikfreiflächenanlage außer Betrieb genommen und einschließlich aller mit dem Betrieb verbundenen Nebenanlagen durch die Vorhabenträgerin zurückgebaut. Einzelheiten dazu regelt der Durchführungsvertrag.

Nach dem Rückbau der Anlage sollen die Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Siedlungsgebiets des Ortsteils Werbelow in der Gemeinde Uckerland, südöstlich der Landesstraße L257 bzw. südwestlich der Landesstraße L256. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 69,0 ha in der Flur 1 der Gemarkung Werbelow. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 40/4 (teilweise) sowie 40/6.

Das Relief der Geländeoberkante im Plangebiet fällt von West nach Ost ab (<2%) und variiert zwischen ca. 42,0 m und ca. 24,0 m ü. NHN. Im nördlichen bzw. nordöstlichen Plangebiet verläuft das Gefälle etwas steiler in Südwest-Nordost-Richtung.

(Die Angaben werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer aktualisierten Planunterlage vom ÖbVI ergänzt)

2.2 Bestand

Der etwa 69,0 ha große räumliche Gesamt-Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nahezu ausschließlich durch Ackerflächen, die z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, geprägt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich die Ortschaft Werbelow (ca. 50 m nördlich), die Siedlung Nechlin (ca. 350 m östlich, durch Grüngürtel bzw. Baumreihe getrennt) sowie die Ortschaft Trebenow (ca. 600 m westlich).

Das Plangebiet wird im Südosten von einer Baumreihe und im Nordwesten von einer Feldhecke begrenzt. Im Süden schließen weitere Ackerflächen an. Nordöstlich verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Landesstraße L256.

Direkt im Plangebiet befinden sich keine umweltrelevanten Schutzgebiete. Unmittelbar nordöstlich der Landesstraße L256 befindet sich das FFH-Gebiet „Mühlbach Beeke“, DE 2549-304. Südöstlich des Plangebiets in etwa 750 m Entfernung liegt das SPA-Vogelschutzgebiet „Uckerniederung“, DE 2649-421 (weitere Informationen siehe Umweltbericht).

2.2.1 Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt von Nordosten über die angrenzende Landestraße L256.

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.

Der Einspeisepunkt in das überörtliche Stromnetz (voraussichtlich 110 kV-Netz) wird im weiteren Verfahren final abgestimmt.

Die Genehmigung der erforderlichen elektrischen Einspeiseleitung zur Einspeisung in das öffentliche Stromnetz in Form eines Mittelspannungserdkabels außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt in einem gesonderten Verfahren gemäß §17 Bundesnaturschutzgesetz.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträgerin ist nicht Eigentümerin der Vorhabenflurstücke. Alle betreffenden Grundstücke sind mittels privatrechtlich geschlossener Nutzungsverträge mit der Eigentümerin langfristig gesichert.

2.2.3 Technische Infrastruktur / Leitungen

Durch das Plangebiet verlaufen nach derzeitigem Kenntnisstand am Nordostrand eine Strom-Mittelspannungsfreileitung, sowie eine Gas- und eine Trinkwasserleitung, deren genaue Lage sich in Klärung befinden, um diese bei der Abgrenzung der Bauflächen erforderlichenfalls zu berücksichtigen.

Die ggf. im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingehenden Hinweise auf weitere 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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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.

