

LANDKREIS PRIGNITZ
STADT PUTLITZ
ORTSTEIL SAGAST

BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK SAGAST“

ENTWURF ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE
DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
GEM. § 3 ABS. 2 SOWIE § 4 ABS. 2 BAUGB

BEGRÜNDUNG

STAND: **NOVEMBER 2022**

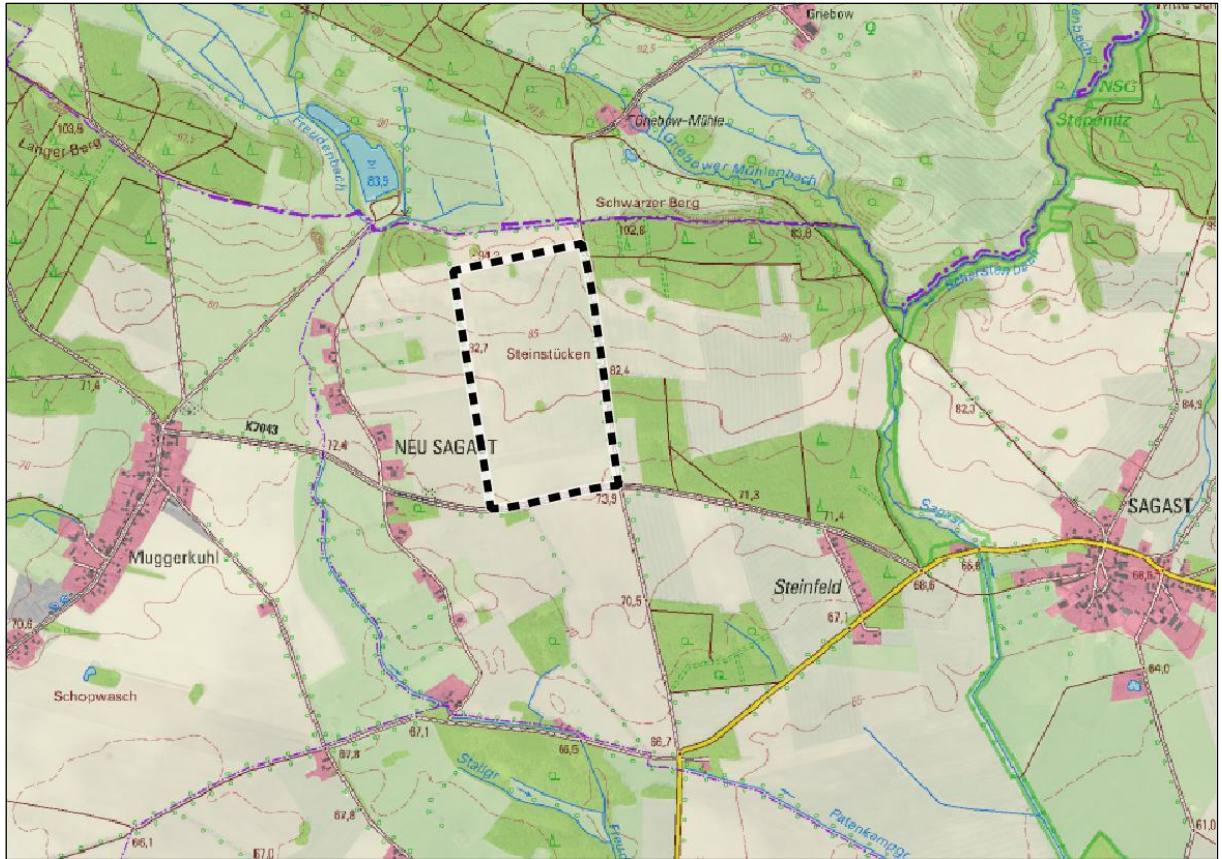
erarbeitet durch:

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka
Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395 303996 / 300238
e –mail: kk-regioplan@gmx.net



Lageabgrenzung zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“ auf Grundlage der Digitalen Topografischen Karte 1:25.000

erarbeitet durch:

K. K - RegioPlan

Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

Doerfelstraße 12, 16928 Pritzwalk

Tel./ Fax: 03395 303996 / 300238

e-mail : kk-regioplan@gmx.net

1	Einführung	1
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	1
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	1
1.3	Verwendete Katasterunterlage	2
2	Ausgangssituation	2
2.1	Bebauung und Nutzung.....	2
2.2	Erschließung.....	3
2.3	Ver- und Entsorgung	4
2.4	Altlasten.....	4
2.5	Natur, Landschaft und Umwelt	4
3	Planungsbindungen	5
3.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.2	Landesplanung	5
3.3	Regionalplanung.....	7
3.4	Flächennutzungsplanung	7
3.5	Bebauungsplan.....	8
4	Ziele und Zwecke der Planung	8
5	Planinhalt und Festsetzungen	8
5.1	Nutzung der Baugrundstücke.....	8
5.1.1	Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	8
5.1.2	Maß der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
5.1.3	Baugrenzen	10
5.2	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.....	11
5.3	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	11
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	12

