Stadt Niemegk

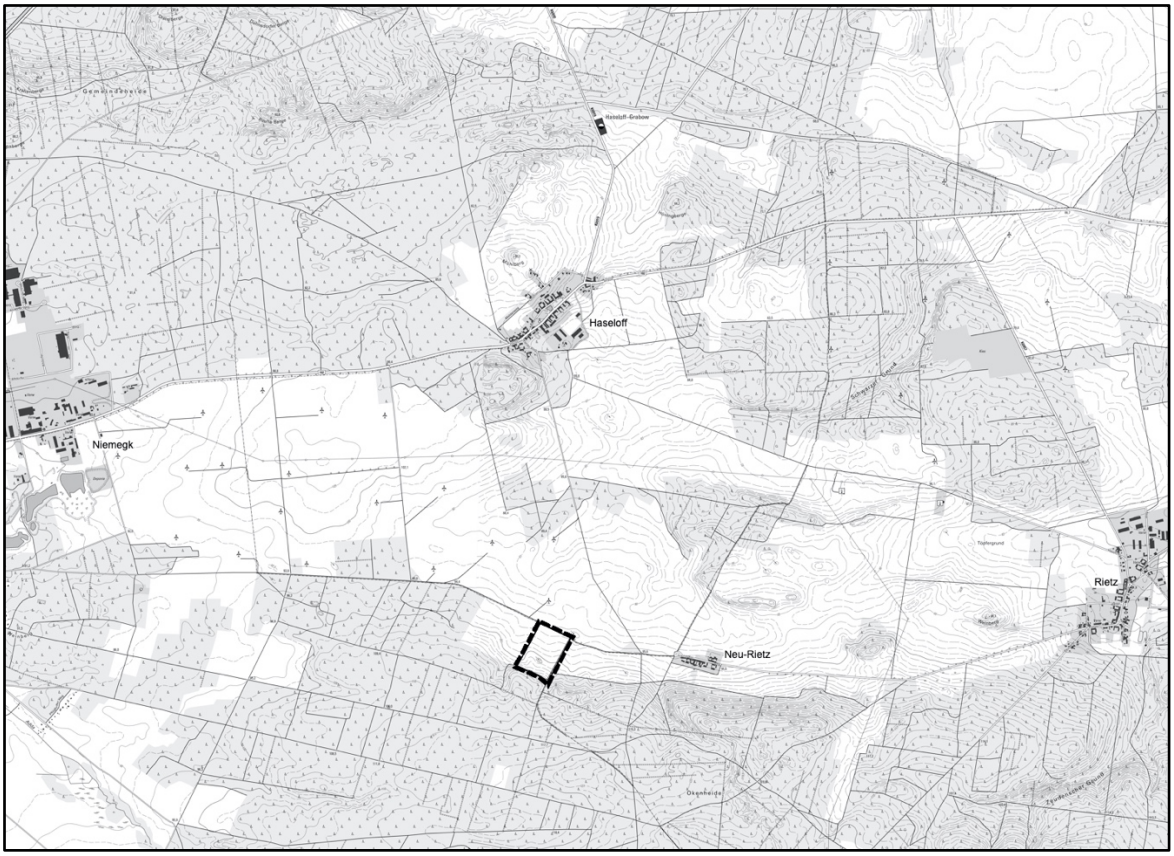
Amt Niemegk

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“

Begründung

Fassung für den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



Stand Oktober 2024

Amt Niemegk, handelnd für die Stadt Niemegk
Großstraße 6
14823 Niemegk

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B. Sc. Henrik Kell

Inhaltsverzeichnis

1.0 Rechtsgrundlagen 1

2.0 Übergeordnete Planung 1

2.1 Raumordnung und Landesplanung 2

2.2 Regionalplanung 2

2.3 Flächennutzungsplan 4

3.0 Anlass und Ziel der Planung 5

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes 6

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes 7

5.1 Planungskonzeption 7

5.2 Art der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche 8

5.3 Maß der baulichen Nutzung 8

5.4 Gestalterische Festsetzungen 9

5.5 Grünordernische Festsetzungen 9

6.0 Erschließung 10

6.1 Verkehrserschließung 10

6.2 Technische Infrastruktur 10

6.2.1 Oberflächenentwässerung 10

6.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser 10

7.0 Sonstige öffentliche Belange 11

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten 11

7.2 Belange des Denkmalschutzes 11

7.3 Belange der Landwirtschaft 11

7.4 Biodiversitäts-PV 12

7.5 Verkehrsrechtliche Belange 13

8.0 Umweltbericht 13

9.0 Flächenbilanz 13

10 Planverfahren 13

1.0 Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBI. I/23, Nr. 18)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024 (GVBI. I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 225);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, Nr. 71);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBI. I/13, Nr. 3, S., ber. GVBI.I/13 Nr. 21), geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBI.I/24 Nr. 9, S.11).

2.0 Übergeordnete Planung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für das Amt Niemegk, handelnd für die Stadt Niemegk, aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) für das Land Brandenburg und dem Regionalplan (Regionalplan Havelland-Fläming) für den Planungsraum, in dem die Stadt Niemegk liegt. Die Einwohnerzahl der Stadt Niemegk beläuft sich auf 2.096 (Stand Dezember 2022). Die insgesamt drei Gemeinden Rabenstein, Mühlenfließ, Planetal und die Stadt Niemegk, welche das Amt Niemegk bilden, haben zusammen 4.714 Einwohner (Stand Dezember 2022).

Die Stadt Niemegk befindet sich südwestlich gelegen der 70 km entfernten Bundeshauptstadt Berlin und ca. 12 km südwestlich gelegen von Treuenbrietzen. Zu der Stadt Niemegk gehören die Gemeindeteile Hohenwerbig und Lühnsdorf sowie der Wohnplatz Werdermühle. Das Amt Niemegk ist das südlichste Amt im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Südlich angrenzend befindet sich der Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Die Kreisstadt Belzig befindet sich in ca. 20 km Entfernung.

Über den sehr guten Anschluss der Stadt Niemegk an die A 9, ist die Bundeshauptstadt Berlin in ca. einer Stunde zu erreichen, sowie die Gemeinden Planetal und Linthe. Über die B 102 sind

vor allem die östlich gelegenen Orte, wie z. B. die Kleinstadt Treuenbrietzen (Potsdam-Mittelmark) und Jüterbog (Teltow-Fläming) gut erschlossen.

