

Landkreis Prignitz
Amt Meyenburg
Gemeinde Marienfließ

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „PHOTOVOLTAIKANLAGE FREHNE“

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF
zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Juli 2025



GMT-Plan GmbH

Grünstraße 53
D-16928 Pritzwalk

Telefon: +49 (0) 3395 – 7549620
Telefax: +49 (0) 3395 - 7549629

E-Mail: info@gmt-plan.de

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2	AUSGANGSSITUATION.....	4
2.1	Bebauung und Nutzung	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
3	PLANUNGSBINDUNGEN	5
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2	Landesplanung.....	5
3.3	Regionalplanung.....	7
3.4	kommunale Bauleitplanung.....	8
4	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	9
5	PLANINHALT	9
5.1	zeichnerische Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.1.3	überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)	10
5.1.4	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
5.1.5	Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
5.1.6	Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)	10
5.1.7	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	10
5.1.8	Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)	10
5.2	textliche Festsetzungen	10
5.2.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 Abs. 2 BauNVO)	10
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)	10
5.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 3 und 5 BauNVO; §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. §87 Abs. 2 BbgBO)	11

5.2.4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
5.2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
5.2.6 Hinweise	11
6 UMWELTBERICHT.....	12
7 FLÄCHENBILANZIERUNG.....	12
8 VERFAHREN.....	12
9 ANLAGEN.....	13
9.1 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“, GMT-Plan GmbH, Juli 2025	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage der Geltungsbereichsabgrenzungen innerhalb der Gemeinde Marienfließ sowie Darstellung der Nachbargemeinden.....	3
Abbildung 2 Abgrenzung der Geltungsbereiche auf Grundlage der für das Vorhaben gesicherten Flurstücksgrenzen.....	3
Abbildung 3 Darstellung des Freiraumverbunds des LEP HR sowie der zur Festsetzung beabsichtigten Sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“	6
Abbildung 4 Auszug aus der Festlegungskarte ReP Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ Entwurf vom 27.06.2024 in Überlagerung mit Geltungsbereichen des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“	7
Abbildung 5 Freiraumverbundflächen gem. ReP Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ Satzung vom 21.11.2018 in Überlagerung mit den Geltungsbereichen des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan Nr.9 „Photovoltaikanlage Frehne“	12
--	----

1 EINFÜHRUNG

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan (BP) Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“ beinhaltet zwei Teilflächen SO-I und SO-II, die sich innerhalb des Amtes Meyenburg in der Gemeinde Marienfließ in den Fluren 2 und 3 der Gemarkung Frehne befinden und insgesamt eine Fläche von 21,71 ha umfassen.

