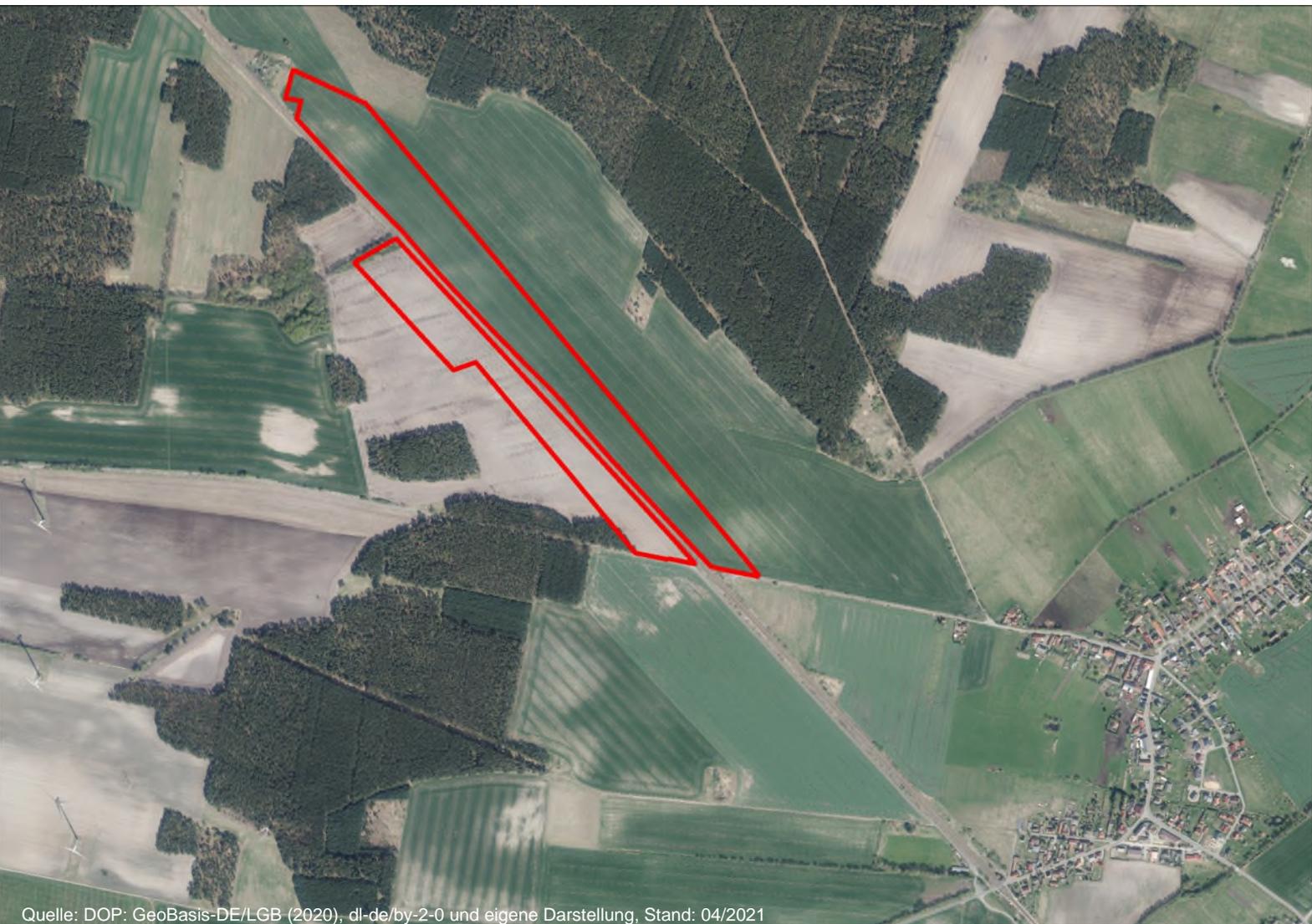


**STADT LÜBBEN (SPREEWALD) / LUBIN (BŁOTA)
ORTSTEIL LUBOLZ**

Landkreis Dahme- Spreewald

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 17 „Solarpark Groß Lubolz“**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Satzungsexemplar -**



Quelle: DOP: GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 04/2021

Fassung April 2023

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	1
2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES VBP-GEBIETES.....	3
2.1 Beschreibung des VBP-Gebietes.....	3
2.1.1 Räumlicher Geltungsbereich des VBP-Gebietes	3
2.1.2 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen	3
2.1.3 Derzeitiger Zustand des VBP-Gebietes.....	4
3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN	7
3.1 Ziele der Raumordnung	7
3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	8
3.3 Gegenwärtiges Baurecht.....	9
4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
4.1 Vorhaben	10
4.2 Bau- und Freiflächenstruktur	11
4.3 Erschließung	12
4.3.1 Verkehrserschließung	12
4.3.2 Ver- und Entsorgung.....	13
4.3.3 Elektroenergie.....	13
4.3.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	13
4.3.5 Telekommunikation.....	14
4.4 Umweltbelange.....	14
4.4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
4.4.2 Allgemeines	14
4.4.3 Vermeidung und Minimierung	15
4.4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	15
4.4.5 Artenschutz.....	16
4.4.6 Wald/ Gehölzschutz	17
4.4.7 Immissionen.....	18
4.4.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	20
4.4.9 Denkmalschutz	21
5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	22
5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	22
5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	23
5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	23
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	24
5.2.1 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	24
5.2.2 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	24
5.3 Sonstige Festsetzung	25
5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	25

5.3.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	25
5.4	Sonstige Darstellungen	25
5.4.1	Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans	25
5.5	Hinweise	25
5.5.1	Pflanzlisten	25
5.5.2	Artenschutz.....	26
5.5.3	Kampfmittel.....	26
6	MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG	27
6.1	Bodenordnung	27
6.2	Kosten und Erschließungsaufwand	27
6.3	Planungsrecht.....	27
7	FLÄCHENBILANZ.....	28

TABELLENVERZEICHNIS **Seite**

Tabelle 1: Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen.....	16
Tabelle 2: Verfahrensablauf	27
Tabelle 3: Flächenbilanz.....	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS **Seite**

Abbildung 1: Geltungsbereich des VBP-Gebietes/ Lage im Siedlungsgebiet.....	3
Abbildung 2: Heutige Verhältnisse im Plangebiet	4
Abbildung 3: Gewässer II. Ordnung.....	6
Abbildung 4: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Lübben (Spreewald)	8
Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan.....	10
Abbildung 6: Profil und Ansicht vom Modultisch und der Zaunanlage.....	11
Abbildung 7: Schematische Erschließung der verbleibenden Ackergrundstücke	13

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Durch einen privaten Vorhabensträger wird beiderseits der Bahnstrecke Berlin-Cottbus auf zwei heute landwirtschaftlich genutzten Flächen die Errichtung eines Solarparks beabsichtigt.

Auf der Fläche soll eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung erneuerbarer Energie mit einer Gesamtleistung von ca. 25 MWp und Einspeisung in das öffentliche Stromnetz entstehen. Mit der erzeugten Jahresstrommenge von ca. 25.000 MWh können ca. 5.500 Vierpersonen-Haushalte mit „grünem Strom“ versorgt werden. Dabei werden jährlich bis zu 17.600 Tonnen CO₂ eingespart.

Die ausreichend große, unbebaute und anthropogen genutzte Fläche bietet aufgrund ihrer wenig empfindlichen Ortsrandlage (Ortsbild, benachbarte Nutzungen) sehr gute Voraussetzung für eine Solarnutzung. Sie ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP).

Damit wird gem. § 1 Abs. 5 BauGB ein Beitrag zum Klima-, Natur- und Umweltschutz geleistet, der sich auch mit der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg deckt. Danach soll der Anteil an erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch im Land Brandenburg auf 32 % (mindestens 170 Petajoule-PT) im Jahr 2030 erhöht werden. Bei installierten 10.500 MW Windkraft- und 3.500 MW Photovoltaikleistung im Jahre 2030 sollen Photovoltaikanlagen einen Anteil von 12 PJ leisten. Damit ist es nach Windenergie (82 PJ), Biomasse (58 PJ) der dritt wichtigste regenerative Energieträger. Die hohe Bedeutung von PV-Freiflächenanlagen wird auch im Regionalen Energiekonzept Lausitz-Spreewald aus 2013 (gegenwärtig in Fortschreibung) herausgehoben. Ein Schwerpunkt im Bereich der Photovoltaikanlagen liegt dabei im Landkreis Dahme-Spreewald mit 1.180,6 GWh.

Als ein nachhaltiges Vorhaben entspricht es den Kriterien des EEG 2021, das zuletzt durch Art. 4 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, wonach Photovoltaikanlagen in bis zu 200 m Entfernung vom äußeren, befestigten Fahrbahnrand von Autobahnen und Schienenwegen gefördert werden.

In § 2 EEG (Novellierung in der 2. Jahreshälfte 2022) wird überdies gesetzlich festgelegt, dass Errichtung und Betrieb von Anlagen und den dazugehörigen Nebenanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. **Erneuerbare Energien sollen als vorrangiger Belang in Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.** Der darin neu bestimmte förderfähige Korridor von 500 m wird im vorliegenden VBP für die PV-Anlage (200 m) nicht ausgeschöpft, so dass der Eingriff in die Landwirtschaft reduziert wird.

Mit der geplanten EEG- Novellierung zum 01.01.2023 sollen überdies die Ziele in § 1 EEG neu gefasst werden. Um eine treibhausgasneutrale Stromversorgung zu erreichen, sollen im Jahr 2030 80% des Bruttostromverbrauchs aus erneuerbaren Energien bestehen. Ab 2035 soll die Stromversorgung „nahezu treibhausgasneutral“ erfolgen.

Das vorliegende Areal ist deshalb zur Nutzung durch eine Freiflächen-Photovoltaik (PV)-Anlage geeignet. Der Beitrag zum Klima- und Naturschutz, zur Unterstützung der Biodiversität, zur CO₂ Vermeidung und als Beitrag zur politisch eingeleiteten Energiewende in Deutschland wird dadurch unterstützt.