5.5	Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	14
5.6	Hinweise	14
5.6.1	Brandschutz.....	14
5.6.2	Denkmalschutz	15
5.6.3	Artenschutz	16
5.6.4	Gewässerschutz	17
5.6.5	Umweltüberwachung	17
6	Umweltbericht	18
7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	19
8	Flächenbilanzierung	21
9	Verfahren	22
10	Anlagen	23
10.1	Entwurf Bebauungsplan „Solarpark Sagast“, K.K-RegioPlan, Stand November 2022 23	
 Abbildungsverzeichnis		
Abbildung 1:	von der Planung zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“ beanspruchte Flurstücke	1
Abbildung 2	Darstellung der umliegenden Bestandsverkehrsflächen für die Erschließung (orange = Landesstraße, gelb = Kreisstraße, grün = Gemeindestraße), blau markiert der Einfahrtsbereich in den Solarpark	3
Abbildung 3	Flächen zur Freiraumverbundsicherung des LEP HR im Umfeld des Geltungsbereiches ..	7
Abbildung 4	Auszug aus dem Geodatendienst der Löschwasserentnahmestellen im LK Prignitz	15
 Tabellenverzeichnis		
Tabelle 1	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“	20
Tabelle 2	Flächenbilanzierung zum Bebauungsplanes „Solarpark Sagast“	21

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Land Brandenburg, Landkreis Prignitz und gehört zur Stadt Putlitz. Der Geltungsbereich des BP „Solarpark Sagast“ befindet sich westlich von Sagast und Steinfeld sowie östlich von Neu Sagast.

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Gemarkung Sagast, innerhalb der Flur 7 auf den Flurstücken 27, 28, 29, 30, 32, 33 sowie 150. Die Flächengröße der vom Vorhaben beanspruchten Flurstücke beträgt insgesamt ~ 43,6 ha. Die Flurstücke 147 und 149 liegen südlich, außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht Bestandteil des Planbereiches.



Abbildung 1: von der Planung zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“ beanspruchte Flurstücke

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes „Solarpark Sagast“ der Stadt Putlitz ist es, durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „SO-PV“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) als Solarpark mit einer Fläche von ca. 43,6 ha zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Strahlungsenergie zu ermöglichen.

Da es sich bei dem geplanten Solarpark nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu haben

die Stadtverordneten der Stadt Putlitz auf der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2022 mit Beschluss-Nr. 09/22/8 dem Antrag der 4native energy GmbH & Co. KG zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 30 Abs. 1 BauGB zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Sagast“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB hat in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 stattgefunden, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. §4(1) BauGB wurde in der Zeit vom 28.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 durchgeführt. In der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2022 soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen und der vorliegende Entwurf gebilligt und zur erneuten Auslegung gem. §3(2) BauGB bestimmt werden. Die zeitgleiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB ist dabei ebenso beabsichtigt durchzuführen.

1.3 Verwendete Katasterunterlage

Als Plangrundlage für die Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“, wurde ein Auszug aus dem ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem) Brandenburg verwendet. Eine Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor, so dass auch die tatsächlichen Höhenpunkte im Gelände noch nicht berücksichtigt werden konnten.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die vom Vorhaben beanspruchten Flächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und werden derzeit als Intensivackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

Bauliche Bestandsanlagen bestehen bisher nicht im Geltungsbereich, womit die Flächen als vollständig unbebaut zu betrachten sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei temporäre Kleingewässer (naturfern, stark gestört, nicht gesetzlich geschützt, derzeit nicht wasserführend). Im Rahmen der Planung wurde eine Baugrenze im Abstand von 10 m zu den temporären Kleingewässern festgesetzt, um sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nicht dichter an die vorhandenen Biotope heran gebaut werden dürfen. Die Fläche zwischen den temporären Kleingewässern und der Baugrenze ist Teil der Maßnahmenfläche M1, auf der die Anlage von extensivem Grünland mit brutvogelfreundlichem Pflegemanagement geplant ist.

2.2 Erschließung



Abbildung 2 Darstellung der umliegenden Bestandsverkehrsflächen für die Erschließung (orange = Landesstraße, gelb = Kreisstraße, grün = Gemeindestraße), blau markiert der Einfahrtsbereich in den Solarpark

Wie aus vorstehender Abbildung entnommen werden kann, ist die äußere Erschließung des Geltungsbereiches über die Landesstraße L104 sowie die Kreisstraße K7043 gewährleistet.

Von der Kreisstraße K7043 geht im östlichen Bereich eine Weggabelung Richtung Norden am Geltungsbereich vorbei.

Dieser östliche Bereich ist von keinerlei Gehölzen oder Baumstrukturen bestanden. Statt dessen befindet sich ein Einmündungstrichter von mind. 25 Meter Breite entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Über diesen Freibereich lässt sich die äußere Erschließung realisieren. Die Kreisstraßenmeisterei hat in Ihrer Stellungnahme zum Verfahren (28.07.2022) in Aussicht gestellt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Ausnahmegenehmigung beantragt und erteilt werden kann.

Für die innere Erschließung der Teilflächen werden zusätzliche Wegeflächen ausgebaut oder hergestellt, die für die regelmäßige Wartung genutzt werden oder aber auch im Falle einer Havarie für die Befahrung geeignet sind.

So weit wie möglich werden bestehende Wege im Plangebiet in das Erschließungskonzept einbezogen, um die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung bisher unversiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten.

Die erforderlichen Erschließungswege innerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb der ausgewiesenen Sonderbauflächen sollen maximal in Teilversiegelung (z.B. Schotterrassen) hergestellt werden.

