

Stand: 21. August 2024

VORLAGE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.09.2024

BEGRÜNDUNG

ZUR VORHABENBEZOGENEN

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 1

DER STADT PUTZLITZ

für ein Gebiet nordöstlich von Krumbeck, östlich der Landesstraße L 111 sowie südlich der Autobahn A 24

- Solarpark Suckow –



Auftraggeber:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de



Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung des Planentwurfs	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
2	Begründung der planerischen Festsetzungen	11
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	11
2.2	Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	13
2.3	Festsetzungen nach dem Landesrecht Brandenburg (BbgBO).....	13
2.4	Erschließung	14
2.5	Grünplanung.....	14
3	Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	16
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	16
3.2	Durchführungsvertrag.....	16
4	Emissionen und Immissionen	16
4.1	Emissionen.....	16
4.2	Immissionen	20
5	Ver- und Entsorgung	20
5.1	Stromversorgung	20
5.2	Wasserver- und –entsorgung.....	20
5.3	Löschwasserversorgung.....	20
5.4	Müllentsorgung.....	20
6	Hinweise	21
6.1	Bodenschutz.....	21
6.2	Abfall	22
6.3	Altlasten	22
6.4	Archäologie und Denkmalschutz	22
6.5	Kampfmittel	23
7	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	23
8	Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	23
9	Städtebauliche Daten	23
9.1	Flächenbilanz	23
9.2	Bauliche Nutzung	24
10	Kosten für die Stadt.....	24
11	Verfahrensvermerk.....	24

- Anlage 1: Umweltbericht, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg vom 21.08.2024
Anlage 2: AFB, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg vom 21.08.2024
Anlage 3: Blendgutachten, Projekt-ID: BGA-073, erstellt vom Netzwerk unabhängiger Gutachter für Photovoltaik und Stromspeicher aus Moorege vom 25.07.2024
Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.07.2024
Anlage 5: FFH-Prüfung, erstellt von PLANUNG kompakt LANDSCHAFT aus Neubrandenburg vom 18.05.2023



1 BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS

1.1 Planungsabsicht

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Errichtung eines Solarparks – zusammen mit der Gemeinde Ruhner Berge - auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Südwesten der Fläche ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1 ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Autohof“ zulässig.

Durch die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner Erweiterung soll in der Gemeinde Ruhner Berge und in der Stadt Putlitz – als überregionales Projekt - die Erzeugung und Nutzung von regenerativen Energien planerisch ermöglicht werden.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Die Bundesregierung hat erstmals am 29.03.2000 das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) verabschiedet. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz hat sich seit dem Jahr 2000 als effektives und effizientes Instrument für die Förderung von Strom aus regenerativen Quellen bewährt. Die erneuerbaren Energien tragen zunehmend zur Stromversorgung in Deutschland bei. Damit gehen eine deutliche Minderung der Kohlendioxidemission im Stromsektor sowie positive volkswirtschaftliche Effekte einher.

Das EEG verfolgt nach § 1 Satz 1 den Zweck,

- „insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen,
- die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern,
- fossile Energieressourcen zu schonen und
- die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.“

Seit dem EEG 2021 ist im § 4 d der leistungsbezogene Ausbaupfad für die Nutzung der erneuerbaren Energie (EE) im Strombereich festgelegt: im Jahr 2030 sollen 71 Gigawatt Windenergie an Land, 100 Gigawatt Photovoltaik und 8,4 Gigawatt Biomasseanlagen installiert sein. Damit sollen im Jahr 2030 65 Prozent des Bruttostromverbrauchs aus EE stammen. Vor dem Jahr 2050 soll der gesamte Strom, der in Deutschland erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt werden.

Somit wird die Nutzung der Solarenergie durch den Bund ausdrücklich gefördert.

Die Stadt hat ein starkes Interesse daran, den Ausbau der „sauberen“ Energiegewinnung zu unterstützen. Daher steht sie der Ausweisung einer Solarparks auf dem Stadtgebiet positiv gegenüber.

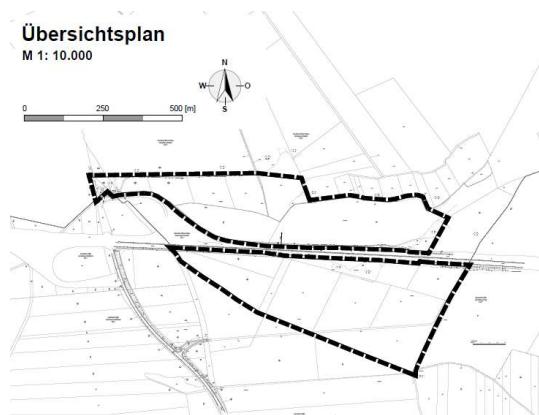
Durch die Entwicklung von Solaranlagen mit neuerer Technik und robusteren Materialien ist eine effektivere Auslastung von Energieeignungsflächen möglich und gemeindlich auch gewünscht.



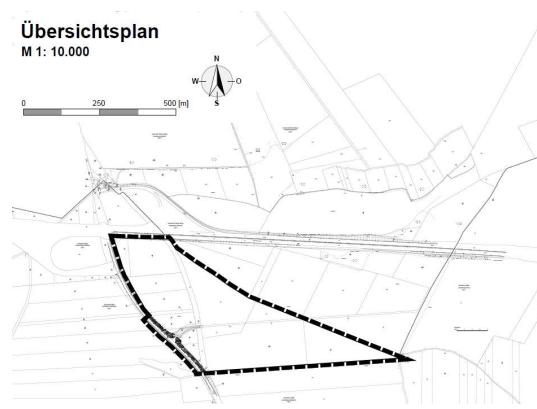
Das Plangebiet grenzt an die Autobahn A 24. Somit gilt dieser Bereich nach den Vorgaben der Bundesregierung als „privilegierter“ Bereich für die Solarnutzung. Um jedoch die Flächen effektiv zu nutzen und nicht übermäßig zu zerschneiden, soll die Gesamtnutzung der betroffenen Flurstücke für eine Solarnutzung vorbereitet werden, und zwar als ein gemeindeübergreifendes Projekt; zusammen mit der Gemeinde Ruhner Berge.