Aufgrund der Lage der von der Planung berührten Grundstücke im Außenbereich gem. § 35 BauGB und der geplanten Nutzungs- und Bebauungsabsichten ist das o.g. Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig. Dafür ist die Erarbeitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen eines 'normalen' Bebauungsplanverfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB beabsichtigt. Die Vorhabenbezogenheit ergibt sich aus dem Antrag und städtebaulichen Erwägungen des Plangebers. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES VBP-GEBIETES

2.1 Beschreibung des VBP-Gebietes

2.1.1 Räumlicher Geltungsbereich des VBP-Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Fläche von ca. 23 ha befindet sich beidseitig der Bahnlinie Berlin — Cottbus. Die beiden Teilbereiche berühren in der Gemarkung Groß Lubolz folgende Flurstücke in der

- Flur 1 die Flurstücke 125, 149, 150, 192 tw. und 299,
- Flur 2 die Flurstücke 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62 tw., 63, 64, 65, 66, 69 tw., 70 tw., 71 tw., 72 tw., 73 tw., 74 tw., 89, 93, 94 und 95 tw.

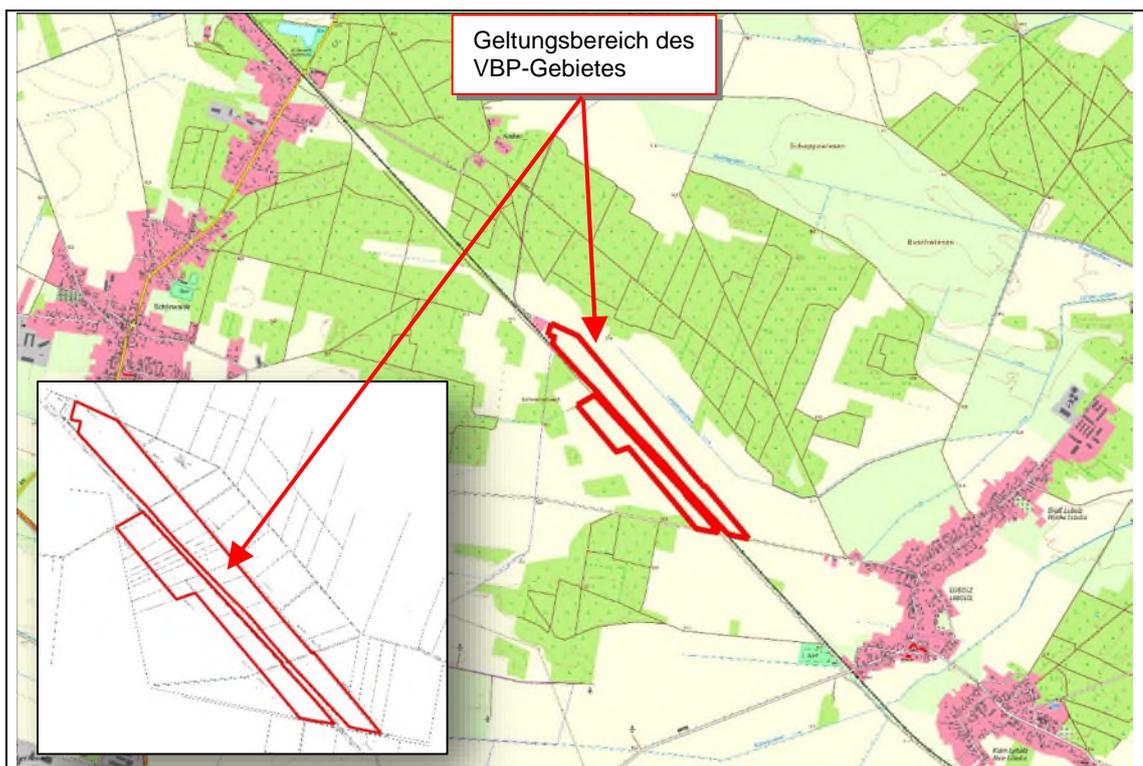
Die Flurstücke 299 (Flur 1) und 89 (Flur 2) waren nicht Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und wurden nachträglich ergänzt. Damit soll die vollständige Erschließbarkeit des Vorhabengebietes (Flurstück 299 aktuell dafür nicht mehr vorgesehen) und der anderen daran anbindenden Grundstücke planungsrechtlich gesichert werden. Der westliche Teilbereich umfasst eine Größe von ca. 8 ha. Östlich der Bahnfläche erstreckt sich die größere Teilfläche mit ca. 15 ha. Der Geltungsbereich der östlichen Teilfläche schließt im Norden mit der Gemeindegrenze ab.

Die vom Vorhaben berührten Grundstücke befinden sich im Eigentum Dritter. Die Eigentümer stellen die Flurstücke für die beabsichtigte Planung zur Verfügung. Die dauerhafte Sicherung der Grundstücke zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt durch Verträge zwischen Vorhabenträger und Grundstückseigentümer. Der Vorhabenträger ist Pächter der Grundstücke.

2.1.2 Lage im Siedlungsgebiet/ umgebende Nutzungen

Die Vorhabenfläche liegt ca. 600 m nordwestlich des Ortsteils Lubolz und nördlich der Schönwalder Straße. Es grenzt im Norden an die Gemeinde Schönwalde.

Abbildung 1: Geltungsbereich des VBP-Gebietes/ Lage im Siedlungsgebiet



Quelle: DTK10, ALKIS: GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 04/2021

Durch das Plangebiet verläuft eine Bahnanlage, die das Gebiet in zwei Bereiche unterteilt. An diese grenzen im

- Norden an landwirtschaftliche Flächen und ein bewohntes Außenbereichsgehöft der Nachbargemeinde Schönwalde,
- Süden an die Gemeindestraße Groß Lubolz- Schönwalde und der Schönwalder Straße mit daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen,
- Osten und Westen an landwirtschaftliche Flächen,
- Nord- und Südwesten an Ausläufer von zusammenhängenden Waldflächen.

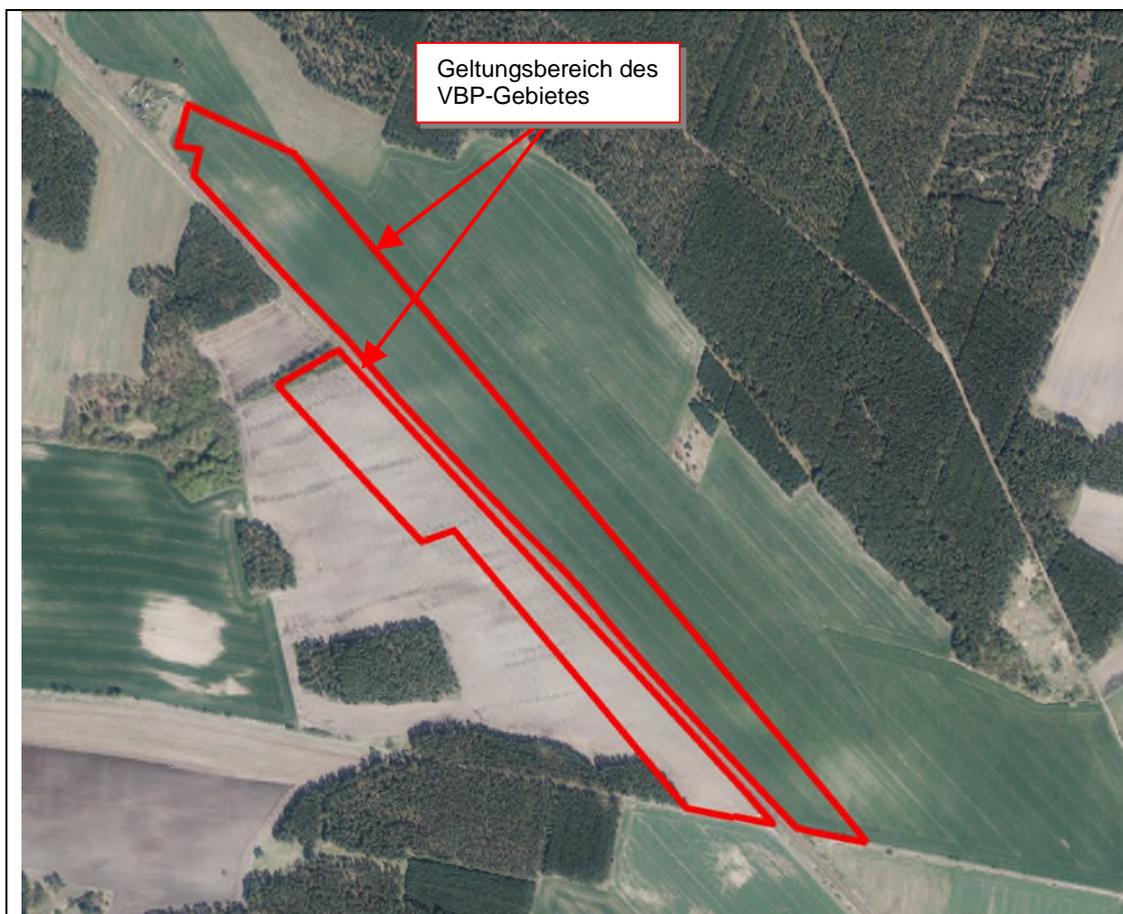
2.1.3 Derzeitiger Zustand des VBP-Gebietes

Das Plangebiet ist topographisch weitgehend eben und steigt nur im Bereich des Bahndammes geringfügig an. Das Gebiet wird nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Bahnanlage verläuft auf der Südwestseite ein unbefestigter Wirtschaftsweg (Wegeparzellen 62, 299). Eine Leitplanke grenzt dort die Bahnanlage von dem Weg ab. Entlang der östlichen Grenze des nördlichen Teilgebietes verlaufen weitere Wegeparzellen (Flurstücke 89 und 150), die jedoch dem Acker zugeordnet sind.

Bis auf zwei im Nord- und Südwesten der westlichen Teilfläche hineinreichende Waldausläufer sind im Plangebiet keine Gehölze vorhanden. Die Bäume und Sträucher entlang der Bahnanlage liegen außerhalb des VBP-Gebietes.

Abbildung 2: Heutige Verhältnisse im Plangebiet



Quelle: DOP, GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 01/2021

Gem. Bodenübersichtskarte und Karte des LBGR liegen überwiegend podsolige Braunerden mit einer dominierenden Bodenart aus feinsandigen Mittelsand /Sand, überwiegend ohne Nässeinfluss, verbreitet niedrigem Grundwassereinfluss, mit extrem hoher Wasserdurchlässigkeit (>300cm/d) im wassergesättigter Boden (1m+2m) und einer für die Region übliche Bodenzahlen (vorherrschend <30) vor. Der Umweltbericht weist eine geringe- mittlere Bodenfruchtbarkeit aus. Im Solargutachten 2009 (Bosch & Partner)¹ wurden für diese Böden ein „durchschnittliches Ertragspotenzial“ aggregiert und eine Einbeziehung in die Suchraumermittlung vorgenommen.