Hierfür ist eine Erschließungsstraße in 3,5 Meter Breite in teilversiegelter Bauweise als Umfahrung innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten und Inbetriebnahme des Solarparks ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen mehr zu rechnen, der negative Auswirkungen auf die umliegende Wohnbevölkerung mit sich bringt. Lediglich für Wartungszwecke und Instandhaltung der Anlage werden die genannten externen Bestandsverkehrsflächen genutzt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Bei den vom Vorhaben beanspruchten Flächen handelt es sich um den nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich, der bisher unbebaut ist, weshalb auch Ver- und Entsorgungsanlagen bisher nicht erforderlich waren und somit auch zunächst nicht anzunehmen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden alle erforderlichen Versorgungsunternehmen hinsichtlich ihres zu berücksichtigenden Leitungsbestandes bzw. ihrer geplanten Maßnahmen im Bereich der Plangebietsfläche angeschrieben.

Einzelne Träger haben Ihren Leitungsbestand mitgeteilt.

Da der Wasser- und Abwasserzweckverband den Leitungsbestand einer überörtlichen Trinkasserleitung mitgeteilt hat, wird die südlich, neu anzulegende Hecke im Abstand von 5 Metern zum Geltungsbereich gepflanzt, um durch die künftigen Wurzelbereiche keinen Leitungsbestand dauerhaft zu schädigen.

Die E.DIS Netz GmbH teilte mit, dass sich eine stillgelegte Leitung südlich, außerhalb des Planbereiches befindet.

Die PV-Anlage ist im rechtlichen Sinne eine technische Einheit, die aus den einzelnen Elementen Module, Wechselrichter, Transformatoren, Speichersystemen etc. und Kabeltrassen besteht.

Die Festsetzung von einzelnen internen Flächen für die Ver- oder Entsorgung bzw. Leitungstrassen der technischen Einheit ist innerhalb der Sondergebietsfläche nicht erforderlich.

2.4 Altlasten

Altlasten sind, auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen, derzeit nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Tätigkeiten auch nicht zu erwarten.

Derzeit bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Dennoch ist zu beachten, dass der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen sind, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: §31ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

2.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Eine detaillierte Bestandsaufnahme sowie die Darstellung möglicher Auswirkungen in den jeweiligen Schutzgütern des Naturhaushalts zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“ erfolgt im Umweltbericht, welcher als gesonderter Teil dem Entwurf zur Begründung beigelegt wird.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Das geplante Vorhaben ist daher nicht ohne zusätzliche Bauleitplanung genehmigungsfähig. Somit ergibt sich wie in Kap. 1.2 beschrieben das Erfordernis der Planaufstellung.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Bauleitpläne sind dabei den übergeordneten Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.2 Landesplanung

Mit seiner Energiestrategie 2030 (Hauptziel Ausbau und Systemintegration) macht das Land Brandenburg seinen politischen Willen deutlich den Anteil der Erneuerbaren Energien im Energieträgermix zu steigern und somit u.a. eine deutlich spürbare Senkung der CO₂-Emissionen herbeizuführen. Demnach soll der Anteil an Erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2030 ca 40 % am Endenergieverbrauch betragen, wobei der Endenergieverbrauch gleichzeitig um 23 % sinken soll.

Um zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung entspricht, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, auf Grundlage der Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages, eine landesplanerische Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft) gestellt.

Maßgeblich zur Beurteilung der vorliegenden Planungsabsicht sind die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und hier insbesondere Ziel 6.2 (Freiraumverbund).

[Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg](#)

Der Landesentwicklungsplan HR wurde am 02.04.2019 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg beschlossen und am 29.04.2019 ausgefertigt. Er trat in beiden Ländern am 01.07.2019 in Kraft. Zur vorliegenden Planungsabsicht hat sich jedoch nach Inkrafttreten des LEP HR keine andere Beurteilung als nach den bisherigen Beurteilungskriterien aus dem LEP B-B ergeben.

Die vorliegende Planung wird auf landwirtschaftlichen Fläche umgesetzt, die auf Grund ihrer geringen Bodenwertzahlen und aufgrund ihrer exponierten topographischen Lage nur wenig ertragreich bewirtschaftet werden könne. Daher eignet sich die Fläche für die Errichtung einer Photovoltaikanlage, zumal eine raumverträgliche Verkehrsanbindung für den Standort ausgehend vom bestehenden Verkehrsnetz gewährleistet werden kann.

Im Zuge der vorstehenden Betrachtungen kann festgestellt werden, dass die derzeitige Planung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar ist und diesen nicht entgegensteht.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den oben genannten Rechtsgrundlagen durch die Gemeinde selbständig abzuleiten und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat folgende Grundsätze abgeleitet:

Gemäß LEP HR sieht die Gemeinde folgende Grundsätze der Raumordnung für sich erfüllt:

§ 2 Wirtschaftliche Entwicklung:

G2.3 In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Insbesondere die Errichtung der PV Freiflächenanlage ist als neues Wirtschaftsfeld für die Gemeinde Sagast einzustufen.

§ 4 Kulturlandschaften und ländliche Räume

G4.2 Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

G4.3 Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

§ 6 Freiraumentwicklung

G6.1(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.

§ 8.1 Klimaschutz, erneuerbare Energien

G8.1 (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien getroffen werden.

G8.1 (3) Die Energieübertragungs- und verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.

Im Rahmen der Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Verfahren beteiligt und hat mit der Stellungnahme vom 20.07.2022 mitgeteilt, dass die vorliegende Planung derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

3.5 Bebauungsplan

Da es sich bei der geplanten PV-FFA nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB handelt, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu haben die Stadtverordneten der Stadt Putlitz auf der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2022 mit Beschlussnummer 09/22/8 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Sagast“ beschlossen.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Die vorliegende Planung ist ein Baustein zur Zielerreichung der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg, wonach bis zum Jahr 2030 der Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch 40 % bzw. 32 % am Primärenergieverbrauch betragen soll.