Westlich der Stadt Niemegk beginnt der Naturpark „Hoher Fläming“. Die höchste Erhebung des Flämings ist der westlich von Belzig gelegene Hagelberg, mit einer Höhe von 201 m NHN.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark und somit auch das Amt Niemegk sind Teil der Regionalen Planungsgemeinschaft Teltow-Fläming, mit dem Sitz der Regionalen Planungsstelle in Teltow.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 13. Mai 2019 ist der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). In Kraft getreten ist der Plan am 1. Juli 2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten, ebenso das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**. Festzuhalten ist, dass die Festlegungskarte des LEP HR für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthält, weshalb nur die Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 von Bedeutung sind.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder (z. B. Erzeugung regenerativer Energien) erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, dass durch die Neuausrichtung der Landschafts- und Energiepolitik auf europäischer und nationaler Ebene sich die Bedeutung der ländlich geprägten Räume von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln auf die Erzeugung regenerativer Energien (z. B. Sonnenenergie) verschiebt.

Darüber hinaus sollen nach § 4 Abs. 2 LEPro 2007 (S. 6) durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung u.a. die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Der Grundsatz 6.1 Absatz 1 des Kapitels 6 Freiraumentwicklung setzt fest, dass bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten bleiben sollen. „Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“

Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP-HR stellt sicher, dass zur „Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase […] eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien“ hergestellt werden soll.

2.2 Regionalplanung

Regionalplanerisch betrachtet, gehört das Amt Niemegk, zur Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Der Regionalplan stellt innerhalb der Planhierarchie eine intermediäre Ebene dar, welche sich zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung befindet.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtenspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. BauGB). Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und

die Eröffnung des Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG i.V.m. § 2 Absatz 3 RegBkPlG beschlossen. Dieser Verfahrensschritt wurde im Juni 2022 beendet. Die Ergebnisse des öffentlichen Beteiligungsverfahren wurden in dem Bericht der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming mit Stand 08.02.2023 veröffentlicht.

Die Regionalplanung verweist in dem Entwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 auf das Bundesklimaschutzgesetzt vom 12. Dezember 2019, welches die Strahlenergie als wichtigen Bestandteil der klima-und energiepolitischen Ziele ansieht. Bis 2045 soll in der Bundesrepublik Deutschland somit die Netto-Treibhausgasneutralität erreicht werden und bis 2030, wie durch das Klimaschutzprogramm 2030 festgelegt, 98 Gigawatt (GW) installierte Leistung durch Photovoltaikanlagen generiert werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in der Zielmitteilung vom 03.01.2022 darauf verwiesen, dass in dem Entwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 unter anderem „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ festgelegt werden sollen. Dieser Umstand sei bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten. Da ein großer Teil der durch diesen B-Plan zur Überplanung für eine PV-Freiflächenanlage vorgesehenen Fläche im 1. Entwurf des Regionalplans als „Vorrangfläche für Landwirtschaft“ vorgeschlagen wurde, hat es zwischen dem Amt Niemegk, dem Planungsbüro und dem Vorhabenträger inklusive des betroffenen Landwirts am 15.03.2022 einen ausführlichen Beratungstermin in Teltow bei der Regionalen Planungsstelle gegeben, da es für die Stadt und das Amt Niemegk nicht nachvollziehbar ist, weshalb Teile des Plangebietes im Regionalplanentwurf als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ vorgeschlagen werden. Diese stellen aus Sicht des Amtes eher eine „technisch-rechnerisch und am grünen Tisch ermittelte Vorrangfläche“ dar, die sich in den Begebenheiten vor Ort und den Erfahrungen zur Ertragsfähigkeit nicht wiederfindet. Gerade wegen der schlechten, bzw. unsicheren Ertragssicherheit und der stark mit eiszeitlichen Steinen durchsetzen Böden, haben die beide Kommunen Niemegk und Mühlenfließ entschieden, genau in diesen Bereichen die Bebauungspläne für PV-Freiflächenanlagen aufzustellen.

Weiterhin kann in dem Bericht der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming der Ergebnisse des öffentlichen Beteiligungsverfahren zum Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 mit Stand 08.02.2023 festgestellt werden, dass Geltungsbereiche von aktuellen B-Planverfahren für PV-Freiflächenanlagen aus der bisher im Regionalplanentwurf geplanten Vorrangebiete für Landwirtschaft herausgenommen werden sollen. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass ein Stichtag für die Berücksichtigung noch festgelegt werden muss. Aufgrund dieses aktuellen Sachverhaltes kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“ in Zukunft voraussichtlich nicht im Widerspruch zum neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 stehen wird. Hinzu kommt, dass die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in der Mitteilung vom 23.10.2023, öffentlich einsehbar über die Internetseite der Regionalen Planungsgemeinschaft, erklärt, dass ein größerer Gestaltungsraum für Kommunen und landwirtschaftliche Betriebe hinsichtlich der Realisierung erneuerbarer Energien gewährleistet werden soll.

In Abstimmung mit dem Landeigentümer, der später auch Mitbetreiber der Anlagen sein wird, hat die Stadt Festsetzungen getroffen, die eine Doppelnutzung durch PV-Anlagen mit Landwirtschaft, hier einer entsprechenden Tierhaltung, sicherstellt. Diese Idee folgt zahlreichen erfolgreichen Beispielen in der Bundesrepublik Deutschland und ist somit ein bewährtes Unterfangen. Die Fläche wird zukünftig durch bis zu 10 Schafen pro Hektar beweidet, deren Fleisch- und Wollevermarktung durch regionale Landwirte und einen Metzger erfolgt. Dieses Konzept ist möglich, weil die Beweidung mit Schafen gemeinsam auf den nebeneinanderliegenden Flächen der Bebauungspläne „PV Haseloff Südost-Haseloff“ und „PV Niemegk Ost-Haseloff“ erfolgen wird.

Durch die PV-Anlage und die dafür geeignete landwirtschaftliche Nutzung werden örtliche Betriebe wirtschaftlich gestärkt und so dient auch der Ertrag aus der Stromerzeugung durch PV-Freiflächenanlage der Stärkung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe und damit auch der Sicherung dortiger Arbeitsplätze.