Bild 1: Geltungsbereiche

B-Plan Nr. 8 der Gemeinde Ruhner Berge



B-Plan Nr. 1, 1. Änderung der Stadt Putlitz



Bisher gilt für das Gebiet der Bebauungsplan Nr. 1 „Autohof Suckow“ der Stadt Putlitz. Dieser stellt

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 1

Daher besteht ein städtebaulicher Planungsbedarf dahingehend, die Flächen der Solarnutzung zugänglich zu machen.

1.1.3 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden im Außenbereich errichtet, und zwar nordöstlich von Krumbeck, östlich der Landesstraße L 111 sowie südlich der Autobahn A 24. Ansonsten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung keine Ortslagen, so dass es keine Blickverbindungen gibt und keine optischen Auswirkungen auf angrenzende bebauten Flächen. In der Betriebszeit ist nicht mit einem zusätzlichen hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Da die Fläche regelmäßig und intensiv bewirtschaftet wird, konnten sich hier keine hochwertigen Strukturen an Fauna und Flora entwickeln. Mit der Umsetzung des Bauleitplans geht eine rein landwirtschaftliche Fläche verloren, eine Nutzung als extensive Grünlandfläche ist neben der Solarenergiegewinnung weiterhin möglich. Für notwendige Versiegelungen wie der Zufahrt und die Überbauung der Fläche ist ein Ausgleich zu erbringen.

Fazit: Die Bauleitplanung bewirkt einen Eingriff in das Schutzgut Boden und führt zum Verlust eines Flächenabschnitts, der bisher einer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der Eingriff ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

1.1.4 Alternativuntersuchung

Nördlich der Stadt verläuft die A 24 von Ost nach Nordwest. Parallel dieser Straße gelten die Flächen in einem Abstand bis zu 200 m Entfernung als privilegierte Solar-eignungsflächen. Daher sollen genau diese Flächen vorrangig in die Solarnutzung geführt werden.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	10.03.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB	25.07.2022 – 31.08.2022
x	frühzeitige Beteiligung der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	Ab dem 15.09.2022
Auslegungsbeschluss			
	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	
	Beteiligung der Behörden und TÖB	§ 4 (2) BauGB	
	Erneuter Auslegungsbeschluss		
	Erneute Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4a (3) BauGB	
	Erneute öffentliche Beteiligung	§ 4a (3) BauGB	
	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	

1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Raumordnung

Übergeordnet gilt das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. 1 S. 235.

Aktuell gültig ist die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. 11, Nr. 35. In der Festlegungskarte 1 ist u. a. der Freiraumverbund dargestellt. Nach der Definition des LEP B-B umfasst der Freiraumverbund hochwertige Freiräume mit besonders bedeutsamen Funktionen, die gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit entwickelt werden sollen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Freiraumverbundes.

Kulturlandschaften der Hauptstadtregion sollen als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt bewahrt und durch Kooperation zwischen Städten und Dörfern entwickelt werden. Anknüpfend an die regionalen Eigenarten und individuellen Stärken sollen Kulturlandschaften zu Handlungsräumen einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung werden. Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und Leitbilder zu ihrer Weiterentwicklung formuliert werden. Durch eine regionale Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungsansätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements sollen Strategien und



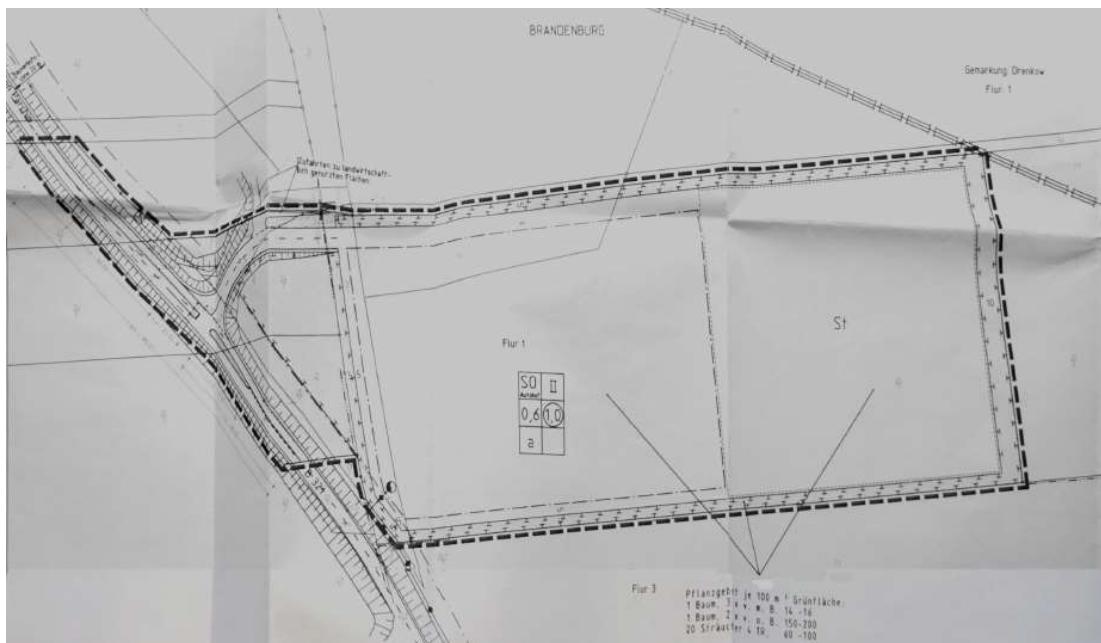
Entwicklungskonzepte für die kulturlandschaftlichen Handlungsräume erarbeitet und umgesetzt werden. Das Plangebiet liegt in dem kulturlandschaftlichen Handlungsräum Prignitz.

Weiterhin gilt der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020; In Kraft getreten am 23.12.2020. Dieser Regionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Prignitz-Oberhavel fest, die die im LEP HR festgelegten Zentralen Orte ergänzen sollen. Da die Stadt Pritzwalk bereits im LEP HR als Mittelzentrum in Funktionsteilung festgelegt ist und Grundfunktionale Schwerpunkte nur außerhalb der Zentralen Orte festgelegt werden dürfen, enthält dieser Teilregionalplan keine Festlegungen für die Stadt Pritzwalk. Der Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) und der Regionalplan "Freiraum und Windenergie" beinhalten keine Aussagen zum Plangebiet.