Das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg hat mit der vorläufigen Handlungsempfehlung des MLUK zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige PV-FFA darauf verwiesen, dass zur Umsetzung des Pariser Klimaschutzabkommens das Land Brandenburg bis spätestens 2050 klimaneutral wirtschaften will. Vor diesem Hintergrund braucht es in Brandenburg neben den beschlossenen 2 % der Landesfläche für Windkraftanlagen aus Sicht des MLUK auch die weitergehende Nutzung der Gebäude für die Installation von Photovoltaikanlagen sowie die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-FFA auf derzeitigen Intensivackerflächen westlich der Ortslage Sagast. Der Bebauungsplan wird mit dem Zweck aufgestellt Strahlungsenergie der Sonne mittels Solarmodulen in elektrische Energie umzuwandeln und diese in das öffentliche Versorgungsnetz einzuspeisen, als Beitrag einer nachhaltigen regenerativen Energieproduktion.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage sollen neben dem Aufstellen der Solarmodule auch zusätzlich betriebsbedingte Nebenanlagen inklusive Batteriespeicher und Elektrolyse Anlagen ermöglicht werden. Die Art der baulichen Nutzung wird im nachfolgenden Kapitel näher beschrieben.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 1.1 Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO-PV) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig:

- das Aufstellen von Solarmodulen sowie das Errichten betriebsbedingter Nebenanlagen inklusive Batteriespeicher und Elektrolyse-Anlagen
- das Aufstellen von Kameramasten zur Überwachung der Anlagen
- der Bau von Kabelgräben und das Verlegen von Kabeln
- die Anlage erforderlicher Verkehrsflächen in Teilversiegelung
- die Errichtung von Systemen für die Löschwasserversorgung
- die Errichtung eines Sicherheitszaunes

1.3 Nach Ablauf der Betriebsdauer sind die Flächen in Ihren Urzustand zurückzusetzen. Alle technischen Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzung.

Erläuterungen

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt, um die Erzeugung von elektrischer Energie aus Strahlungsenergie der Sonne zu ermöglichen.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen, einschließlich der zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen) und deren dauerhafter technischer Erschließung. Zusätzlich sollen die Errichtung und der Betrieb von Batteriespeichern sowie Elektrolyseuren zulässig sein.

Außerdem ist es zulässig alle für den sonstigen Betrieb der PV-Freiflächenanlage erforderliche Verkabellung und ggfl. erforderliche Löschwassereinrichtungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zu errichten.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Städtebaulichen Vertrag verpflichten wird.

Die durchschnittliche Lebensdauer von kristallinen Solarzellen wird in Fachkreisen auf über 30 Jahre geschätzt. Solarmodule liefern mit zunehmendem Alter geringfügig weniger Strom, wodurch der Wirkungsgrad der Photovoltaik-Anlage sinkt.

Mit der Festsetzung 1.3 wird sicher gestellt, dass nach Ablauf der Betriebsjahre der PV FFA die ursprüngliche Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ermöglicht werden soll. Dafür sind alle technischen und baulichen Anlagen komplett zurückzubauen und anderen Nutzungen zuzuführen bzw. zu entsorgen. Da die Modultische nur auf Rammpfählen errichtet werden, ist nicht zu befürchten, dass durch die PV Module Versiegelungen im Boden verbleiben. Für alle sonstigen Nebenanlagen, die eine zusätzliche Versiegelung verursachten und innerhalb der SO Flächen zulässig waren, sind Versiegelungen im Boden vollständig zurückzubauen.

5.1.2 Maß der Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 2.1 Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 3,50 Meter betragen.
- 2.2 Die maximal zulässige bauliche Höhe der Solarmodule beträgt 3,50 Meter und darf nicht überschritten werden. Erforderliche Nebenanlagen dürfen eine bauliche Höhe von 4,20 Meter nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Kameramasten zur Überwachung der Photovoltaik-Freiflächenanlage, deren maximal zulässige bauliche Höhe 5,00 Meter beträgt. Die maximal zulässige vollversiegelte Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen beträgt 1.000 m².
- 2.3 Bei Errichtung eines Sicherheitszaunes beträgt dessen maximal zulässige Bauhöhe 2,50 Meter inklusive Übersteigenschutz. Im Bodenbereich ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm sicherzustellen, damit Kleintiere dauerhaft Durchschlupf finden.
- 2.4 Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gelten die im Amtlichen Lageplan festgesetzten Geländehöhen des amtlichen Bezugssystems DHHN 2016.

Erläuterungen:

Für das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt (max. 60 % Anteil der die Horizontale überdeckenden Modulfläche an der überbaubaren Fläche). Die Festsetzung einer GRZ von 0,6¹ erfolgte in Abwägung eines künftig wirtschaftlichen Betriebs der Photovoltaik-Freiflächenanlage und einer auf das ausschließlich notwendige Maß Flächeninanspruchnahme.

Mit der Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet sollen die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Errichtung einer technischen Anlage bereits vorab soweit wie möglich minimiert werden.

Erforderliche Kameramasten müssen die PV FFA-Anlage überblicken, daher ist die max. mögliche Höhe von 5,0 Metern das erforderliche Maß um eine solche Anlage zu überwachen. Hiervon werden meist nur 3-5 Masten auf der gesamten Fläche installiert.

5.1.3 Baugrenzen

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 2.5 Die Errichtung baulicher Anlagen ist ausschließlich innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sicherheitszaun sowie neu anzulegende Erschließungswege, die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch außerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig sind.