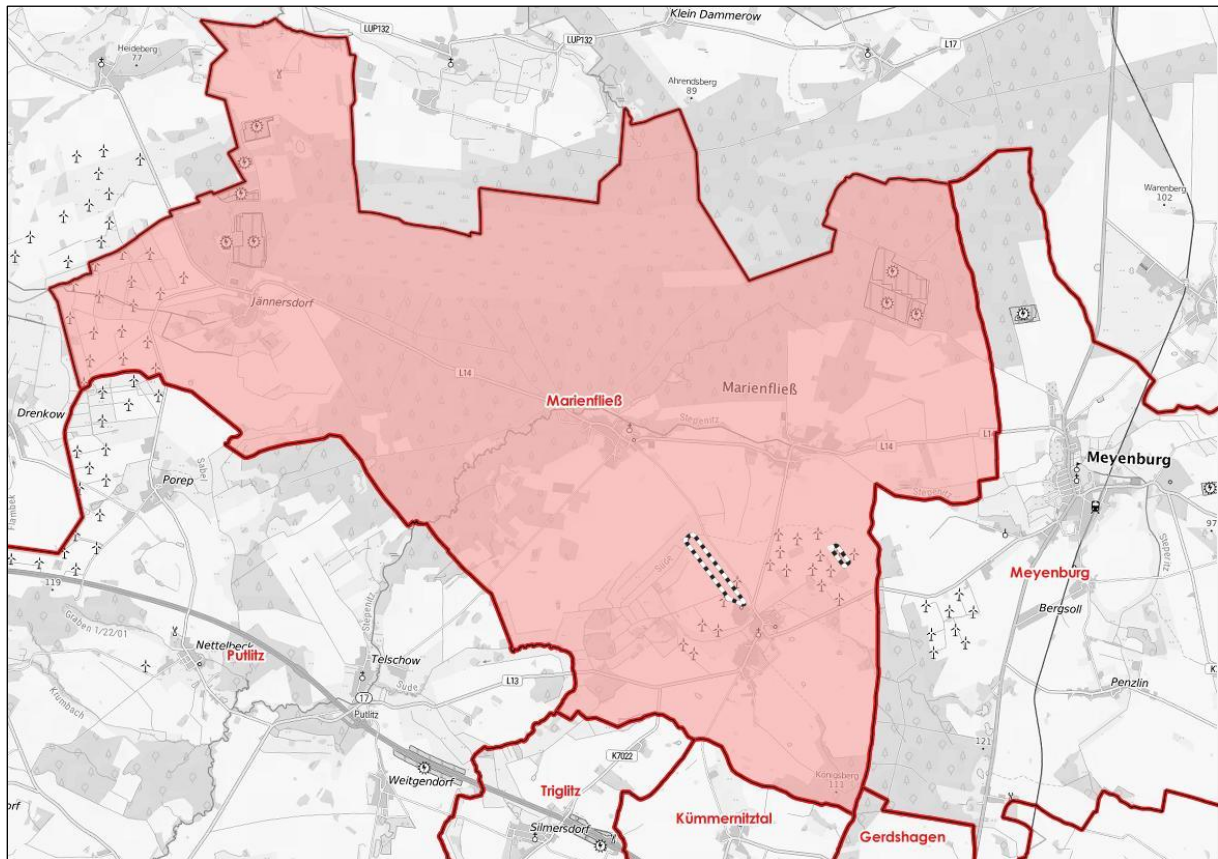


Abbildung 1 Lage der Geltungsbereichsabgrenzungen innerhalb der Gemeinde Marienfließ sowie Darstellung der Nachbargemeinden

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich aus den für das Vorhaben gesicherten Flurstücken 59/2 (Flur 2) für SO-I sowie 95 (Flur 3) für SO-II und deren Grenzen, die in nachstehender Abbildung nachvollzogen werden können.



Abbildung 2 Abgrenzung der Geltungsbereiche auf Grundlage der für das Vorhaben gesicherten Flurstücksgrenzen

1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde gemäß den Vorschriften des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Durch die Aufstellung von Bauleitplänen kann die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Nachhaltigkeit umgesetzt werden. Dabei sollen die unter § 1 Abs. 6 des BauGB aufgeführten Punkte besonders berücksichtigt werden und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

Mangels planungsrechtlicher Privilegierung ist zur Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Marienfließ hat einen Kriterienkatalog für die Errichtung von PV-FFA auf ihrem Gemeindegebiet erstellt, in dem sie sich bereit erklärt 4% des Gemeindegebietes für künftige PV-FFA zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht einer Gesamtfläche von 324 ha für das Gemeindegebiet. Auf der Gemeindevertretersitzung am 02.07.2024 wurde mit Beschluss Nr.: 28/2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“ durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer PV-FFA geschaffen werden.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die vom Vorhaben beanspruchten Flächen, sind bisher weitestgehend unbebaut und gehören gem. § 35 BauGB zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Innerhalb der Teilfläche SO-II wurde bereits eine Windenergieanlage errichtet. Die Flächennutzung innerhalb der Teilflächen SO-I und SO-II ist von Landwirtschaft dominiert.

Die nächstgelegenen Wohngebäude innerhalb von Siedlungsflächen befinden sich im Abstand von mindestens 210 m südöstlich der Teilfläche SO-I in der Ortslage Frehne. Unmittelbar südöstlich angrenzend zum Geltungsbereich von SO-I besteht ein landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb mit Tierhaltung.