1.2.2 Kommunale Planungen

Für den südwestlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 1 seit dem 23.01.2001 (siehe Bild 2). Dieser setzt das Plangebiet als ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest mit der Zweckbestimmung „Autobahn“. Zulässig ist hier ein Autobahn mit Tankstelle und Pkw-Waschanlage.

Bild 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 1



Für die Stadt gilt nur ein Flächennutzungsplan mit 2 Änderungen für die Ortslagen. Demnach gilt die Erweiterungsfläche, die bisher nicht mit dem Autobahn überplant ist, als eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB.

Darüber hinaus gilt ein Kriterienkatalog der Stadt für PV-Freiflächenanlagen vom 25.11.2021 mit folgenden Zielen:

Bild 3: Auszug Kriterienkatalog der Stadt für PV-Freiflächenanlagen vom 25.11.2021

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Putlitz hat am 25.11.2021 beschlossen, die Errichtung von Solarparks (Photovoltaik-Freiflächenanlagen -PV-FFA-) im Stadtgebiet künftig nur dann zuzulassen, wenn:

1. durch den Investor die kommunalen Vertreter und die Einwohner des betroffenen Ortes in einer Einwohnerinformationsveranstaltung über das Vorhaben informiert werden und die Einwohner hier auch die Möglichkeit haben, ihre Auffassung zu dem Vorhaben zu äußern;
2. der zuständigen Jagdgenossenschaft und den betroffenen Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Bauvorhaben gegeben wird;
3. bei Lage des Bauvorhabens im Grenzgebiet zu einem benachbarten Orts- oder Gemeindeteil auch diesem Ort/der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Bauvorhaben gegeben wird;
4. die Bürgerinnen und Bürger und die Gemeinde die Möglichkeit haben, sich am Solarpark als Anteilseigner zu beteiligen (Bürgersolaranlage);
5. der Sitz des Unternehmens in der Gemeinde gegründet wird, damit die Gewerbesteuer vollständig in die Gemeinde fließt. Für den Fall eines Verkaufs der PV-FFA ist jedem Käufer diese Verpflichtung aufzuerlegen;
6. Mäh- und Pflegearbeiten auf den angelegten Grünflächen zum Schutz der dort lebenden Tiere in der Fortpflanzungsperiode nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres gestattet sind;
7. sofern der Bau zusätzlicher Leitungen zum Abführen des erzeugten Stroms erforderlich ist, dies ausschließlich in Erdverkabelung zuzulassen;
8. die gesicherte Rückbauverpflichtung nachgewiesen wird;
9. der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Planungs- und Erschließungskosten erfolgt;
10. naturschutzfachliche und landschaftsbildästhetische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Stadt Putlitz und dessen Ortsteile erfolgen;
11. Vorschläge für die Einwohner des Ortes der am nächsten zur PV-FFA liegt zur Reduzierung der Stromkosten gemacht werden;
12. das Sponsoring ortsansässiger Vereine erfolgt;
13. bei Freiflächenanlagen an die Stadt 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge gezahlt wird;
14. der Abstand zu den Wohngebäuden generell mit den Grundstückseigentümern abgestimmt wird;
15. die Grenze des Solarparks umlaufend mit einheimischen standortgerechten Gehölzen in einer Breite von mindestens 5 Metern so bepflanzt wird, dass vom nächstgelegenen Ort ein direkter Blick auf die Solarmodule ausgeschlossen ist;
16. Mehrfachnutzungen und/oder Agri-PV-Projekte realisiert werden können;
17. bei Lage der PV-Anlage in unmittelbarer Nähe zu einer Bundes-, Landes- oder Kreisstraße, die Möglichkeit des Baus von Ladesäulen für die E-Mobilität geprüft wird.



1.2.3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu beachtende Vorgaben

Unmittelbar an dem südlichen-, westlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes grenzt das 34.155 ha große Europäische Vogelschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ sowie das 32.890 ha große Landschaftsschutzgebiet „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“ und im Südosten in einer Entfernung von ca. 600 m das 1.651 ha große FFH-Gebiet DE 2738-302 „Stepenitz“ an. Daher wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt (siehe Anlage 5). Diese kam unter Punkt 6 auf folgendes Ergebnis:

„Die im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geplanten Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen:

- *Bauzeitenregelung*
- *Vergrünung*
- *Flächenfreigabe durch ökologische Baubegleitung vor Baubeginn*
- *Gewährleistung Kleintierdurchlässigkeit*
- *Vermeidung zusätzlicher Versiegelung*
- *Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichthemissionen*
- *Schutz des Bodens etc. nicht geeignet, die Natura 2000-Gebiete:*
- *Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2738-421 „Agrarlandschaft Prignitz-Stepenitz“*
- *FFH-Gebiet DE 2737-302 „Stepenitz“*

erheblich zu beeinträchtigen und stehen den Schutz- und Erhaltungszielen nicht entgegen.

Es besteht demnach keine Veranlassung für weitere Prüfschritte gemäß Verfahrensablauf nach § 34 BNatSchG, d. h. es ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung bzw. Ausnahmeprüfung erforderlich.“

Im südöstlichen Bereich grenzt das Plangebiet an eine Waldecke. Somit gelten hier die Regelungen des Gesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Danach ist von der bestehenden Waldgrenze ein Abstand von 30 m einzuhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Inaussichtstellung für eine Ausnahme zur Bebauung dieser Fläche ab einen Abstand von 18 m zum Waldrand für die geplanten Solarmodule beantragt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen und 40 m bei Autobahnen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

Weiter heißt es unter Abs. 2:

„(1) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten



Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn:

bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

und unter 2c:

„Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Absatz 2 gelten nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Die oberste Landesstraßenbaubehörde oder, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, das Fernstraßen-Bundesamt ist im Genehmigungsverfahren für eine Anlage nach Satz 1 zu beteiligen, wenn eine solche Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 Meter oder längs einer Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll.“

Somit dürfen Solarmodule nach der jetzigen Rechtslage in den Bauverbotsstreifen errichtet werden.