Sowohl der Stadt Niemegk, wie der Gemeinde Mühlenfließ ist bekannt, dass es in Teilen der Flächen innerhalb der Bebauungspläne keine gesicherte Ertragsfähigkeit gibt, da es dort innerhalb der letzten fünf Jahre sogar zwei Totalernteausfälle gab.

Insbesondere nach dem durch Russland ausgelösten Krieg in der Ukraine mit der nun allgemeinen anerkannten Erforderlichkeit von den Gas- und Öllieferungen aus Russland unabhängig zu werden, sehen nicht nur die Gremien der betroffenen Kommunen, sondern auch deren Einwohnerinnen und Einwohner das überragende und hohe Interesse, auch durch PV-Freiflächenanlagen eine für Deutschland und auch für die Region gesicherte Energieversorgung zu gewährleisten. Auf der mit PV-Freiflächenanlagen überbauten Fläche könnten aufgrund der dafür überwiegend nicht geeigneten Böden auch nicht große Weizenfelder angelegt werden, welche den fehlenden Weizenimport aus der Ukraine und Russland ersetzen könnten. Stattdessen gibt es eine andere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowohl durch Schafbeweidung, wie auch durch partielle Heuproduktion.

Darüber hinaus werden sowohl die Stadt Niemegk wie auch die Gemeinde Mühlenfließ grünordnerische Festsetzungen treffen, die über das hinausgehen, was als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft und die Bodenversiegelung erforderlich ist.

Die Stadt Niemegk und die Gemeinde Mühlenfließ und die anderen amtsangehörigen Gemeinden sind der Auffassung, dass die Regionalplanung weder die örtliche Situation ignorieren kann, wo es seit Jahren vor Ort deutlich wurde, dass die jetzt überplanten Flächen in der Realität keine guten landwirtschaftlichen Flächen mit einer gesicherten Ertragssituation sind, noch die aktuellen übergeordneten nationalen und europäischen Interessen einer örtlich, regional und national gesicherten Energieversorgung.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Niemegk und die Gemeinde Mühlenfließ haben im Jahre 2022 beschlossen, die jeweilige Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung auf das Amt Niemegk zu übertragen, so dass es zukünftig einen Amts-Flächennutzungsplan gibt. Ein Planungsbüro für die Bearbeitung des Amts-Flächennutzungsplanes hat bereits im Jahre 2023 den Auftrag für die Bearbeitung des Amts-Flächennutzungsplanes durch das Amt Niemegk erhalten. Somit ist der Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan, der zeitlich versetzt parallel mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Amts-Flächennutzungsplanes zeitlich länger dauern wird als die Aufstellung des Bebauungsplanes, muss der Bebauungsplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark in seiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan zur Rechtskraft geführt werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sich aus der späteren Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Damit ist dann auch das nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Gebot eingehalten, dass sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Sommer 2021 hat ein Vorhabenträger beim Amt Niemegk, handelnd für die Gemeinde Mühlenfließ und die Stadt Niemegk, den Antrag gestellt, im Bereich der Stadt Niemegk und in der benachbarten Gemeinde Mühlenfließ jeweils einen Bebauungsplan aufzustellen, damit auch im Gebiet der Stadt Niemegk verbindliches Baurecht für eine PV-Freiflächenanlage auf ca. 6,5 ha großen Flächen im Südosten der Stadt Niemegk entstehen kann. Die ca. 6,4 ha große Fläche soll im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem 80,6 ha großen B-Plan „PV Haseloff Südost-Haseloff“, in der Gemeinde Mühlenfließ, realisiert und betrieben werden.

Der Vorhabenträger hat gegenüber dem Amt Niemegk belegt, dass für die Flurstücke, auf denen die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage geplant ist, die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers vorliegt.

Da die Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung von allen Gemeinden des Amtes auf das Amt Niemegk übertragen wurde, wird es nicht möglich sein, die FNP-Änderung zeitlich vollständig parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen (vor Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung des Amts-FNP). Nach erfolgtem Satzungsbeschluss muss der Bebauungsplan dann beim Landkreis in seiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht werden.

Der Flächeneigentümer und Verpächter der angefragten Flächen ist an der zukünftigen PV-Freiflächenanlage beteiligt.

Die PV-Freiflächenanlagen sollen im Detail so gestaltet werden, dass gleichzeitig eine landwirtschaftliche Nutzung der unter den PV-Modulen liegenden Fläche ermöglicht wird. Diese Form der Anlagengestaltung ermöglicht eine Beweidung durch Schafe. In Abstimmung mit dem Landeigentümer, der auch Mitbetreiber der Anlage ist, werden die Stadt Niemegk und die Gemeinde Mühlenfließ mit dem Vorhabenträger der PV-Freiflächenanlage einen städtebauliche Verträge abschließen, die eine Doppelnutzung der PV-Anlagen, hier mit einer entsprechenden Tierhaltung, sicherstellen. Es gibt hierzu bereits Vorvereinbarungen, dass die Flächen zukünftig durch einen örtlichen Schäfer durch bis zu 57 Schafe in dem Solarpark „PV Niemegk Ost-Haseloff“ und 570 Schafe in dem Solarpark „PV Haseloff Südost-Haseloff“ beweidet werden. Daraus ergibt sich ein Verhältnis von bis zu 10 Schafen pro ha. Außerdem erfolgt deren Fleisch- und Wollvermarktung durch regionale Landwirte und einem örtlichen Metzger erfolgt.

In Teilen des Sondergebietes wäre es auch möglich, die unter den PV-Modulen heranwachsenden Gräser zu mähen und als Heufutter für die Schafe zu nutzen. Der Stadt ist bekannt, dass in Teilen der jetzt überplanten Fläche beim bisherigen Ackerbau für biologisch angebaute Feldfrüchte, es innerhalb der letzten fünf Jahre in zwei Jahren zu Totalausfällen der Ernte gekommen ist.

Durch den hohen Feldsteinanteil in diesen Moränenflächen kommt es in heißen Sommern zur Aufheizung, vor allem der Steine, die wiederum als „Wärmestrahler“ dann bei angrenzenden Böden zu Austrocknungen führen. Bei einer geschlossenen Grasdecke unter den PV-Modulen kommt es dagegen nicht zu diesem Austrocknungsprozess der Böden, während der trockenen und heißen Perioden im Sommer.