¹ gem. BauNVO ist im Sonstigen Sondergebiet eine maximale GRZ von 0,8 möglich

Erläuterungen:

Die Baugrenzen dienen der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der Darstellung von Baugrenzen soll zudem die Bauweise näher bestimmt werden.

Die Baugrenzen schließen auch aus, dass an bestehende Feldgehölze, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, durch technische bauliche Anlagen näher herangebaut wird. Insgesamt wird mit der Festsetzung der Baugrenze ein Gesamtabstand von 10,0 Meter zwischen Feldgehölz und künftiger technischer Anlage festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGBFestsetzungen der Planzeichnung:

- 3.1 Erforderliche Erschließungswege im Sonstigen Sondergebiet sind als „Schotterrassen“ in Teilversiegelung maximal 3,50 Meter breit herzustellen, mit Ausnahme der Kurvenradien und müssen eine Tragfähigkeit für Fahrzeuge mit 10 Tonnen Achslast gewährleisten. [Die maximal zulässige Grundfläche zusätzlicher Verkehrsflächen beträgt 15.000 m².](#)

Erläuterungen:

Im Sinne der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des §1a Abs. 2 BauGB, ist die Anlage zusätzlicher Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches unzulässig, da bestehende Verkehrsflächen bis an den Geltungsbereich führen und ausreichend ausgebaut sind. Die Zufahrt erfolgt ausgehend von der Ortslage Sagast.

Durch die Teilversiegelung der Wegeflächen soll ein vollständiger Funktionsverlust im Naturhaushalt vermieden werden, aber die Befahrbarkeit im Brandfall gewährleistet sein. Darüber hinaus werden die Wegeflächen noch für Service- und Wartungszwecke benötigt, wobei dies allgemein durch Fahrzeuge bis 3,5 Tonnen zulässiger Gesamtmasse erfolgt und daher keiner zusätzlichen Festsetzungen bedarf.

[Die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche soll die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 BauGB angemessen berücksichtigen und insbesondere einen sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten.](#)

5.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGBFestsetzungen der Planzeichnung:

- 4.1 Das in den Sonstigen Sondergebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Erläuterungen:

Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers vor Ort dient der Kompensation bzw. der Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt.

5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzungen der Planzeichnung:

- 5.1 *In den mit M1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Grünlandwirtschaft zu entwickeln und mittels eines brutvogelfreundlichen Pflegemanagements zu pflegen.*

Maßnahmenbeschreibung:

Als Maßnahmeninitialisierung ist auf mindestens 50 % der mit M1 bezeichneten Maßnahmenflächen eine Regio-Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 4 - Ostdeutsches Tiefland auszubringen. **Insgesamt umfasst die Maßnahmenfläche M1 eine Größe von 429.142 m².**

Um Verletzungen der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der erforderlichen Pflegemaßnahmen für die Artengruppe Vögel vorab ausschließen zu können, sind auf der Maßnahmenfläche erforderliche Pflegemaßnahmen grundsätzlich nur außerhalb der Hauptbrutzeit (01.03. - 15.07.) im Zeitraum 16.07. - 28./29.02. eines Folgejahres zulässig. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Prignitz können abweichende Mahdtermine vereinbart werden, wenn gewichtige Gründe (bspw. vermehrtes Auftreten von Jakobs-Kreuzkraut) vorliegen.

Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (1. - 5. Jahr) ist 2x jährlich eine Mahd außerhalb der Hauptbrutzeit durchzuführen, wobei das anfallende Mahdgut zur Aushagerung des Standortes von der Fläche zu beräumen ist.

Im Rahmen der sich anschließenden Unterhaltungspflege ist je nach noch vorhandener Nährstoffverfügbarkeit im Boden und dem daraus resultierenden Aufwuchs höchstens 1x jährlich aber mindestens alle 3 Jahre eine Mahd außerhalb der Hauptbrutzeit durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Die Mahd hat grundsätzlich mindestens 10 cm über Geländeoberkante stattzufinden und ist vorzugsweise mit einem Messerbalkenmäherwerk durchzuführen, wobei damit die Verwendung konventioneller Mähwerke nicht ausgeschlossen ist.

Eine Wiesenpflege durch Walzen und Schleppen ist zu unterlassen.

Auf der Fläche grundsätzlich unzulässig sind das Ausbringen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln. Ausgenommen hiervon ist eine bedarfsweise Gesundungskalkung² in der Maßnahmenfläche. Zudem sind jedwede Bodenbearbeitung (auch Walzen und Schleppen) sowie ein Pflegeumbruch unzulässig. Eine Nachsaat bei Bedarf ist nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

Optional kann die Pflege anstelle von Mahd auch durch Schafbeweidung erfolgen, wobei je nach Aufwuchs in der Maßnahmenfläche 4-6 Schafe/ha vorzusehen sind.

² Gesundungskalkung ist die Aufkalkung versauerter Böden in den anzustrebenden pH-Bereich (pH-Klasse „C“), der vom Verband deutscher landwirtschaftlicher Untersuchungs- und Forschungsanstalten (VDLUFA) festgelegt ist.

Im Zuge der Herstellung der Maßnahmenflächen sowie der anschließenden Bewirtschaftung sind die Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- sowie Unterhaltungspflege gem. DIN 18916, 18917 und 18919 zu berücksichtigen.

Erläuterungen:

Die Maßnahmenfestsetzung dient vorrangig dem Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen auf den Bodenhaushalt bei Realisierung des Vorhabens.

