

**Begründung**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**“Solarfeld an der Crossbahn”**  
**der Stadt Strasburg (Um.)**

Für das Gebiet auf einer landwirtschaftlichen Fläche an der Bundesstraße B104, westlich  
der Ortslage Louisfelde, nordwestlich der Ortslage Karlsburg,  
südöstlich der Motocrossbahn

**-VORENTWURF-**

Ausgelegen nach § 3 Abs. 1 BauGB: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Planersteller: ENERTRAG Aktiengesellschaft  
Gut Dauerthal  
17291 Dauerthal



# Inhalt

1. Allgemeines _____	1
2. Anlass der Planung und Planungserfordernis _____	1
3. Ziele und Zweck der Planung _____	1
4. Zulässigkeit der Planung / Rechtsgrundlage _____	1
5. Geltungsbereich _____	2
6. Inhalt der Planung und Begründung der Festsetzungen _____	2
7. Anordnung der Baugrenze für die Errichtung von PV-Modulen _____	3
8. Umweltverträglichkeit _____	3
9. Auswirkungen der Planung _____	4
9.1 Auswirkung auf ausgeübte Nutzung _____	4
9.2 Erschließung _____	4
9.4 Natur und Landschaft _____	4
10. Realisierung _____	5
11. Flurstücksliste _____	5



## **1. Allgemeines**

Die Stadt Strasburg (Um.) möchte in Anlehnung an die „Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg“ zur Erzeugung von Energie aus regenerativen Quellen beitragen und Flächen für die Solarenergienutzung zur Verfügung stellen. Es soll ein Beitrag zum nationalen Klimaschutz geleistet und die Grundlage weiterer kommunaler Einnahmequellen geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) inklusive Nebenanlagen geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche an der Bundesstraße B104, westlich der Ortslage Louisfelde, nordwestlich der Ortslage Karlsburg, südöstlich der Motocrossbahn

## **2. Anlass der Planung und Planungserfordernis**

Die Vertreter der Stadt Strasburg (Um.) haben in ihrer Sitzung am 17.06.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) „Solarfeld an der Crossbahn“ aufzustellen. Es soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) für die Solarenergienutzung ausgewiesen werden.

Die Planung ist erforderlich, da durch die Aufstellung eines Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die öffentlichen und privaten Belange werden erfasst und gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch).

## **3. Ziele und Zweck der Planung**

Gemäß §§ 8 und 9 Baugesetzbuch (BauGB) soll i.V.m § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarfeld an der Crossbahn“ werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage inklusive Nebenanlagen geschaffen.

Ziel ist es, die relevanten Belange zu ermitteln und im Rahmen einer gemeindlichen Abwägung zu bewerten. Auf diese Weise kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial- und ökologisch gerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

In Übereinstimmung mit § 1 Abs. 5 BauGB soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Solarenergienutzung“ festgesetzt.

## **4. Zulässigkeit der Planung / Rechtsgrundlage**

Bauplanungsrechtlich ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ein Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen fallen nicht unter den Privilegierungstatbestand des Baugesetzbuchs und können somit nicht durch die Regionalplanung gesteuert werden. Die Ausweisung von entsprechenden Flächen obliegt in der Regel der kommunalen Bauleitplanung. Eine einheitliche Vorgehensweise für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ist nicht geregelt.

Die Stadt Strasburg verfügt über einen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Stadt Strasburg (Um.), 2016). Die Stadt Strasburg (Um.) führt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durch, damit eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

## 5. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst etwa 21 Hektar, vor allem landwirtschaftliche Fläche. Er umfasst eine Fläche an der Bundesstraße B104, westlich der Ortslage Louisfelde, nordwestlich der Ortslage Karlsburg, südöstlich der Motocrossbahn.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientiert sich an Flurstücksgrenzen und umfasst die Flurstücke gemäß der Flurstücksliste in Kapitel 11.

## 6. Inhalt der Planung und Begründung der Festsetzungen

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan, in der die getroffenen Festsetzungen grafisch auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) dargestellt sind, ist im Maßstab 1:2.500 abgebildet. Sie beinhaltet die textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Planung.

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Solarenergienutzung“.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für die Errichtung und den Betrieb von freistehenden PV-Modulen inklusive Nebenanlagen ist eine Baugrenze festgesetzt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Prüfung werden die relevanten Umweltbelange ermittelt, beschrieben, bewertet und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht gemäß §2a BauGB wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

Der Umweltbericht wird in der Entwurfsphase erstellt. Der Vorentwurf enthält den Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung.

**Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden wie folgt begründet** (der Wortlaut der Festsetzung ist im Folgenden *kursiv* gedruckt):

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 BauNVO)

*Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Solarenergienutzung“ festgesetzt.*

*Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sondergebietes sind die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikmodulen inklusive Nebenanlagen zulässig.*

Die Art der zulässigen Nutzung ergibt sich aus der Zielstellung erneuerbare Energien zu fördern und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer PV-FFA inklusive Nebenanlagen (z.B. Trafostationsgebäude und Batteriespeicher) zu schaffen. Neben der Errichtung und dem Betrieb von PV-FFA bleibt die extensive landwirtschaftliche Nutzung zwischen bzw. unter den Anlagen zulässig (z. B. Schafbeweidung). Die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und die extensive Bewirtschaftung als mögliche Nutzungen schließen sich im Außenbereich nicht aus.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**zu Punkt 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

*Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.*

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

**zu Punkt 2.2 Höhe baulicher Anlagen**

*Für bauliche Anlagen ist eine maximale Höhe von 4,50 Meter über DHHN2016 zulässig.*

Die Festsetzung dient der Begrenzung der maximalen Bauhöhe der PV-FFA und orientiert sich an den derzeitigen technischen Standards.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

*Sämtliche Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.*

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

**4. Hinweise**

Die Hinweise ergeben sich insbesondere aus eingehenden Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB) abgegeben werden bzw. wurden. Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der sehr guten siedlungstopographischen Lage des Gebietes ist im gesamten Plangebiet allerdings mit unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Wenn im Rahmen von Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

**7. Anordnung der Baugrenze für die Errichtung von PV-Modulen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Baugrenze festgesetzt. Nur innerhalb dieser Baugrenze ist das Errichten und Betreiben von PV-Modulen inkl. Nebenanlagen zulässig.

Ihr Verlauf orientiert sich am Verlauf des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bei der Festsetzung der Baugrenze sind die geschützten Biotope im Plangebiet sowie die Anbauverbotszone von 20 m beidseits entlang von Bundesstraßen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) berücksichtigt.

**8. Umweltverträglichkeit**

Nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen des BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Für die Erarbeitung des Entwurfes ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Mit der Planung werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach §§ 14 und 15 BNatSchG wird i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB in der Umweltprüfung abgearbeitet (Entwurfsphase) und in

den Umweltbericht integriert. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist in Anlehnung an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HZE, 2018) abgearbeitet.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarfeld an der Crossbahn“ werden Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen erarbeitet. Die formulierten Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen und erlangen mit Satzungskraft Rechtsverbindlichkeit.

In der Vorentwurfsphase bzw. auf Ebene der frühzeitigen Unterrichtung wird ein Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung, beigefügt. Hier ist der geplante Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung dargestellt.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Auswirkung auf ausgeübte Nutzung**

Das Plangebiet umfasst fast ausschließlich Landwirtschaftsflächen. Nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine maximale GRZ von 0,8 im festgesetzten sonstigen Sondergebiet zulässig. Die extensive Bewirtschaftung der Fläche, beispielsweise zwischen und unter den aufgeständerten Modulreihen, bleibt weiter zulässig (z.B. Schafbeweidung).

Für die Erschließung des Plangebietes und die interne Wegeführung wird von einem Flächenbedarf von max. 2 % der überbaubaren Fläche an Teilversiegelung ausgegangen. Für den Bedarf an vollversiegelter Fläche infolge der Errichtung der Nebenanlagen wird eine Fläche von max. 5 % der überbaubaren Fläche angenommen.

Diese Flächenangaben basieren auf Flächengrößen, die derzeit für die Errichtung und interne Erschließung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zzgl. Fundamente für Trafostationen nach aktuellem Stand der Technik erforderlich werden. Eine Grobplanung des Vorhabens kann dem beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Die Modultische werden auf Rammpfosten in den Untergrund gerammt. Zur Aufständigung der PV-Module müssen keine Fundamente errichtet werden.

Die Modulunterkanten haben einen Mindestabstand von 0,80 m zur Geländeoberkante. Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen können extensiv bewirtschaftet werden.

### **9.2 Erschließung**

Sämtliche Erschließungswege im Geltungsbereich sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3).

Für die Anlieferung schwerer Komponenten, wie z.B. der Trafostationen, ist ein geschotterter Erschließungsweg von 4 Metern Breite erforderlich. Der Bau solcher Zuwegungen zieht eine Teilversiegelung des Bodens nach sich.

Die Kabelverbindungen zwischen den PV-Modulen werden i.d.R. unterirdisch verlegt. Der Boden im Bereich der Kabelverlegungen wird nach Abschluss der Bauarbeiten wieder hergestellt.

### **9.4 Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt werden ausführlich im zu erstellenden Umweltbericht (vgl. Kapitel 8) dargelegt.

#### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Laut des dem Vorentwurf beiliegenden Untersuchungsrahmens für den Umweltbericht sind durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten.



In Bezug auf das Landschaftsbild können Veränderungen im betroffenen Landschaftsraum und dessen Umgebung entstehen. Das Landschaftsbild ist durch vorhandene Windkraftanlagen und Verkehrswege, wie die Bundesstraße B104 vorbelastet. Durch aufwertende Maßnahmen für Natur und Landschaft können die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Naturraum kompensiert werden.

Im Bereich der Planung treten anlagebedingt Versiegelungen auf, welche sich negativ auf die Bodenfunktion auswirken. Diese sind mit entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Teil- und Vollversiegelungen für Erschließungswege bzw. Fundamente für Trafostationsgebäude, welche nicht vermieden werden können, müssen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

### Eingriffsermittlung

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und in den Umweltbericht übernommen. Es werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, die nicht vermeid- bzw. minderbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich kompensieren.

## 10. Realisierung

Das durch die Planung mögliche Bauvorhaben sollte innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung verwirklicht werden.

## 11. Flurstücksliste

In der folgenden Tabelle sind die von der Planung betroffenen Flurstücke mit der jeweiligen geplanten Nutzung aufgelistet. Alle von der Planung betroffenen Flurstücke befinden sich in der Gemeinde Gramzow.

Gemarkung	Flur	Flurstück	betroffen	Nutzung
Strasburg	1	64/1	teilweise	Sonstiges Sondergebiet mit Baugrenze
Strasburg	1	63/1	teilweise	Sonstiges Sondergebiet mit Baugrenze, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Strasburg	1	62/1	teilweise	Sonstiges Sondergebiet mit Baugrenze
Strasburg	1	61	vollständig	Sonstiges Sondergebiet mit Baugrenze, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Strasburg (Um.), Oktober 2021