Die Schafsbeweidung unter den PV-Modulen ist dagegen ganzjährig sichergestellt. Mit dieser kombinierten Nutzung einer Energiegewinnung durch die PV-Freiflächenanlage, die dem örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb einen langfristig gesicherten Ertrag bietet und neben einer gesicherten landwirtschaftlichen Nutzung, hier die Schafhaltung, auch eine langfristige

wirtschaftliche Sicherung und Stärkung der Landwirtschaftsbetriebe, und damit auch der dortigen Arbeitsplätze, gewährleistet.

Darüberhinausgehend beabsichtigten die Stadt Niemegk und die Gemeinde Mühlenfließ mit dem Vorhabenträger und dem örtlichen Landwirt die Erstellung der PV-Freiflächenanlage zu kombinieren, mit Erholungsnutzungen für Anwohner und Besucher der Region zu kombinieren. So können an den Rändern, z. B. an den Waldrändern Wanderwege angelegt werden, vielleicht auch an einer Stelle mit einer Aussichtsplattform über dem „Meer der PV-Anlagen“, kombiniert mit einer Informationstafel über die Stromerzeugung und kombinierte Nutzung durch die Landwirtschaft. Dazu kommen ein oder mehrere Rastplätze am Rande der beiden Kommunen umfassenden Gesamtanlage.

Gerade Zeiten politischer Unruhe haben deutlich gemacht, dass es notwendig ist, sich in der Energieversorgung stärker auf die eigenen regionalen und nationalen Möglichkeiten zur Energieerzeugung zu besinnen und sich damit unabhängig zu machen.

Die Bundesregierung hat im 2. Quartal des Jahres 2022 daher die Energieerzeugung im eigenen Land durch die Nutzung der Windenergie und der Sonnenenergie zu einem „überragenden öffentlichen Interesse“ erhoben. Mit der Aufstellung der Bebauungspläne „PV Niemegk Ost-Haseloff“ und seinem „großen Bruder“ dem Solarpark „PV Haseloff Südost-Haseloff“ werden die Stadt Niemegk sowie die Gemeinde Mühlenfließ einen nicht unwesentlichen Beitrag leisten können zu einer unabhängigen und klimaschonenden Energieversorgung der Bundesrepublik Deutschland, bei einer gleichzeitigen Chance die biologische und den bodenschonende Fleischproduktion zu fördern. Aufgrund der Nähe des großen Absatzmarktes der Metropolregion Berlin, kann die ökologisch-biologische Fleischproduktion, hier durch die Schafhaltung, zu einer regionalen Versorgung der Metropolregion Berlin beitragen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk hat in ihrer Sitzung am 08.02.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“ aufzustellen. Das Plangebiet ist ca. 6,44 ha groß und nach Abzug von den in dem Plan integrierten schmalen Waldflächen, der Grünfläche, der SPE-Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche verbleiben ca. 5,70 ha als Sonstige Sondergebiete für PV-Freiflächenanlagen.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 6,44 ha und gehört zu dem Gebiet der Stadt Niemegk. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „PV Niemegk Ost-Haseloff“ grenzt in südwestlicher Richtung an den im Zusammenhang zu betrachtendem Bebauungsplan „PV Haseloff Südost-Haseloff“ der Gemeinde Mühlenfließ an. Die Grenze zwischen beiden Bebauungsplänen ist somit auch die Gemeindegrenze zwischen der Stadt Niemegk und der Gemeinde Mühlenfließ. In östlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an das Gebiet der Stadt Treuenbrietzen.

In der direkten Umgebung befindet sich etwa 700 m östlich der Wohnplatz Neu-Rietz, östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Solarparks „PV Haseloff Südost-Haseloff“ der Gemeinde Mühlenfließ. Die Stadt Niemegk befindet sich in westlicher Richtung ca. 4.000 m vom Plangebiet entfernt. Außerdem in der Nähe befindliche Gebiete sind: der nördlich vom Planungsgebiet befindliche Ort Haseloff - ein Gemeindeteil von Haseloff-Grabow - in der amtsangehörigen Gemeinde Mühlenfließ, der östlich in ca. 3.300 m Entfernung liegende Ort Rietz, ein Gemeindeteil der Stadt Treuenbrietzen.

Das Gebiet in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „PV Niemegk Ost-Haseloff“ neigt sich leicht von Süden nach Norden. Das Gelände im nördlichen Bereich hat den niedrigsten

Geländepunkt bei ca. 95 m NHN und steigt in südlicher Richtung gleichmäßig auf ca. 105 m NHN.

Der allgemeine Zustand des Plangebietes bzw. des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Ackers ist als mittelmäßig einzustufen. Wie von dem Landwirt als Nutzer der Fläche erklärt, sind die landwirtschaftlichen Felder relativ stark mit Steinen, den Überbleibsel der Saaleiszeit, versetzt, wodurch bei längeren Wärmeperioden im Sommer die Böden erhitzen und austrocknen können.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flurstücke 1 bis 5 der Flur 12 der Gemarkung Niemegk. Die südliche Grenze des Plangebietes wird südlich parallel des landwirtschaftlichen Weges festgesetzt, der dort parallel des Waldrandes in Ost-West-Richtung verläuft. Dieser Weg befindet sich in der als privaten Grünfläche festgesetzten Fläche. Der Weg ist direkt dem südlich angrenzenden Wald vorgelagert und hat daher den Charakter eines Waldweges und ist so für jedermann begehbar.

Die Baugrenze im südlichen Teil des Sondergebietes verläuft etwa 8 bis 12 m nördlich des vorhandenen Weges. Da der Wald zum Teil mit seinen Kronen über den Weg reicht, wird ein schmaler Streifen als Wald festgesetzt und die restliche Fläche mit dem Weg und einer kleinen Freifläche wird als Grünfläche festgesetzt, mit dem Ziel, dass die Grünfläche nicht mit Gehölzen bewachsen werden darf, so dass hier auch eine dauerhafte Befahrbarkeit nicht nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge, sondern auch für die Feuerwehr gewährleistet wird.