Durch das brutvogelfreundliche Pflegemanagement sollen zudem Vogelarten des Offenlandes (insbesondere Feldlerchen) begünstigt werden, die, in Folge der Inanspruchnahme von Offenlandflächen bei Vorhabenrealisierung, von Habitatverlust betroffen sein können.

Des Weiteren soll durch die Vorgaben zur Pflege und Entwicklung eines Extensivgrünlandes eine Aufwertung der bisherigen Intensivackerflächen als Lebensraum für zahlreiche Insekten, aber auch Vögel und andere Wildtiere erreicht werden.

Die Erreichung des Maßnahmenziels eines artenreichen extensiven Grünlands, ist, aufgrund der begünstigten Standortfaktoren (nährstoffarme, durchlässige Sandböden), nach 5 - 10 Jahren anzunehmen.

Festsetzungen der Planzeichnung:

5.2 *In den mit M2 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine landschaftstypische Heckenpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.*

Maßnahmenbeschreibung:

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher innerhalb der Maßnahmenfläche M2, erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, wobei die Pflanzen mindestens der Qualität Str. 2xv. ohne Ballen 60-100 cm dreitriebig entsprechen müssen. Darüber hinaus sind in der mittleren Reihe Heister mit einem Abstand von 15,0 Metern zu pflanzen, die mindestens der Pflanzqualität Hei 125-200 cm entsprechen. *Die beiden äußeren Pflanzreihen innerhalb der Maßnahmenfläche sind dabei im Abstand von 1,50 m zu den Grenzen der Maßnahmenfläche anzulegen.*

Der Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019 „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Landschaft“ ist bei der Pflanzenauswahl entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege der DIN 18916, 18917 und 18919 beachtlich.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Mitteilung zu berücksichtigender Bestandsanlagen bzw. eigener Planungen aus der jeweils eigenen Zuständigkeit, die vom Vorhaben betroffen sind, gebeten mitzuteilen, um diese als nachrichtliche Übernahmen in die Planung zu übertragen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Pritzwalk hat mit Stellungnahme vom 05.07.2022 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen, sich jedoch Anlagen des WAZVP im Geltungsbereich befinden, die nachrichtlich in die Planung zu übernehmen sind.

5.6 Hinweise

5.6.1 Brandschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 sowie § 5 Abs. 2 BbgBO i.V.m. mit der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes, im Rahmen der Bauausführung, zu berücksichtigen.

Gem. den allgemeinen Anforderungen für die geplante Anlage, ist zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

Dies kann gewährleistet werden durch:

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 mit einem Löschwassersauganschluss nach DIN 14244, dessen Ergiebigkeit für mindestens 3 Stunden gewährleistet sein muss.
- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder
- unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Einzelheiten zur konkreten Ausführung sind mit der Brandschutzdienststelle und der örtlich zuständigen Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Die Feuerwehrezufahrten und die Feuerwehrebewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

Die Feuerwehrezufahrt ist als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung muss von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen befinden sich 380 bis 450 Meter westlich des Geltungsbereiches in Neu Sagast als Unterflurhydranten DN 80, DN 100 und einem Behälter mit 25 cbm Fassungsvermögen sowie südwestlich in Neu Sagast eine Zisterne mit 30 cbm Fassungsvermögen. Darüber hinaus befinden sich weitere Löschwassereinrichtungen in Steinfeld und Sagast, die im Havariefall von der Feuerwehr genutzt werden können.

