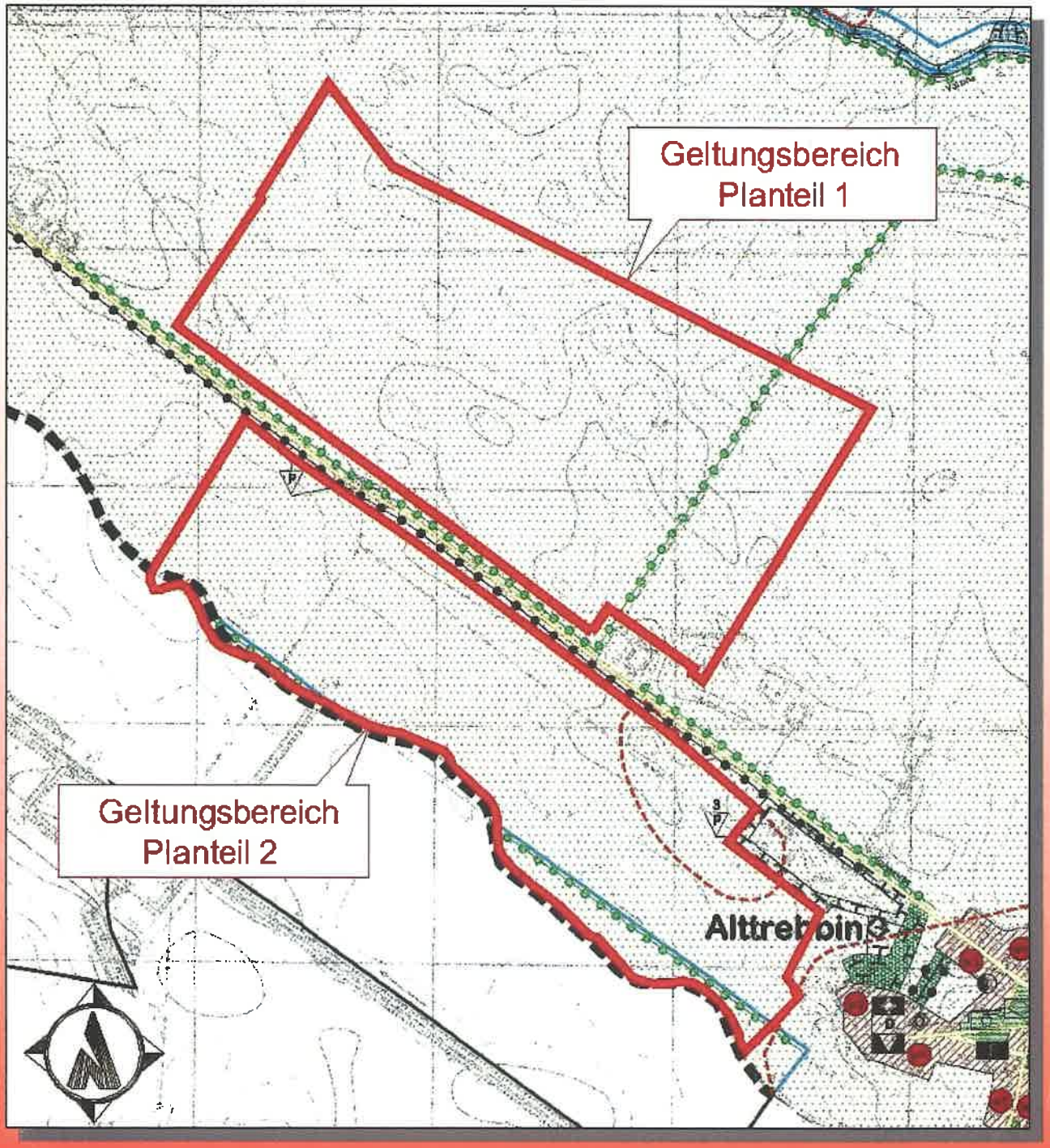
GEMEINDE NEUTREBBIN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 03
„SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK ALTTREBBIN“



BEGRÜNDUNG

22.04.2010

INHALT:

INHALTSVERZEICHNIS **2**

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS **3**

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG **4**
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 4

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH **5**

4. ENTWICKLUNG DES BEBAUUNGSPLANS **6**

5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES **7**
5.1 Ausgangssituation 7
5.2 Planungsbindungen 9

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES **11**
6.1 Städtebauliches Konzept 11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 14
6.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
6.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 16
6.5 Örtliche Bauvorschriften 19
6.6 Umweltprüfung 19
6.7 Verkehrskonzept 20

7. IMMISSIONSSCHUTZ **21**

8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR **21**
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung 21
8.2 Gewässer 22
8.3 Telekommunikation 22
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten 22
8.5 Brandschutz 23