2.2 ERSCHLIEßUNG

Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Windenergieanlage in Teilfläche SO-II auf FlSt. 95 über das Windpark interne Kabelnetz erschlossen ist. Für die geplanten PV-FFA ist eine eigenständige Erschließung durch Medienträger erforderlich.

Um die Flächeninanspruchnahme des Vorhabens durch Neuversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen, soll die äußere verkehrliche Erschließung über bereits bestehende Wegeflächen realisiert werden, die mittels privatrechtlicher Nutzungsverträge hierfür gesichert werden können. Die innere verkehrliche Erschließung soll durch neue Verkehrsflächen realisiert werden, die als teilversiegelte Wegeflächen ausgebildet werden.

Gemäß gängiger Rechtsprechung ist eine ausreichende Erschließung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB darüber hinaus nur bei genügender Löschwasserverfügbarkeit gesichert.

Unter Anwendung des Arbeitsblattes DVGW 405, ist bei Löschwasserbedarf zunächst zu prüfen, inwieweit das benötigte Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann, wobei Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes eine besondere Bedeutung zukommt.

Die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes befinden sich im Bereich der Ortslage Frehne, mit einer Saugstelle für Tragkraftspritzen sowie zwei Zisternen mit 10 m³ und 15 m³ Fassungsvermögen. Des Weiteren befinden sich in der Ortslage Frehne insgesamt vier Unterflurhydranten DN80 als mögliche Löschwasserentnahmestellen. Die für die abschließende Beurteilung der Löschwasserversorgung zuständigen Behörden sowie

sonstigen Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt und die vorgetragenen Hinweise zum Brandschutz in den BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“ übernommen.

2.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die von der Vorhabenplanung beanspruchten Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die erforderlichen Nutzungsrechte sind über privatrechtliche beziehungsweise öffentlich-rechtliche Verträge und die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

In Brandenburg liegt der Schwerpunkt der Nutzung regenerativer Energien bisher vor allem in der Nutzung von Windenergie. Daneben spielen Biomasse und zunehmend auch die Nutzung der Sonnenenergie eine bedeutendere Rolle. Dies gilt nicht nur für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, sondern auch für großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen. So weisen insbesondere die östlichen und südlichen Teile Brandenburgs eine Globaleinstrahlung auf, die für den Betrieb von Photovoltaik- Freiflächenanlagen geeignet ist. (mittlere Jahressummen z.T. über 1.040 kWh/m²).

Da Windparks und Biomasseanlagen bereits aufgrund ihres besonderen Flächenbedarfs und ihrer Auswirkungen auf das Umfeld in aller Regel auf Außenbereichsflächen angewiesen sind, räumt das BauGB ihnen in § 35 Abs. 1 Nrn. 5 und 6 BauGB eine Privilegierung ein, die unter bestimmten Voraussetzungen eine Errichtung auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglicht. Demgegenüber sind Solarparks mangels entsprechender planungsrechtlicher Privilegierung in der Regel auf die Schaffung von Planungsrecht durch Bebauungspläne angewiesen, ausgenommen Flächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen mit mindestens zwei Hauptgleisen in einer Entfernung bis 200 m zu diesen.

Nachfolgend werden die derzeit beachtlichen übergeordneten Raumordnungsziele mit Blick auf die angestrebte Planung betrachtet.

3.2 LANDESPLANUNG

Die für die Planung relevanten landesplanerischen Ziele und Grundsätze ergeben sich aus nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen, weshalb im Folgenden eine vertiefende Auseinandersetzung hierzu erfolgt.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro 2007 enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Von der Planung zu berücksichtigende landesplanerische Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aus:

§ 4 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 (Kulturlandschaft)

(1) ... Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.



- (2) Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung zur Erhaltung historisch bedeutsamer Kulturlandschaften sowie der Entwicklung von Kulturlandschaften, steht die beabsichtigte Bauleitplanung nicht entgegen, da hiermit die Nutzung regenerativer Energien im ländlichen Raum als Weiterentwicklung der Kulturlandschaft unterstützt wird.