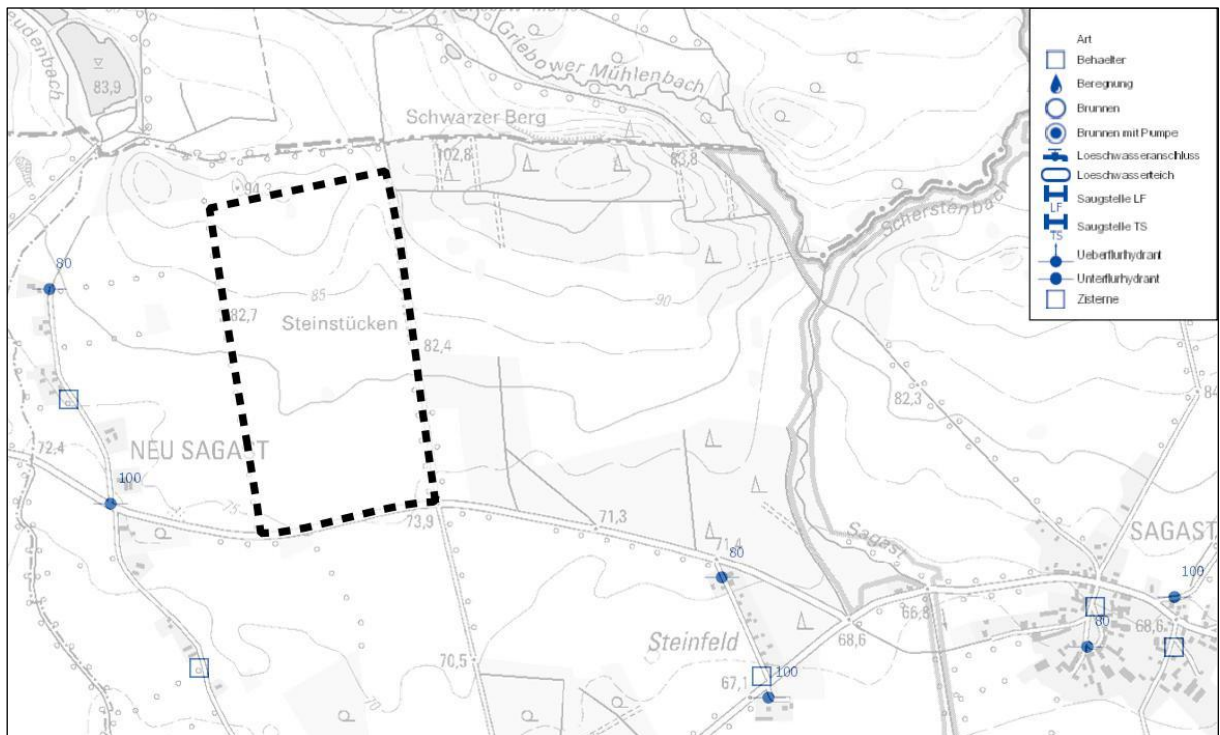


Abbildung 4 Auszug aus dem Geodatendienst der Löschwasserentnahmestellen im LK Prignitz

5.6.2 Denkmalschutz

Im Geoportal³ des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sind für die vom Vorhaben beanspruchten Flächen bislang keine Bodendenkmale und auch keine Baudenkmale registriert.

Da ein Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen ist, sind folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten:

Sollten bei den erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Prignitz anzuzeigen.

Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

³ <https://gis-bldam-brandenburg.de/>, abgerufen am 07.06.2022

5.6.3 Artenschutz

Bauzeitenregelung Brutvögel

Zum Schutz der im Offenland lebenden Brutvögel sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage ausschließlich im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29.02. eines Folgejahres zulässig.

Baumaßnahmen auf der Vorhabenfläche die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens 7 Tage betragen.

Baumaßnahmen können auch in der Brutzeit stattfinden, wenn vor Beginn der Brutzeit (01.03.) in den Baufeldern eine Vergrämung durch die Anlage und Erhaltung von Schwarzbrachen erfolgt, d.h. ab März alle 7 Tage grubbern oder eggen. Die Schwarzbrachen müssen spätestens bis zum 28./29.02. eines Jahres funktionsfähig hergestellt sein und bis zum Beginn der Baumaßnahmen oder bis zum Ende der Brutzeit (31.08.) aufrechterhalten werden.

Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und mit der zuständigen UNB des LK Prignitz abzustimmen.

Bauzeitenregelung und temporärer Schutzzaun für Zauneidechsen

Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste sind bauvorbereitende Maßnahmen sowie sämtliche Baumaßnahmen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ nur im Zeitraum von November bis März eines Folgejahres und somit während der Winterruhe von Zauneidechsen durchzuführen. Da die Intensivackerflächen keinen geeigneten Winterlebensraum für die Zauneidechse darstellen, ist durch die Bauzeitenbeschränkung grundsätzlich gewährleistet, dass sich zu dieser Zeit keine Individuen der Art in den Baubereichen befinden und durch Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden.

Wenn Baumaßnahmen innerhalb der artspezifischen Aktivitätsphase im Zeitraum April bis Oktober eines Jahres stattfinden sollen, ist zum Schutz von Zauneidechsen vor Beeinträchtigungen durch Individuenverluste während der Bauphase, ein temporärer Schutzzaun im Bereich der Bauflächen zu errichten, welcher gewährleistet, dass keine Individuen aus den angrenzenden Lebensräumen in die Bauflächen gelangen.

Hierzu ist der Schutzzaun während der Winterruhe der Zauneidechse, im Zeitraum November bis März eines Folgejahres, zu errichten und funktionsfähig bis zum Ende der Bauarbeiten zu erhalten. Der Verlauf muss mindestens der Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes entsprechen. Mit Ende der erforderlichen Baumaßnahmen kann der Schutzzaun vollständig zurückgebaut werden, um ein selbstständiges Einwandern in die neu entstehenden Lebensräume zu ermöglichen.

Es ist eine Umweltüberwachung durch Funktionskontrollen erforderlich und im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu realisieren.

5.6.4 Gewässerschutz

Die erforderlichen Trafostationen sind entsprechend den Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. den §§ 17, 18 und 34 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu errichten und zu betreiben.

Die Trafostationen sind auf einer flüssigkeitsundurchlässigen Fläche herzustellen. Sie müssen dauerhaft beständig gegenüber den zu erwartenden Belastungen (chemisch, thermisch und mechanisch) sein.

5.6.5 Umweltüberwachung

Mit negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist zu rechnen, wenn die festgesetzten Maßnahmen nicht eingehalten werden. Daher ist eine Kontrolle der frist- und ordnungsgemäßen Durchführung der baubegleitenden Maßnahmen notwendig.

Für die geplanten Pflanzmaßnahmen wird eine Pflege zur Fertigstellung gem. DIN 18916 festgesetzt. Im Anschluss ist eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gem. DIN 18917 und 18919 für die Dauer von 4 Jahren durchzuführen. Somit kann ein sicheres Anwachsen und eine kräftige Entwicklung gewährleistet werden.

Darüber hinaus ist die Umsetzung des Pflegeregimes auf den zu einzelnen Maßnahmenflächen regelmäßig zu überwachen und das angestrebte Entwicklungsziel auf Erfolg zu überprüfen.

Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Begleitung des geplanten Vorhabens sind durch entsprechend fachkundige Personen regelmäßige Funktionskontrollen bezüglich der geplanten Maßnahmen durchzuführen.

6 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr.2 Satz 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Dazu wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) ein Scoping durchgeführt, indem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert werden.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zu untersuchen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Planung dem aktuellen Ist-Zustand gegenübergestellt und so schutzgutbezogen die möglichen Auswirkungen ermittelt und bewertet.