Zudem gelten nach § 9 Abs. 7 die Absätze 1 bis 5 nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zu stande gekommen ist. Eine entsprechende Abstimmung Unterschreitung der g. Abstände ab einen Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der A 24 für die geplanten Solarmodule wird im Planverfahren durchgeführt.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst ein Gebiet nordöstlich von Krumbeck, östlich der Landesstraße L 111 sowie südlich der Autobahn A 24.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 31 (teilweise), 17/7, 18/3, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 25/1, 25/2, 19/4 der Flur 1 sowie auf die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 21/2, 22/2, 23/4, 23/7, 23/8, 24/3, 24/4, 24/2, 23/9, 25/2, 25/5, 29/3 der Flur 2 der Gemarkung Nettelbeck.



1.3.2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist durch die A 24 und die L 111 begrenzt.

Das Gelände ist leicht moduliert.

Bild 3: Foto aus Google Earth vom 30.07.2024 um 17 Uhr

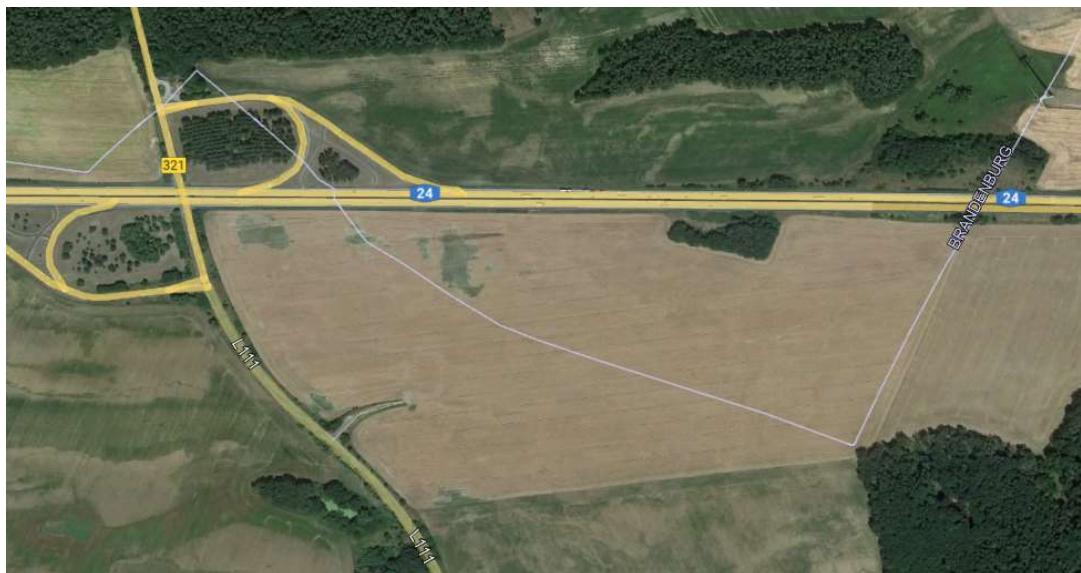


Bild 4: Eigene Fotos vom



1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Nach vorliegenden Erkenntnissen sind keine Moorflächen vor Ort bekannt. Es wird technisch von einer Bebaubarkeit durch einen Solarpark ausgegangen. Im Übrigen wird vor der Aufstellung eines jeden Solarparks die Tragfähigkeit des Bodens fachlich geprüft.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN

2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche, auf denen Photovoltaikanlagen aufgestellt werden sollen, wird zukünftig als „*Sonstiges Sondergebiet - Solarpark*“ (hier: Photovoltaikanlagen) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

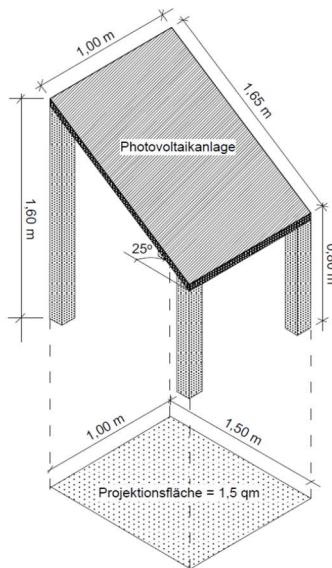
Gemäß der Zweckbestimmung der baulichen Nutzung dient das Gebiet der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbarer Energie aus Sonne dienen. Der Begriff „*erneuerbare Energien*“, auch regenerative Energien, sind Energien aus Quellen, die im Rahmen des menschlichen Zeithorizonts praktisch unerschöpflich zur Verfügung stehen oder sich verhältnismäßig schnell erneuern. Damit grenzen sie sich von fossilen Energiequellen ab, die sich erst über den Zeitraum von Millionen Jahren regenerieren. Erneuerbare Energiequellen gelten, neben höherer Energieeffizienz, als wichtigste Säule einer nachhaltigen Energiepolitik und der Energiewende. Zu ihnen zählen Bioenergie, Erdwärme, Wasserkraft, Meeressnergie, Sonnenenergie und Windenergie (vgl.: https://de.wikipedia.org/wiki/Erneuerbare_Energien_am_07.02.2022_um_17_Uhr). Weiterhin wird im BauGB vom 11.06.2013, BGBI. I S. 1548, der Begriff „*erneuerbare Energien*“ zwecks planerischer Absicherung der beschriebenen Energieformen verwendet (siehe bspw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Daher wird dieser Begriff hier übernommen und die Nutzung auf „er

In Anlehnung an die Zweckbestimmung sind folgende solarparktypische Nutzungen im Baugebiet zulässig:

1. Photovoltaikanlagen (= die "überstellte Fläche" wird durch lotrechte Projektion des oberirdischen Baukörpers (hier Photovoltaikanlage) auf die Waagrechte ermittelt; siehe Querschnitt „Projektionsfläche“. Ausschlaggebend ist somit nicht die Modulfläche selbst.).