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlich genutzten Böden in der Region verfügt über vergleichbar hohe Ackerzahlen, so dass es sich um keine besonders wertvolle/ seltene Landwirtschaftsfläche handelt. Damit wird auch der „Planungshilfe Freiflächen-Photovoltaikanlagen Oderland-Spree“ der Nachbarregion entsprochen: „Wir empfehlen daher nur landwirtschaftliche Flächen mit Ertragspotenzialen unter 30 Bodenzahlen einzubeziehen, da diese aufgrund ihrer geringeren Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung ggf. für Solarparks geeignet sein können.“²

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Folgende Hinweise wurden im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1. BauGB zum Plangebiet gegeben:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 22.02.2022)

„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.“

Wasser- und Bodenverband "Nördlicher Spreewald" (Schreiben vom 21.02.2022)

„In dem betreffenden Bereich existieren folgende Gewässer II. Ordnung (siehe Anlage):

- L 032-1 — Gartengraben 1 (Rohrleitung)
- L 033 – Langtorgraben (...)

Für den Fall, dass Gewässer und Drainageleitungen von der geplanten Leitungsverlegung gekreuzt bzw. tangiert werden, welche nicht in unserem Gewässerkataster erfasst sind, ist dies dem Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“ anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. (...)

Hinweis zum L 032-1 — Gartengraben 1 (Rohrleitung):

Im südöstlichen Bereich tangiert der geplante Solarpark den Rohrleitungsgarten. Dieser Bereich darf nicht verändert bzw. überbaut werden. (...)

Der Baubeginn der Maßnahme ist dem Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“ anzuzeigen. Nach Abschluss der Arbeiten ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Nördlicher Spreewald“ eine Abnahme anzusetzen und es sind aussagekräftige Bestandsunterlagen (Bestands- und Lagepläne) zu übergeben.“

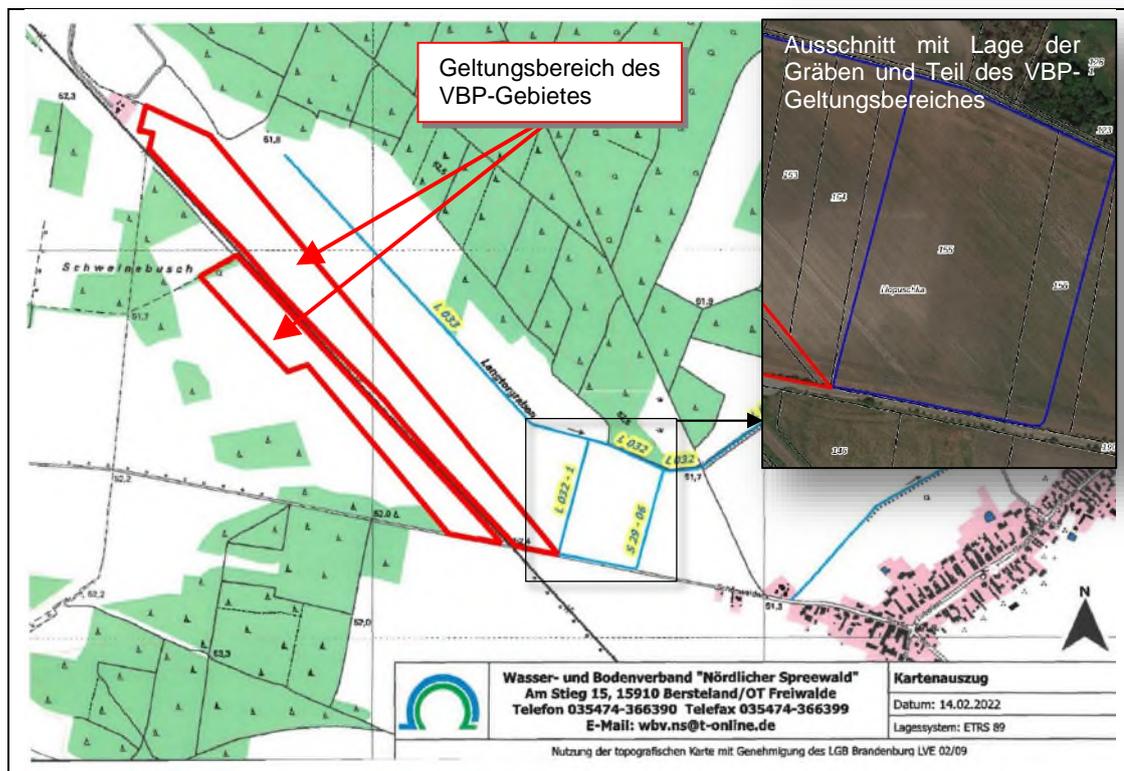
Gemäß der großmaßstäblichen Darstellung der Anlage der Stellungnahme (s. Abbildung 3) sowie der vom WBV übergebenen digitalen Daten (shape-Dateien) liegt der

¹ Bosch & Partner GmbH, FH Eberswalde, RA Bohl & Coll (2006): Kriterien und Entscheidungshilfen zur raumordnerischen Beurteilung von Planungshilfen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

² Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle, Planungshilfe Freiflächen-Photovoltaikanlagen Oderland-Spree, Datum: 20.11.2020

o.g. Rohrleitungsraben auf dem Flurstück 155 (Flur 1, Gemarkung Groß Lubolz) und somit außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches.

Abbildung 3: Gewässer II. Ordnung



Quelle: Wasser- und Bodenverband "Nördlicher Spreewald" (Schreiben vom 21.02.2022) und eigene Darstellung, Stand: 09/2022

Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Schreiben vom 18.11.2022: „Ein Flurneuordnungsverfahren ist von den vorgelegten Planungen nicht betroffen.“

3 VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN UND VORGABEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Bezüglich der Planungsabsicht ergeben sich für das Mittelzentrum Lübben (Spreewald) folgende Erfordernisse der Raumordnung aus dem Raumordnungsgesetz (ROG), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Danach sollen:

- die Daseinsvorsorge nachhaltig gesichert, nachhaltiges Wirtschaftswachstum und Innovationen unterstützt, Entwicklungspotenziale gesichert und Ressourcen nachhaltig geschützt sowie die räumlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Energieversorgung und den Ausbau der erneuerbaren Energien geschaffen werden (§ 2 Abs. 2 ROG);
- die nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung gesichert sowie die regenerativen Energien und nachwachsenden Rohstoffe als integrierter Bestandteil der Kulturlandschaft genutzt werden (§ 4 Abs. 2 LEPro);
- die bestehenden Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten werden (G 6.1 LEP HR);
- Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen in einem Freiraumverbund gesichert und entwickelt werden, wobei raumbedeutsame Freirauminanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, regelmäßig ausgeschlossen werden (§ 6 Abs. 4 LEPro und Z 6.2 LEP HR);
- für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte, raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden (G 7.4 LEP HR);
- zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden (G 8.1 LEP HR).

Für den Planbereich sind in der Festlegungskarte des LEP HR keine zeichnerischen Festlegungen enthalten. Auch liegt er nicht innerhalb einer festgesetzten Flächenkulisse für den Freiraumverbund. Somit ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar.

Zu den aufgeführten Grundsätzen erfolgt nachfolgende Auseinandersetzung unter Verwendung der Bezeichnungen aus dem LEP:

G 6.1 LEP HR (Multifunktionalität bestehende Freiräume)

Die für die PV-Anlage bislang genutzten, vorhandenen Ackerflächen können, sofern erforderlich, nach einer Aufgabe und Rückbau der PV-Anlage, wieder landwirtschaftlich genutzt werden (s. Kap. 4.1). Das wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert. Eine theoretisch auch mögliche Doppelnutzung (sog. Agriphotovoltaikanlagen - Agri-PV) ist nicht beabsichtigt.

G 7.4 LEP HR (vorgeprägte, raumverträgliche Standorte)

Aufgrund der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um vorbelastete, anthropogen geprägte Flächen (u.a. Einsatz von Herbiziden und Pestiziden) mit geringerem Konfliktpotenzial. Mit dem geplanten Solarpark entfällt die Intensivlandwirtschaft und erfährt eine Extensivierung. Durch grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans (s. Kap.5.2) wird die ökologische Funktion in Teilbereichen des Plangebietes aufgewertet und werden unbelastete Freiräumen geschont.

G 8.1 LEP HR (räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung)

Die geplanten PV-Standorte entsprechen den Kriterien des EEG 2021, wonach Photovoltaikanlagen in bis zu 200 m Entfernung von Schienenwegen gefördert werden.

Die damit vorgenommene räumliche Vorsorge wird durch die geplante EEG-Novellierung 2022 (500 m) bestätigt (s. Kap. 1).

Im Schreiben vom 18.02.2022 kommt die Gemeinsame Planungsabteilung Berlin - Brandenburg zu der Beurteilung:

„Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

Regionale Raumordnung

Folgende wirksamen Teilregionalpläne sind zu beachten:

- Sachlicher Teilregionalplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“,
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

In den v.g. regionalplanerischen Dokumente werden für das VBP-Gebiet keine regionalplanerischen Ziele formuliert.