9. DENKMALSCHUTZ **23**
9.1 Baudenkmale 23
9.2 Bodendenkmale 23

10. HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG **24**

11. VERFAHREN **26**

12. UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Mit Antrag vom 03.12.2009 hat die ALTUS Aktiengesellschaft, Kleinoberfeld 5, 76135 Karlsruhe, (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Gemeinde Neutrebbin gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Vorhabenstandort der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage umfasst die in der Gemarkung Alttrebbin Flur 1 befindlichen Flurstücke 28, 30, 31, 64/2, 66, 67 und 115. In der Summe resultiert eine Größe von 146,6 ha, worauf sich je nach einzusetzender Modultechnologie (Kristallin oder Dünnschicht) eine installierte Leistung von 50 - 70 MWp ergibt. Damit können bei Installation der kristallinen Technologie jährlich ca. 65 Mio kWh umweltfreundlicher Solarstrom erzeugt werden, mit dem ca. 15.000 4-Personen-Haushalte versorgt werden können. Die CO_2-Einsparung beträgt ca. 30.000 t pro Jahr.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Errichtung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden. Hierzu soll ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom ausgewiesen werden.

Damit sollen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Energie und die Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt und entwickelt werden. Der erzeugte Strom wird in das regionale Versorgungsnetz eingespeist.

Die Gemeindevertretung Neutrebbin hat in ihrer Sitzung am 17.12.2009 dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und darüber hinaus die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 03 „Sondergebiet Photovoltaik Alttrebbin" für das Gebiet östlich der Ortslage Alttrebbin beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2010 (GVBl.I/10, Nr. 14)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 12], S. 202, 207)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.10.2008 (GVBl. I Nr. 8 (Nr. 15), S. 266, 271
- Hauptsatzung der Gemeinde Neutrebbin in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Längenmaße und Höhenangaben sind in Meter angegeben, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf DHHN 92. Der Kartenausschnitt (ing.-technische Vermessung des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Matthias Kalb im Lagesystem ETRS 89), in die die Flurstücksgrenzen eingetragen wurden) entspricht dem Stand vom 06.05.2010.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt und umfasst die in der Gemarkung Alttrebbin Flur 1 befindlichen Flurstücke 28, 30, 31 und 115 für den Planteil 1 nördlich des Rohnewegs sowie 64/2, 66 und 67 für den Planteil 2 südlich des Rohnewegs auf einer Gesamtfläche von **146,6 ha**.

Der **Planteil 1** wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen des Flurstücks 29 Flur 1 Gemarkung Alttrebbin
- im Osten durch die Flurstücke 33, 44 und 114 der Flur 1 in der Gemarkung Alttrebbin
- im Süden durch die Flurstücke 63 (Rohneweg), 48 und 114 der Flur 1 in der Gemarkung Alttrebbin
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen der Flurstücke 382, 27, 26 der Flur 1 in der Gemarkung Alttrebbin

Der **Planteil 2** wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen des Flurstücks 63 (Rohneweg) der Flur 1 in der Gemarkung Alttrebbin
- im Osten durch das Flurstück 64/1 der Flur 1 und die Flurstücke 28/1 und 28/2 (teilweise), 6/1 , 5 und 2 der Flur 2 in der Gemarkung Alttrebbin
- im Süden durch das Flurstück 65 der Flur 2 in der Gemarkung Alttrebbin
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen des Flurstücks 68 der Flur 1 in der Gemarkung Alttrebbin

4. Entwicklung des Bebauungsplans

Als Vorgabe für die Bauleitplanung aus übergeordneten landesplanerischen Zielstellungen ergibt sich eine Prüfpflicht der Gemeinden, ob der Flächenbedarf für die vorgesehene siedlungsräumliche Nutzung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche abgedeckt werden kann.

Innerhalb der Entwicklung des Bebauungsplans wurde die Bedeutung von Freiräumen als natürliche Lebensgrundlage, als ökologischer Landschafts- und Erlebnisraum sowie als Wirtschaftsraum gleichermaßen berücksichtigt.

Allerdings ist insbesondere bei der Ausweisung von Sondergebieten für Freiflächen-Photovoltaikanlagen regelmäßig davon auszugehen, dass der enorme Flächenbedarf nicht mit den Potenzialen von innerörtlichen Siedlungsflächen vereinbar ist.

Der Planungsraum unterliegt dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neutrebbin (genehmigt am 18.05.2006, wirksam am 18.07.2006).

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan, der das Bebauungsplangebiet als „Fläche für Landwirtschaft" darstellt, geändert werden. Geplant ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik".

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der Planungsraum befindet sich im Außenbereich westlich der Ortslage Alttrebbin. Das Gelände liegt durchschnittlich auf einer Höhe von etwa 5 m über DHHN 92 und fällt in Richtung Südwesten leicht ab.