Bild 4: anrechenbare Grundfläche einer Photovoltaikanlage als Beispiel



2. Trafogebäude von je maximal 25 qm Grundfläche, die den Sondergebieten "Solar" dienen,
3. Stromverteilerkästen,
4. Zufahrten und Stellplätze, die dem Sondergebiet "Solarpark" dienen.

Das Plangebiet dient somit zukünftig der Nutzung als SO-Gebiet für Photovoltaikanlagen. Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) widersprechen diesem Ziel. Daher erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,65 ist erforderlich, um eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebietes für die Stromgewinnung zu ermöglichen.

Die baulichen Höhen der einzelnen Photovoltaikanlage dürfen max. 3,5 m betragen und die der Trafogebäude und der Werbeanlagen max. 4,0 m. Bezugspunkt ist dabei der in der Planzeichnung nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt (Höhenbezugs punkt). Der Bezugspunkt bezieht sich auf die höchste Stelle im Gelände, die von der einzelnen Photovoltaikanlage jeweils überdeckt ist. Großflächige Gelände veränderungen sind hingegen nicht gewünscht.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass innerhalb der überplanten Flächen hier Photovoltaikanlagen errichtet werden können bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände zu den angrenzenden Grundstücken. Von den Grenzabständen ausgenommen ist die östlichen Gebietsgrenzen der SO-Gebiete. Hier

werden die Baugrenze so vorbereitet, dass der in der Gemeinde Ruhner Berge geplante Solarpark (siehe dazu Bebauungsplan Nr. 8 im Bild 1) nahtlos in das Plangebiet übergehen kann.

Da mehrere Photovoltaikanlagen nebeneinander – ohne Grenzabstände – als eine bauliche Anlage gelten, ist diese Bauform bei der Regelung der Bauweise zu beachten. Es sind durchaus Modultische von über 50 m Länge üblich. Daher erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. Demnach sind im Plangebiet abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen von über 50 m zulässig, wenn die erforderlichen Abstandsfächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

2.2 Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Daher erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (siehe Anlage 4a und b) verpflichtet.

Erfolgt ein Wechsel der Vorhabenträger, soll aus gemeindlicher Sicht kein zeitaufwendiges neues Bauleitplanverfahren erfolgen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

2.3 Festsetzungen nach dem Landesrecht Brandenburg (BbgBO)

Im Plangebiet sind aus versicherungsrechtlichen Gründen Zäune aus Stahlgitter oder Maschendraht in einer Höhe von max. 2,00 m erforderlich, einschließlich eines Freihaltebereiches zum Boden von mind. 0,25 m, damit die Zäune nicht zu unüberwindbaren Hindernissen für die Tierwelt werden. Daher erfolgt die Festsetzung, dass dieser Zaunmaße zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den angrenzenden Grundstücken bzw. Grünflächen zulässig ist.

Darüber hinaus sind auch Hecken zulässig. In dem Fall können zusätzlich auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite, zu den angrenzenden Grundstücken bzw. zur Grünfläche ein Maschendrahtzaun oder eine Stahlgitterzaun errichtet werden.

Die Zufahrten und Hauptwege bedürfen keine feste Versiegelung. Daher sind diese als wasser- und luftdurchlässige bzw. wassergebundene Decken herzustellen herzustellen.

Die Freiflächen der SO-Gebiete sind als extensive Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen bzw. extensiv zu bewirtschaften.

Zwischen den Solarmodulen sind Mindestabstände von 3,85 m einzuhalten, damit eine gewisse optische Durchlässigkeit im Park bestehen bleibt.



2.4 Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der A 24 und östlich der L 111. Von der L 111 wurde in der Vergangenheit eine Abfahrt zum Plangebiet vorbereitet, damit hier ein Autohof hätte entstehen können. Somit ist die ausgebauten Zufahrt zum Plangebiet vorhanden.

Die L 111 wird entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert, geteilt in:

- Straßenverkehrsfläche und
- Verkehrsgrün.

In diesem Bebauungsplan wird die g. ausgebauten Zufahrt von der Landesstraße L 111 – in Verlängerung nach Osten – bis zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ruhner Berge – zukünftig als eine öffentliche Straße gesichert. Somit dient sie neben der Erschließung der an diese Straße grenzenden Solarfläche auch der Erschließung der angrenzenden Wald- und landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung und als Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit.

Die Straße dient somit der zukünftig gesicherten Erschließung der Flächen südlich der A 24 und östlich der L 111, was bisher nicht gegeben ist.

Die für die Umsetzung der Straße erforderlichen Flächen werden zur Zeit von der Stadt erworben.

Die Stellplätze für den Eigenbedarf der SO-Gebiete können im Plangebiet erbracht werden.

2.5 Grünplanung

2.5.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Im Plangebiet werden die Flächen im Norden und Süden als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen 1". Diese Flächen sind mit einer 3-reihigen Hecke aus standortgerechten bzw. autochthonen Laubgehölzen parallel der angrenzenden SO-Gebiete mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu bepflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 Stück einer Art erfolgen.

Es sind folgende Arten in der Qualität Str. 2xv o.B. H. 100-150 zu verwenden: Faulbaum (*Frangula alnus*); Hundsrose (*Rosa canina*); Haselnuss (*Corylus avellana*); Kornelkirsche (*Cornus mas*); Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*); Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*); Roter Holunder (*Sambucus racemosa*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*); Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

Zusätzlich ist nur auf der nördlich gelegenen Fläche pro angefangener 100 m² Grünfläche ein standortgerechter bzw. autochthoner Laubbaum zu pflanzen, und zwar als Baum I. und II. Ordnung mit der Qualität Hochstamm H 2xv bzw. Heister vHei 2xv o.B. H. 250-300. Zu verwenden sind:



- Bäume I. Ordnung: Vogelkirsche (*Prunus avium*); Stieleiche (*Quercus robur*); Winterlinde (*Tilia cordata*); Wildbirne (*Pyrus communis*).
- Bäume II. Ordnung: Hainbuche (*Carpinus betulus*); Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Heister: Feldahorn (*Acer campestre*); Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Die verbleibenden Flächen sind als extensiv genutzter Gras-/Krautsaum aus standortgerechten bzw. autochthonen Pflanzen, bestehend aus 90 % Wildkräuter und Leguminosen und 10 % Wildgräser, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Die beiden Flächen dienen der äußeren Begrünung des Gebietes nach Nord und Süd. Dabei wird im Süden auf eine Baumpflanzung verzichtet, um keine Verschattung im Plangebiet zu erzeugen.