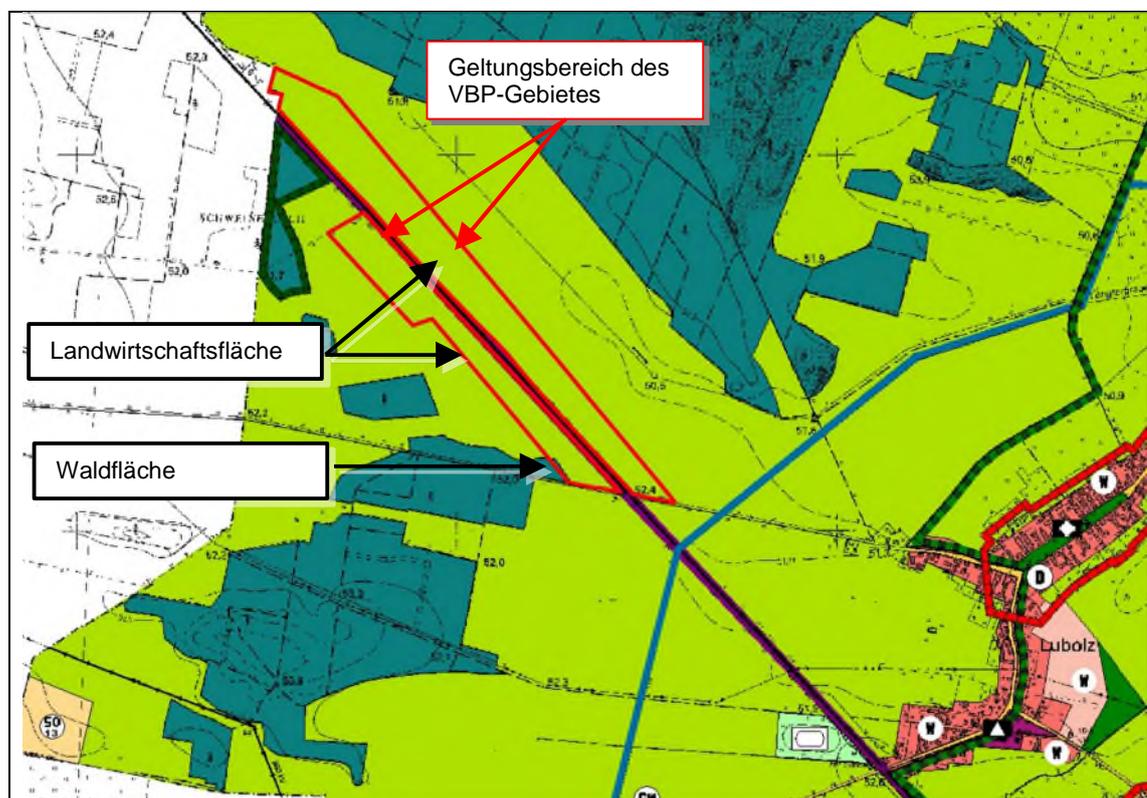
3.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lübben (Spreewald) liegt seit 17.06.2006 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, seit 15.03.2009 eine rechtskräftige 1. FNP- Änderung und seit 16.02.2018 eine rechtskräftige 2. FNP- Änderung vor.

Die Inhalte dieses Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet als abgestimmtes und abgewogenes räumliches Gesamtkonzept bilden die Grundlage für die Entwicklung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

Im Flächennutzungsplan werden für das VBP-Gebiet eine Landwirtschaftsfläche, und eine Waldfläche ausgewiesen. Das VBP-Gebiet war kein Gegenstand der 1. und 2. FNP- Änderung.

Abbildung 4: Ausweisungen im Flächennutzungsplan Lübben (Spreewald)



Quelle: Lübben (Spreewald), Ausschnitt OT Groß Lubolz, Flächennutzungsplan, M 1: 10.000 und eigene Darstellung, Stand: 04/2021

Die beabsichtigten Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insbesondere Sondergebiet für Photovoltaik) sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar, so dass dafür eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird. In diesem Sinne hat die der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 29.10.2020 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der FNP geändert. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB wird damit eine Übereinstimmung des Flächennutzungsplanes mit der wesentlichen Festsetzung des parallel erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hergestellt.

3.3 Gegenwärtiges Baurecht

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall handelt sich es um ein Gebiet, dass durch seine Lage dem Außenbereich zuzuordnen ist. Dort sind nur privilegierte Bauvorhaben zulässig.

Grundsätzlich zählen Betriebe, die der öffentlichen Elektroenergieversorgung dienen, dazu. Jedoch setzt der Privilegierungstatbestand das Vorliegen einer Ortsgebundenheit des Betriebes voraus. Eine Ortsgebundenheit liegt vor, wenn das betreffende Vorhaben nach seinem Wesen und seinem Gegenstand sowie aufgrund der geografischen oder geologischen Eigenart ausschließlich an der fraglichen Stelle betrieben werden kann. Diese strenge Standortgebundenheit ist im Fall eines Solarparks nicht gegeben.

Entsprechend der Ausführungen unter Kap. 1 wird für die landwirtschaftliche Fläche eine neue Bodenordnung vorgesehen, die eine veränderten Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungsstruktur zur Folge hat. Es wird in das städtebauliche Gefüge der Gemeinde eingriffen, so dass die hierdurch ausgelösten Konsequenzen, aufgrund ihrer Vielfalt und ihres Umfangs möglichst frühzeitig und umfassend planerisch bewältigt werden müssen.

Damit ist die Erforderlichkeit eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Groß Lubolz gegeben.

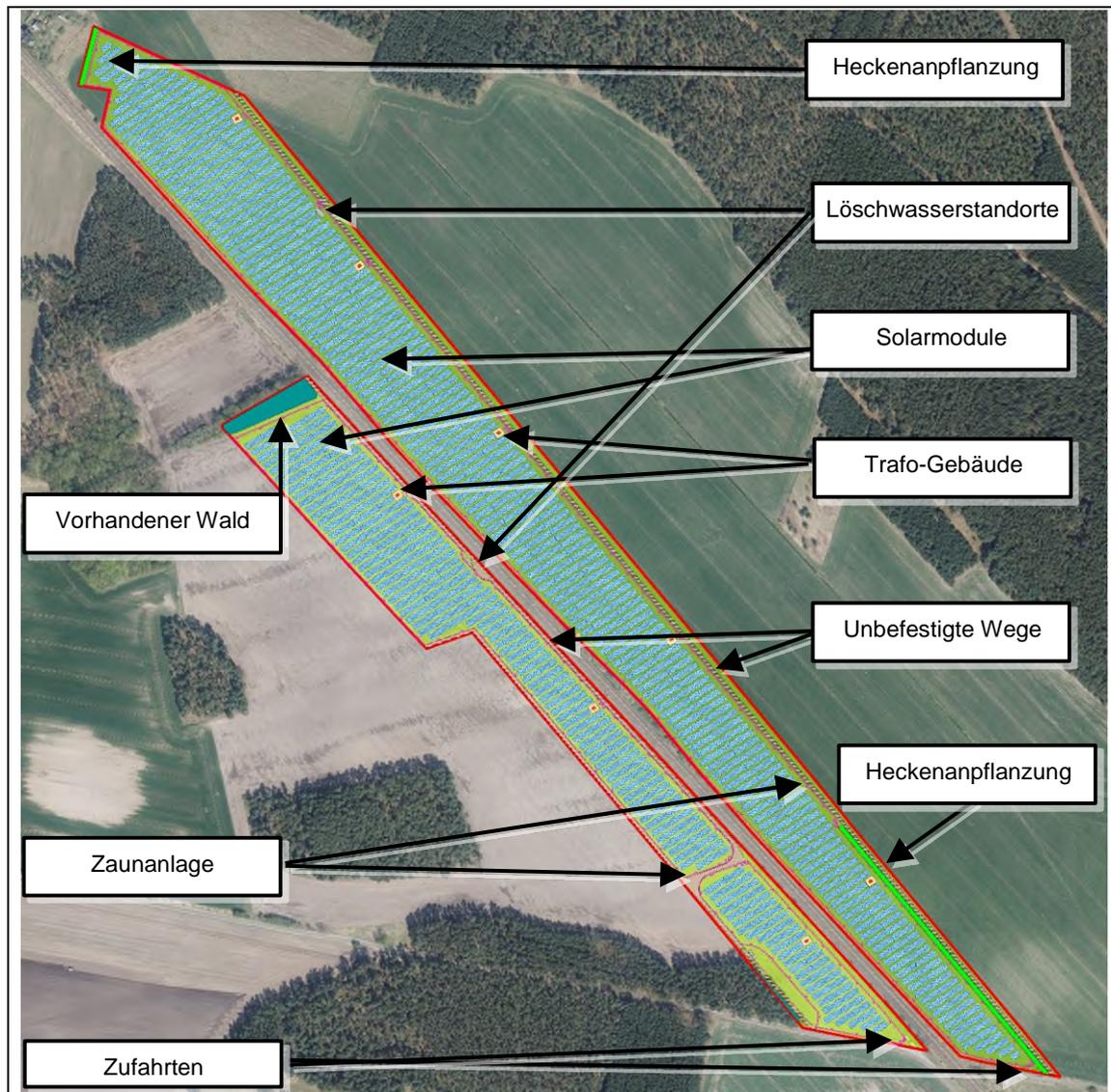
Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Vorhaben

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das technische Konzept für erdgebundene Photovoltaikanlagen zu Grunde. Von der ca. 23 ha großen Gesamtfläche des Geltungsbereiches sollen etwa 60 % für die Errichtung der PV-Anlagen (einschließlich Wege) genutzt werden und ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Innerhalb des Solarparks sind die Errichtung und der Betrieb von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie einschließlich aller dazugehöriger Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) vorgesehen.

Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan



Quelle: ALKIS: GeoBasis-DE/LGB (2021), dl-de/by-2-0 und eigene Darstellung, Stand: 09/2022