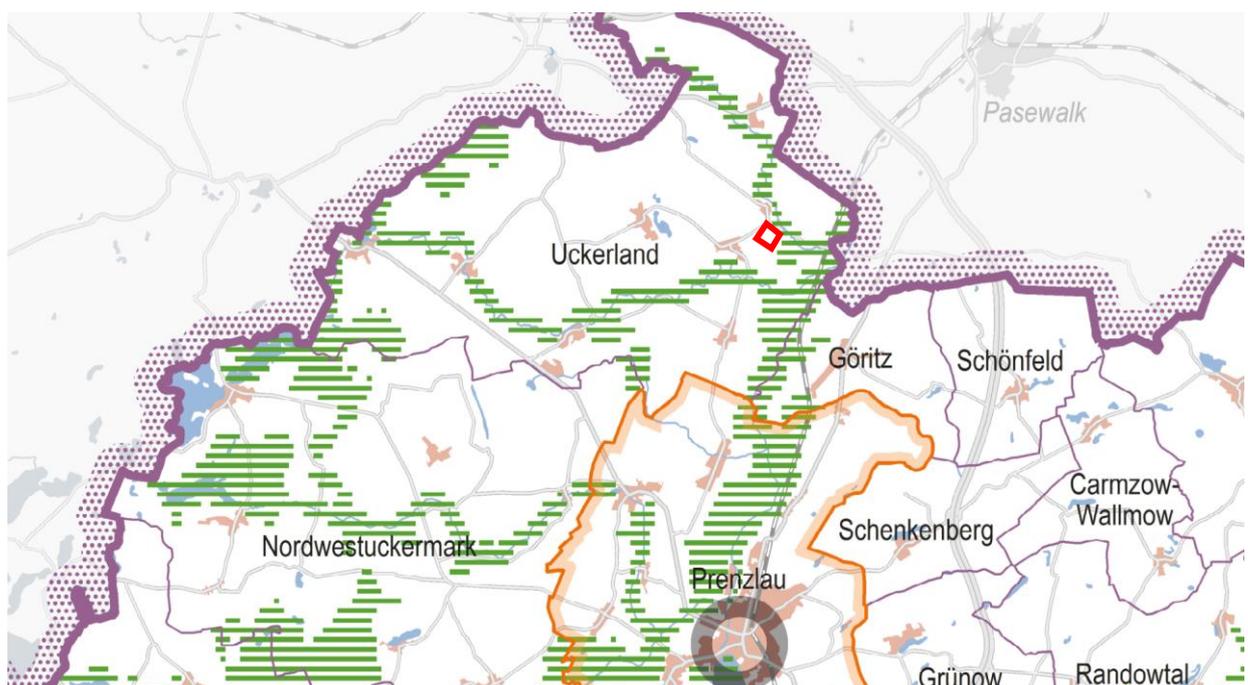


Abb.: Auszug LEP HR (2019), Vorhabenstandort (rot markiert)

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 Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsflächen soll zudem weiterhin gegeben sein.

Die Planung steht den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegensteht.

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 im Randbereich, 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.

2.3.2 Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023)

Der Regionalplan konkretisiert die raumordnerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm bzw. den Landesentwicklungsplänen durch Aufstellung überörtlicher und überfachlicher Festlegungen, bezogen auf das Gebiet einer bestimmten Region.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim befindet sich derzeit in Aufstellung. Am 28. Juni 2023 wurde der Entwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim gebilligt und die Eröffnung eines zweiten Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren endete am 09. Oktober 2023.

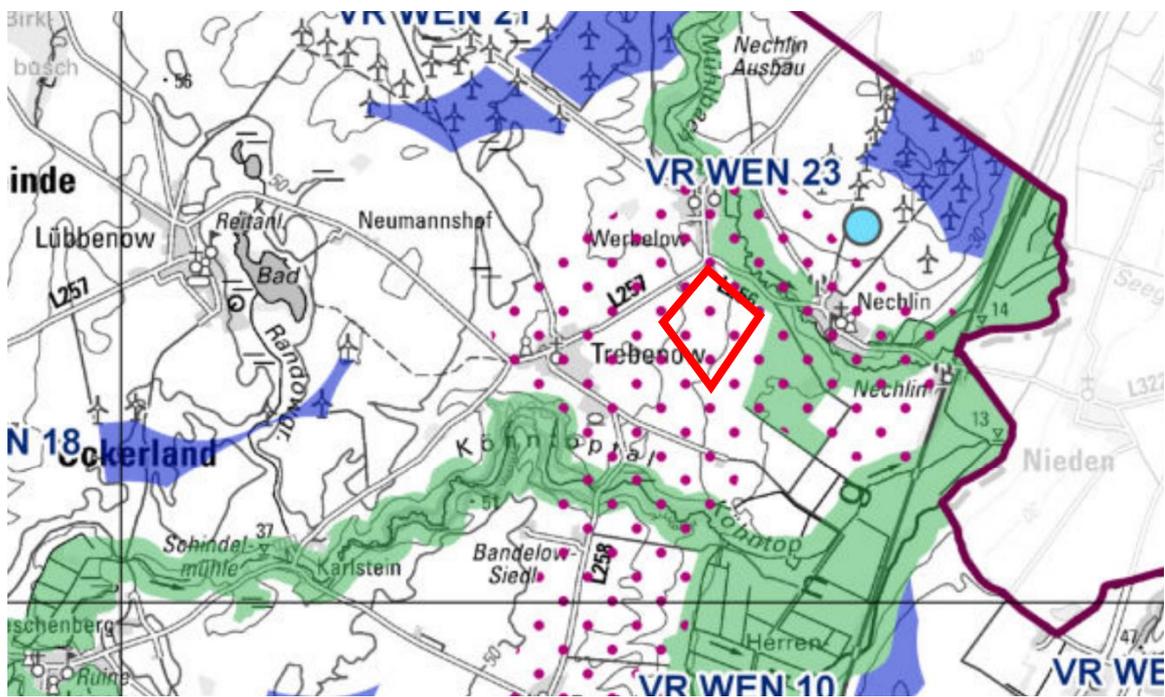


Abb.: Auszug Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2023), Vorhabenstandort (rot markiert)