Im Westen grenzt die Landesstraße an das Plangebiet. Hier sollen soll an den Anschluss an das Verkehrsgrün eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Krautsaum 3" als extensiv genutzte Gras-/Krautsäume aus standortgerechten bzw. autochthonen Pflanzen, bestehend aus 90 % Wildkräuter und Leguminosen und 10 % Wildgräser, entwickelt und dauerhaft unterhalten werden.

Um der Tierwelt, insbesondere den Feldlerchen, eine Nutzung des Gebietes zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche "Bunt- und Schwarzbrache 2", die von West nach Ost verläuft. Diese ist aus der Bewirtschaftung zu nehmen. Dabei ist eine extensive Pflege zulässig zur Sicherung des Lebensraumes für Bodenbrüter.

Zur ökologischen Einbindung der geplanten Solarparks ist die gesamte Fläche des SO-Gebietes als "extensiv genutzte Wiese" aus standortgerechten bzw. autochthonen Pflanzen, bestehend aus 30 % Wildkräuter und 70 % Wildgräser, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Ein Befahren zu Wartungsarbeiten ist möglich.

Alle genannten Maßnahmen dienen sie als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.

2.5.2 Eingriff und Ausgleich

Siehe Anlage 1



3 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Damit sind innerhalb des SO-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit dürfen im Plangebiet nur solche Anlagen und Einrichtungen erstellt werden bzw. Nutzungen erfolgen, die im VEP (siehe Anlage 4a und b) benannt sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Putlitz und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Solarparks, bestehend aus Photovoltaikanlagen.

Um diese Nutzungen zu gewährleisten, erfolgen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag auf Grundlage des § 12 BauGB und des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen getroffen, die beinhalten:

Wird ergänzt, sobald der Entwurf vorliegt.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Putlitz bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans möglich, es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Schließlich enthält der Durchführungsvertrag die üblichen Kostentragungsregelungen betreffend aller mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Planungs- und Beratungsleistungen.

4 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

4.1 Emissionen

In diesem Punkt werden die Emissionen untersucht, die aufgrund dieser Planung zusätzlich verursacht werden und als Störfaktoren in die Umwelt ausgetragen werden



können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallemission (Lärm), Lichtemission, Strahlung oder Erschütterungen:

Geräuschemissionen bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden durch technische Anlagen wie z.B. Wechselrichterstationen und Transformatoren hervorgerufen. Je nach Entfernung dieser Anlagen zu den Immissionsorten, kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm kommen. Aufgrund der Lage und der vorhandenen Abstände zur nächsten schutzwürdigen Nutzung können diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Im Übrigen sind nach der Art der baulichen Nutzung nur „*nicht erheblich belästigenden Anlagen und Einrichtungen*“ zulässig. Dadurch bleiben im Plangebiet – genauso wie in der angrenzenden Umgebung - Immission nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 65 dB (A) zulässig und nachts 50 dB (A). Diese sind an der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Theoretisch kann es durch Photovoltaikanlagen zu visuellen und optischen Emissionen kommen. Daher wurde ein Blendgutachten erstellt (siehe Anlage 3). Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

„7.1 Gebäude“

Im relevanten Umfeld (100 m Radius) der Photovoltaikanlage befinden sich keine Gebäude. Demnach können keine Belästigungen durch Blendwirkungen in schutzwürdigen Räumen wie Wohnräumen entstehen.

7.2 Straßen

Im Umfeld der Photovoltaikanlage wurden als relevante Verkehrswege die Bundesautobahn A 24 sowie die B 321 bzw. L 111 identifiziert.

7.2.1 Bundesautobahn A 24

Auf der A 24 selbst können keine Blendwirkungen entstehen. Geometrisch betrachtet treffen keine Reflexionen auf die Fahrbahn. Davon ausgenommen sind die Auf- und Abfahrten. Die Auf- und Abfahrten, bei denen Blendwirkungen auftreten können, werden im Folgenden gesondert betrachtet.

7.2.2 Auffahrt A 24 Richtung Westen

Auf der Auffahrt auf die A 24 Richtung Westen, welche westlich des nördlichen PV-Feldes liegt, können Fahrzeugführer im Bereich kurz nach der B 321 in Fahrtrichtung Osten im zentralen Sichtfeld ($\pm 30^\circ$, bezogen auf die Fahrtrichtung) geblendet werden. Hier können demnach erhebliche Blendwirkungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Blendwirkungen ließen sich hier mit einem ca. 3 m hohen Sichtschutz entlang der westlichen Anlagengrenze des nördlichen PV-Feldes unterbinden. Wenn der Sichtschutz durch einen Zaun mit Sichtschutzelementen realisiert wird, so können die unteren 80 cm des Zauns zur Reduzierung der Windlast offen bleiben.