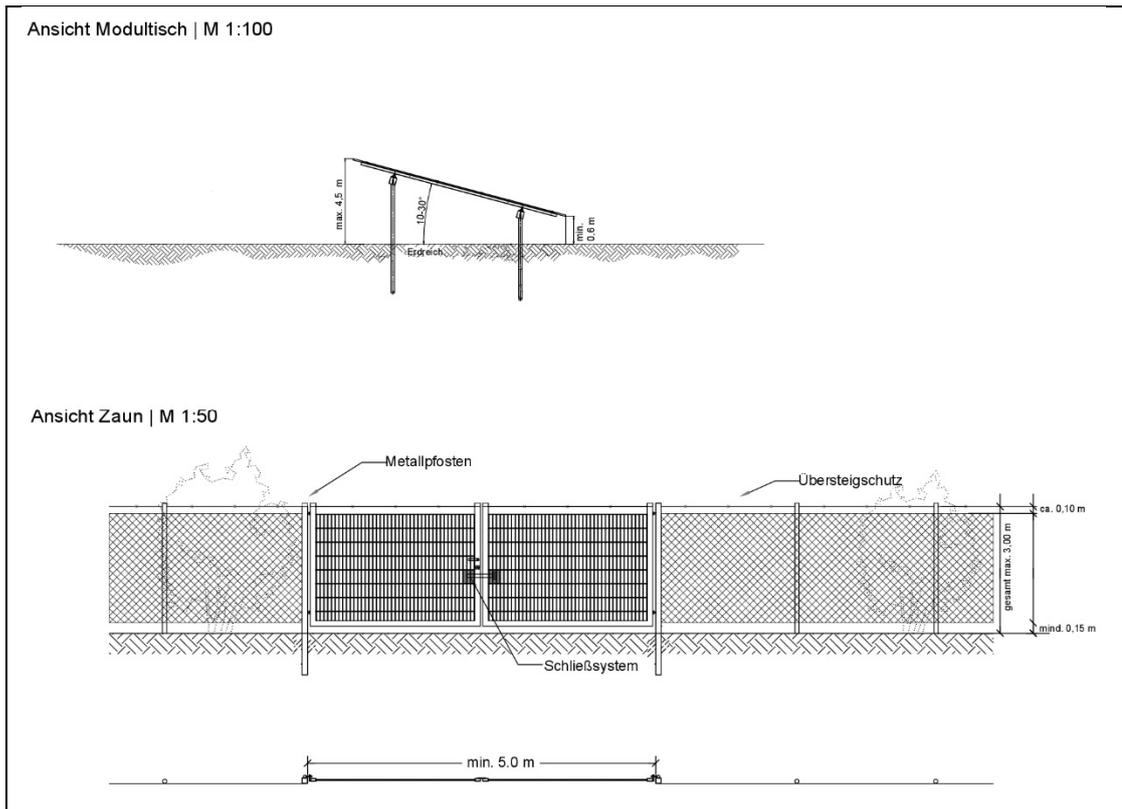
Das bisherige Anlagenkonzept sieht eine geplante Anlageleistung von ca. 25 MWp unter Verwendung von Modulen mit Südostausrichtung vor. Die jeweiligen Einzelmodule werden in mehreren Reihen auf aufgeständerte Modultische installiert.

Bei den Modultischen handelt es sich um eine in den Boden gerammte Stahlkonstruktion, die einer einfachen Pultdachkonstruktion ähnelt. Im vorliegenden Fall ist eine Anordnung der Modultische in parallelen Reihen (Mindestreihenabstand ca. 3 m) vor-

gesehen. Der Verbau der Tischpfosten durch Rammung ohne Fundamente erlaubt ein Ausgleich von Geländeunebenheiten, so dass keine Bodennivellierungen erforderlich sind. Ein rückstandsloser Abbau ist zu jeder Zeit möglich, so dass auch kein dauerhafter Eingriff in das Gelände stattfindet. Über den Rückbau der Anlagen nach Aufgabe der Nutzung wird zwischen der Stadt Lübben (Spreewald) und dem Vorhabenträger eine gesonderte Vereinbarung (Durchführungsvertrag) getroffen.

Die Unterkante liegt bei min. 0,6 m und die Oberkante der Module liegt bei max. ca. 4,50 m über Geländeneiveau.

Abbildung 6: Profil und Ansicht vom Modultisch und der Zaunanlage



Darüber hinaus sind mehrere Trafogebäude (ca. 8) erforderlich, die an den innergebietlichen Wegen angeordnet werden sollen, um die Entfernungen zu den Wechselrichtern klein zu halten und damit auch geringere Kabelverluste zu gewährleisten. Die geplanten Stringwechselrichter werden an die Unterkonstruktionen der Solarmodule angebracht.

Zur Sicherheit, zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus muss die Gesamtanlage eingezäunt werden. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Anlage gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 8 BbgJagdG als befriedeter Bezirk gilt. Demnach ruht auf diesem Gebiet die Jagd. Aus diesem Grund sollte die Einzäunung ein Einwechseln von Schalenwild verhindern. Gemäß § 8 Abs. 2 BbgJagdDV sollte der Zaun somit mindestens eine Höhe von 1,50 m aufweisen.

4.2 Bau- und Freiflächenstruktur

Eine Versiegelung im Bereich der Photovoltaikanlagen erfolgt nur dort, wo die Stützen in den Boden gerammt werden und für die o.g. Wege und Trafogebäude. Die restliche Bodenfläche bleibt offen und vegetativ verfügbar. Sowohl die Freiräume zwischen den einzelnen Reihen als auch unter den Modultischen bleiben unversiegelt.

Das trifft auch im Wesentlichen für den Bereich der Feuerwehrezufahrt(en) zu. Aufgrund der geringen Nutzung wird sich dort nahezu keine Verdichtung einstellen. Darüber hinaus werden keine weiteren versiegelten Flächen (z.B. Stellplätze) vorgesehen.

Anlagenbedingt sind auf der Fläche für die Solarmodule keine Baum- und Strauchpflanzungen geplant, die eine Verschattung bewirken würden.

Die Freiflächen der PV-Anlage sollen durch Einsaat von naturnahen Wildkrautmischung zu einer pflegeextensiven Wiese entwickelt werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen und Sichtschutz werden im Norden und Osten der östlichen Teilfläche Heckenanpflanzungen vorgesehen.

4.3 Erschließung

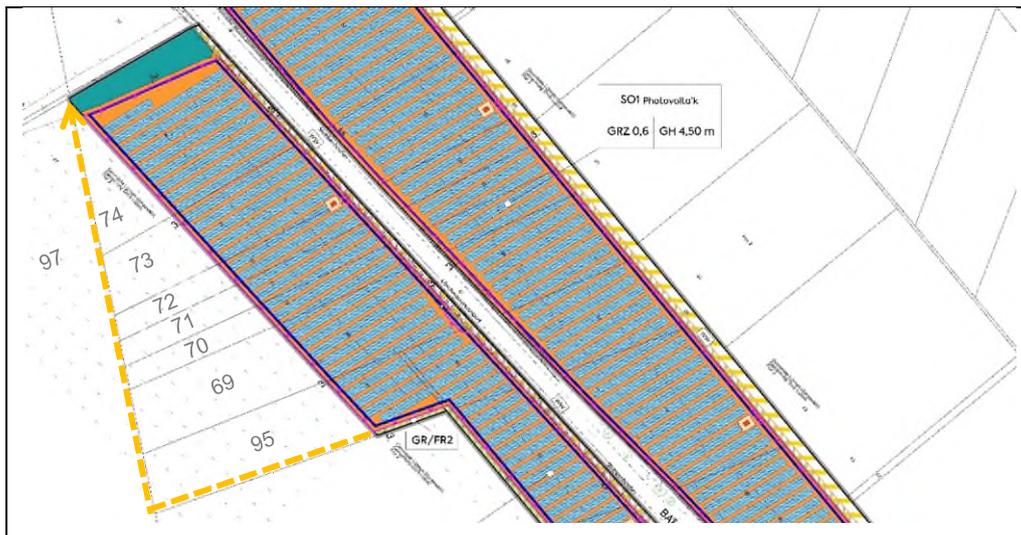
4.3.1 Verkehrserschließung

Die durch die Bahnanlage voneinander getrennten Teilgebiete werden über die Gemeindestraße Groß Lubolz- Schönwalde und die Stichstraße Schönwalder Straße von außen angebunden. Die Erschließung der langgezogenen Baugrundstücke ist wie folgt vorgesehen:

- SO 1 über den vorhandenen, östlich angrenzenden und gemeindeeigenen Wirtschaftsweg (Flurstücke 89, 150, 192 (tw.)),
- SO 2 über einen im Südwesten neu anzulegenden Weg auf dem Privatgrundstück Nr. 125 und die im Nordosten und Nordwesten vorhandenen, angrenzenden und gemeindeeigenen Wirtschaftswege (Flurstücke 62, 66, 192 (tw.)).

Zur weiteren Erschließung der an SO 2 im Nordwesten angrenzenden verbleibenden Ackergrundstücke Nr. 69-74 und 95 dient die vorhandene Wegeparzelle 66 sowie ein neu anzulegender Weg auf dem Privatgrundstück 95. Zusätzlich wird auf dem angrenzenden und außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücks 97 eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Durch diese Erschließungsstruktur wird sichergestellt, dass auch die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke (außerhalb des Geltungsbereiches) weiterhin angebunden werden (s. Abbildung 7). Sie werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine Zuordnung zur landwirtschaftlichen Fläche (im gemeindlichen Eigentum) oder durch ein Geh- und Fahrrecht (im Privateigentum oder über Baugebiet verlaufend) planungsrechtlich berücksichtigt (s. dazu Kap. 5.2.2 und Kap. 5.3.2).

Abbildung 7: Schematische Erschließung der verbleibenden Ackergrundstücke

Alle (landwirtschaftlichen) Wege und Zufahrten innerhalb des Plangebietes bleiben in wasserdurchlässiger Ausführung erhalten bzw. werden in der Form hergestellt.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Für die geplante Solarnutzung sind bis auf eine Anbindung an das Stromnetz keine weiteren medientechnischen Erschließungsaufwendungen erforderlich.

4.3.3 Elektroenergie

Die Stromversorgung obliegt der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MIT-NETZ STROM).

Der für die Einspeisung verantwortliche Vorhabenträger ist mit dem Versorgungsunternehmen in Verbindung getreten und sind Vereinbarungen (u.a. zum Einspeisepunkt) getroffen worden. Der geplante Netzanschlusspunkt befindet sich im Umspannwerk Lübben (Spreewald), ca. 5 – 6 km östlich vom Standort der Erzeugungsanlage entfernt. Geplant ist die Mittelspannungstrasse südlich der Bahntrasse bis zur B 115. Dieser Verlauf der Trasse befindet sich derzeit noch in der Abstimmung.

Hierzu informiert die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Schreiben vom 23.02.2022) „Die Festlegung des technisch und wirtschaftlich günstigsten Netzanschlusspunktes muss durch eine Netzbewertung erfolgen. Diese ist gesondert durch den Errichter/Betreiber der Solaranlagen bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu beantragen.“

4.3.4 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Eine öffentliche Ver- und Entsorgung wird für das Vorhaben nicht benötigt.

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen.

Durch den relativ geringen Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse (s. Kap. 2.1.3) liegen grundlegend gute Versickerungsverhältnisse vor.

Bzgl. Löschwasserversorgung s. Kap. 4.4.8.

4.3.5 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikation wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorgenommen. Es ist kein Neuanschluss beabsichtigt.

Als Alternative und Ergänzung steht Mobilfunk zur Verfügung.

4.4 Umweltbelange

4.4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Vorhaben ist als Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG einzuordnen. Aufgrund der Größe, der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet vorgesehenen Grundfläche, wird die Mindestgröße (Größenwert 100.000 m²) für UVP-pflichtige Vorhaben (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG) erreicht bzw. überschritten.