§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 (Freiraumentwicklung)

- (1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
- (2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung durch das geplante Vorhaben für die Naturgüter. Werden in diesem Zusammenhang unvermeidbare Eingriffe festgestellt, sind hierfür geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten, sodass keine negativen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung in den Naturgütern verbleiben.

Z 6.2 LEP HR Freiraumverbund

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.



Abbildung 3 Darstellung des Freiraumverbunds des LEP HR sowie der zur Festsetzung beabsichtigten Sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“

Wie in vorstehender Abbildung nachvollzogen werden kann, überlagert eine Teilfläche des nordwestlich von Frehne geplanten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO, auf einer Fläche von ~4,6 ha, den durch zeichnerische Festlegung im LEP HR dargestellten Freiraumverbund.

Da die Überlagerung von Freiraumverbundflächen mit Sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO lediglich eine Fläche von 4,6 ha betrifft, ist nicht zwangsläufig von einer raumbedeutsamen Flächeninanspruchnahme auszugehen. Zudem bleiben die Freiraumverbundfunktionen sowie dessen Verbundstruktur auch mit Umsetzung des Vorhabens unbeeinträchtigt, da ausschließlich Ackerflächen vom Vorhaben beansprucht werden, die i.d.R. keine Funktionen als Freiraumverbundflächen besitzen, die aber mit Vorhabenrealisierung in dauerhaft extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen umgewandelt werden und damit eine Aufwertung der naturschutzfachlichen Bedeutung erfahren.

Mit Schreiben vom 05.11.2024 wurde eine landesplanerische Anfrage gem. Art. 12 Landesplanungsvertrag an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg, zum geplanten Vorhaben, gestellt.

Daraufhin hat die GL Berlin-Brandenburg mit Schreiben vom 04.12.2024 mitgeteilt, dass der angezeigten Planungsabsicht Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Darüber hinaus wurde in dem Schreiben mitgeteilt, dass sich nach der Festlegungskarte des LEP HR der nordwestliche Teil des westlich gelegenen Planteils im Freiraumverbund gemäß Ziel Z 6.2 LEP HR befindet. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Planungscharakteristika ist eine Beeinträchtigung des Freiraumverbundes durch die geplante Photovoltaik-Freiflächenanlage jedoch nicht zu erwarten. Der Freiraumverbund zielt in diesem Bereich in erster Linie auf die Sicherung der Verbindungsfunktion entlang der Sude (Fließgewässer II. Ordnung) ab, die im Rahmen der Planung durch Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft gesichert bleibt und von Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben ausgenommen ist.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die beabsichtigte Planung den zu berücksichtigenden Grundsätzen und Zielen der Landesplanung nicht entgegensteht.

3.3 REGIONALPLANUNG

Regionalpläne sind Raumordnungspläne für Teilräume Brandenburgs. Sie sind aus dem Landesentwicklungsplan/-programm (LEPro, LEP HR) zu entwickeln und konkretisieren die Vorgaben der Landesplanung. Darüber hinaus sollen die Regionalpläne einen eigenen Gestaltungsraum erfüllen. Als zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Pläne koordinieren sie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum, in dem sie bestimmten Nutzungen Vorrang einräumen, ihnen ein besonderes Gewicht verleihen oder sie ausschließen. Zu diesem Zweck werden zeichnerische und textliche Festlegungen getroffen, die von anderen öffentlichen Stellen bei Planungen oder Genehmigungen zu berücksichtigen oder zu beachten sind.

ReP Windenergienutzung (2024)

Die Regionalversammlung hat am 25. Januar 2023 die Neuaufstellung des Sachlichen Teilplans "Windenergienutzung (2024)" beschlossen. Mit dem Regionalplan sollen in der Region Prignitz-Oberhavel Vorranggebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen werden. Der Vorentwurf des Regionalplans wurde auf der Regionalversammlung 2/2024 am 27.06.2024 in Kyritz als Entwurf beschlossen.