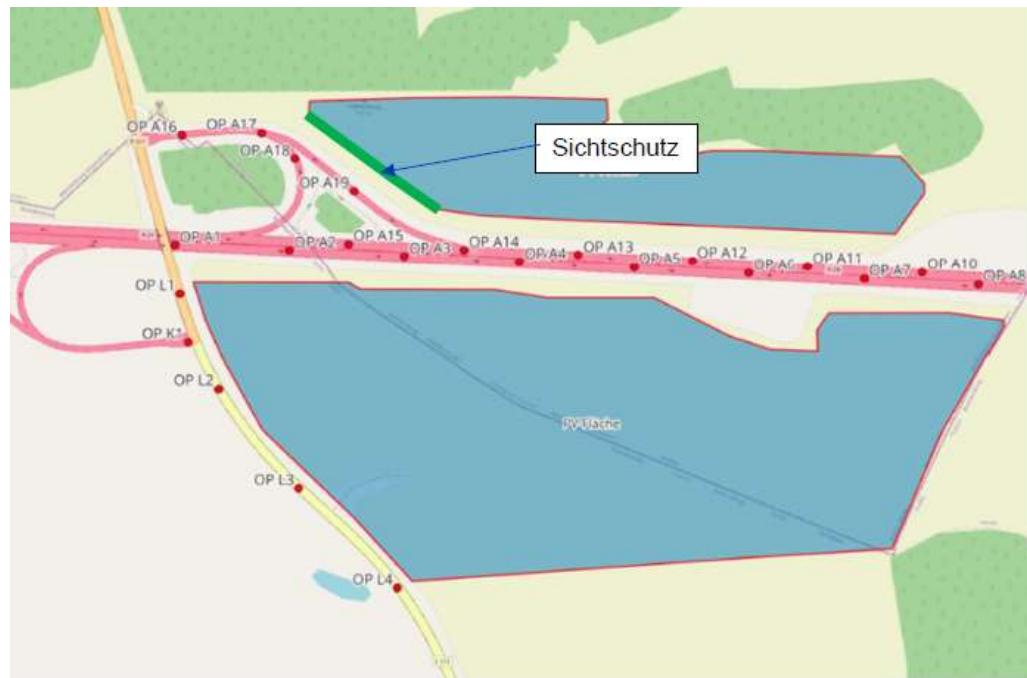


Abbildung 16: Position Sichtschutz am nördlichen PV-Feld - Quelle Karte: OpenStreetMap

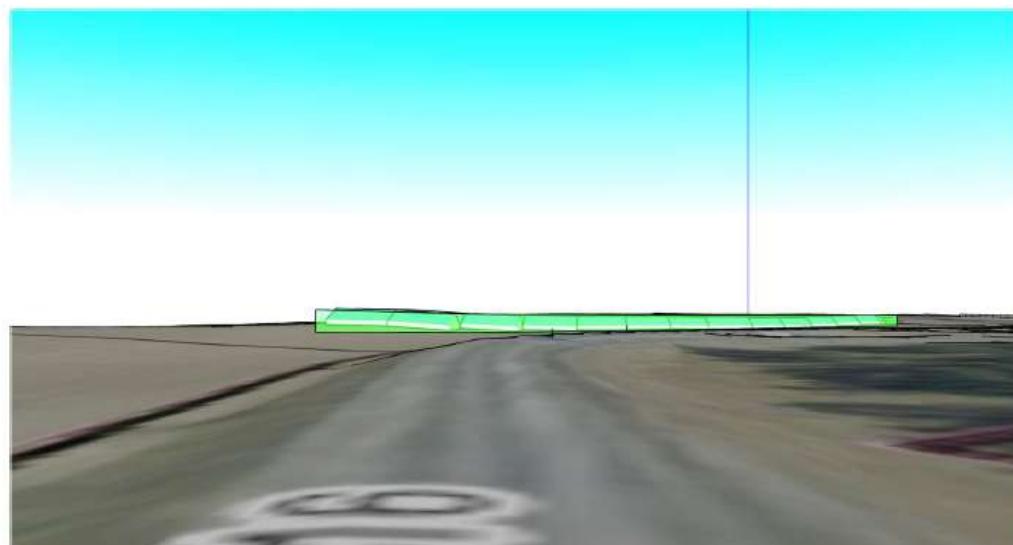


Abbildung 17: Perspektive LKW-Fahrer bei OP A16 mit Blickrichtung Osten: Der Sichtschutz (transparentes grün) blockiert die Sicht auf die Modultische.

7.2.3 Bundesstraße B 321 bzw. Landesstraße L 111

Auf der B 321 bzw. L 111 werden keine relevanten Blendwirkungen auftreten. Das zentrale Sichtfeld von $\pm 30^\circ$ bleibt stets blendfrei.

Ergänzend muss erwähnt werden, dass Fahrzeugführer vom Bereich der B 321 nordwestlich der PVA selbst ohne lokale Vegetation keinen Sichtbezug auf die PVA hätten, da Geländeerhöhungen die Sicht blockieren. Dementsprechend wurden im Nordwesten keine Simulationspunkte definiert.

7.2.4 Kreuzungsbereich Ausfahrt A 24 Richtung Osten / B 312

Beim Kreuzungsbereich der Ausfahrt von der A 24 Richtung Osten und der B 321 können Fahrzeugführer, die nach Osten blicken (z. B. beim Abbiegen vor der Bundes- bzw. Landesstraße), geblendet werden. Der Blick nach Osten entspricht hier einem geradeaus gerichteten Blick. Beim Abbiegen auf die B 321 bzw. L 111 (Richtung Norden/Süden) bleibt das zentrale Sichtfeld zwar blendfrei, aber beim Blick nach Osten können stärkere Blendwirkungen im zentralen Sichtfeld auftreten. Die Situation wird im Folgenden skizziert.

Ein Sichtschutz auf der Anlagenfläche müsste hier aufgrund des Höhenunterschieds sehr hoch ausfallen, etwa 7 bis 8 Meter. Demnach könnten vorgezogene, immergrüne Pflanzen in Betracht gezogen werden. Ggf. ist es möglich, mit der Gemeinde abzustimmen, auf dem Hang eine Bepflanzung über eine Länge von ca. 45 m vornehmen zu dürfen. Entsprechend würde sich die benötigte Höhe des Sichtschutzes reduzieren. Ziel sollte es sein, auch hochsitzenden LKW-Fahrern die Sicht auf den reflektierenden Bereich der PVA zu nehmen.