In § 50 (1) UVPG heißt es bzgl. der Umweltprüfung für Bauleitpläne „Werden Bebauungspläne (...) insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (...) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.“

Das wird im Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung (Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, 26. September 2001) präzisiert: “

- *Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird immer dann in Betracht kommen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben (bauplanungsrechtliche Vorhaben) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. (...). In den genannten Fällen findet die Umweltverträglichkeitsprüfung nur im Bebauungsplanverfahren statt.*
- *Soweit absehbar ist, dass im Bebauungsplanverfahren auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten der in Nummer 1 bis Nummer 17 oder Nummer 19 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben vorbereitet wird, ist im Planungsverfahren ebenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.*³

Freiflächen-Photovoltaikanlagen zählen nicht zu den UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG.

Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist als Teil II gesonderter Teil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

4.4.2 Allgemeines

Das Vorhaben liegt außerhalb des Siedlungsgebietes. Die Umsetzung der Planung stellt zwar aus naturschutzrechtlicher Sicht einen Eingriff dar; jedoch führen die damit

³ Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, „Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung,“ 26. September 2001.

verbundenen Kompensationsmaßnahmen auch zu einer Aufwertung dieser heute landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche:

- nur durch eine neue Nutzung der Fläche kann die genannte Aufwertung erfolgen,
- die Inanspruchnahme von empfindlicheren Außenbereichsflächen und damit ein demgegenüber größerer Eingriff kann vermieden werden,
- es handelt sich bei dem Plangebiet im Ganzen um keine landespflegerisch bedeutende Fläche.

Da mit der Städtebaumaßnahme im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, werden entsprechende Darlegungen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines freiraumbezogenen Schutzgebiets, so dass kein separates Zustimmungsverfahren erforderlich ist.

Es befinden sich keine nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Gebietes.

4.4.3 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. reduziert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Schutz, Sicherung und Erhalt bestehender Bestandsgehölze (hineinreichende Waldflächen) durch sichernde Waldfestsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Erhalt von Grünstrukturen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Schutzgüter Boden, Wasser) und zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm),
- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. den umgebenden Wirkungsbereich angepasst formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung).

4.4.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die planseitigen Eingriffe, die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden, berühren im Wesentlichen die Versiegelungen im Sondergebiet der PV-Anlage. Die Kompensation erfolgt komplett innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Wesentlichen von Festsetzungen

- zur Anpflanzung und Entwicklung einer standortgerechten Mischung aus zertifiziertem Regioaatgut auf der Baugrundstücksfläche,

und

- zur Anpflanzung zweier dreireihiger Hecken zur nördlichen und östlichen Wohnbebauung.

Parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch die HiBU Plan GmbH der Umweltbericht erstellt, in dem nähere Ausführungen zu Natur und Landschaft, insbesondere zum Eingriff und Ausgleich gemacht werden. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet worden.

4.4.5 Artenschutz

Neben den vorgenannten Umweltbelangen ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich möglich ist. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote scheitern muss, ist unzulässig.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (erstellt durch die HiBU Plan GmbH) geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurden eine potentielle Betroffenheit insbesondere der Artengruppen Avifauna und Reptilien (Zauneidechsen) ermittelt. Im Umweltbericht wurden nachfolgende zusammengefasste Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen erarbeitet, mit der planerisch auf das Vorkommen der Arten reagiert werden soll.

Tabelle 1: Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
V1	Ökologische Baubegleitung (ÖBB) Für die fachliche Begleitung und Überwachung der Bauarbeiten während der gesamten Bauzeit ist eine fachlich qualifizierte und zertifizierte Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzusehen. Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit V1-V5 und MART 1. Ein Fachgutachter (ÖBB) prüft im Vorfeld artenschutzrechtliche Belange und gibt das Vorhabengebiet frei (Protokollform sowie Abschlussdokumentation).	- Alle Arten
V2	Bauzeitenregelung / Baufeldfreimachung Die Baufeldfreimachung erfolgt im Zeitraum 01. Oktober bis 20. Februar eines Jahres. Sollte außerhalb dieses Zeitraums die Baufeldfreimachung erfolgen, ist dies frühzeitig mit dem Fachgutachter in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LDS abzustimmen und geeignete Vergrämnungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Durchführung erfolgt unter Einbeziehung des Fachgutachters (ÖBB).	- Alle Arten
V3-V5	Baustelleneinrichtung /-vorbereitung - Sollte es zu Gehölzentfernungen kommen, sind diese auf das Vorhandensein von Brut-, Nist- und Lebensstätten durch den Fachgutachter (ÖBB) zu kontrollieren. Bei Eignung als Lebensstätte sind entsprechende Ersatzlebensstätten an geeigneten Standorten anzubringen. - Sicherung des Baufeldes, dass von diesem keine Gefährdung durch Fallenwirkung oder ähnlichem ausgehen kann	- Alle Arten

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung eines Reptilienschutzzauns beidseits des gesamten Bahndammlänge (2.521 m) des Vorhabenbereiches. Die Aufstellung des Schutzzauns erfolgt bis Februar (vor Beginn der artspezifischen Aktivität) und bleibt für die gesamte Bauzeit bestehen. Eigenschaften des Schutzzauns: <ul style="list-style-type: none"> - Material: hochreißfeste, witterungs- und UV-beständige Polyethylen-Gewebeplane, - Länge: jeweils 50 oder 100 m lange Einzelbahnen, - Oberirdische Standhöhe: mind. 0,50 m, - Einbautiefe: ca. 0,10 m. 	
MART1	<p>Anlegen von Stubbenhauferken</p> <p>Entlang der Bahnanlagen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches in den Randbereichen fünf Stein-Stubbenhaufer (Länge 5 m/ Breite 2 m) anzulegen.</p>	- Reptilien

Die entsprechenden Maßnahmen und Nachweise sind in Abstimmung mit der uNB im engen zeitlichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben zu planen und zu realisieren.

Die Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen können aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht nach § 9 Abs. 1 BauGB im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem stehen sie im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung (Ermittlung der am besten geeigneten Standorte).

Neben den Festsetzungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Bebauungsplan werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger die Maßnahmen zum Ausgleich sowie Pflegekonzept und die damit verbundenen Pflegemaßnahmen rechtlich gesichert. Damit wird gewährleistet, dass mit dem Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden sind.

4.4.6 Wald/ Gehölzschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind den hineinreichenden Waldflächen zuzuordnen und unterliegen dem Schutz des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Sie bleiben weiterhin erhalten.

Das wird durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg im Schreiben vom 16.02.2022 bestätigt: „nach Prüfung der eingereichten Unterlagen konnte ich feststellen, dass bei der geplanten Maßnahme Wald gemäß § 2 LWaldG direkt nicht in Anspruch genommen wird. Es bestehen deshalb aus forstbehördlicher Sicht keine Einwände gegenüber dem Vorhaben.“

Bitte beachten Sie folgenden Hinweis bei der weiteren Planung und Durchführung:

Da sich angrenzend zu dem Baufeld Wald befindet, sind die gesetzlichen Bestimmungen des vorbeugenden Waldbrandschutzes (z. B. Abstandsregeln von Feuer zum Wald) einzuhalten.“ Grundsätzlich ist aus der Nutzungsart (PV- Anlage) keine besondere Feuergefahr zu erwarten. Das LWaldG ist Bestandteil der Rechtsgrundlagen, so dass der Belang ausreichend berücksichtigt wird. Unabhängig davon, hält die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze einen Abstand von ca. 20 m zur Waldkante ein, um sie vor umfallenden Bäumen bzw. herabfallenden Ästen zu schützen.

Einzelbäume, die nicht unter § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg fallen, befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, so dass kein planerischer Eingriff erfolgt.

4.4.7 Immissionen

Hinsichtlich der Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzung am gewünschten Standort sind die Immissionen, die vom und auf das Plangebiet einwirken, zu berücksichtigen.

Auf das (Neubau)Vorhaben einwirkende Immissionen

Das geplante Sondergebiet „Photovoltaik“ verfügt über keinen erhöhten Schutzstatus gegenüber den benachbarten Nutzungen (Bahn, Landwirtschaft und Wald). Durch die Landwirtschaft kann es zu Staubimmissionen kommen, die den Betrieb der PV-Anlage beeinträchtigen können.

Die Deutsche Bahn AG c/o DB-Immobilien weist im Schreiben vom 15.12.2022 darauf hin: *„Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“*

Vom (Neubau)Vorhaben ausgehende Immissionen

Ein Thema bei Photovoltaikanlagen ist immer wieder eine mögliche Blendwirkung der Module.

Ziel der Solarmodule ist es, möglichst viel Sonnenlicht zu absorbieren und in Strom umzuwandeln und möglichst wenig Sonnenlicht ungenutzt durch Reflexion zu verlieren. Sie sind deshalb so konstruiert, dass Reflexionen weitestgehend vermindert werden.

Das Reflexionsverhalten von Solarmodulen ist abhängig von den Oberflächeneigenschaften der bestrahlten Module und dem Einfallswinkel des Lichts. Dabei nimmt die Reflexion zu, je flacher die Sonne auf die Module scheint. Für gängige Module stellt sich das Blendverhalten gemäß der Reflexionskurve wie folgt dar: Treffen die Sonnenstrahlen senkrecht auf das Modul, entspricht dies einem Einfallswinkel von 90°. Von 90° bis zu etwa 45° Einfallswinkel beträgt die Reflexion unter Berücksichtigung aller wesentlichen absorbierenden und reflektierenden Schichten des Moduls unter 8 % der eingestrahlteten Lichtmenge. Sie vermindert sich durch übliche Verschmutzung auf Werte von 4-6 %. Wird der Einfallswinkel flacher, steigt der Wert bis zu einem Einfallswinkel von 20° langsam auf etwa 25 % Reflexion an, um dann steil bis zu einem Einfallswinkel von etwas über 0° (d.h. fast parallel zur Modulfläche) auf 100 % Reflexion anzusteigen.

Bzgl. der maßgeblichen Immissionsorte und -situationen heißt es im Kap. 8.3 der Licht-Leitlinie Brandenburg vom 16. April 2014 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25.05.2014): *„Ob es an einem Immissionsort im Jahresverlauf überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur Photovoltaikanlage ab. Dadurch lassen sich viele Immissionsorte ohne genauere Prüfung (wie in den Abbildungen 2 bis 4 dargestellt) schon im Vorfeld ausklammern:*

- *Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden (...), erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.*
- *Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind (...), sind meist ebenfalls unproblematisch. Eine genauere Betrachtung ist im*

Wesentlichen nur dann erforderlich, wenn der Immissionsort vergleichsweise hoch liegt (zum Beispiel bei Hochhäusern) und/oder die Photovoltaikmodule besonders flach angeordnet sind.