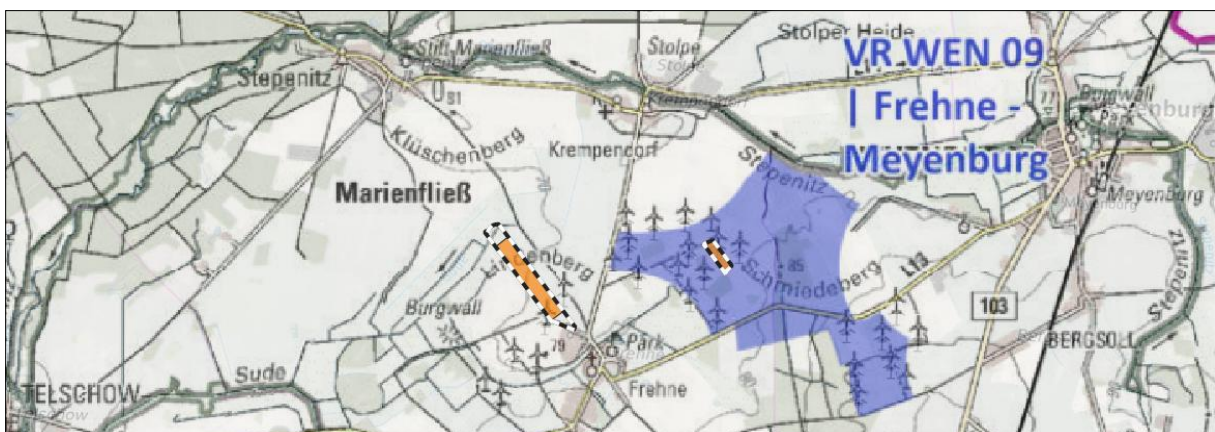


Abbildung 4 Auszug aus der Festlegungskarte ReP Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung (2024)“ Entwurf vom 27.06.2024 in Überlagerung mit Geltungsbereichen des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“

Gemäß vorstehender Abbildung ist festzustellen, dass der nordöstlich von Frehne gelegene Geltungsbereich des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“ innerhalb des Vorranggebietes Windenergienutzung VR WEN 09 / Frehne-Meyenburg gem. Entwurf ReP „Windenergienutzung (2024)“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel liegt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Zielfrage zur Planungsabsicht an die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel gestellt. Mit Schreiben vom 29.01.2025 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel daraufhin mitgeteilt, dass die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage im Bereich der Ortslage Frehne mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft bedingt vereinbar ist. Zur Begründung wird angeführt, dass die Planung und Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb der Vorranggebiete für die Windenergie grundsätzlich nicht im Widerspruch zur vorrangigen Nutzung stehen, solange die Errichtung neuer oder der Ersatz bestehender Windenergieanlagen in substantieller Weise möglich bleibt und nicht wesentlich erschwert wird. Unter der Maßgabe der Sicherstellung der Vorrangfunktion für die Windenergie ist das Vorhaben mit den Belangen der Regionalplanung bedingt vereinbar. Zu diesem Zweck wurden die mit WEA bestandenen Flächen im Bereich des FlSt. 95 als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

ReP Freiraum und Windenergie

Der ReP "Freiraum und Windenergie" steuert in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen. Neben den Eignungsgebieten wird zum Schutz wertvoller Freiraumbereiche und deren Verbindung ein Vorranggebiet "Freiraum" festgelegt. Außerdem werden zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften entsprechende Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung.

Die Festlegungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zu Freiraumverbundflächen sowie historisch bedeutsamen Kulturlandschaft, werden von der Planung, als übergeordnete Grundsätze und Ziele der Raumordnung, berücksichtigt. Wie in nachstehender Abbildung nachvollzogen werden kann, sind zu diesem Zweck die Abgrenzungen der Sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO an die Grenzen der Freiraumverbundflächen (grün schraffiert) angepasst und bleiben von diesen unberührt.