Gemäß der im Entwurf des Integrierten Regionalplans getroffenen Festlegungen liegt das Plangebiet im Randbereich, jedoch außerhalb der Vorranggebiete für Freiraumverbundflächen Z 6.1.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Tourismus G 3.1. „In den Vorbehaltsgebieten Tourismus [...] ist den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein

besonderes Gewicht beizumessen.“ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbilds geprüft, um zu gewährleisten, dass das Vorhaben den Planungszielen nicht entgegensteht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung den Zielen des Regionalplans entsprochen werden kann bzw. nicht mit diesen im Widerspruch steht.

2.3.3 Flächennutzungsplan (Fassung vom 15.06.2000)

Der Amtsflächennutzungsplan Lübbenow 1 beinhaltet u.a. die vorbereitende Bauleitplanung für die heutige Gemeinde Uckerland.

Die Flächen des Plangebiets sind zum Großteil als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind „Feldhecken (Schutzstreifen) – Bestand“ dargestellt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind „Feldhecken (Schutzstreifen) – (Planung)“ verzeichnet. Im mittleren nördlichen Bereich wird ein Bodenfundplatz dargestellt.

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

2.3.4 Geltendes Planungsrecht

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

Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf wird im weiteren Verfahren eine von einem Vermessungsbüro 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 : 2.000 erstellt.

II. UMWELTBERICHT

Wird im weiteren Verfahren in den Begründungstext eingearbeitet. Der Umweltbericht, erstellt durch Büro Hackenberg Landschaftsarchitekt, liegt als separate Datei (**Stand 01/2024**) vor.

III. PLANINHALT

1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Mit der Realisierung des Projektes „Solarpark Uckerland-Werbelow“ sollen Ackerflächen in eine flächendeckend durchgrünte Fläche mit darauf aufgestellten Photovoltaikanlagen 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. 60 % der bebaubaren Fläche durch die Solarmodule zu rechnen.

Die Modulreihen können gemäß aktueller Planung in einer niedrigen Ständerbauform, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, errichtet werden. Die Unterkonstruktion, auf der die einzelnen Solarmodule befestigt sind, ist zwischen ca. 15° und $17,5^\circ$ nach Süden geneigt, um die Energie der Sonneneinstrahlung optimal zu nutzen. Die Aufständigung 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.