Die Konzeption der Planung sieht vor, dass alle durch die Öffentlichkeit nutzbaren Wege auch in Zukunft erhalten bleiben. Dies betrifft den an der Ostseite des Plangebietes befindlichen Weg 1 der Flur 12 der Gemarkung Niemegk. Dieser Weg schließt im Norden an den im Gebiet der Gemeinde Mühlenfließ befindlichen Weg auf dem Flurstück 41 der Flur 4 der Gemarkung Haseloff an, der im angrenzenden B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Im gesamten Plangebiet werden in einer Breite von 5,00 m und 10,00 m zwei Flächen zum Schutz, zur Pflege und für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt. Die SPE-Fläche 2, parallel zu der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Ostseite, zwischen dem Sonstigen Sondergebiet „Solar/Photovoltaik“ und der öffentlichen Verkehrsfläche. Und die SPE-Fläche 1, in einer Breite von 10,00 m, entlang der nördlichen Grenze Niemegk/Haseloff, angrenzend an den im Norden auf dem Gebiet der Gemeinde Mühlenfließ verlaufenden öffentlichen Weg. Erst südlich der SPE-Flächen erfolgt die Einzäunung des Sondergebietes. Die SPE-1-Fläche ist 10,00 m breit, um die dort vorhandenen Bäume zu erhalten. Südlich der zur erhaltenden wegbegleitenden Bäume sollen direkt vor der beginnenden eingezäunten PV-Freiflächenanlage in zwei oder drei Reihen Gehölzanpflanzungen erfolgen, um so einen Sichtschutz vor der PV-anlage zu bieten.

Auf der Ostseite des Sondergebietes wird die 5,0 m breite SPE 2-Fläche festgesetzt. Dort sind dreireihige standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen, die durch regelmäßige Pflege auf eine Wuchshöhe von 3,50 m über Gelände beschränkt werden, so dass es zu keiner Verschattung der dahinter liegenden PV-Freiflächenmodule kommt.

Aufgrund des relativ ebenen Sondergebietes hat diese wegbegleitende Einzäunung den Effekt, dass diese für die Nutzer der öffentlichen Wege, schon nach wenigen Jahren des Anwachsens, nicht mehr unmittelbar zu sehen sind.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde auch ein Löschbrunnen in der Planzeichnung im nordöstlichen Gebiet des Plangebietes festgesetzt. Zusammen mit den festgesetzten Löschbrunnen im angrenzenden B-Plangebiet des B-Plans „PV Haseloff Südost-Haseloff“, können diese dann B-Planübergreifend genutzt werden.

Die Festsetzungen zur jeweiligen Anlagengestaltung in dem Sondergebiet werden so erfolgen, dass unter den PV-Modulen eine Beweidung der Fläche durch 10 Schafe pro ha, also ca. 57 Schafe, problemlos möglich ist. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die jeweilige Unterkante der PV-Module mindestens 0,80 m über dem vorhandenen Geländeniveau sein muss.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine ca. 0,15 ha große private Grünfläche sowie zwei Waldstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 0,07 ha in dem Geltungsbereich des Plangebietes.

5.2 Art der baulichen Nutzung / überbaubare Fläche

In dem Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar/Photovoltaik“ festgesetzt. Die mit PV-Freiflächenmodulen überbaubare Fläche (Baufenster) wird bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Baugrenzen haben jeweils einen Abstand von 3,0 m zur Grenze des Sonstigen Sondergebietes.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Solar / Photovoltaik" sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, hier ausschließlich der solaren Strahlungsenergie, einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen. Die erforderlichen Photovoltaikmodule müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegeflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z. B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden, jedoch müssen sie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden.

In der textlichen Festsetzung 1.2 wird bestimmt, dass für den Fall, dass keine Stromerzeugung durch PV-Freiflächenmodule auf den Flächen erfolgt und auch kein Repowering vorgenommen wird, die Flächen nach Rückbau der PV-Module als Flächen für Landwirtschaft zu nutzen sind. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ist zu regeln, dass dieser Rückbau erfolgt, ohne dass der Gemeinde daraus Kosten entstehen können.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar/Photovoltaik“ hat insgesamt eine Fläche von ca. 5,70 ha. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 1.000 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen, Batteriespeicheranlagen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Darüber ist es zulässig, teilversiegelte Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege die Länge von 500,00 m nicht überschreitet.

Damit einerseits eine Schafbeweidung unter den PV-Modulen möglich ist, aber auch eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (Heuernte), muss die Unterkante der PV-Module mindestens 0,80 m über dem vorhandenen Geländeniveau liegen. Und zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild darf die Oberkante der Module nicht höher als 3,50 m über dem vorhandenen Geländeniveau sein.

Für bauliche Nebenanlagen, wie Trafogebäude, wird eine maximale Höhe von 4,00 m festgesetzt. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf durch technisch notwendige Anlagen oder Vorrichtungen überschritten werden.

In der gestalterischen Festsetzung II 1. wird der Abstand der Modulreihen untereinander festgesetzt. Bei einer Südausrichtung der Modultische muss der Abstand zwischen der Oberkante der einen Modulreihe mindestens 2,5 m zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe sein. Zum Schutz der vorhandenen Fauna und Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens vier Reihen mit einem erweiterten Reihenabstand von mind. 3,66 m zu errichten, so dass sich in diesen Reihen zwischen dem 08.05. und dem 06.08 eines Jahres ein durchgängig besonnter Streifen von 2,5 m ergibt. Dabei ist darauf zu achten, dass der erweiterte Reihenabstand frühestens jede 4. Reihe errichtet wird, um einen Konkurrenzdruck unter bodenbrütenden Arten zu vermeiden.