Der Geltungsbereich wird räumlich dem Oderbruch zugeordnet. Im Osten von Oderdeichen und im Westen von Grundmoränenplatten begrenzt umfasst das Oderbruch eine Fläche von etwa 640 km². Die Gemeinde Neutrebbin befindet sich mittig im Oderbruch, westlich der Oder. Sie gehört zum Landkreis Märkisch-Oderland, wird vom Amt Barnim-Oderbruch mit Sitz in Wriezen verwaltet und umfasst die 3 Ortsteile Altbarnim (1.670 m östlich des Geltungsbereichs), Neutrebbin (2.860 m südlich des Geltungsbereichs) und Alttrebbin (150 m westlich des Geltungsbereichs).

Das Landschaftsbild des Änderungsbereiches ist durch die landwirtschaftliche Nutzung stark überprägt.

Etwa 1.400 m² nordwestlich des Geltungsbereichs befinden sich die baulichen Anlagen der ehemaligen Zuckerfabrik Thöringswerder. An die Industrieanlage an grenzen südwestlich die Standorte von 29 Windenergieanlagen des Windparks Bliesdorf. Die Windenergieanlagen wurden auf Flächen der Gemeinde Bliesdorf und Ketzin errichtet. Die einzelnen Anlagen haben eine Nabenhöhe von 78 m am Standort Bliesdorf und eine Nabenhöhe von 100 m am Standort Ketzin. Die genannten baulichen Anlagen (ehemaligen Zuckerfabrik, Windenergieanlagen) prägen das Landschaftsbild westlich des Vorhabenstandorts enorm vor.

Nordöstlich und westlich des Vorhabenstandortes befinden sich Loose-Gehöfte als Relikte des einstigen Bauernlebens. Bei einer Loose in der Landschaft des Oderbruchs handelt es sich um ein Bauerngehöft inmitten der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Eine Loose bestand ursprünglich aus dem Wirtschaftshof, zwei gegenüberliegenden Ställen und einer Hofscheune.

Die Vorhabenfläche wurde sowohl nach ökologischen als auch nach wirtschaftlichen Kriterien geprüft. Um der Landwirtschaft kein hochwertiges Ackerland zu entziehen, wurde der Suchraum auf Böden mit Bodenwerten bis 40 Bodenpunkte beschränkt. Innerhalb des Geltungsbereiches weist ein Großteil der vorhandenen Böden lediglich 20 Bodenpunkte, einige wenige Teilflächen 30 - 35 Bodenpunkte auf. Des Weiteren befinden sich nationale und europäische Schutzgebiete außerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens.

Unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Standortbedingungen einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind vielfältige Faktoren entscheidend für die Standortwahl. Zum Einen sollte die Geländestruktur möglichst homogen und eben sein. Weiterhin sind Verschattungen durch Bäume oder bauliche Objekte zu vermeiden. Beides wird durch die großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit sehr geringen Reliefenergiehöhen von wenigen Metern gewährleistet.

Die südliche Grenze des **Planteils 1** ergibt sich durch den Rohneweg. Im Südwesten grenzt ein Einzelgehöft unmittelbar an das Plangebiet. Darüber hinaus bilden weitläufige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne strukturierende Landschaftselemente die westliche, nördliche und östliche Grenze.

Im Norden des **Planteils 2** befindet sich eine Baumreihe im Wegeseitenraum des Rohnewegs. Die südliche Grenze bildet weitestgehend der *Schließchengraben* als Gewässer II. Ordnung. Im Osten schließt sich die Ortslage Alttrebbin an, und die westliche Grenze ergibt sich aus großen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Altlastverdachtsflächen**, die im Kataster des Landkreises Märkisch-Oderland erfasst sind.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebiets ausschließlich als Entwässerungsgräben (*Schließchengraben* als Gewässer II. Ordnung) vorhanden.

Trinkwasserfassungen oder **Wasserschutzgebiete** werden nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland (Stellungnahme vom 20.01.2010, AZ.:0339-09-25) nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope, nationale und **europäische Schutzgebiete** sind durch das Vorhaben und deren Auswirkungen nicht betroffen.

5.2 Planungsbindungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für das Land Brandenburg ist das Brandenburgische Landesplanungsgesetz zu nennen. Zudem legt das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin - Brandenburg die wesentlichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung fest.

Im vorliegenden Fall ist die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens bzw. die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu beurteilen.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der PV-Anlage, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens oder der ausgehenden Emissionen Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Nach § 35 Abs.3 S.2 BauGB dürfen entsprechend raumbedeutsame Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Das Widerspruchsverbot führt allerdings nicht automatisch oder generell zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit von raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die Rechtsprechung verlangt dazu eine „nachvollziehbare Abwägung" der Gemeinde. Regionalplanerische Festlegungen sind dann als öffentlicher Belang in die Abwägung einzustellen.

Mit dem Inkrafttreten des LEP B-B am 15. Mai 2009 liegen Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Für den Geltungsbereich selbst und das nähere Umfeld ergeben sich keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung (Gemeinsame Landesplanung, Referat GL 6, 21.01.2010).