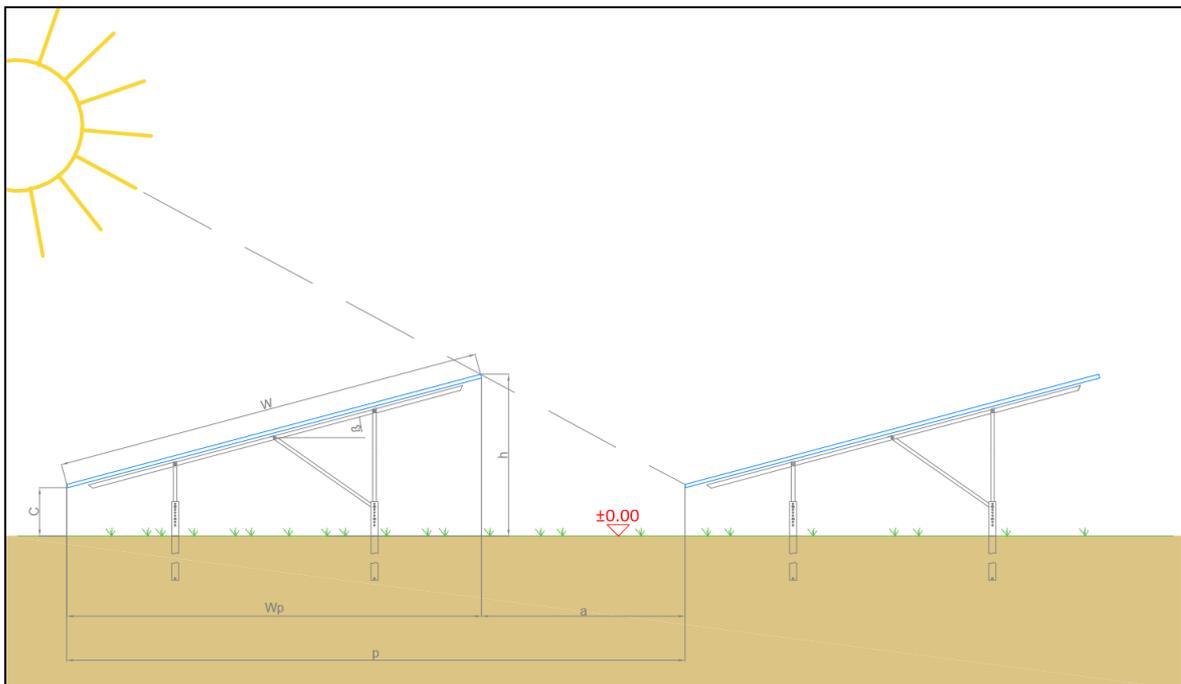


Abb.: Schematischer Systemschnitt PV-Module

Zur größtmöglichen Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß Nutzungskonzept, soweit erforderlich, 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 Sichtschutzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets weitestgehend vermieden werden. Die Nutzungskonzeption berücksichtigt zudem den natürlichen Geländeverlauf im nördlichen Plangebiet. Die Modulreihen werden vom Ortsteil Werbelow aus gesehen hinter einer natürlichen Erhebung aufgestellt, wodurch die Sichtbarkeit der Anlage von der Ortslage aus minimiert wird (siehe folgende Abb.).

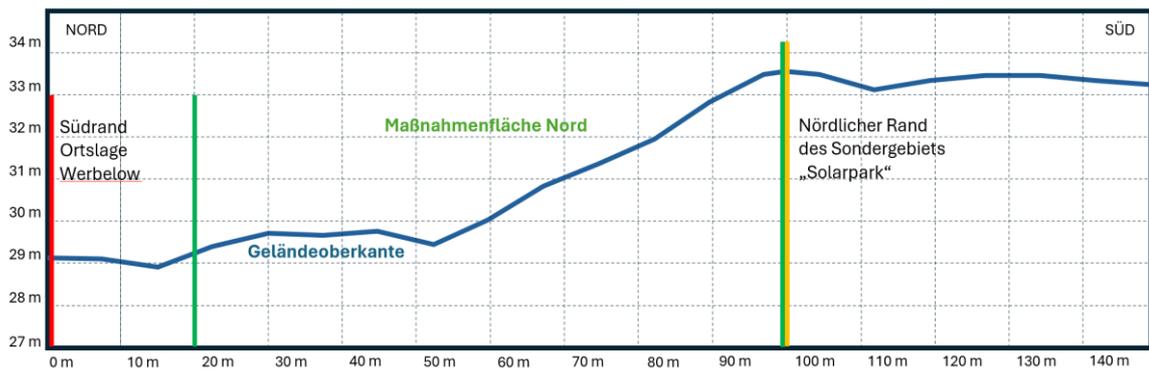


Abb.: Sichtbeziehung zwischen Ortslage Werbelow und Plangebiet

Zwischen den Modulreihen soll zur Erhaltung der Biodiversität soll der Reihenabstand in Abhängigkeit von der Exposition und Neigungswinkel der Modultische so gewählt werden, dass ein besonderer Streifen von 2,5 m am Mittag (MEZ) zwischen Mitte Mai und Mitte September gewährleistet werden kann. Die detaillierte Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Der vorhabenbezogene 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, sollen Sonstige Sondergebiete (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 der Sondergebiete „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 Bebauungsplans Höchstwerte entsprechend der 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. 1.2). 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 0,6 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. 3,5 m über Geländeoberkante angesetzt werden. Aufgrund des bewegten Reliefs ist eine einheitlich Bauhöhenbegrenzung für das gesamte Plangebiet nicht zielführend. Es werden daher mehrere Zonen mittels Knotenlinie abgegrenzt, in denen die zulässige Oberkante über NHN in Abhängigkeit der vorherrschenden Geländehöhen festgesetzt wird. Hieraus ergeben sich zulässige Anlagenoberkanten (OK) von 27,5 m bis 45,5 m über NHN (im DHHN 2016). *(Die Angaben werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage einer aktualisierten Planunterlage vom ÖbVI ergänzt)*

Zudem soll ein Abstand von mindestens 0,8 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 (siehe textliche Festsetzung Nr. 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 ist so zu gestalten, dass mittags (MEZ) von Mitte Mai bis Mitte September einen besonnten Streifen von mindestens 2,5 m Breite ermöglicht wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1). Gleichzeitig wird dadurch gewährleistet, 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 und Wege.