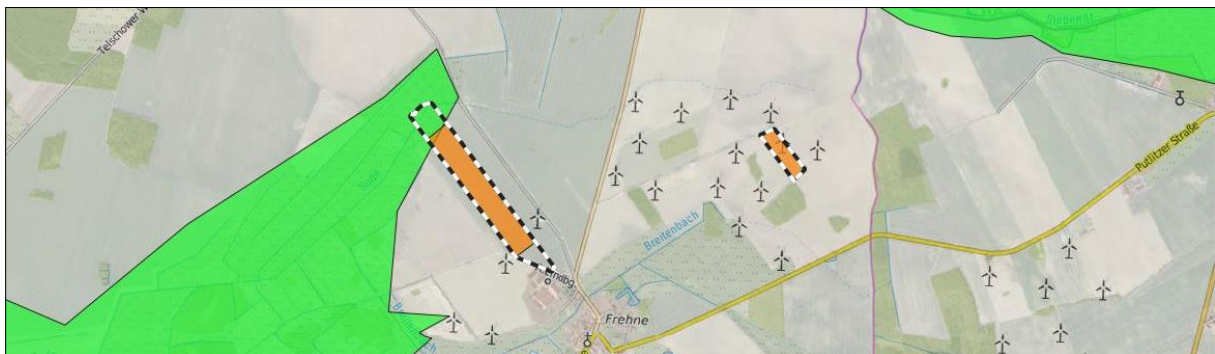


Abbildung 5 Freiraumverbundflächen gem. ReP Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ Satzung vom 21.11.2018 in Überlagerung mit den Geltungsbereichen des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel wird im Bauleitplanverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt und die mitgeteilten Ziele und Grundsätze in die vorliegende Begründung übernommen.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass die angestrebte Planung den künftigen regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegensteht.

3.4 KOMMUNALE BAULEITPLANUNG

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Als grundlegende Planungsinstrumente stehen der Gemeinde hierfür i.d.R. Flächennutzungs- und Bebauungspläne zur Verfügung.

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt für das Gebiet der Gemeinde Marienfließ nicht vor. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB, ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB bedürfen gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung des BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“ sollen in der Gemeinde Marienfließ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden.

Hierzu sollen im Geltungsbereich, welcher eine Fläche von insgesamt 21,7 ha auf zwei Teilflächen SO-I und SO-II umfasst, künftig Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ im Umfang von 17,12 ha festgesetzt werden, innerhalb derer die Errichtung der Photovoltaikanlage sowie der erforderlichen Nebenanlagen zulässig ist.

Die Photovoltaikmodule sollen auf einer Stahlträgerkonstruktion aufgeständert werden, die keine zusätzlichen Fundamente erfordert, um die zu erwartende Neuversiegelung bisher un bebauter Flächen auf ein für die Planung notwendiges Maß zu beschränken. Zu diesem Zweck sollen auch künftig erforderliche Erschließungswege im Solarpark ausschließlich in teilversiegelter Bauweise ausgeführt werden.

Um die Auswirkungen auf die Landschaft, welche sich aus der beabsichtigten Errichtung technischer Bauwerke in der freien Landschaft ergeben, bereits vorab soweit wie möglich zu reduzieren, wird die maximal zulässige bauliche Höhe der Anlagen auf 3,0 Meter beschränkt. In Verbindung mit einer umschließenden Bepflanzung der Anlagen durch heimische und standortangepasste Gehölze, werden Sichtbeziehungen auf die technischen Anlagen weitestgehend unterbunden.

Zur Förderung einer künftig gesteigerten Biodiversität innerhalb der Vorhabenflächen, wird die Planung nach Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen gestaltet. Diese beinhalten einen ausreichend großen Modulreihenabstand von mindestens 4,0 Meter sowie eine maximal zulässige Bauhöhe der Module von 3,00 Meter, um einen dauerhaft besonnten Streifen von mindestens 2,50 Meter Breite zwischen den Modulreihen zu gewährleisten.

Des Weiteren soll zur Förderung einer gesteigerten Biodiversität ein brutvogelfreundliches Pflegemanagement festgesetzt werden, um geeignete Lebensraumbedingungen für Brutvögel des Offenlandes (insbesondere Feldlerche) zu entwickeln.

Eingriffe in bestehende Gehölze durch Schnittmaßnahmen oder Rodung sind im Zuge der Vorhabenrealisierung, aufgrund einer angepassten Zuwegungsplanung, nicht erforderlich.