Im Falle einer Ost-West-Ausrichtung der Modultische muss der Abstand zwischen den Reihen mindestens 5,0 m sein. Zum Schutz der vorhandenen Fauna und Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens vier Reihen mit einem erweiterten Reihenabstand von mind. 6,7 m zu errichten, so dass sich in diesen Reihen zwischen dem 08.05. und dem 06.08. eines Jahres ein durchgängig besonnter Streifen von 2,5 m ergibt. Dabei ist darauf zu achten, dass der erweiterte Reihenabstand frühestens jede 2. Reihe errichtet wird, um einen Konkurrenzdruck unter bodenbrütenden Arten zu vermeiden.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die zulässige Einfriedung am Rande des Sonstigen Sondergebietes ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun herzustellen. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein. Aufgrund der beabsichtigten Beweidung durch Schafe, muss die Einfriedung wolfssicher hergestellt werden. Bei dem Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in dem Sonstigen Sondergebiet ist der Zaun so herzustellen, dass neben der Wolfssicherheit im ausreichenden Maße eine in Abschnitten festgelegte, nicht durchgehende, Bodenfreiheit von 0,15 m gewährleistet ist, um die Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäugern und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

5.5 Grünordernische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „PV Niemegk Ost-Haseloff“ werden insgesamt 2 SPE-Flächen festgesetzt. In der 5,0 m breiten SPE-Fläche Nr. 2 am Rande des Sonstigen Sondergebietes sind standortgerechte Laubgehölze aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Durch regelmäßige Pflege ist die Wuchshöhe auf 3,50 m über Geländehöhe zu beschränken. In der 10,0 m breiten SPE 1-Fläche sind die dort vorhandenen wegbegleitenden Bäume zu erhalten und südlich der Baumreihe, vor dem Sonstigen Sondergebiet „Solar/Photovoltaik“ ist eine dreireihige standortgerechte Gehölzhecke anzupflanzen. Diese SPE-Flächen dürfen nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächen einbezogen werden. An den Standorten, wo es notwendig ist, die PV-Freiflächenanlage durch Wartungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr zu erreichen, darf die Anpflanzfläche in einer Breite bis zu 8,0 m unterbrochen werden.

In der 10,00 m breiten SPE-Fläche Nr. 1 am nördlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes sind dreireihig standortgerechte Laubgehölze aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Durch regelmäßige Pflege ist die Wuchshöhe auf 3,50 m über Geländehöhe zu beschränken. Dieses gilt nicht für die zu erhaltenden Bäume. Die in der SPE-1-Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

In der 5,00 m breiten SPE-Fläche Nr. 2 am östlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes sind dreireihig standortgerechte Laubgehölze aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Durch regelmäßige Pflege ist die Wuchshöhe auf 3,50 m über Geländehöhe zu beschränken.

Die SPE-Flächen dürfen nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächen einbezogen werden. An den Standorten, wo es notwendig ist die PV-Freiflächenanlage durch Wartungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr zu erreichen, darf die Anpflanzfläche in einer Breite bis zu 8,00 m unterbrochen werden.

Die zulässigen Beweidungs- und Mahdzeiten werden im städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss vereinbart.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Niemegk wird geregelt, dass der Baustellenverkehr nicht von der B 2 über Rietz und Neu Rietz erfolgt, sondern über die B 102 im Norden. Damit entfällt ein störender Baustellenverkehr in Rietz und Neu Rietz.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet stellen sicher, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch in Zukunft direkt im Plangebiet versickern kann. Die Böden im Plangebiet werden nur an den Aufständerungen der PV-Module im geringen Maße versiegelt, so dass sich die Versickerungsfähigkeit nicht verändert.

6.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Im Plangebiet fällt kein Schmutzwasser an, welches einer Reinigung zugeführt werden müsste.

Zum Betrieb der Solaranlage ist kein Trinkwasser und auch kein Brauchwasser erforderlich, so dass die Verlegung von Trinkwasserleitungen oder der Bau eines Brunnens zur örtlichen Wasserversorgung nicht erforderlich sind.

Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt durch einen Löschwasserbrunnen, dessen Standort in der Planzeichnung festgesetzt ist. Es ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 800 l/min für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen.

Nach den Hinweisen der unteren Wasserbehörde aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bei einer potentiellen Errichtung von Batteriespeichersystemen (BSS) zu beachten, dass es sich hierbei um Sonderbauten handelt, da bei defekten Akkumodulen Explosionsgefahr besteht. Batteriespeichersysteme (BSS) sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei denen aus derzeitigem Kenntnisstand es nicht möglich ist, kontaminiertes Löschwasser zurückzuhalten. Gerät ein BSS in Brand, ist dieses ohne Zufuhr von Löschwasser kontrolliert abrennen zu lassen. Das Brandereignis kann sich über mehrere Tage hinziehen.

7.0 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch sind im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen registriert.

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Böden wurde ein Maßnahmenplan entsprechend DIN 19639 durch die Dr. Spang Ingenieursgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik MBH aus 58453 Witten (Niederlassung Potsdam) ausgearbeitet (Anlage zum Umweltbericht). Es wurden 10 bodenkundliche Sondierungen durchgeführt, sowie die vorhandenen Kartenwerke gesichtet und ausgewertet. Auf Grundlage dieser Daten wurden Rückschlüsse über die Funktionserfüllung der Böden, die Verdichtungsempfindlichkeit sowie die Erodierbarkeit gezogen. Aufbauend auf den Bewertungsergebnissen der im Vorhabengebiet vorkommenden Böden sowie der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren und Wirkorte wurde ein Maßnahmenkonzept aufgestellt, das auf die Sicherung oder Wiederherstellung der Böden abzielt und im Rahmen des Bauvorhabens umzusetzen ist. Dauerhaften und erheblichen Auswirkungen auf die Bodeneigenschaften kann mit dem Vermeidungskonzept entgegengewirkt werden. Überdies werden Maßnahmen zur Rekultivierung und mögliche Maßnahmen zur Zwischenbewirtschaftung beschrieben. Verbleiben nach der Baumaßnahme erhebliche Bodenschäden, sind spezifische Maßnahmen bei Funktionseinschränkungen beschrieben. Durch die Flächeninanspruchnahme als PV-FFA kommt es unweigerlich zu nachhaltigen Einwirkungen auf die vorhandenen Böden. Demgegenüber stehen jedoch auch positive Auswirkungen, die das Bauvorhaben auf den Boden haben kann. Insgesamt können etwaige negative Auswirkungen durch Umsetzung der konzipierten Maßnahmen minimiert werden.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt. Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ist Folgendes zu beachten: 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 Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

7.3 Belange der Landwirtschaft

Die Fläche wird der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche entzogen. Neben der Nutzung der Fläche für eine PV-Freiflächenanlage bleibt aber eine spezielle landwirtschaftliche Nutzung erhalten, indem die Fläche zukünftig durch einen örtlichen Schäfer durch bis zu ca. 57 Schafen beweidet wird, deren Fleisch- und Wollvermarktung durch regionale Landwirte und einen örtlichen Metzger erfolgt.