- *Immissionsorte, die vorwiegend südlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind (...), brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden.*

Hinsichtlich einer möglichen Blendung kritisch sind Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind (...). Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können.“

Im vorliegenden Fall befinden sich die wesentlichen Immissionsorte (Wohnbebauung der Ortslage Groß Lubolz) außerhalb des 100 m- Abstandes und südöstlich der PV-Anlage. Nach Licht-Leitlinie sind dort keine erheblichen Blendungen durch die PV-Anlage zu erwarten. Darüber hinaus sorgen auch vorhandene Grünstrukturen (Bäume und Sträucher in den Gärten, Baumreihen/ -gruppen entlang der Straßen und Wege) und diverse Nebengebäude zwischen dem Vorhabengrundstück und den bewohnten Bereichen für eine weitere Abschirmung.

Für das nördlich angrenzende, innerhalb des 100 m- Abstandes liegende Außenbereichsgehöft gilt der o.g. 2. Anstrich. Da es sich hierbei um kein Hochhaus handelt und um keine flache PV-Anlage sind keine erheblichen Immissionsbelastungen zu erwarten. Die Photovoltaikanlage ist von diesem Wohngebäude abgewandt, so dass eine Blendung ausgeschlossen werden kann. Das wird durch das Landesamt für Umwelt im Schreiben vom 18.02.2022 bestätigt.

Um jedoch die (gefühlte) Belästigung zu vermeiden, sollen zur nördlichen und östlichen Wohnbebauung jeweils eine Sichtschutzhecke (3-reihig und 5 m breit) angelegt werden.

Durch das geplante Vorhaben können Blendwirkungen auf die angrenzende Bahnlinie entstehen. Durch den Vorhabenträger wurde ein Licht-Immissionsgutachten bei der IBT 4Light GmbH in Auftrag gegeben. Es kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei der Ausführung der Photovoltaikanlage nach der vorliegenden Planung und bei der Realisierung der vorgesehenen Ausrichtung der Modulreihen (Ausdrehung 32° nach Osten bei einem Anstellwinkel von 20°) keine störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen durch die Sonnenlichtreflexionen in Richtung Bahnstrecke zu erwarten sind. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Anordnung der PV- Anlage (Darstellung/ Ausrichtung) der Solarmodulreihen entsprechend dem optimierten Konzept des Licht-Immissionsgutachtens vom 22.09.2022 dargestellt.

Das Landesamt für Umwelt trifft im o.g. Schreiben folgende Beurteilung:

„Geräuschemissionen bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden durch technische Anlagen wie z.B. Wechselrichterstationen und Transformatoren hervorgerufen. (...) Aufgrund der Lage und der vorhandenen Abstände der Nebenanlagen zur nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung sind Immissionskonflikte für die nahe gelegene Wohnbebauung nach jetzigem Stand nicht zu erwarten. (...) Elektrische und magnetische Strahlungsemissionen können von den Solarmodulen, den Verbindungsleitungen und den Transformatoren ausgehen, diese liegen jedoch beim gegenwärtigen Stand der Technik unterhalb der Grenzwerte der 26. BImSchV.“

Fazit

Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten VBP seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Den Aussagen in der Begründung unter Pkt. 4.4.7 „Immissionen“, im Umweltbericht unter Pkt. 4.3 „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“ und unter Pkt. 6.1 „Schutzgut – Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit“ wird gefolgt.“

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte resultieren keine neuen Konflikte, die zu bewältigen sind.

4.4.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Als zukünftiger Betreiber der Photovoltaikanlage Groß Lubolz ist sich der Vorhabenträger in der Verantwortung hinsichtlich des Brandschutzes bewusst und führt daher eine sorgfältige Abschätzung des Gefahrenpotentials durch. Da er während des Regelbetriebes durch eine vollständige Abriegelung über Zäune und Tore sicherstellt, dass sich keine unbefugten Personen auf dem Areal aufhalten können, konzentriert sich die Abwägung nötiger Maßnahmen zur Brandverhinderung sowie -bekämpfung auf das Verhindern von Sachschäden.

Durch eine großzügige Abstandsregelung beispielsweise zu Wohnbebauungen wird eine Gefährdung benachbarter Areale vermieden.

Die potenziell brandgefährdeten Transformatorenstandorte werden so errichtet, dass zwischen ihnen und der Photovoltaikanlage zusätzlich ein Schutzkorridor um die Standorte in Form eines Pflasterstreifens und eines Freihaltebereichs geplant wird. Im möglichen Brandfall besteht damit keine unmittelbare Gefahr für die Umgebung und ein kontrolliertes Abbrennen kann ermöglicht werden.

Die niedrige Brandlast der Photovoltaikanlage, welche fast ausschließlich aus nicht-brennbaren Materialien wie Glas, Aluminium oder feuerverzinktem Stahl besteht, ergibt ein insgesamt vernachlässigbares Brandgefährdungspotential durch diese Anlageanteile. Eine geringe Möglichkeit für Schwelbrände ergibt sich lediglich durch Anteile von Plastik, Gummi oder Latex unter anderem an den Isolationsmaterialien der spannungsführenden Verkabelungen. Durch eine regelmäßige Prüfung in Übereinstimmung mit den VDE-Richtlinien wird auch hier eine Risikominimierung erwirkt.

Der größte Teil der Brandlast besteht in der unter den Photovoltaikmodulen befindlichen Vegetation, welche durch regelmäßige Mahd verringert wird. Eine einfache Bewirtschaftung wird durch großzügige Modulreihenabstände gewährleistet. Die zu erwartende Brandlast der Photovoltaikanlage entspricht damit dem Gesamtgefahrenpotential einer rein-landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Erntezeit. Hierbei wird als langjähriger Erfahrungswert zum Erntezeitpunkt zum Vorhalten von etwa 3.000 Litern Löschwasser für einen Brandbekämpfungsradius von ca. 300 m geraten. Diese Einschätzung wird vom Vorhabenträger geteilt, so dass er sich dazu verpflichtet, diesen Löschwasserbedarf ganzjährig zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt in Form von Zisternen, Brunnen oder Löschwasserbehältern, welche im Brandbekämpfungsradius bereitgestellt werden. Weiterhin gewährleistet er die Durchführbarkeit von Löscharbeiten durch einen dauerhaften, gewaltfreien Zugang zum Objekt bspw. in Form von Doppelschließanlagen oder Ersatzschlüsseln sowie das Freihalten von Flächen und Wegen zur effektiveren Brandbekämpfung. Hierdurch wird auch für die benachbarte Bahngleisanlage, angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen oder Waldflächen eine deutliche Verbesserung der Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Brandschutzdienststelle des Landkreises (Schreiben vom 22.02.2022) informiert darüber: *„Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen. Die vorgesehene Löschwasserversorgung über*

Löschwasserbehälter erscheint sinnvoll. Die Zuwegungen sind so herzustellen, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit genutzt werden können (16 t Gesamtmasse, 10 t Achslast). Ein gewaltfreier Zugang zum Grundstück (Feuerwehr-Schlüsseldepot der Klasse 1, FSD 1) ist sinnvoll und sollte gewährleistet werden. Menge des Löschwassers wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.“

Die untere Bauaufsichtsbehörde weist im o.g. Schreiben darauf hin: *„Die Feuerwehrezufahrt ist so zu gestalten, dass das gesamte Vorhabensgrundstück im Brandfall erreichbar ist § 5 BbgBO). Die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) sind zu beachten.“*

4.4.9 Denkmalschutz

Gem. Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 31.12.2020) sind im Plangebiet weder Bodendenkmale noch Denkmale übriger Gattungen vorhanden.

Das wird durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 22.02.2022) und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmalpflege Dez. Bodendenkmalpflege (Schreiben vom 26.01.2022) bestätigt. Die uDB weist darauf hin: *„Da jedoch bei Erdarbeiten die Entdeckung von bisher unbekanntem Bodendenkmalen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, sind die nachfolgenden Festlegungen zum Schutz der Denkmale zu beachten und in die Begründung aufzunehmen:*

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).“

5 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Photovoltaik“

Die Gebiete werden als sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO für die Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Photovoltaik) festgesetzt. Zur besseren Zuordnung werden sie in Teilflächen SO 1 und SO 2 gegliedert.

Die Zweckbestimmung wird wie folgt festgesetzt: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Innerhalb des Sondergebietes Teilfläche SO 1 und Teilfläche SO 2 mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind nur bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage mit dafür erforderlichen Nebenanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie und deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz. Innerhalb dieses Baugebietes sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb dieser Zweckbestimmung dienen, z.B. Solarkollektoren, Wechselrichter und Transformatorstation. Da sich diese Nutzung von den in Baugebieten nach §§ 2 bis 10 zulässigen Nutzungen z.T. wesentlich unterscheidet, ist eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO erforderlich.

Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zuzuordnen sein. Das betrifft als Hauptnutzungsart die Solarmodule und als „dienende“ Nutzungsart die Nebengebäude/ -anlagen (Trafostation, Wechselrichter, Übergabe-/Verteilstation und Einfriedung).

Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die sowohl die Solarmodule als auch die Nebenanlagen berücksichtigt. Sie bestimmt die durch die Vertikalprojektion der oberirdischen baulichen Anlage überdeckte Fläche (d.h. bei Solaranlagen, lotrecht von den Außenkanten der Modulfläche).

Die aufgeständerten Solarmodule überdecken jedoch eine wesentlich größere Fläche als tatsächlich für die in den Boden gerammten Stützen/Pfosten beansprucht wird. Zur Absicherung, dass keine Versiegelung im vollen Umfang stattfindet, steht die Festsetzung im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung. Zweckgebunden sind danach nur Solaranlagen und darunter fallende Nebenanlagen zulässig. Bis auf die wenigen Nebenanlagen, werden damit vollflächige bauliche Anlagen vermieden.