5 PLANINHALT

5.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Durch das mit der Planung verfolgte städtebauliche Ziel, die Zulässigkeit von Photovoltaikmodulen in Form von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu regeln, soll für die Bauflächen im Plangebiet als zulässige Art der Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt werden.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zeichnerische Festsetzungen zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind nicht Bestandteil der Planzeichnung. Das Maß der baulichen Nutzung wird über textliche Festsetzungen der zulässigen Größe der Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt.

5.1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BAUNVO)

Mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BAUNVO erfolgt eine eingeschränkte flächenhafte Festsetzung der durch Photovoltaikmodulen überbaubaren Flächen. Außerhalb von Baugrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind nur die Errichtung von Nebenanlagen sowie Zugewungen zulässig.

5.1.4 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)

Es werden zur inneren Erschließung private Verkehrsflächen dargestellt, die eine ausreichende Erschließung der technischen Anlagen sicherstellen.

5.1.5 GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)

Bestehende Gehölzgruppen werden als Grünflächen i.V.m. mit einer Erhaltungsbindung (sh. Kap. 5.1.7) festgesetzt und somit grundsätzlich vor einer möglichen unmittelbaren Überbauung bei Vorhabenrealisierung geschützt.

5.1.6 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 18a BAUGB)

Eine zeichnerische Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft erfolgt im Bereich einer bestehenden Windenergieanlage und deren Nebenflächen.

5.1.7 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§9 Abs. 1 Nr. 25b BAUGB)

Zur Erhaltung und zum Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauausführung sowie zur Vermeidung von Eingriffen in den Gehölzbestand, wurde für die im Geltungsbereich bestehenden flächigen Gehölzstrukturen eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

5.1.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs. 6 BAUGB)

Als Gewässer II. Ordnung wurde der Gewässerlauf der Sude in die Planung übernommen. Zudem wurde eine bestehende Windenergieanlage übernommen.

5.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BAUNVO)

Es werden die Sonstigen Sondergebiete SO-I und SO-II mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

In den Flächen SO-I und SO-II sind jeweils zulässig:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie die erforderlichen technischen Nebenanlagen (z.B. Übergabestation, Trafostation usw.)
- das Aufstellen von Kameramasten zur Überwachung der Anlagen
- das Verlegen von Erdkabeln für den Netzanschluss
- eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen als Extensivgrünland
- die Anlage von Wegeflächen in Teilversiegelung aus Schotterrecycling

Die Zulässigkeiten gelten bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Photovoltaikanlage. Als Folgenutzung werden „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

5.2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i.V.m. § 16 BAUNVO)

Für das Maß der baulichen Anlagen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 für SO-I und SO-II festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt 3,00 m, bezogen auf das anstehende Gelände in Meter über DHHN2016 und darf nicht überschritten werden.

Sonstige bauliche Nebenanlagen in den Sonstigen Sondergebieten dürfen abweichend folgende maximal zulässige Höhen nicht überschreiten:

- Trafostationen und Monitoringcontainer max. 3,50 m
- Kameramasten max. 5,00 m

bezogen auf das anstehende Gelände in Meter über DHHN2016.

Zulässig ist die Errichtung eines Sicherheitszaunes. Die maximal zulässige Bauhöhe der lichtdurchlässigen Zaunanlage beträgt 2,50 m inklusive Übersteigschutz. Im Bodenbereich ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm sicherzustellen, damit Kleintiere dauerhaft Durchschlupf finden. Als Bezugshöhe gilt das anstehende Gelände in Meter über DHHN2016

5.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

Festgesetzte Baugrenzen gelten für Photovoltaikmodule und deren erforderlichen Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO (Übergabestation, Trafostation). Teilversiegelte Zuwegungen sind auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2.4 VERKEHRSLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Es werden private Verkehrsflächen mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 10.342 m² festgesetzt, die in Teilversiegelung aus Schotterrecycling herzustellen sind.

