

TOP: 9

Vorlage
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :Bauamt

Datum Drucksache-Nr.:01-147-2022
08.09.2022

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
OBR Groß-Ziethen	19.09.2022			0	0	0

Betreff:

Beratung und Empfehlung: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 87 "Solarpark Hufen zum Mittelfelde" im Ortsteil Groß Ziethen der Stadt Kremmen und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Inhalt

Der Ortsbeirat Groß-Ziethen empfiehlt:

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Solarpark Hufen zum Mittelfelde“ im Ortsteil Groß-Ziethen der Stadt Kremmen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 208 tlw., 209 tlw., 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 266 der Flur 1 in der Gemarkung Groß-Ziethen mit einer Größe von insgesamt rund 58 ha.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :3	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
----------------	---------------	---------	-----------	--------------

Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage
-------------------	---------------------

eingbracht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Herr E. Wießner

.....
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Der Stadt Kremmen liegt für die o.g. Flurstücke ein Antrag der Vorhabenträgerin vor, zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Gemäß Antrag soll innerhalb des Geltungsbereiches eine bebaubare Fläche von ca. 50 ha für den Aufstellbereich der Solarmodule ausgewiesen werden. Bestehende Strukturen sollen erhalten bleiben (Wege, Windschutzstreifen, Gehölze, Gräben).

Das Vorhabengebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Rhinland Agrargesellschaft Kremmen mbH bzw. assoziierter Gesellschaften und Gesellschafter. Zur Nutzung der Flächen für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage liegt ein Kooperationsvertrag vor. Mit dem Großteil der übrigen privaten Grundstückseigentümer wurden ebenso bereits Pachtverträge abgeschlossen bzw. mündliche Vorabsprachen getroffen.

Die Flurstücke Nr. 232 und 236 sind in städtischem Eigentum, wobei nur Flurstück 232 im Bereich der geplanten Aufstellfläche der Solaranlage liegt.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist von Norden von der Nauener Straße (L 170) kommend durch den als Wirtschaftsweg parallel zum Fahrradweg verlaufenden Groß-Ziethener bzw. Kremmener Weg (Gemarkung Groß-Ziethen, Flurstück 210, Flur 1; Gemarkung Kremmen, Flurstück 141, Flur 10; Flurstück 1, Flur 11 und Flurstück 5211, Flur 28) gewährleistet. Die Wegeflurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich. Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehört nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlagen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Flächen befinden sich außerhalb der Gebietskulisse des „Freiraums mit besonderem Schutzanspruch“ gemäß LEP HR und außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Es liegen auch ansonsten keine Kenntnisse zu dem Vorhaben entgegenstehenden umweltrechtlichen Festsetzungen entgegen. Für die Flächen erfolgte in Vorbereitung auf ein Bebauungsplanverfahren bereits im Jahr 2021 eine faunistische Untersuchung.

Die Flächen haben Bodenzahlen zwischen 23 und 48 und liegen im Schnitt bei etwas über 35. Sie zeigen somit im Brandenburger Maßstab ein durchschnittliches und verbreitet auch unterdurchschnittliches landwirtschaftliches Ertragspotential und entsprechen den Kriterien der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zur Einbeziehung von Flächen in die Suchraumermittlung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage und der erforderlichen Erschließungsflächen geschaffen werden. Der Einspeisepunkt soll im Bereich des Umspannwerks Beetz erfolgen.

Geplant ist im Aufstellbereich eine Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit einer Leistung von ca. 55 MWp zu errichten. Auch soll die Möglichkeit festgesetzt werden, Anlagen zur Speicherung von Strom zu errichten und zu betreiben.

Festgesetzt werden soll eine GRZ von 0,6 im Sondergebiet, so dass im übrigen Bereich nicht von Solarmodulen überdachte arten- und blütenreiche Wiesenbereiche entwickelt werden können. Die Entwicklung extensiv bewirtschafteter, artenreicher Wiesenflächen ist auch unterhalb der Solarmodule angestrebt. Auch sollen weitere Kriterien zur naturnahen Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen in die Planung einfließen, u.a. ein Kleintierdurchlass im Zaun von durchschnittlich 15 cm, ein Reihenabstand von mindestens 3,00 m, eine möglichst späte Mahd bzw. Beweidung der Fläche. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen sollen ausgeschlossen werden.

Der Aufstellbereich der Solaranlage beschränkt sich auf die Flächen nördlich der im Süden des Planungsgebietes verlaufenden Ferngasleitung der Ontras Gastransport GmbH. Somit beträgt der Abstand der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage zum nördlichen Siedlungsrand des Siedlungsgebietes „Neuer Weg“ im Ortsteil Groß-Ziethen rund 400 m.

Der Bereich südlich der geplanten Solaranlage soll im Hinblick auf den Sichtschutz zu den dort und weiter südlich und östlich befindlichen Häusern in Groß-Ziethen landschaftsplanerisch ansprechend gestaltet werden. Angedacht sind Hecken und Baumpflanzungen und ein nach Osten zum Kirschweg leicht abschenkender Verlauf. Soweit zulässig, sollen die Heckenpflanzen hier durch einen begrünten Erdwall zum permanenten Sichtschutz im unteren Bereich ergänzt werden (ca. 1-1,5 m Höhe). Die Anpflanzungen sollen soweit zulässig durch ein Bewässerungssystem versorgt werden, um einen erfolgreichen Anwuchs in den zum Teil sehr sandigen und trockenen Böden zu gewährleisten.

Der im Westen entlang des Windschutzstreifens im Plangebiet als sandige Fahrspur verlaufende Kirschweg soll für Fußgänger und Reiter verbessert werden. Zudem soll der Bereich um den Weg auf einer Breite von ca. 20-25 m zwischen Windschutzpflanzung und den geplanten Solarmodulen freigehalten und ansprechend unter ökologischen Kriterien und mit landschaftsplanerischen Elementen gestaltet werden.

Die östlich und westlich verlaufenden Windschutzstreifen sind zu erhalten und unter ökologischen Kriterien zu entwickeln. Hierbei sollen mit entsprechender Entwicklungszeit wertigere Gehölzstrukturen die dominierenden Pappeln ersetzen.

Obwohl die durchschnittliche Höhe der aufgeständerten Solarmodule je nach Bauweise nur bei ca. 2,50-3,30 m liegen wird, soll eine maximale Höhe der Solarmodule mit 4 m festgesetzt werden, um bei Unebenheiten im Relief mit den durchlaufenden Modultischen nicht mit den Festsetzungen zu kollidieren bzw. Nivellierungen und Eingriffe in den Boden zu vermeiden. Die Modulunterkante soll entsprechend auf durchschnittliche Höhe 0,8 m oder höher festgesetzt werden und im Minimum 0,6 m nicht unterschreiten dürfen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im regulären Verfahren einschließlich Umweltbericht gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB erfolgen. Die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung ergibt sich aus den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB, wonach für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen muss daher zur Gewährleistung der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderlichen Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan geändert werden. Die Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

Die Kosten für die Erarbeitung der Planungsunterlagen für den Bebauungsplan sowie die mit der Erschließung des Bebauungsplangebietes entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen, so dass sich hieraus für die Stadt Kremmen keine finanziellen Belastungen ergeben. Zur Kostenübernahme erfolgen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

Anlagen:

- Übersichtslageplan mit Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Luftbild mit Abgrenzung des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2040 der Stadt Kremmen mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
- Entwurf Nutzungskonzept (vorläufig)

.....

.....