Der Umweltbericht beinhaltet darüber hinaus eine integrierte Artenschutzprüfung für die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote die sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben.

Der Umweltbericht wird dem Entwurf der Begründung, für die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, als gesonderter Teil als Anlage beigefügt und ist noch nicht Bestandteil der aktuell vorliegenden Planungsunterlagen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“.

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Anlass für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist die geplante Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage in der Gemarkung Sagast. Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen im Hinblick auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist für den Vorentwurf zunächst überschlägig ermittelt worden und wird mit Erstellung der Entwurfsunterlagen konkretisiert.

Dabei wurden die durch Versiegelung beanspruchten Flächen und potentielle Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes betrachtet.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Voll- und Teilversiegelungen im Zuge der Vorhabenumsetzung können, bereits zum jetzigen Verfahrensstand, durch die Maßnahme *M1 - Entwicklung von Extensivgrünland* auf derzeitigen Ackerflächen als vollständig kompensiert betrachtet werden.

Gem. den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) kann bei der Kompensation von Versiegelungen Böden allgemeiner Funktionsausprägung ein Faktor von 2 für die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland in Ansatz gebracht werden. Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden 429.142 m² derzeitige Intensivackerflächen in Extensivgrünlandflächen umgewandelt, womit gem. HVE eine anrechenbare Kompensationsleistung von 214.571 m² für das Schutzgut Boden und Fläche entsteht.

In Anbetracht einer maximal zulässigen Flächeninanspruchnahme von 1.000 m² durch Vollversiegelungen und 15.000 m² durch Teilversiegelungen, können die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden somit als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

Die Vorbetrachtungen zum Landschaftsbild haben ergeben, dass aufgrund der Art des Vorhabens im Nahbereich der PV-FFA Beeinträchtigungen entstehen, die aus der Errichtung einer technischen Anlage in der freien Landschaft und der damit verbundenen subjektiven Wahrnehmung des jeweiligen Betrachters resultieren. Um die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Nahbereich soweit wie möglich zu minimieren wurde mit der Maßnahme *M2* eine Heckenpflanzung festgelegt, die Sichtbeziehungen in die PV-FFA im Nahbereich soweit wie möglich einschränkt.

Aufgrund der Lage der Sonstigen Sondergebiete, umgeben von Baumreihen und Gehölzen, ist eine erheblich beeinträchtigende Fernwirkung in die umliegenden Ortschaften nicht zu befürchten.

Tabelle 1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Bebauungsplan „Solarpark Sagast“

Eingriff				Vermeidung	Ausgleich und Ersatz				
Konflikt / Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Fläche	Umfang des Verlustes/ der Auswirkungen	weitere Angaben	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Ort der Maßnahme; zeitlicher Verlauf	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Versiegelung/ Boden	Vollversiegelung	1.000 m ²	Totalverlust,	Reduzierung auf notwendiges Maß	M1	Entwicklung von Extensivgrünland auf Intensivackerflächen	429.142 m ²	Geltungsbereich;	Eingriff kompensiert
	Teilversiegelung	15.000 m ²	Teilverlust (50%)	Reduzierung auf notwendiges Maß				Durchführung der Maßnahmen zeitnah nach Genehmigung	
Landschaftsbild	Errichtung eines technischen Bauwerks in der freien Landschaft			Höhenbeschränkung durch Festsetzung	M2	landschaftstypische Heckenpflanzung	2.876 m ²	Geltungsbereich; Durchführung der Maßnahmen zeitnah nach Genehmigung	Eingriff kompensiert

8 Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des BP „Solarpark Sagast“ umfasst eine Fläche von ~43,62 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Sonstige Sondergebiete SO-PV mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt, um innerhalb dieser Flächen die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu ermöglichen.

In nachfolgender Tabelle sind die Größen der einzelnen Flächen und deren Anteil am gesamten Geltungsbereich aufgeführt.

Tabelle 2 Flächenbilanzierung zum Bebauungsplanes „Solarpark Sagast“

Flächenbezeichnung	Gesamt	%-Anteil
Geltungsbereich	43,62 ha	100,0 %
Sonstige Sondergebiete „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ (SO-PV)	42,91 ha	98,37 %
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,6)</i>	25,75 ha	59,03 %
Grünflächen	0,42 ha	0,96 %
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
<i>M1 - Grünlandextensivierung mit brutvogelfreundlichem Pflegemanagement*</i>	42,91 ha	98,37 %
<i>M2 - landschaftstypische Heckenpflanzung</i>	0,29 ha	0,66 %

* Bei der vorstehenden Flächenbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass die mit M1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Abgrenzung des Sonstigen Sondergebietes entspricht.

9 Verfahren

10.03.2022	Aufstellungsbeschluss sowie Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	09/22/8
04.04.2022	Bekanntmachung durch Aushang in den Ortsteilen	
11.07. - 12.08.2022	öffentliche Auslegung des Vorentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
28.06. - 29.07.2022	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gem. § 4 Abs. 1 BauGB	

aufgestellt im November 2022

durch Dipl.-Ing. Karin Kostka

K.K- RegioPlan Büro für Stadt- u. Regionalplanung

Dipl. Ing. Karin Kostka

K.K – RegioPlan - Büro für Stadt- und Regionalplanung

Doerfelstrasse 12, 16928 Pritzwalk

10 Anlagen

10.1 Entwurf Bebauungsplan „Solarpark Sagast“, K.K-RegioPlan, Stand November 2022