In Teilen des Sondergebietes wäre es auch möglich die unter den PV-Modulen heranwachsenden Gräser zu mähen und als Heufutter für die Schafe zu nutzen. Der Stadt Niemegk und der Gemeinde Mühlenfließ ist bekannt, dass in Teilen der jetzt überplanten Fläche

beim bisherigen Ackerbau für biologisch angebaute Feldfrüchte es innerhalb der letzten fünf Jahre in zwei Jahren zu Totalausfällen der Ernte gekommen ist. Durch den hohen Feldsteinanteil in diesen Moränenflächen kommt es in heißen Sommern zur Aufheizung gerade der Steine, die wiederum als „Wärmestrahler“ dann bei angrenzenden Böden zu Austrocknung führen. Bei einer geschlossenen Grasdecke unter den PV-Modulen kommt es dagegen nicht zu diesem Austrocknungsprozess der Böden während der trockenen und heißen Perioden im Sommer.

Die Schafsbeweidung unter den PV-Modulen ist dagegen ganzjährig sichergestellt. Mit dieser kombinierten Nutzung einer Energiegewinnung durch die PV-Freiflächenanlage die mit dem örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb einen langfristig gesicherten Ertrag bietet und einer gesicherten landwirtschaftlichen Nutzung, hier durch eine spezielle landwirtschaftliche Nutzung, hier die Schafhaltung, erfolgt auch eine langfristige wirtschaftliche Sicherung und Stärkung der Landwirtschaftsbetriebe und damit auch der dortigen Arbeitsplätze.

7.4 Biodiversitäts-PV

Der Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne) hat im Juni 2023 ein Konzept ausgearbeitet, Biodiversität in den Einklang des Ausbaus von PV-Anlagen zu bringen. Mit dem Solarpaket I wurden erstmals sogenannte naturschutzfachliche Mindestkriterien in das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) aufgenommen.

Im Detail soll die Energieerzeugung durch PV-Anlagen gleichzeitig mit einer hohen Artenvielfalt und einer landwirtschaftlichen Nutzung einhergehen. Biodiversitäts-PV erhält landwirtschaftliche Flächen, welche aufgrund bestimmter Pflegemaßnahmen gleichzeitig eine hohe Biodiversität fördern.

Das bne-Positionspaper „Biodiversitäts-PV als Solarpark-Standard“ beschreibt klare Kriterien, die eine PV-Anlage erfüllen muss, um als Biodiversitäts-PV klassifiziert zu werden. Dazu zählen große Reihenabstände, hohe Modultischunterkanten, angepasste Zäune und sonstige grünordnerische Festsetzungen.

Die PV-Freiflächenanlage „PV Niemegk Ost-Haseloff“ ist so konzipiert, dass sie diese Kriterien erfüllen kann, so wie in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiete „PV-Freiflächenanlage“ ist dabei gleichzeitig zur Nutzung als Grünland und extensiver Landwirtschaft vorgesehen, hier durch eine Schafsbeweidung, inklusive der biodiversitätsfördernder Anlagengestaltung durch hohe Modultischunterkanten, Reptiliendurchlässige Zäune, weiten Reihenabständen und SPE-Flächen. Damit entspricht die Ausgestaltung der PV-Freiflächenanlage dem Konzept einer Biodiversitäts-PV-Anlage.

Außerdem soll die PV-Freiflächenanlage so gestaltet werden, dass die im Plangebiet befindlichen drei Feldlerchenreviere mit hinreichender Sicherheit erhalten bleiben. Um dies zu erreichen wurde nach direkter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ein Konzept mit dem Namen „Feldlerche“ als Teil des Artenschutzfachbeitrages zum Bebauungsplan ausgearbeitet. Zusammengefasst sind gemäß dem gutachterlichen Konzept in mindestens vier Reihen ein durchgängig besonnter Streifen von 2,5 m sicherzustellen.

Bei den gegenständlichen Standortbedingungen ist daher zur Gewährleistung der Sicherung der Feldlerchenreviere ein erweiterter Reihenabstand von mindestens 3,66 bei einer Südausrichtung der Modultische und 6,70 m bei einer Ost-West-Ausrichtung der Modultische zu wählen. Um einen Konkurrenzdruck zwischen den Feldlerchen zu verhindern, sind die erweiterten Reihenabstände frühstens jede 4. Reihe (Südausrichtung der Modultische) oder frühestens jede 2. Reihe (Ost-West-Ausrichtung) zu errichten.

Weitere Details sind dem Konzept „Feldlerche“, welches als Anlage zum Umweltbericht eingesehen werden kann, zu entnehmen.

7.5 Verkehrsrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass Behinderungen des übrigen ÖPNV und des gesamten fließenden Verkehrs auf dem öffentlichen Straßennetz durch Anlagen- und Materialtransporte durch Nutzung verkehrsschwacher Zeiten vom Grundsatz her ausgeschlossen bzw. auf ein nicht vermeidbares Maß reduziert werden sollen.

Sollten Behinderungen/Einschränkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht vermeidbar sein, sind der zuständige Straßenbaulastträger und bei Betroffenheit auch der zuständige Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV rechtzeitig zu informieren.

8.0 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verursachten Eingriffe, werden im Umweltbericht als gesonderten Teil zur Begründung dargestellt.

9.0 Flächenbilanz

1. Sonstiges Sondergebiet PV-Freiflächenanlagen	5,70 ha
2. Öffentliche Verkehrsfläche	0,18 ha
3. Private Grünfläche	0,15 ha
4. Waldflächen	0,07 ha
5. SPE-Fläche 1	0,20 ha
6. SPE-Fläche 2	0,14 ha
Gesamtfläche gerundet	**6,44 ha**

10 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk hat in ihrer Sitzung am 08.02.2022 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“ aufzustellen.