Das ist vor allem in Bezug auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird eine Höhenbeschränkung erforderlich. Maßgebend hierfür ist die Hauptsichtbeziehung bzw. Fernwirkung von der freien Landschaft. Die anderen Blickbeziehungen werden durch die umgebende Begrünung (Wald) und Bebauung weitestgehend verdeckt.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Bestimmung der Bezugspunkte erforderlich.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den vorgesehenen Modultischen mit Photovoltaikmodulen für die Solaranlage. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes. Gemäß dem Vorhaben wird die Höhe der Photovoltaikmodule auf 4,50 m begrenzt. Sie wird für Einfriedungen auf 3 m reduziert. Bzgl. eine häufig geforderten Festsetzung einer Mindestbodenfreiheit (Abstand zwischen Geländeober- und Zaununterkante) für Klein- und Mittelsäuger besteht kein städtebauliches Erfordernis. Die Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde LDS zur Sicherung der Durchlässigkeit der Zaunanlage für Kleintiere werden gem. Schreiben vom 22.02.2022 im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Um einen größeren Spielraum für die Realisierung zu schaffen, insbesondere aufgrund von kleinflächig möglichen topografischen Höhendifferenzen im Gelände, erfolgt gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitungsfestsetzung um 0,5 m.

Für die getroffenen Höhenfestsetzungen erfolgt eine Festsetzung zum unteren Bezugspunkt. Im östlichen Teilbereich SO 1 liegen die Höhen bei 51,60 m im Süden und bei 51,80 m im Norden. Im westlichen Teilbereich SO 2 liegen die Höhen bei 51,70 m im Süden und bei 51,80 m im Norden. Da das Baugebiet nahezu eben ist, reicht ein unterer (gemittelter) Höhenbezugspunkt (HB) aus und wird einheitlich mit 51,70 m festgesetzt.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Ausweisung des Baugrundstückes orientiert sich an die für die Solarmodule erforderliche Fläche einschließlich deren Nebenanlagen.

Um diese Fläche möglichst effektiv und flexibel für die Solarmodule auszunutzen, deckt sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) nahezu mit der Baugrundstücksfläche, unter Berücksichtigung des Mindestabstands von 3 m lt. BbgBO zu den Nachbargrundstücken.

Eine detaillierte Strukturierung / Gliederung des Baugebietes für die Aufstellung der Solarmodule erfolgt im Sinne einer höheren Flexibilität für das nachgeordnete Verfahren nicht.

5.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“

Die wesentlichen für die äußere Erschließung des Solarparks erforderlichen, heute als landwirtschaftlich genutzten Wege (im Gemeindeeigentum) werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Mit dieser Zweckbestimmung ist beabsichtigt, dass der Ausbaustandart (Schottertragschicht) und der Benutzerkreis (z.B. nur Anlieger) eingeschränkt werden kann. Dies erfolgt im städtebaulichen Vertrag bzw. Durchführungsvertrag.

Straßenbegrenzungslinie

Die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Die Sondergebiete fallen im Süden mit den Begrenzungen der Straßenverkehrsflächen (hier: Gemeindestraße Groß Lubolz- Schönwalde und die Schönwalder Straße) und die Grenzen der Geltungsbereiche zusammen. Zur Planklarheit wurde dort jeweils eine textliche Festsetzung zur Straßenbegrenzungslinie erforderlich, die sich auf die davon betroffenen und in der Planzeichnung dargestellten Abschnitte bezieht.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sind weitestgehend Bestandteil des integrierten landespflegerischen Ausgleichs für die Eingriffe im Plangebiet.

5.2.1 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung auf den Baugrundstücksflächen

Auf der Baugrundstücksfläche, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt wird, sind Maßnahmen festgesetzt, die einer angepassten Einbettung des Solarparks in die Landschaft dient und zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter höherwertiger Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten bestimmt sind. Diese Maßnahmen dienen auch als Ausgleich von Eingriffen.

In der Festsetzung sind ebenso Regelungen für eine bestimmte Art der Bewirtschaftung festgesetzt, um das Erreichen des Ausgleichszieles sicherzustellen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Verlauf der nördlichen und östlichen Bebauungs- bzw. Plangebietsgrenze der Teilfläche SO 1 werden jeweils eine Fläche für eine 3-reihige Strauchanpflanzung mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt. Damit erfolgt sowohl ein Ausgleich als auch ein gewisser Sichtschutz von evtl. Blendwirkungen (s. Kap.4.4.4). Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2.2 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Entsprechend der vorhandenen Verhältnisse werden einzelne landwirtschaftliche (Wege)Parzellen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt bzw. diesen zugeordnet (dort allgemein zulässig). Da die dort verlaufenden Wege bzw. Zufahrten sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 nicht primär der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, erfolgt eine textliche Festsetzung, die das zulässt.

Ein geplanter Weg auf einem Privatgrundstück wird zusätzlich durch ein Geh- und Fahrrecht GR/FR2 (s. Kap. 5.3.2) gesichert. Für die anderen landwirtschaftlichen Wege ist das nicht erforderlich, da sie im gemeindlichen Eigentum sind.

5.2.3 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die im Nord- und Südwesten der Teilfläche SO 2 bestehenden Teile größerer zusammenhängender Waldflächen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

5.3 Sonstige Festsetzung

5.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Durch die Bahnlinie ist der Geltungsbereich zweigeteilt und orientiert sich entlang der Flurstücksgrenzen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) berührt ausschließlich das Vorhaben (Solarpark) und enthält die (Teil)Flurstücke lt. Aufstellungsbeschluss (s. dazu Kap. 2.1.).

5.3.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht GR/FR1

Der im Südwesten von SO 2 neu anzulegende innergebietliche Erschließungsweg quert ein privates Grundstück und ist zusammen mit einer gemeindlichen Wegeparzelle Teil des Baugebietes. Er dient sowohl der Erschließung von SO 2 als auch der Verbindung zu dem vorhandenen, nordöstlich angrenzenden Wirtschaftsweg (s. Kap. 5.1.4) und den davon erschlossenen Grundstücken (s. Kap. 4.3.1).

Aufgrund der damit verbundenen nicht abschließenden Zahl der Begünstigten, wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht GR/FR2

Der im Nordwesten von SO 2 neu anzulegende Erschließungsweg dient ausschließlich der Erschließung der verbleibenden Flurstücksteile Nr. 69 – 74 und 95. Die Eigentümer der Flurstücke werden in der Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes (GR/FR2) als Begünstigte berücksichtigt. Aufgrund der Randlage und der vorhandenen Verhältnisse wird der Weg der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet (s. Kap. 5.2.2).

5.4 Sonstige Darstellungen

5.4.1 Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird die vom Vorhabenträger beabsichtigte Anordnung der Solaranlage/-module, der Trafogebäude, der Zufahrten, der Zaunanlage, der Löschwasserstandorte und der Stubbenhauferwerke dargestellt. Diese bilden tw. die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5.5 Hinweise

Folgende Hinweise werden aufgrund der örtlichen Besonderheiten und ihres Bezuges zu den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung vermerkt:

5.5.1 Pflanzlisten

Im Sinne einer besseren Ausgestaltung der Anpflanzungsmaßnahmen ist eine Pflanzliste mit den dort empfohlenen Pflanzen aufgeführt. Sie dienen als Hilfestellung für die nachfolgende Objektplanung. Insbesondere besteht durch den empfehlenden Charakter die Möglichkeit der Fortschreibung, wenn dafür fachlicher Bedarf besteht (z. B. standörtliche Besonderheiten, die erst aus durchgeführten Pflanzungen sichtbar werden).

5.5.2 Artenschutz

Die aus dem Umweltbericht abgeleiteten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen bei der Durchführung von Bauvorhaben (s. Kap.4.4.5) werden als Hinweise aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass Baumaßnahmen nur zulässig sind, wenn die nach § 44 BNatSchG geschützten Arten nicht beeinträchtigt werden.

Folgende allgemeingültige Hinweise sind hingegen nur in der Begründung vermerkt:

5.5.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 12.04.2022) teilt mit „zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.“

6 MASSNAHMEN ZUR REALISIERUNG

6.1 Bodenordnung

Bis auf die gemeindlichen Wegeparzellen befinden sich alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger ist Pächter der für die Folgenutzung PV-Freiflächenanlage vorgesehenen Grundstücke.

Daher wird von keinem Bodenordnungsverfahren ausgegangen.

6.2 Kosten und Erschließungsaufwand

Die im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Bauvorhaben (PV-Freiflächenanlage) stehenden Planungs- und investiven Kosten für die Erschließung / Begrünung werden durch den Antragsteller des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in vollem Umfang getragen. Für die Gemeinde entstehen diesbezüglich keine Kosten.

Eine Verkehrserschließung des VBP-Gebietes ist von der Gemeindestraße Groß Lubolz- Schönwalde und die Schönwalder Straße gegeben.

Bzgl. der Nutzung der öffentlichen Wirtschaftswege wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein Wegenutzungsvertrag abgeschlossen.

Soweit im Rahmen von Bauvorhaben Änderungen an Zufahrten notwendig werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn.

6.3 Planungsrecht

Das Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durchgeführt.

Tabelle 2: Verfahrensablauf

Verfahrensschritte		Datum
Beschluss über die Einleitung des Verfahrens	vom	29.10.2020
Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung des Verfahrens im Amtsblatt für die Stadt Lübben (Spreewald)	am	13.11.2020
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	vom	19.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom bis	24.01.2022 24.02.2022
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Stadt Lübben (Spreewald)	am	14.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf mit Schreiben;	vom	21.01.2022
Billigung des Entwurfes und Bestimmung zur öffentlichen Auslegung	am	27.10.2022
Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Lübben (Spreewald)	am	11.11.2022
Öffentliche Auslegung (Auslegungsunterlagen Stand: 09/2022)	vom bis	21.11.2022 21.12.2022
Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf (Stand: 09/2022) mit Schreiben	vom	16.11.2022
Beschluss zur Abwägung	am	
Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung (Stand:)	am	

7 FLÄCHENBILANZ**Tabelle 3: Flächenbilanz**

Festsetzungen	Flächengrößen	GRZ	Grundfläche
Sondergebiet „Photovoltaik“	210.226 m²		126.136 m²
SO 1	139.721 m ²	0,6	83.833 m ²
SO 2	70.505 m ²	0,6	42.303 m ²
Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"	17.459 m²		
Flächen für die Landwirtschaft	3.070 m²		
Waldfläche	2.224 m²		
Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*	2.091 m²		
Räumlicher Geltungsbereich	232.979 m²		

* in Überlagerung mit Sondergebiet (keine Berücksichtigung in der Summenbildung)