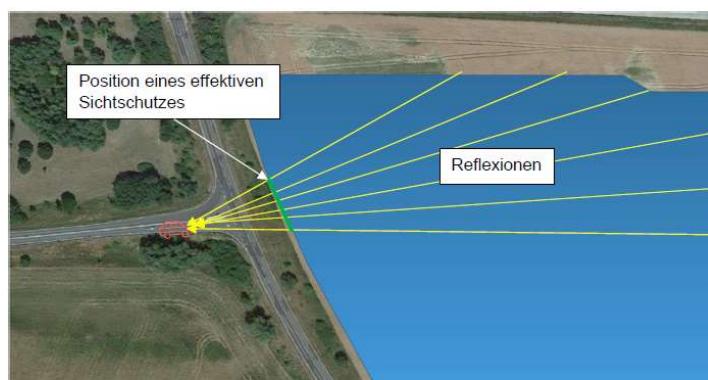


Abbildung 18: Skizze der Blendsituation an der Kreuzung - Quelle Satellitenbild: Google Earth Pro

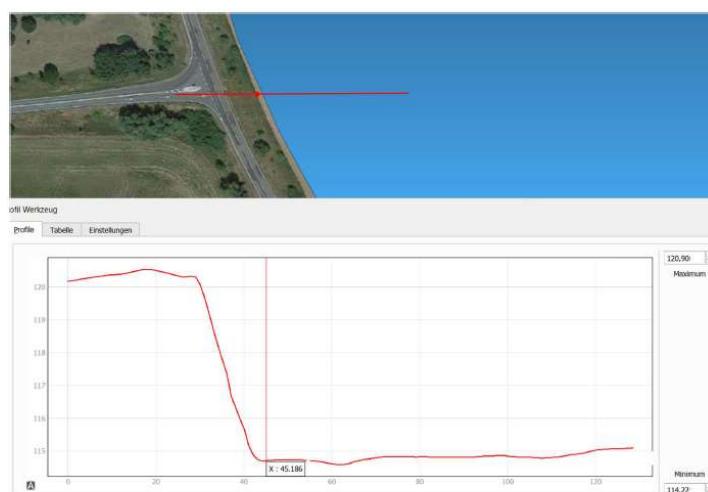


Abbildung 19: Höhenunterschied Kreuzungsbereich/PV-Anlage - Quelle Höhendaten: Landesamt für innere Verwaltung Geschäftsbereich des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

4.2 Immissionen

In diesem Punkt werden die Immissionen untersucht, die als Störfaktoren aus der Umwelt auf das Plangebiet wirken können, wie giftige, gesundheitsschädliche oder umweltgefährdende chemische Stoffe, Schallimmission (Lärm), Lichtimmission, Strahlung oder Erschütterungen:

Das Plangebiet dient nicht dem ständigen Wohnen oder Arbeiten von Menschen. Daher erfordert die geplante Nutzung keinen separaten Schutzanspruch.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die örtlichen Unternehmen vorgenommen.

5.2 Wasserver- und –entsorgung

Für das Betreiben von Photovoltaikanlagen ist kein Trinkwasser- oder Abwasseranschluss erforderlich.

Da Solaranlagen oder deren Nebenanlagen keine verunreinigenden Nutzungen ermöglichen, kann das im Plangebiet anfallende Regenwasser vor Ort versickern.

Für den Bereich der Niederschlagswasserbeseitigung besteht derzeit keine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage.

Bei dem anfallenden Niederschlagswasser handelt es sich um gering belastetes Niederschlagswasser der Kategorie I entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102. Hier ist eine Einleitung in Oberflächengewässer grundsätzlich ohne Behandlung möglich.

5.3 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Putlitz wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Putlitz" gewährleistet. Da keine Trinkwasserrohrleitung im Umfeld vorhanden ist, ist die Löschwassersicherheit über einen Brunnen abgedeckt werden, der im Rahmen der Projektplanung errichtet wird.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgen durch die örtlichen Unternehmen.



6 HINWEISE

6.1 Bodenschutz

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgetragenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

Es handelt sich um einen erheblich vorgeschiedigten Bodenbereich, es ist eine ausgekieste Abbauplätze, die bereits durch Rekultivierung wieder zu einem landwirtschaftlichen Standort wurde.

Die weiteren Hinweise finden hier ebenfalls keine Anwendung, da weder eine Umgestaltung der wiederhergestellten Topographie noch Bodenabbau oder -umbau vorgesehen sind. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bereits umfangreich im Umweltbericht dargestellt - einschließlich notwendiger Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Eventuelle weitere Hinweise sind in der Projektphase zu berücksichtigen, z. B. bei der Gründung der Modulgestänge.

Falls weitere Bodenarbeiten durchzuführen sind, ist in der Projektphase zu prüfen, ob die Notwendigkeit für ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 besteht.

Falls Metallträger in grundwassergeprägte Bereiche eingebbracht werden, ist zu prüfen, ob ggf. andere Materialien (z. B. unverzinkter Stahl, Edelstahl o.ä.) oder andere Gründungsverfahren zu verwenden sind, um eine Gefährdung natürlichen Organismen im Grundwasser auszuschließen.

Beurteilungsgrundlage ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].



6.2 Abfall

Mit der Neufassung der BBodSchV (Artikel 2 der Mantelverordnung, BGBl. 2021 Teil I, S. 2716) ist das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden neu geregelt. Für Genehmigungen und Zulassungen ab dem 1. August 2023 gilt die novellierte BBodSchV uneingeschränkt.

Beurteilungsgrundlage ist auch hier die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke [Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)].

Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden. Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

6.3 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand 25.02.2023) sind keine Altlasten auf dieser Fläche bekannt.

6.4 Archäologie und Denkmalschutz

Bisher sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt worden.

Im Nahbereich sind jedoch archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 DSchG in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.



Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6.5 Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

7 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für die Grundstücke ist nach § 24 BauGB nicht vorgesehen.
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- Die Umlegung, Grenzregelung oder Enteignung von Grundstücken sind nach §§ 45, 80 ff oder 85 BauGB nicht vorgesehen.

8 UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 ABS. 4 UND § 2 A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

Siehe Anlage 1

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

9.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Gebiet	Gesamtgröße
Sonstige Sondergebiet	150.860 m ²
Grünfläche	14.770 m ²
Verkehrsfläche	7.880 m ²
Gesamt	173.510 m² (17,35 ha)



9.2 Bauliche Nutzung

Durch die Planung erhöht sich die Anzahl der Wohnungen in der Stadt nicht.

10 KOSTEN FÜR DIE STADT

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

11 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Putlitz hat die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Siegel

Stadt Putlitz,

(Udo Burzyk)
Bürgermeister

Der B-Plan Nr. 1, 1. Änderung und Ergänzung trat am in Kraft.
Die zusammenfassende Erklärung liegt seitdem vor.

Bearbeiter:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:

Enno Meier-Schomburg

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Anke Bauschke

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung

Pauline Finner

cand. Landschaftsarchitektur