Mit Schreiben vom 10.12.2021 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) die landesplanerische Zielanfrage gestellt. Diese hat mit Antwortschreiben vom 03.01.2022 bestätigt, dass mit der Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. In der Zielmitteilung wurde jedoch der Hinweis gegeben, dass in dem Vorentwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 Festlegungen zur

landwirtschaftlichen Bodennutzung in Form von Vorranggebieten getroffen werden sollen und dass sich diese mit dem Planungsgebiet überlagern.

Daher hat es zwischen dem Amt Niemegk, dem Planungsbüro und dem Vorhabenträger inklusive des betroffenen Landwirts am 15.03.2022 einen ausführlichen Beratungstermin in Teltow bei der Regionalen Planungsstelle gegeben, da es für das Amt und die betroffene Kommune nicht nachvollziehbar ist, weshalb Teile des Plangebietes im Regionalplanentwurf als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ vorgeschlagen werden. Diese stellen aus Sicht beider Kommunen eine ermittelte Vorrangfläche“ dar, die sich in den Begebenheiten vor Ort und den Erfahrungen zur Ertragsfähigkeit nicht wiederfindet. Gerade wegen der schlechten, bzw. unsicheren Ertragssicherheit und der stark mit eizeitlichen Steinen durchsetzen Böden, haben sich beide Kommunen entschieden, genau in diesen Bereichen die Bebauungspläne für PV-Freiflächenanlagen aufzustellen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahren bei der Aufstellung des neuen Regionalplans hat das Amt Niemegk dann auch entsprechende Bedenken vorgebracht. Der Bericht der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming der Ergebnisse des öffentlichen Beteiligungsverfahren zum Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 mit Stand 08.02.2023 stellt fest, dass Geltungsbereiche von aktuellen B-Planverfahren für PV-Freiflächenanlagen aus der bisher im Regionalplanentwurf geplanten Vorrangebiete für Landwirtschaft herausgenommen werden sollen. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass ein Stichtag für die Berücksichtigung noch festgelegt werden muss. Aufgrund dieses aktuellen Sachverhaltes kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“ in Zukunft voraussichtlich nicht im Widerspruch zum neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 stehen wird.

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk am 28.03.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „PV Niemegk Ost-Haseloff“ beschlossen, der Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.05.2023 bis zum 02.06.2023 in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen und Einstellung in das Internet. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden. Im Ergebnis dieser Beteiligungsverfahren gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Änderungen oder Modifizierungen des Bebauungsplanes befinden sich nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eher im redaktionellen Bereich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Weiterhin gibt es eine Reihe Einzelpunkte (z. B. Regelung des Baustellenverkehrs), die später im 2. städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag geregelt werden.

In der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk am 05.12.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „PV Niemegk Ost-Haseloff“ beschlossen und bestimmt, die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen von Montag, den 22.01.2024 bis einschließlich Freitag, den 01.03.2024 statt, wobei die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden parallel in dem gleichen Zeitraum durchgeführt wurde.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange musste zusätzlich zum Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“ der Stadt Niemegk ein Arten- sowie Bodenschutzkonzept auf Forderung der unteren Naturschutzbehörde und unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark erstellt werden. Im Bebauungsplanverfahren hat die KS Umweltgutachten GmbH, Sanderstraße 28 aus 12047 Berlin, ein Konzept „Feldlerche“ als Teil des Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „PV Niemegk Ost-Haseloff“ erstellt.

Zum Schutz der im Plangebiet auftretenden Böden wurde ein Maßnahmenplan entsprechend DIN 19639 durch die Dr. Spang Ingenieursgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik MBH aus 58453 Witten (Niederlassung Potsdam) ausgearbeitet (Anlage zum Umweltbericht).

Weitere Anpassungen des Bebauungsplans „PV Niemegk-Ost“ befanden sich im redaktionellen Bereich. Während der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen wurden aus der Öffentlichkeit weder schriftliche Stellungnahmen abgegeben oder zu Protokoll gegeben. Abschließend kann festgehalten werden, dass hiermit die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinreichend berücksichtigt wurden, so dass nun im nächsten Schritt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk am 03.12.2024 der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans „PV Niemegk Ost-Haseloff“ gefasst werden kann.

Die um das Bodenschutz- und Artenschutzkonzept ergänzten Planunterlagen wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung mit Schreiben vom 03.09.2024 der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nochmal vorgelegt. Die untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 26.09.2024 keine Einwendungen gegen die Planung, keine Hinweise zum Umweltbericht und auch keine Hinweise für Überwachsungsmaßnahmen geäußert. Die Bedenken und Forderungen der unteren Bodenschutzbehörde aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB konnten somit durch das erstellte Bodenschutzkonzept vollständig berücksichtigt werden.

Die untere Naturschutzbehörde äußerte in ihrer Stellungnahme vom 26.09.2024 keine Bedenken, gab aber den Hinweis ab, dass die in dem Konzept „Feldlerche“ erarbeitete Vermeidungsmaßnahme „VAFB2“ für eine Ost-West-Anlagengestaltung voraussichtlich ungeeignet ist. Da die Vermeidungsmaßnahme „VAFB2“ speziell für eine Anlagengestaltung mit südlich ausgerichteten Modultischen erarbeitet wurde, ergab sich die Erforderlichkeit, auch eine Ost-West-Anlagengestaltung in der Vermeidungsmaßnahme „VAFB2“ des Konzeptes „Feldlerche“ zu berücksichtigen. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden dementsprechend nochmal durch die KS Umweltgutachten GmbH angepasst und berücksichtigen nun die in den Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Abschließend ist festzustellen, dass die Vermeidungsmaßnahmen des Konzeptes „Feldlerche“ im Rahmen eines Monitorings auf deren Erfolg überprüft werden. Sollten die Feldlerchenreviere nicht in der vorgesehenen Anzahl erhalten bleiben, so sind andere externe Maßnahmen umzusetzen.

Weitere Anpassungen des Bebauungsplans „PV Niemegk Ost-Haseloff“ befanden sich im redaktionellen Bereich. Abschließend kann festgehalten werden, dass hiermit die Belange der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinreichend berücksichtigt wurden, so dass nun im nächsten Schritt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk im Dezember 2024 der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Niemegk Ost-Haseloff“ gefasst werden kann.

Stand Oktober 2024

gez. Thomas Hemmerling
- Der Amtsdirektor -
Amt Niemegk,
handelnd für die Stadt Niemegk