5.2.5 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden die mit M1 und M2 bezeichneten Maßnahmenflächen festgesetzt.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 wird die Entwicklung von extensivem Grünland festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist als Initialisierung zunächst eine Einsaat aus Regiosaatgut-Mischungen (RSM Regio nach FLL) als Grundmischung auf 50 % der Flächen vorzunehmen. Auf den übrigen erfolgt eine Selbstbegrünung.

Zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (1. – 5. Jahr) ist eine 2-mal jährliche Mahd mit anschließender Mahdgutberäumung ausschließlich im Zeitraum 15.07. bis 28.02. eines Folgejahres zulässig.

Zur Unterhaltungspflege ist, je nach Nährstoffverfügbarkeit im Boden, höchstens 2-mal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre eine Mahd ausschließlich im Zeitraum 15.07. bis 28.02. eines Folgejahres zulässig.

Mahd ausschließlich mit Messerbalken mindestens 10 cm über Geländeoberkante. Eine Wiesenpflege durch Walzen oder Schleppen ist mindestens in der Hauptbrutzeit von 01.03. bis 15.07. eines Jahres zu unterlassen.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Der Einsatz von Stickstoffdünger darf das jährliche Nährstoffäquivalent von 1,4 GVE/ha nicht überschreiten.

Eine Nutzung durch Beweidung mit bspw. Schafen ist ab 15. Juli bis Ende Oktober zulässig, bei einem Besatz von maximal 1,4 GVE/ha.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen, unter Beimischung immergrüner Arten für den Sichtschutz, zu pflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher, innerhalb der Maßnahmenfläche M2, erfolgt in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, als Str. 2xv. ohne Ballen 60 – 100 cm dreitriebig sowie Heister in der mittleren Reihe mit einem Abstand von 15,0 Metern, als Hei 125 – 200 cm.

5.2.6 HINWEISE

1. GEHÖLZSCHUTZ

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich unterliegen der Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz (BaumSchV-PR) und sind bei Durchführung der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Für unvermeidbare Eingriffe oder

Gehölzrodungen ist ein Genehmigungsantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Prignitz zu stellen.

2. MUNITIONSSCHUTZ

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder Polizei anzuzeigen.

6 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 ist eine Umweltprüfung durchzuführen und in Form eines Umweltberichtes darzulegen. Im Umweltbericht wird das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht aufbereitet und dokumentiert, in welcher Weise die Umweltbelange im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden sind.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 Satz 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum BP Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“ und wird als Anlage zur Begründung geführt.

7 FLÄCHENBILANZIERUNG

In der nachfolgenden Tabelle sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Photovoltaikanlage Frehne“ beabsichtigten Nutzungen anteilig für den Geltungsbereich aufgeführt.

Tabelle 1 Flächenbilanzierung zum Bebauungsplan Nr.9 „Photovoltaikanlage Frehne“

NUTZUNG	FLÄCHE IN M²	%-ANTEIL GELTUNGSBEREICH
Sonstige Sondergebiete SO I + SO II „Photovoltaik“	185.765	85,6
Flächen für Landwirtschaft	2.496	1,1
Verkehrsflächen, privat	10.342	4,8
Grünflächen	2.982	1,4
Flächen für Maßnahmen M1 – Extensivgrünland M2 – Heckenpflanzung	entspricht SO „Photovoltaik“ 15.456	7,1
GELTUNGSBEREICH	217.041	100,0

8 VERFAHREN

Auf der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Marienfließ am 23.04.2024 wurde mit Grundsatbschluss 13/2024 dem Vorhaben durch die Gemeindevertretung zugestimmt.

Auf der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Marienfließ am 02.07.2024 wurde mit Beschluss 28/2024 der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Marienfließ gefasst.

Mit Schreiben vom 05.11.2024 wurde eine landesplanerische Anfrage gem. Art 12 Landesplanungsvertrag an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) gestellt.

Mit Schreiben vom 06.01.2025 wurde eine regionalplanerische Anfrage an die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel gestellt.

9 ANLAGEN

9.1 **UMWELTBERICHT** ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „PHOTOVOLTAIKANLAGE FREHNE“, GMT-PLAN GMBH, JULI 2025