Auf die Planungsabsicht bezogene Grundsätze der Raumordnung sind hier nachrichtlich zusammengefasst und werden in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde angemessen berücksichtigt.

Das Plangebiet gehört zum **Risikobereich Hochwasser**. Den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung ist besonderes Gewicht beizumessen (LEP B-B, Plansatz 5.3).

Für Vorhaben der Energieerzeugung sollen entsprechend **vorgeprägte, raumverträgliche Standorte** genutzt werden (LEP B-B, Plansatz 6.8, Abs.2).

Die **Gewinnung und Nutzung heimischer Energieträger** als wirtschaftliches Entwicklungspotential ist zu sichern. Hierbei ist auf eine Minimierung der Nutzungskonflikte zu achten (LEP B-B, Plansatz 6.9).

Eine Steuerung von PV-Anlagen durch positive oder negative Festlegungen wurde auf regionalplanerischer Ebene bisher nicht vorgenommen. Es bestehen also weder Gebiets- noch Ausschlussfestlegungen als Ziele der Raumordnung.

Allgemein gehaltene Absichtserklärungen, wie die Erforschung und Nutzung regenerativer Energien zu unterstützen, können allenfalls als Grundsätze der Raumordnung angeführt werden. Sie entfalten jedoch keinerlei Bindungswirkung wie etwa auf dem Gebiet der Windenergienutzung.

Das planerische Konzept der Gemeinde sieht vor, der Solarenergienutzung einen substantiellen Raum zuzuordnen. Die Konzentrationswirkung am geplanten Standort schließt die Inanspruchnahme kleinerer Satellitenstandorte weitestgehend aus.

Die Lage außerhalb von Schutzgebieten und hochwertigen Landschaftsräumen vermindert das Entgegenstehen öffentlicher Belange und führt gleichzeitig zur Verminderung von Wechselwirkungen mit regionalplanerischen und anderen öffentlichen Belangen.

Im Allgemeinen stehen die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadstoffminimierung nicht gegen die Errichtung und den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, weil von den baulichen Anlagen keine nennenswerten Immissionswirkungen ausgehen.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Neutrebbin regelt die Grundzüge der räumlichen Planung auch für die Ortslage Alttrebbin. Er weist als Verwaltungsprogramm keine Normkraft auf. Die Bindungswirkung ergibt sich mittelbar aus der Bedeutung der Darstellungen als öffentlicher Belang bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Öffentliche Planungsträger unterliegen hier der Anpassungspflicht.

Der Flächennutzungsplan erzeugt als örtliche Planung ähnlich wie die regionale Planung einen so genannten Planungsvorbehalt. § 35 Abs. 3 S.3 BauGB bezieht sich jedoch auf die Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr.2 bis 6 BauGB. Weil PV-Anlagen nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB gehören, scheidet diese Steuerungsmöglichkeit auf der Ebe-

ne der Regionalplanung und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung von vornherein aus.

Eine positive Standortausweisung verbunden mit einer Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 S.3 BauGB durch die Flächennutzungsplanung ist bei PV-Anlagen im Gegensatz zu Windkraftanlagen nicht möglich.

Im wirksamen FNP der Gemeinde Neutrebbin wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die konkreten Planungsziele der Gemeinde für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich lassen sich im vorliegenden Fall nicht aus dem FNP entwickeln.

Insbesondere die planungsrechtliche Sicherung von Sonderbaugebieten auf der Grundlage der jetzigen Gebietsausweisungen würde das Entwicklungsgebot nach § 214 Absatz 2 BauGB verletzen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neutrebbin aufgestellt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik" (§ 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung) die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (PVA) zur Erzeugung von umweltfreundlichem Solarstrom planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

Im Hinblick auf die rasante Entwicklung im Bereich der Erzeugung erneuerbarer Energien sind zukünftige technische Neuerungen der Solarnutzung zumindest langfristig nicht abschätzbar.

Die städtebaulichen Vorgaben des o. g. Bebauungsplans beziehen sich deshalb nicht auf maximale Leistungskennwerte oder die geplante technische Ausgestaltung einzelner Module bzw. Anlagenteile, denn gewisse Entwicklungsspielräume sollen erhalten bleiben. Vielmehr berührt der Rege-

lungsbedarf der Gemeinde die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Empfindlichkeiten der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Mensch und Gesundheit sowie Landschaftsbild.

Die Anlagen sollen so konzipiert werden, dass sich die Baukörper ins Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen.

Die Konzentrationswirkung der PVA im Plangebiet verhindert die Beeinträchtigung von touristischen Schwerpunktbereichen.

Das Vorhaben gehört zu den raumbedeutsamen Planungen. Es wiederspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Negative Beeinflussungen des Ortsbildes werden so gering wie möglich gehalten. Die geplanten Investitionen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit einer positiv zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den umweltpolitischen Vorgaben der Bundesregierung zur Optimierung der Erzeugung von erneuerbaren Energien.

Um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten erfolgt eine größere räumliche Trennung des Geltungsbereiches zur Ortslage Alttrebbin. Der Abstand zum Vorhabenstandort wird zu Gunsten von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vergrößert. Durch die vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen und die geplante Eingrünung des Standortes wird die Wirkung des Vorhabens gemindert und die Wahrnehmbarkeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage minimiert.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer großflächigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Mit der Realisierung des Vorhabens werden diese Flächen weitestgehend einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt.

Trotz der Größe des Plangebietes und deren räumlicher Anordnung in der Nähe der Ortslage Alttrebbin sowie der Eingrenzung einer einzelnen Hofanlage im Südosten des Planteils 1 wurden die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitestgehend gewahrt.

Durch die günstige Topographie mit sehr geringen Höhenunterschieden in Verbindung mit der nahezu vollständigen Eingrünung des gewählten Standortes wird die Wahrnehmbarkeit der bis zu drei Meter hohen Modultische auf ein Minimum reduziert. Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Festsetzung der geplanten Sichtschutzhecken sichern diese städtebaulichen Aspekte auch planungsrechtlich ab. Unkontrollierte Fehlentwicklungen im Plangebiet werden so verhindert.

Unter Berücksichtigung der zum Vorentwurf eingegangenen Einwendungen wurde der Abstand des Sondergebietes zur Ortslage Alttrebbin auf mehr als 150 m vergrößert. Auch der Grünriegel wurde auf mindestens 15 Meter verbreitert, um dem städtebaulichen Gebot der Rücksichtnahme nachzukommen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine natur- und siedlungsverträgliche Nutzungsmischung aus Grünlandbewirtschaftung, der Erzeugung erneuerbarer Energien und der Schaffung von Rückzugslebensräumen erreicht.

Die derzeit ausgeräumte Landschaft erhält sinnvolle Strukturen und Grünzüge. Die oben angeführten Minderungsmaßnahmen führen darüber hinaus zu einer vertretbaren baulichen Entwicklung des Plangebietes, ohne den kleinstrukturierten Siedlungskern der Ortslage Alttrebbin zu beeinflussen. Alle zulässigen Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum, insbesondere die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild können nachweislich ausgeglichen werden.

Auch für die unmittelbar angrenzende Außenbereichshofanlage auf dem Flurstück 114 wurde der Schutzanspruch in die städtebauliche Konzeption eingearbeitet und mit entsprechenden Festsetzungen abgesichert. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang aber, dass insbesondere im Außenbereich gegen Einflüsse, die das Rücksichtnahmegebot verletzen könnten, kein genereller Abwehranspruch gegenüber einer gebietsfremden Nutzung besteht (BVerwG, B. v. 28.7.1993 – 4 B 120.93).

Die gemeindliche Abwägung zielt hier darauf ab, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionswirkungen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen bekannt sind, die auch nur ansatzweise zu einer Minderung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse führen können.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Abstand des Baufeldes, die bereits bestehenden Gehölzstrukturen um das Einzelgehöft und auch die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe der Modultische erzeugen im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes keine erkennbaren städtebaulichen Spannungen mit der bestehenden Nutzungen im Außenbereich.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans zur Durchführung des Vorhabens und alle damit in Verbindung stehenden Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Die Flächenverfügbarkeit der Vorhabenfläche wurde über langjährige Pachtverträge abgesichert. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist damit abgesichert.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist in der Regel eine Baugenehmigung erforderlich. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass nicht privilegierte Anlagen gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im unbeplanten Außenbereich unzulässig sind. Auch als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB sind PV-Anlagen unzulässig, weil bereits die Bodeninanspruchnahme dem als öffentlicher Belang entgegensteht.

Die Zulässigkeit in bestehenden Bebieten der Gemeinde Neutrebbin (im Dorf- und Mischgebiet als sonstiger Gewerbebetrieb, im Kerngebiet als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, im Gewerbe- und Industriegebiet als Gewerbebetrieb aller Art) ist zumindest für den vorliegenden Fall auf Grund des großen Flächenanspruchs des geplanten Vorhabens und der innerhalb des Gemeindegebietes fehlenden Baugebietsfestsetzungen nicht relevant. Die Gemeinde nutzt hier also die Möglichkeit, sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO auszuweisen, denn die beabsichtigte Art der Nutzung mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" wird durch die Definition der Sondergebiete nach § 10 BauNVO nicht gedeckt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung sowie den Betrieb von sogenannten Modultischen mit Photovoltaikmodulen (Kristallin oder Dünnschicht) mit einer Gesamtleistung von 50 bis 70 MWp. Auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen werden Photovoltaikmodule in langen parallelen Reihen installiert. Die Gründung der aufgeständerten Module erfolgt in Form von zu rahmenden Erdpfählen oder mittels Einzelfundamente.

Entsprechend findet keine großflächige Bodenversieglung statt und die wichtigsten Bodenfunktionen bleiben weitestgehend erhalten. Entsprechend der derzeitigen Planungen werden darüber hinaus etwa 55 Wechselrichterstationen benötigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Der erforderliche Flächenanteil des Baugrundstückes, der überbaut wird, richtet sich nach den Abmessungen und der Anzahl der einzelnen Module sowie den nicht überbauten „verschatteten" Zwischenräumen.

Man kann in der Praxis also davon ausgehen, dass ca. 1/3 der Sondergebietsfläche von den Modultischen überstanden werden und auf Grund der Verschattungswirkung eine Freihaltefläche von 2/3 der Fläche erforderlich ist, um eine optimale Energieausbeute erzielen zu können. Der Vorhabenträger plant derzeit mit etwa 38 % überbauter Sondergebietsfläche (entspricht einer GRZ von 0,38).

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass sich die überbaute Fläche nicht mit der geplanten versiegelten Fläche deckt, denn im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde durch den Vorhabenträger eine Bauweise gewählt, die die maßgebenden Bodenfunktionen auch unterhalb der Modultische nicht gefährdet (vergleiche nachfolgende Abbildung).

Abb. 1: Rückansicht der geplanten Modultische, Foto der ALTUS AG

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil der Vorhabengrundstücke festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Zur Zahl der Vollgeschosse (Z) sind keine Festsetzungen erforderlich, weil die Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über DHHN zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere zur Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, innerhalb der Planzeichnung Teil A jeweils baufeldbezogen festgesetzt wird. Für die Modultische und die geplanten Nebenanlagen wird nach derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers eine maximale Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante nicht überschritten.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Neutrebbin.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO PV) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie Trafostationen, Umspannstationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen und Zufahrten.
2. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB).

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle nicht bebaubaren Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die für Pflanzungen oder anderen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden in der Planzeichnung Teil A als private Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus eine Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung entsprechender Strukturen erfordern.

Nachweislich stellt sich innerhalb des Geltungsbereiches im Vergleich zur derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ein deutlich höheres Arteninventar durch die geplante extensive Bewirtschaftung ein.

6.4 Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern

Eingriffe in Natur und Landschaft sind definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist schutzgutbezogen zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen.

Die versiegelte Fläche setzt sich zusammen aus der Grundfläche der Wechselrichterstation und den Gestelldrehfundamenten. Für das Vorhaben werden etwa 55 Wechselrichterstationen á 1.250 kW benötigt. Die Grundfläche dieser Zentralwechselrichter bemisst sich auf 20 m², in der Summe also ca. 1.100 m². Die Einzelfundamente haben einen maximalen Durchmesser von 0,0045 m². In der Summe erfordert das Vorhaben ca. 70.000 Fundamente, woraus eine versiegelte Fläche von 315 m² resultiert.

Insgesamt ist also eine versiegelte Fläche von 1.415 m² als unvermeidbarer Eingriff zu bewerten.

Darüber hinaus entsteht ein Kompensationsbedarf aus der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, der durch einen nahezu vollständig umlaufenden Grünriegel ausgeglichen werden kann.

Gehölzpflanzung A 1

Die mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind als Sichtschutz mit einer mindestens fünf Meter breiten Feldhecke zu bepflanzen. Da der Standort durch einen relativ geringen Grundwasserflurabstand gekennzeichnet ist, sollen als standortgerechte und heimische Gehölzarten überwiegend Weiden zur Pflanzung vorgesehen werden.

Strauchweidengebüsche aus Grau- und Ohrenweiden bilden sich häufig als Verbuschungsstadien auf wechselfeuchten Standorten. Weitere Arten wie Purpurweide und Bruchweide erhöhen die Biodiversität der Fläche.

Durch eine naturnahe Durchmischung von Heistern und Sträuchern ist eine schnelle Eingrünung des Standortes gewährleistet.

Die geplanten Gehölzstrukturen stellen einen vielseitigen Lebensraum für zahlreiche Artengruppen (Vögel, Amphibien, Reptilien, Insekten, Kleinsäuger) dar. Sie dienen als Rückzugs- und Schutzraum und bilden eine Pufferzone gegenüber der Photovoltaikanlage.

Durch ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbissschutz mit Schutzzäunen sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungs-

pflege von drei Jahre nach der Pflanzung wird der Erfolg der Maßnahme abgesichert.

Biotopverbesserung A 2

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen rund 27.000 m² intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen in eine Stilllegungsfläche umgewandelt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung einer Brachfläche für die Arten Heidelärche, Ortolan und Neuntöter. Als erforderliche Pflegemaßnahme wurde in Abstimmung mit einem anerkannten Vogelschutzgutachter und unter Berücksichtigung der o. g. Arten der Mahdtermin nicht vor Mitte Juli in einem Zeitintervall von zwei Jahren festgelegt.
Das Mähgut ist zur Aushagerung des Standorts zu beräumen. Auf Teilflächen kann eine vorübergehende Verbuschung zugelassen werden.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Die mit **A1** gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist wie folgt zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 5 Heister der Qualität 150/200 der Art *Salix cinerea*, 5 Heister der Qualität 150/200 der Art *Salix aurita* 10 Sträucher der Arten *Salix purpurea* und *Salix fragilis* sowie jeweils *15 Sträucher der Arten Cornus sanguinea, Rosa canina und Rosa rubiginosa* in der Qualität 60/100 anzupflanzen. (Ausgleichsmaßnahme A1).
2. Die mit **A2** gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch die Einsaat mit standortheimischem Saatgut und einer jährlichen Mahd nicht vor dem 15. Juli eines Jahres einschließlich Abtransport des Mähgutes als naturnahe Wiese zu entwickeln.

Bei den festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 9. Oktober 2008 (ABI. Nr. 46 vom 19. November 2008, S. 2527 ff.) in Tabelle 1 enthaltener Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu berücksichtigen.

Die Flächenverfügbarkeit, die vorgesehene Art und Dauer der Entwicklungspflege sowie die Umsetzung der o.g. Kompensationsmaßnahmen selbst werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gebunden und damit dinglich gesichert.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften" erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 81 Absatz 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gegeben.

Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans ist in diesem Zusammenhang die Zulässigkeit von Einfriedungen festzusetzen.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Einfriedungen sind als Metallstabgitterzäune bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Sondergebietes zulässig. In den Einfriedungen sind Öffnungen von mindestens 15 x 15 cm Größe in Bodennähe im Höchstabstand von 15 m einzurichten.

6.6 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis des Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Kapitel 12) zu entnehmen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht. Die vorgesehene Nutzung des geplanten sonstigen Sondergebietes dient der Energiegewinnung aus umweltfreundlichem Solarstrom. Geplant sind die Errichtung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich Nebenanlagen. Durch die Umweltprüfung wurden vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt.

Das Vorhaben wurde eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2 a BauGB untersucht. Auf Grund der Standortsituation erfolgte insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf.

Der Standort ist durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen stark vorgeprägt. Er wird ausgehend von der Landesstraße L 34 über eine mit Asphalt befestigte Gemeindestraße und dem Rhoneweg erschlossen.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind ausschließlich die Errichtung und der Betrieb der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie die baulichen Anlagen und deren Auswirkungen auf die Umwelt.

Zusammenfassend sind **drei Konfliktschwerpunkte** mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festzustellen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen.

Die Immissionswirkungen durch Lärm und Staub innerhalb der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Luft in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung lediglich verbal-argumentativ zu beurteilen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Landschaft zu beurteilen.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten. Die Prüfung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Geltungsbereich ergab, dass diese nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter kann nicht festgestellt werden.

6.7 Verkehr

Für die geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage ist eine verkehrliche Erschließung ausschließlich in einem sehr begrenzten Umfang erforderlich. Die Zufahrt erfolgt ausgehend vom Rohneweg über bestehende Grundstückszufahrten. Aus versicherungstechnischen Gründen sind die Wirtschaftswege nicht mehr öffentlich befahrbar. Die Zufahrt der nordöstlich befindenden Einzelhofanlage (außerhalb des Geltungsbereiches) ist weiterhin im Norden über die Landesstraße 34 gegeben. Die Anlage von neuen Wegen oder Verkehrsflächen ist entsprechend der Vorgaben des Vorhabenträgers nicht notwendig.

Eine Befahrung der betroffenen Flächen erfolgt lediglich in der Bauphase, so dass hier keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhersehbar sind.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Geplant ist eine installierte Leistung von 50 - 70 MWp. Damit können bei Installation der kristallinen Technologie jährlich ca. 65 Mio kWh umweltfreundlicher Solarstrom erzeugt werden, mit dem ca. 15.000 4-Personen-Haushalte versorgt werden können. Die CO_2-Einsparung beträgt ca. 30.000 t pro Jahr. Die Abführung der erzeugten elektrischen Energie und die Einspeisung werden in Absprache mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen gesondert vertraglich geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Kabel unterirdisch verlegt, so dass es nicht zu Konflikten mit der Flächennutzung kommt. Weitere Wechselwirkungen mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind derzeit nicht vorhersehbar.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Im Bereich der Sondergebietsausweisungen befinden sich keine Stillgewässer.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft der Schließchengraben als Gewässer II. Ordnung. Bebauungen und Bepflanzungen innerhalb von 7 Metern ab der Böschungsoberkante wurden durch die entsprechend angepasste Festsetzung der Baugebiete und Grünflächen ausgeschlossen. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass eine ordentliche Bewirtschaftung des Grabens durch den Gewässer- und Deichverband „Oderbruch" möglich ist.

Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin auf der Vorhabenfläche versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit dem Vorhaben werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können. Die Einleitung von gesammelt abfließendem Niederschlagswasser in die Vorflut oder das Grundwasser ist nicht erforderlich.

Auf dem Wegeflurstück 63 (Rhoneweg, **außerhalb des Geltungsbereiches**) befindet sich eine Grundwassermessstelle die vom Landesumweltamt Brandenburg unterhalten wird. Während der Bauphase und des Anlagenverkehrs ist auf den Erhalt der Messstelle zu achten.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Auf der Grundlage der zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) befinden sich im Geltungsbereich keine im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes registrierten Altlast- und Altlastverdachtsfläche (Stellungnahme vom 21.04.2010, AZ.: 00527-10-25).

8.5 Brandschutz

Mit den geplanten Baumaterialien ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss nicht vollständig auszuschließen.

Allerdings erfolgt die Brandbekämpfung keines Falls mit Löschwasser, so dass entsprechend die Vorhaltung eines Löschwasservorrats nicht erforderlich ist.

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang geschaffen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Auskunft des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Stellungnahme vom 11.01.2010) keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Im Bereich des o. g. Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal „Siedlung Neolithikum" (Nr. 60873). Auf Flurstücken mit Bodendenkmalstatus ist die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

10. Hinweise zur Bauausführung

Bei der Bauausführung ist auf den sorgsamen Umgang mit **Grenzzeichen und Festpunkten der Landesvermessung** zu achten, um diese vor Zerstörung zu schützen. Grundlage dafür sind § 8 (3), (4), (5) und § 19 (5) des Verm.- u. Liegenschaftsgesetzes vom 19.12.1997 (GVBl.1.Nr.1, S.2).

Auf den Flurstücken 66 und 64/2 befindet sich das **Bodendenkmal** „Siedlung Neolithikum", Nr. 60873. Auf Flurstücken mit Bodendenkmalstatus ist die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge des Genehmigungsverfahrens (gemäß §56 BbgBO) ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Schließchengraben, ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 87 (1) BbgWG ist bei **Gewässern II. Ordnung** für die Errichtung oder Änderung von Anlagen ein Abstand von 5 m von der Böschungskante landeinwärts einzuhalten, anderenfalls ist eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Gemäß § 84 (1) BbgWG sind die Uferrandstreifen so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Anlieger des Gewässers haben die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Zuständig für die Unterhaltung des Schließchengrabens ist der Gewässer- und Deichverband "Oderbruch".

Das Planungsgebiet befindet sich in einem **kampfmittelbelastetem Gebiet** (Stellungnahme vom 11.01.2010, Reg./ RLP-Nr.: 2943250000). Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Gemäß § 31 a Absatz 1 und 2 des **Gesetzes zum zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes** vom 3. Mai 2005 sind Gebiete, die durch Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern, zu schützen. Es sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung zu treffen

und die Nutzung den möglichen Gefährdungen durch Hochwasser anzupassen.

11. Verfahren

Verfahrensvermerke

Die Aufführung der Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung wurde auf die zwingend erforderlichen Angaben begrenzt. „Weder das Bundes- noch das Landesrecht schreiben vor, dass z.B. das Datum des Aufstellungsbeschlusses, seine Bekanntmachung, die Einleitung oder Dauer der Beteiligungsverfahren oder die Daten sämtlicher öffentlicher Auslegungen auf der Planurkunde vermerkt werden."[1]

Unabhängig davon wurden hier sämtliche Verfahrensschritte zusammengetragen:

Verfahrensantrag

Mit Antrag vom 08.07.2009 hat die *ALTUS AG* bei der Gemeinde Neutrebbin über Amt Barnim-Oderbruch gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten . Die Gemeinde Neutrebbin stimmte diesem Antrag zu.

Aufstellungsbeschluss

Am 17.12.2009 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Sondergebiet Photovoltaik Alttrebbin" der Gemeinde Neutrebbin gefasst; der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 18.12.2009 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 21.01.2010 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit fand am 10.02.2010 ab 19:00 Uhr im Schul- und Bethaus Alttrebbin, Dorfstraße 2, 15320 Neutrebbin eine öffentliche Versammlung statt. Bei dieser Versammlung wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

[1] MIR Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Juni 2006

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.12.2009 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Bis zum 31.01.2010 äußerten sich 24 Träger zum Bebauungsplan.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend überarbeitet.

Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 25.02.2010 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 12.02.2010 wurde vom 12.03.2010 bis zum 16.04.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch, Nummer 02 ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 16.04.2010 gingen 3 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Amtsverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 12.03.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.02.2010 aufgefordert. Bis zum 21.04.2010 gingen 9 Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bei der Amtsverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 27.05.2010 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Bertrittsbeschluss

Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ** mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang in Bekanntmachungskästen der Gemeinde Neutrebbin in der Zeit vom ..... bis zum ..... in Kraft getreten.