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

Die Erforderlichkeit von Heckenpflanzungen am Rand des Plangebiets zum Sichtschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes werden geprüft. Das vorhandene Relief sowie vorhandene Gehölze gewährleisten z.T. bereits 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. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sowie zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben.

2.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die geschützte Biotopflächen werden bei Bedarf 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);
- max. 200 m² versiegelte Flächen durch Überbauung mit für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen (Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude) sowie Gerätschaften und Unterstände für Tiere, die der Grünpflege des Gebietes dienen.

Nach der Stilllegung und dem kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 Nr. 2 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. Es soll ebenfalls die Zulässigkeit von Energiespeichereinrichtungen gewährleistet werden.

Im Sinne eines bedingten Baurechts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt die Festsetzung des Sondergebiets „Solarpark“ bis zur endgültigen Betriebseinstellung. Die Fläche ist danach wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen (Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB). Im Pacht- und Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger nach Stilllegung der Anlage zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet.

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. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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.

3. Bauweise

3.1 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, Abs. 24 BauGB i.V.m. § 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

4. Grünfestsetzungen

Diese werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage des Umweltberichts bzw. der Abwägung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung konkretisiert.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind 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.

V. FLÄCHENBILANZ

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Uckerland-Werbelow“ ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzungen folgende Flächenbilanz (gerundet)

Flächennutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Sondergebiet 1 „Solarpark“	649.100	93,6%
Maßnahmenflächen	44.100	6,4%
Größe des Plangebietes	693.200	100%

Stand: Vorentwurf Dezember 2023

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Plangebiet befindet sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Nutzung der Flächen wird über Gestattungsverträge zwischen der Eigentümerin der Flächen und der Vorhabenträgerin geregelt. Die konkreten Schritte, Fristen und Kosten der Leistungen für die Erschließung sowie sonstige Maßnahmen werden unter Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde Uckerland auf der Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Kommune und Eigentümer gemäß § 12 Abs. 1 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 der Vorhabenträgerin.

Eingriffe in private Eigentumsverhältnisse erfolgen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht.

Die Flächen im Plangebiet weisen unterdurchschnittliche Bodenwertpunkte auf (im Durchschnitt <50). Die Nutzung als Solarpark ermöglicht für die ortsansässigen Flächeneigentümerin eine wichtige zusätzliche Einnahmequelle und stärkt somit die lokale agrarwirtschaftliche Struktur. Die Umwandlung in eine für den Boden extensivierte Nutzung und die Steigerung der Pflanzenvielfalt sind positive Nebeneffekte. Keinesfalls werden hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen der PV-Planung weichen. Eine Zustimmungserklärung der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Eigentümerin und Bewirtschafterin liegt vor.

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 Gemeinde Uckerland wird nicht durch die Solarnutzung beeinträchtigt werden. Vielmehr können die Steuereinnahmen 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 von der Vorhabenträgerin übernommen. Weitere Regelungen wie Durchführung des Vorhabens und Rückbauregelungen sowie Kompensationsmaßnahmen sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden. Dieser muss vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterschrieben vorliegen.

Gemäß § 12 BauGB sind Regelungen hinsichtlich der Übernahme der Planungskosten sowie Folgekosten in Verbindung mit der Aufbereitung und Umsetzung des Bebauungsplans (z.B. Erschließungsleistungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin festzulegen. Der Entwurf des Durchführungsvertrags wird im Laufe des weiteren Verfahrens aufbereitet und soll u.a. folgende Regelungsinhalte enthalten:

- Erschließung
- Durchführungsverpflichtung/Herstellungsfristen
- Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
- Modulanordnung bzw. Sicherung einer flächenmäßigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Rückbau der Solaranlagen
- Kostentragung

VII. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „Solarpark Uckerland-Werbelow“ wurde von der Gemeindevertretung am 11.05.2023 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2023 ortsüblich im Amtsblatt Ausgabe 07-08/2023 bekannt gemacht.

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 1 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 20. 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 3 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist