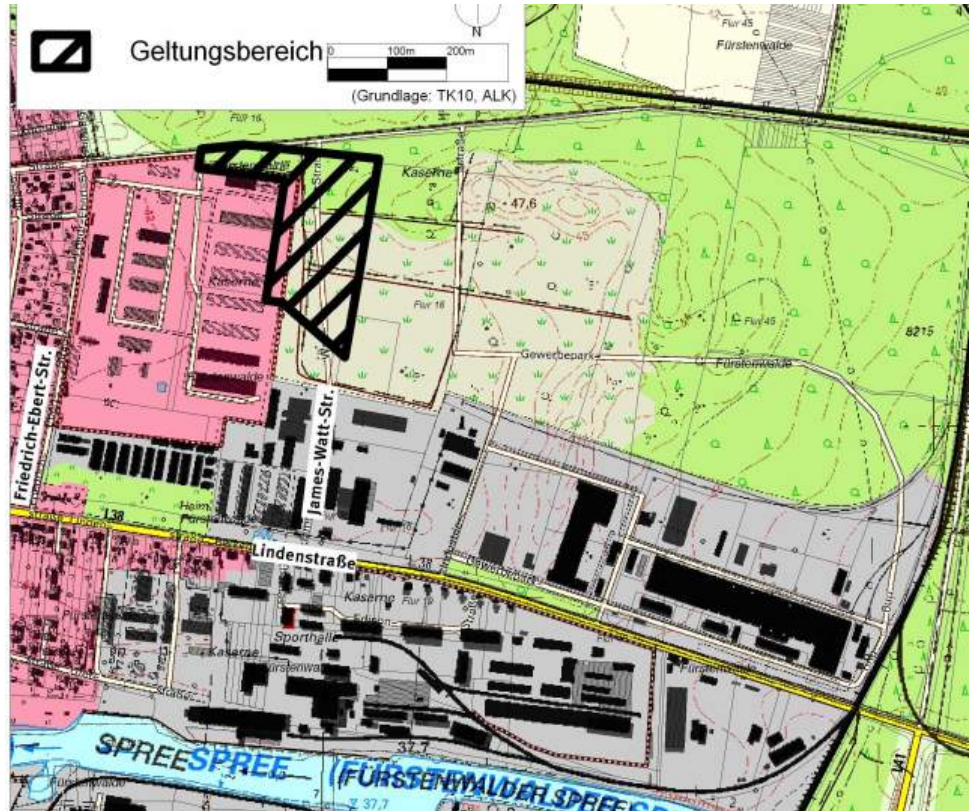


Begründung zum
Bebauungsplan
Nr. 72

„Solarpark James-Watt-Straße“
der Stadt Fürstenwalde/Spree

Stadtteil: Mitte

Lage des Plangebiets



Stadt Fürstenwalde
Am Markt 4-6
15517 Fürstenwalde/Spree
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachgruppe Stadtplanung
Tel.: 03361/557-0
Fax: 03361/557-564
Email: stadtplanung@fuerstenwalde-spree.de

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Geschäftsführer:
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Datum/Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Lage und Größe des Plangebiets.....	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.1	Nutzung des Plangebiets	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Sicherung des Solarparks und Schutz des Menschen	7
3.4	Förderbedingungen des EEG	7
4.	Verfahren.....	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	9
5.	Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB	9
5.0	Einleitung.....	9
5.1	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens	9
5.2	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter	10
5.3	Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB	10
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	10
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen	10
6.1.1	Landesentwicklungsplanung.....	10
6.1.2	Regionalplanung	11
6.1.3	Flächennutzungsplan.....	11
6.1.4	Bebauungspläne	13
6.1.5	Ausgleich für ermöglichte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.....	13
6.1.6	Wald.....	14
6.2	Denkmalschutz.....	14
6.3	Brandschutz	14
7.	Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes.....	14
7.1	Zur Geschichte des Gebietes; Konversionsstatus	14
7.2	Topografie; Baugrundverhältnisse; Altlasten	15
7.3	Bebauung und Nutzungen.....	16
7.4	Wohnbevölkerung.....	16
7.5	Natur und Landschaft.....	16
7.6	Soziale Infrastruktur.....	17
7.7	Technische Infrastruktur	17
7.7.1	Verkehrsinfrastruktur	17
7.7.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	18

7.8	Umgebung.....	18
7.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	18
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	19
8.	Städtebauliches Konzept	19
8.1	Nutzung des Gebiets	19
8.2	Erschließungskonzept	19
8.3	Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB	19
9.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	20
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	20
9.2	Gliederung des Plangebiets.....	20
9.3	Baugebiete	20
9.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
9.3.2	Maß der baulichen Nutzung; zulässige Höhe	21
9.3.3	Bauweise; Überbaubare Grundstücksfläche	22
9.4	Verkehrsflächen	22
9.5	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	23
9.6	Flächen für Wald.....	23
9.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
9.8	Hinweise ohne Normcharakter	26
D.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN / ABWÄGUNG	28
10.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	28
10.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB	28
10.2	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	28
10.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	28
E.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	31
11.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	31
11.1	Arbeitsplatzentwicklung	31
11.2	Bevölkerungsentwicklung.....	31
11.3	Verkehrsentwicklung	31
12.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	31
12.1	Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG	33
12.2	Auswirkungen auf Wald	35
13.	Kostenschätzung und Flächenbilanz.....	36
13.1	Kosten	36

13.2 Flächenbilanz 36

F. RECHTSGRUNDLAGEN 37

ANHANG I: FOTODOKUMENTATION ZUM GRUNDSTÜCK

ANHANG II: ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Solarpark James-Watt-Straße“ betrifft ein Grundstück im Stadtgebiet der Stadt Fürstenwalde/Spree. Die Stadt Fürstenwalde liegt im Osten des Bundeslandes Brandenburg, im Landkreis Oder-Spree, an der Bundesautobahn A 12 südöstlich der Bundeshauptstadt Berlin.

Das Plangebiet selbst liegt östlich des historischen Fürstenwalder Stadtkerns. Die Fläche erstreckt sich zwischen der Frankfurter Straße im Norden, dort entwidmet (Waldweg), und der James-Watt-Straße im Süden. Sie umfasst Teilflächen des „Autodroms“ Fürstenwalde, einer ehemals militärischen Liegenschaft.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- von Waldflächen beidseitig der Frankfurter Straße,
- im Osten durch einen Verkehrsübungsplatz,
- im Westen durch Flächen eines Recycling-Unternehmens,
- im Süden durch die James-Watt-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das Flurstück 61 der Flur 16, Gemarkung Fürstenwalde. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,09 ha.

Die räumliche Lage des Plangebiets ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Planung ist die Absicht, diese Teilfläche des ehemaligen „Autodroms“ der Stadt Fürstenwalde für die Errichtung eines Solarparks zu nutzen. Die Umsetzung des Vorhabens wird von einem privaten Investor beabsichtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen militärischen Liegenschaft *Fürstenwalde Schießplatz, Autodrom*¹. Bereits zu Zeiten des preußischen Königreichs lag hier der große Exerzierplatz der Stadt Fürstenwalde, der nach dem Ende des Kaiserreiches als Übungsplatz der Wehrmacht weitergenutzt wurde. Nach 1945 wurden die Flächen von der sowjetischen Armee militärisch genutzt.

Nach der politischen Wende 1989 konnten bislang lediglich Teilbereiche der Fläche zeitlich begrenzt einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden. Die wichtigsten Regelungen für die zivile Nachnutzung der sog. WGT-Liegenschaften² sind im *Gesetz über die Verwertung der WGT-Liegenschaften in Brandenburg*³ festgehalten. Die Liegenschaften sollen entsprechend den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt werden (*siehe hierzu Kap. 6.1.1, Landesentwicklungsplanung*).

¹ *Zweiundzwanzigster Bericht des Ministeriums der Finanzen über den Stand des WGT-Liegenschaftsvermögens und seiner Verwertung*, [Landtag Brandenburg, Drucksache 4/5740], 4. Wahlperiode, Bericht der Landesregierung. Berichtszeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2006, Anlage 3.

² WGT – Westgruppe der Truppen (der sowjetischen Armee).

³ Gesetz über die Verwertung der Liegenschaften der Westgruppe der Truppen (WGT-LVG) vom 8. Juni 1994 (GVBl. I, S. 170).

Für den westlichsten Teilbereich, direkt an Wohnbebauung angrenzend, wurde im Jahr 2009 ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Nutzung der Fläche als Solarpark mit Photovoltaik ermöglicht. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 72 betrifft den zentral-nördlich gelegenen, bislang brach liegenden Teilbereich.

Durch den Plan soll auf der Fläche die Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Zulässig soll insbesondere die Aufstellung von Photovoltaik-Modulen (große Metalltische, die ihrerseits die Solarzellen tragen), von Trafostationen und Wechselrichtern usw. sein. Im Übrigen aber soll die Bodenfläche des ehemaligen „Autodroms“ unberührt bleiben, sofern nicht im Zuge der Kampfmittelfreigabe und Baufeldvorbereitung des Solarparks zuvor die betonierten Flächen beseitigt werden. In einem nördlichen Teilbereich befindet sich Wald. Dieser soll im Grundsatz erhalten bleiben.

Da die Realisierung der Photovoltaik-Anlage nach den §§ 34, 35 BauGB mindestens bezweifelt werden kann, soll die bauliche Zulässigkeit durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist auch deshalb erforderlich, um den Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu entsprechen. Gemäß § 32 Abs. 2 EEG ist für die Pflicht zur Abnahme der erzeugten Solarenergie und zur Gewährleistung der Einspeisevergütung die Verortung der Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 BauGB regelmäßige Voraussetzung.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nachnutzung dieser Teilfläche des ehemaligen „Autodroms“ in Fürstenwalde zu schaffen. Mit der Inanspruchnahme der brachliegenden Fläche zur Errichtung eines Solarparks soll die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Im Einzelnen verfolgt die Planung die folgenden Ziele:

3.1 Nutzung des Plangebiets

Der überwiegende Teil des Plangebietes (3,4 ha) soll durch die Festsetzung eines Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 1 BauNVO für die Nutzung der Sonnenenergie einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im Norden des Plangebietes befinden sich etwa 0,6 Hektar Wald. Dieser soll grundsätzlich zur Erhaltung als Wald festgesetzt werden.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert, mittels derer der Anschluss des Grundstücks an das öffentlich gewidmete Straßennetz über eine im Süden an das Plangebiet grenzende Privatstraße gesichert wird.

Es ist zu beachten, dass das Vorhaben wegen des notwendigen Anschlusses an das Mittelspannungsnetz besondere Ansprüche an die technische Erschließung stellt.

3.3 Sicherung des Solarparks und Schutz des Menschen

Die Sicherheit der Photovoltaik-Anlagen soll durch eine Einfriedung gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Bevölkerung geschützt, indem das unbefugte Betreten der Flächen verhindert wird.

3.4 Förderbedingungen des EEG

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Förderung der Stromerzeugung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sollen geschaffen werden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Angesichts der Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich brach gefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Fürstenwalde umfasst, die einer Nachnutzung zugeführt werden, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 13a BauGB soll der vorliegende Bebauungsplan daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen dieses Planverfahrens werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 19 vom 11.07.2011 mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und dass der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben ist, sich im Fachbereich Stadtplanung ab sofort über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und dass sich die Öffentlichkeit bis zum 15.07.2011 zur Planung äußern kann.	07.07.2011 11.07.2011
Mitteilung der Planungsabsicht an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Schreiben vom 14.06.2011
Von der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.	–
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB	Schreiben vom 14.07.2011; Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis einschließlich 19.08.2011

Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplans und dessen Auslegung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstentalde/Spree	07.07.2011
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	01.09.2011

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil D. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB

5.0 Einleitung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer brachliegenden Konversionsfläche innerhalb des Fürstenwalder Siedlungsbereichs. Die Fläche ist als Bestandteil des ehemaligen militärischen Übungsgeländes gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster geführt. Die Planung dient damit der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und stellt zugleich eine sogenannte „Maßnahme der Innenentwicklung“ dar. Der Plan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind die Bestimmungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu beachten.

Zunächst ist die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² eröffnet: Denn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Plangebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca. 13.500 m². Damit entfällt die Notwendigkeit einer „überschlägige Prüfung“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht vorliegen.

5.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ fest. Zulässig sind im Sondergebiet insbesondere die Aufstellung von Photovoltaik-Modulen sowie die erforderlichen Nebenanlagen und -einrichtungen zum Betrieb des Solarparks.

Die Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)⁴, Liste der "UVP-pflichtige Vorhaben", benennt alle Vorhaben die nach § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen. Freiflächenanlagen von Photovoltaik-Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie sind nicht aufgeführt.

Auch in der Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“, Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)⁵ sind großflächige Solaranlagen nicht aufgeführt.

Das Planvorhaben ist somit nicht UVP-pflichtig.

⁴ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Vollständige Quellenangabe siehe Kap. Rechtsgrundlagen.

⁵ Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG). Vollständige Quellenangabe siehe Kap. Rechtsgrundlagen.

5.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“.

Südlich des Plangebiets befindet sich mit einer Entfernung von mindestens 1.200 m in südöstlicher Richtung das FFH-Gebiet „Spree“ (EU-Nr. DE 3651-303). Das FFH-Gebiet „Spree“ stellt ein landesweit bedeutsames Fließgewässer mit herausragender Verbindungs- und Ausbreitungsfunktion für Fischotter, Biber und zahlreiche Fischarten dar. Mit der Errichtung des weit außerhalb des Uferbereichs der Spree gelegenen Solarparks werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke für das FFH-Gebiet „Spree“ nicht nachteilig berührt; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung bestehen nicht.

5.3 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB konnte für das Planvorhaben festgestellt werden, dass

- es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß UVPG und/oder BbgUVPG handelt,
- keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen“.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen; der vorliegende Bebauungsplan darf daher als Plan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Folge ist die Durchführung einer formalisierten Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen. Der Flächennutzungsplan darf im Wege der Berichtigung an das Planvorhaben angepasst werden.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Landesentwicklungsplanung

Für die Länder Berlin und Brandenburg übernimmt der Landesplanungsvertrag zwischen beiden Ländern die Funktion des Landesplanungsgesetzes. Der Landesplanungsvertrag benennt in den Artikeln 7 und 8 das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm und gemeinsame Landesentwicklungspläne als Instrumente zur Festlegung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat im Auftrag beider Landesregierungen die gemeinsame Landesplanung überarbeitet: Das neue Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten, der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde am 15. Mai 2009 wirksam.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) legt nachfolgende Grundsätze der Raumordnung fest, die für den vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung sind:

- Gemäß § 2 Abs. 3 sind in den ländlichen Räumen in Ergänzung der traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder zu erschließen und weiterzuentwickeln. Dazu gehört ausdrücklich auch die Nutzung regenerativer Energien.
- Durch § 5 Abs. 2 wird die Innenentwicklung als vorrangig vor der Außenentwicklung bestimmt. Dabei haben die Reaktivierung von Brachflächen bei der Flächenentwicklung Priorität.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind darüber hinaus folgende Grundsätze für den vorliegenden Bebauungsplan maßgeblich:

- Gemäß Grundsatz 4.4 sollen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten nachgenutzt werden. Insbesondere großflächige Photovoltaikanlagen sollen auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden.
- In diesem Zusammenhang ist auch Grundsatz 5.1 zu benennen, wonach die Inanspruchnahme von Freiraum zu minimieren ist.
- Ebenso ist auf Grundsatz 6.8 hinzuweisen, wonach für Vorhaben zur Energieerzeugung (im Außenbereich) entsprechend vorgeprägte, raumverträgliche Standorte vorrangig mit- oder nachgenutzt werden sollen.
- Entsprechend Grundsatz 6.9 soll die Nutzung einheimischer Energieträger als wichtiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial räumlich gesichert werden. Nutzungskonflikte sollen hierbei minimiert werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird – entsprechend den genannten Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung – ein Beitrag geleistet, erneuerbare Energien zu nutzen. Die Planung trägt damit zur Ressourcenschonung bei, unterstützt eine umweltfreundliche Energieversorgung der Bevölkerung und unterstützt die Ziele der Bundesregierung, einen Ausstieg aus der Atomenergieproduktion durch den ersatzweisen Ausbau erneuerbarer Energien zu fördern.

Mit der Inanspruchnahme der brachliegenden militärischen Konversionsfläche zur Aufstellung der Photovoltaik-Module des Solarparks wird darüber hinaus dem grundsätzlichen Ziel der Nachnutzung von Brachflächen entsprochen.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg.

In ihrer landesplanerischen Stellungnahme (04.07.2011) hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg bestätigt, dass die dargelegte Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung steht.

6.1.2 Regionalplanung

Trägerin der Regionalplanung für den Landkreis Oder-Spree ist Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree verfügt lediglich über den geltenden sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“. Über die benannten Grundsätze der Landesentwicklungsplanung hinaus bestehen somit keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

6.1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde in der Fassung vom 21.8.1997, zuletzt geändert 2010 im Rahmen des 17. Änderungsverfahrens, ist im Norden des Bebauungsplan-

Geltungsbereiches (in der Abbildung rot umrandet) Wald dargestellt, beiderseits der Frankfurter Straße. Südlich angrenzend sind gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Da mit dem Bebauungsplan auf den im F-Plan dargestellten gewerblichen Bauflächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung einer gewerblichen Nutzung festgesetzt werden soll, könnte man die Ansicht vertreten, dass der Bebauungsplan ohne Änderung des F-Plans aus dem F-Plan entwickelt werden kann. Um die nötige Eindeutigkeit des F-Plans zu gewährleisten, soll dieser jedoch durch Darstellung einer Sonderbaufläche angepasst werden. Dies ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung möglich. Die Berichtigung ist nur zulässig, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Von einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall nicht auszugehen. Festgesetzt wird im Sondergebiet eine spezielle gewerbliche Nutzung, nämlich die Energieerzeugung. Da große Teile der gewerblichen Flächen nördlich der Lindenstraße ungenutzt oder nur geringfügig genutzt sind, trägt die Abweichung nicht zu einem künftigen Mangel an Gewerbeflächen bei. Vielmehr hat es in den letzten Jahren keine große Marktnachfrage nach gewerblichen Bauflächen gegeben. Es verbleiben genügend weitere Gewerbeflächen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Solarenergie“ an dieser Stelle widerspricht damit nicht der Grundkonzeption der städtebaulichen Flächennutzungsplanung.

Da keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung vorliegt, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen. Die Fläche des Sondergebietes soll dabei als Sonderbaufläche „Solarenergie“ (SE) dargestellt werden. Die Darstellung des Waldes kann unverändert bleiben, da die notwendige Waldinanspruchnahme so geringfügig ist, dass sie auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht sichtbar wird.

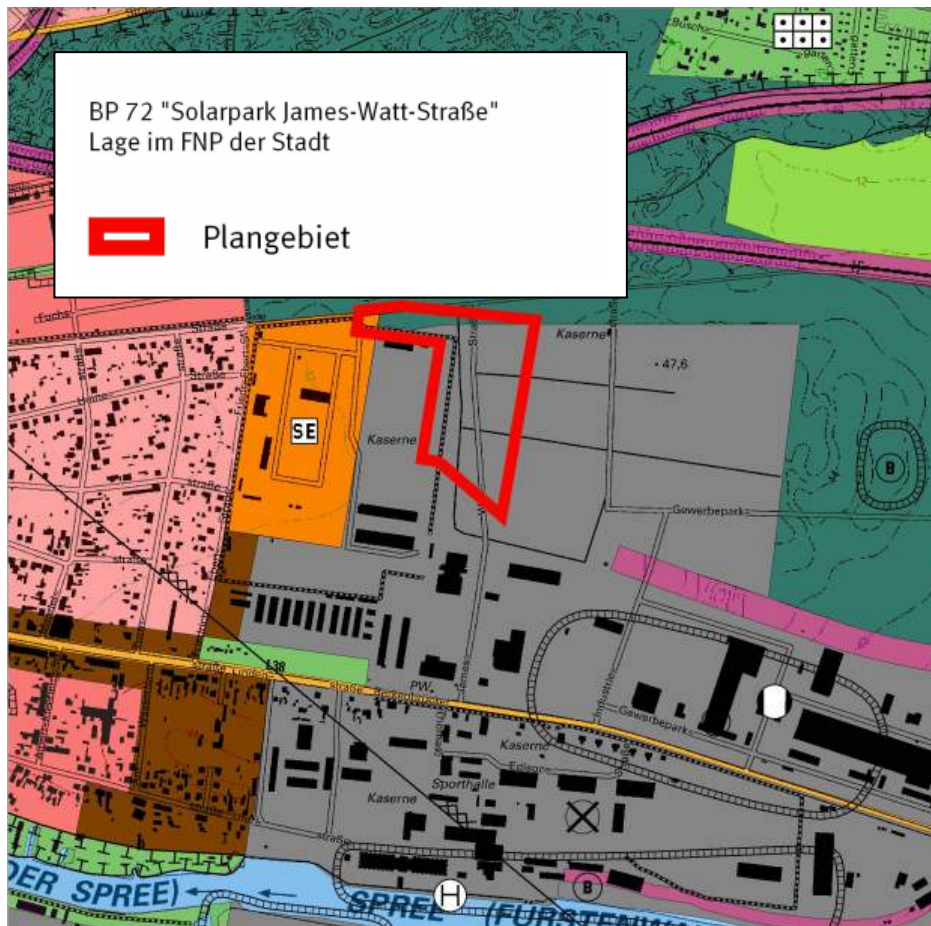


Abb. 1: Lage des Plangebietes im F-Plan

Quelle: FNP vom 21.8.1997 in der aktuell gültigen Fassung, Stadt Fürstenwalde/Spree, FB Stadtentwicklung

6.1.4 Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 72 befinden sich die nachfolgend benannten Bebauungspläne (in Aufstellung oder als Satzung beschlossen):

- BP 16 „Neue Gartenstraße“ (4. Änderung rechtsverbindlich),
- BP 26 „Lindenstraße-Süd“ (1. Änderung in Aufstellung),
- VBP 65 „Solarpark Friedrich-Ebert-Straße“ (rechtsverbindlich).
- Selbstständiger Grünordnungsplan (in Aufstellung)

6.1.5 Ausgleich für ermöglichte Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Gebietes ist stark von der ehemaligen militärischen Nutzung geprägt. Bis auf den Waldstreifen im Norden dominieren verdichtete oder betonierte Flächen, Aufschüttungen, Mauern und Aufwuchs von Pioniervegetation. Die Eingriffe durch die im B-Plan ermöglichten Nutzungen werden zu einer leichten Veränderung von Teil-Habitaten führen (v.a. durch Beschattung). Für das Artenspektrum ist tendenziell eine Diversifizierung zu erwarten.

Ungeachtet dieser Prognose ist der Plan nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu beurteilen. Danach gelten die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Danach ist für notwendige Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

6.1.6 Wald

Auf einer nördlichen Teilfläche des Geltungsbereiches – Größe etwa 0,6 Hektar – erstreckt sich Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes. Die durch den Vermesser festgestellte und den zuständigen Revierförster bei einer Begehung am 16.6.2011 bestätigte Waldkante verläuft im westlichen Bereich schräg nach Südosten. Eine kleine Fläche von 784 m² soll in Sondergebiet umgewandelt werden. Gemäß § 8 Landeswaldgesetz Brandenburg ist dafür eine **Waldumwandlung mit waldrechtlichem Ausgleich** notwendig (siehe hierzu Kap. 12.2).

6.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in der näheren Umgebung des Bodendenkmals „urgeschichtliche Siedlung“. Bei der Vornahme von Entsiegelungsarbeiten kann es in Teilen des Plangebietes zu Eingriffen in den Boden kommen; die Aufstellung der Photovoltaik-Module selbst führt nur zu punktuellen Eingriffe, da die Modultische in aller Regel lediglich durch Rammgründung, Erdanker, Erdschrauben, o.ä. gegründet oder ballastiert lose auf befestigten Flächen aufgelegt werden.

Das Erdreich ist allerdings bereits stark anthropogen überformt. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Eingriffe in Fundstellen offen legen werden. Eine wissenschaftliche Begleitung der Baumaßnahmen ist daher nicht zwingend erforderlich. Dennoch ist auf mögliche Hinweise, Bodenverfärbungen, und direkte Funde zu achten. Es wird daher folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Im Plangebiet ist mit dem Auffinden von bronzezeitlichen Bodendenkmalen zu rechnen. Auf die Fundmeldepflicht nach § 11 BbgDSchG wird hingewiesen.“*

6.3 Brandschutz

Im Zuge der geplanten Errichtung der Solaranlage werden auf der Ebene der konkreten Bauausführungsplanung Auflagen der Brandschutzbehörde zu beachten sein. Planungsbegleitend haben bereits erste Abstimmungen zwischen Vorhabenträger und Brandschutzbehörde stattgefunden mit folgendem Ergebnis: Bei Erfordernis ist ein bestimmter Löschwasserbedarf vorzuhalten; hierzu könnte ggf. der bereits auf dem Gelände befindliche Löschwasserteich genutzt werden. Gebietsinterne Wege sind feuerwehrauglich (befahrbar) auszubilden. Es ist ein vegetationsloser Brandschutzstreifen zum Wald auszubilden. Alle voraussichtlich zu erfüllenden Anforderungen sind im Sondergebiet zulässig und mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (*siehe Kap. 9*) vereinbar.

7. Beschreibung des Plangebiets und seines Umfeldes

7.1 Zur Geschichte des Gebietes; Konversionsstatus

Das Plangebiet wurde seit der Zeit des preußischen Königreiches militärisch genutzt, wie auch der Großteil der benachbarten Flächen. Der große Exerzierplatz der Stadt Fürstenwalde aus jener Zeit wurde nach dem Ende des Kaiserreiches als Übungsplatz der Wehrmacht weitergenutzt. Nach 1945 wurden die Flächen von der Westgruppe der Truppe (der sowjetischen Armee) militärisch genutzt.

Nach dem Abzug der sowjetischen Streitkräfte zwischen 1991 und 1994 wurde der größte Teil der zuvor militärisch genutzten Flächen 1994 vom Bund auf das Land Brandenburg übertragen. Mit der Vermarktung der WGT-Liegenschaften wurde die BBG Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH betraut.

Im Rahmen der Abwicklung der WGT-Liegenschaften wurde die gesamte Konversionsfläche mit einer Gesamtgröße von 27,4 ha als *FO 031 Fürstenwalde Schießplatz, Autodrom⁶* erfasst. Der Abzug der sowjetischen Streitkräfte erfolgte hier im Jahre 1993. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche der Fläche FO 031, und zwar den Bereich des sog. *Autodroms*. Hierbei diente das Plangebiet zur Übung von Fahrten mit dem militärischen Fuhrpark in freiem Gelände. Gekennzeichnet ist das Plangebiet von weiträumiger Versiegelung durch Fahrstraßen und sonstige geschotterte und planierte Lageflächen sowie durch Überreste baulicher Anlagen, Bauschutt, asbestbelasteten Abfall und künstliche Anböschungen, eventuell ebenfalls mit Schutt durchsetzt.

Die vorherige Nutzung als Autodrom dokumentieren der Lageplan der WGT-Liegenschaft sowie ein Luftbild aus der Zeit unmittelbar nach Abzug der Truppen (*beide siehe Anhang I*).

Lediglich Teilbereiche der Fläche konnten zwischenzeitlich einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden, ohne dass hierdurch die vorherige Belastung aus militärischer Nutzung beseitigt wurde. Die Teilfläche im Plangebiet wurden bereits von einer Kiesanlage und als Lagerfläche für thermisch zu verbrennende Abfälle genutzt. Diese Zwischennutzungen wurden aber wieder aufgegeben. Eine Entsiegelung der Flächen fand nicht statt.

7.2 Topografie; Baugrundverhältnisse; Altlasten

Das Plangebiet steigt nach Norden hin geringfügig an, von ca. 41,5 m über NHN auf ca. 44,5 m über NHN.

Die Böden im Plangebiet wurden durch die ehemalige militärische Nutzung durch Befahren verdichtet bzw. in Teilbereichen mit Beton- oder Schotterflächen versiegelt. Bei einem Teil der zentral gelegenen Flächen werden im Boden Betonreste vermutet (*Betonverdachtsflächen*). Im westlichen Teil des Plangebiets erstreckt sich eine 4 m hohe wallartige Aufschüttung. Im zentralen Bereich liegen zwei weitere, ca. 2–3 m hohe Bauschutthalden, ebenso an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Grundstücksbeschaffenheit ist typisch für Konversionsflächen ehemaliger sowjetischer Militärgelände. Nach der jahrzehntelangen militärischen Nutzung und anschließendem Abbruch der oberirdischen Gebäude ist die Fläche von verdichtetem Boden mit Pioniervegetation, Betonresten, Schuttablagerungen, Metallschrott u.ä. geprägt (*siehe hierzu Anhang I*).

Im Norden befindet sich ein kleiner Waldbereich. Die Randzone des Waldes ist durch Pioniervegetation geprägt, auf dem ganzen Gelände finden sich vereinzelt Baumgruppen und Aufwuchs von Pioniervegetation. Im südlichen Bereich des Grundstücks stehen einige größere Kiefern.

Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein kleiner Feuerlöschteich (ca. 460 m²).

Die Fläche ist nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vollständig Bestandteil der ehemaligen militärischen Liegenschaft „Autodrom“ der Westgruppe der Sowjetischen Streitkräfte und wird gem. § 3 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree unter der Nr. 0224675013 geführt. Die Fläche wurde von den Bodenschutzbehörden bisher nur oberflächlich in Augenschein genommen; dabei wurde nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde festgestellt, dass

⁶ *Zweiundzwanzigster Bericht des Ministeriums der Finanzen über den Stand des WGT-Liegenschaftsvermögens und seiner Verwertung*, [Landtag Brandenburg, Drucksache 4/5740], 4. Wahlperiode, Bericht der Landesregierung. Berichtszeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2006, Anlage 3.

offensichtlich Stoffe bzw. Gegenstände vergraben worden sind, genauere Aussagen zum Ausmaß der Belastung liegen derzeit nicht vor.

Folgende Altlastenverdachtsflächen sind für das Grundstück bzw. seinen Randbereich registriert:

Reg.-Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
0224679047	Geschobene Fläche / Vergrabungen	reicht in das nördlich anschließende Flurstück 40 hinein
0224679048	Geschobene Fläche / Vergrabungen	
0224679049	Geschobene Fläche / Vergrabungen	reicht in das östlich anschließende Flurstück 73 hinein

Quelle: Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde, LK Oder-Spree, vom 05. Januar 2011

Nach Auskunft des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, im Beteiligungsverfahren gibt es keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Maßnahmen der Kampfmittelberäumung müssen daher nicht durchgeführt werden.

7.3 Bebauung und Nutzungen

Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der befestigten Zufahrten und Wege im Gebiet sowie der Betonierungen nicht bebaut. Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze, jedoch ca. 18 m von ihr entfernt, verläuft eine etwa 180 m lange Mauer aus Betonfertigteilen. Das Grundstück ist im Süden, Osten und Westen von einem ca. 2 m hohen Maschendrahtzaun umgeben und nicht öffentlich zugänglich. Die Flächen liegen brach.

Seit dem Abzug des sowjetischen Militärs gab es nur kurzzeitige, vorläufige Zwischennutzungen der Fläche, die an der Beschaffenheit des Geländes keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen habe. Es wurden keine Bauwerke errichtet.

Die letzten Zwischennutzungen erfolgten als Kiessortieranlage und als Lagerplatz für Abfälle, die der thermischen Endverwertung (Müllverbrennung) zugeführt werden sollten (BRAM – Brennstoffe aus Müll). Zurzeit liegen die Flächen im Plangebiet wieder brach.

Der Zustand der Fläche wird im Anhang I mithilfe von Fotos dokumentiert.

7.4 Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohnungen.

7.5 Natur und Landschaft

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind bis auf wenige Schuttablagerungen oberirdisch weitgehend geräumt. Der südliche Bereich des Gebietes ist bis auf einzelne größere Kiefern nur spärlich bewachsen, nach Norden folgen ruderale Wiesenbereiche und Aufwuchs von Pioniergehölzen (Robinie u.a.), im Norden des Gebietes erstreckt sich ein schmaler Streifen Wald mit einigen älteren Bäumen (Kiefern, Robinien, Traubenkirsche). Pioniergehölze-Aufwuchs im Gebiet ist maximal 20 Jahre alt (d.h. nach der Nutzungsaufgabe gewachsen).

Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht gefunden worden.

Im südlichen Bereich befindet sich ein Löschwasserbecken ohne Vegetation im Uferbereich. Im westlichen Bereich des Grundstücks sowie in der Mitte befinden sich bis zu 2 m hohe Aufschüttungen aus Erde, ggf. mit Schutt durchsetzt, die teilweise bewachsen sind.

Es wurden im Jahr 2011 15 Vogelarten kartiert, darunter die Heidelerche, im Übrigen aber häufig vorkommende Arten. Die Zauneidechse wurde im Gebiet gefunden. Einige Tierarten (z.B. die Knoblauchkröte, die besonders geschützten Fledermaus-Arten Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus sowie die Glattnatter) wurden im Gebiet bisher nicht nachgewiesen, ihr Vorkommen ist aufgrund der potenziellen Eignung des Habitats aber nicht ausgeschlossen.

Das Landschaftsbild wird durch den im Norden anschließenden Wald und die benachbarten gewerblichen Nutzungen geprägt (Schrottplatz, Lagerplatz von Bauschutt, Schrott und sonstigem Abbruchmaterial, Motocross-Gelände, Verkehrsübungsplatz). Das Gebiet ist nicht öffentlich zugänglich und daher in sich ungestört, auf die Fläche wirken jedoch Schallimmissionen vom benachbarten Motocross-Gelände sowie vom benachbarten Schrottplatz ein.

7.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

7.7 Technische Infrastruktur

Eine Netzverträglichkeitsuntersuchung durch den Netzbetreiber (EON Edis GmbH), durchgeführt im Juni 2011, hat ergeben, dass die geplante Anlagenleistung (nach derzeitiger Planung des Investoren ca. 1.500 kW peak) in das Netz eingespeist werden kann. Die Einspeisung des in dem Solarpark erzeugten Stroms in das Netz des abnahmepflichtigen Energieversorgungsunternehmens EON Edis soll über eine kundeneigene Übergabestation an das in der Friedrich-Ebert-Straße gelegene Kabel (etwa 200 m weiter westlich) erfolgen (*vgl. hierzu Kap. 8.2 Erschließungskonzept*).

Der Transport des Stromes bis zum Netzverknüpfungspunkt des Netzbetreibers außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Plans ist durch einen Kabelgestattungsvertrag oder sonstige vertragliche Regelung zwischen dem Investor und den Eigentümern der Parzellen der Kabeltrasse sicher zu stellen.

7.7.1 Verkehrsinfrastruktur

7.7.1.1 Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Das Plangebiet liegt mit seiner südlichen Grenze an der James-Watt-Straße an (Flurstück 62 der Flur 16). Das Flurstück 62 befindet sich im privaten Eigentum der GIP Gewerbe- und Industriepark, einer städtischen Tochterfirma. Im Bereich des B-Plans ist die James-Watt-Straße nicht öffentlich gewidmet, weiter südlich in Richtung der Lindenstraße ist die James-Watt-Straße jedoch gewidmet.

Bauvorhaben nach den Maßgaben des B-Plans Nr. 72 sind nur genehmigungsfähig, wenn der Anschluss an das öffentliche Straßennetz gesichert ist. Dies soll durch die Eintragung einer Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten des Flächeneigentümers / -erwerbers des Flurstückes 61 geschehen.

Über die Lindenstraße weiter südlich besteht Anschluss an die östlich verlaufende Ortsumgehungsstraße der Stadt Fürstenwalde/Spree (L 38).

7.7.1.2 Gleisanschluss

Es besteht kein Gleisanschluss.

7.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich des B-Plangebietes Nr. 72 befinden sich keine Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen. Diese enden im südlichen Bereich der James-Watt-Straße im Bereich der letzten Bebauung. Für die Errichtung des Solarparks sind Anschlüsse an das Netz der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie an die Gasversorgung jedoch grundsätzlich nicht erforderlich.

Ein Anschluss an die zum Betrieb der Nutzung notwendigen Medien (Elektroenergie, Telefon, Internet) ist technisch möglich, notwendige Leitungsverlegungen können über die James-Watt-Straße realisiert werden (*siehe hierzu Kap. 7.6.1*).

Zur Einspeisung des im Solarpark erzeugten Stroms in das Netz des abnahmepflichtigen Energieversorgungsunternehmens vgl. Kap. 8.2 Erschließungskonzept.

7.8 Umgebung

In der Umgebung des Plangebiets bestehen unterschiedliche Nutzungen nebeneinander:

- nördlich des Plangebiets liegen Waldflächen;
- nordwestlich grenzt eine brach gefallene Fläche mit einer Ruine an;
- westlich und südlich grenzen durch ein Recyclingunternehmen gewerblich genutzte Flächen an und
- östlich liegen ein Verkehrsübungsplatz sowie ein Motocross-Gelände.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich etwa 300 m entfernt in westlicher Richtung.

7.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 61 der Flur 16, Gemarkung Fürstenwalde. Der Flächeneigentümer, die Gewerbe- und Industriepark Lindenstraße GmbH (GIP), Gewerbeparkring 1, 15517 Fürstenwalde/Spree, vermarktet, betreibt und entwickelt stadteigene Flächen.

Für das Flurstück 61 verhandelt die GIP GmbH derzeit mit einem potenziellen Investoren über den Kauf des Grundstückes.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept

Auf den zentral-nördlichen Teilflächen des ehemaligen Autodroms in der Stadt Fürstenwalde soll ein Solarenergiepark mit Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Mit der Nutzung der anthropogen überformten Fläche (militärische Konversionsfläche) für die Erzeugung von Energie aus Solarkraft soll eine sinnvolle und zukunftsfähige Nachnutzung ermöglicht werden und zugleich die Neubeanspruchung von freiem Landschaftsraum vermieden werden. Darüber hinaus ist das Plangebiet von unempfindlichen Nutzungen umgeben, eine optische Beeinträchtigung des Stadtbildes ist an dieser Stelle nicht gegeben. Von der Nutzung selbst – Photovoltaik – gehen keine nennenswerten Störungen in Form von Schall-, Staub- oder Abgas-Emissionen aus.

8.1 Nutzung des Gebiets

Das Plangebiet besteht aus einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“. Zur Nutzung der Sonnenenergie soll im Sondergebiet eine großflächige Freiflächen-Photovoltaik-Anlage errichtet werden.

Die Photovoltaik-Anlagen werden ohne größere Fundamentierungen im Erdboden befestigt.

8.2 Erschließungskonzept

Eine Straßenzufahrt über die James-Watt-Straße zum Plangebiet ist baulich vorhanden. Diese Straße (Flurstück 62) befindet sich jedoch in privatem Eigentum; im Bereich des Plangebietes ist sie nicht mit öffentlicher Verfügung gewidmet. Das Plangebiet grenzt im Norden ebenfalls an die Frankfurter Straße, die in diesem Bereich jedoch ein Waldweg ist und nicht als öffentliche Straße gewidmet ist.

Vor der Genehmigung von Bauvorhaben muss durch private oder öffentlich-rechtliche Maßnahmen der Anschluss des Plangebietes über die James-Watt-Straße an das öffentliche Straßennetz gesichert werden.

Eine Netzverträglichkeitsuntersuchung durch den Netzbetreiber (EON Edis GmbH), durchgeführt im Juni 2011, hat ergeben, dass die geplante Anlagenleistung (nach derzeitiger Planung des Investoren ca. 1.500 kW peak) in das Netz eingespeist werden können. Die Einspeisung des erzeugten Stroms in das Netz des Energieversorgungsunternehmens eon edis soll über eine kundeneigene Übergabestation ca. 200 m westlich des Geltungsbereiches erfolgen. Zum Transport des Stromes ist (außerhalb des B-Plans) voraussichtlich ein Kabelgestattungsvertrag zwischen Investor und dem Eigentümer der Wegeparzelle erforderlich.

Weitere Erschließungsmaßnahmen (z.B. Trinkwasser, Abwasser) sind für den Betrieb der Solaranlagen nicht erforderlich.

8.3 Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag. Dieser dient der Absicherung der Übernahme von Pflichten und Leistungen des Flächeneigentümers und Vorhabenträgers, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen oder können.

Gegenstand des Vertrags sind insbesondere Regelungen zur Waldumwandlung und zu vorgezogenen Artenschutz-Maßnahmen, zur Kostentragung für Erschließungsmaßnahmen, Gutachten und Planungskosten sowie Regelungen zur Rückbauverpflichtung.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung des Kürzels dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- Nordgrenze: Nördliche Grenze des Flurstücks 61;
- Ostgrenze: östliche Grenze der Flurstücke 61;
- Südgrenze: südliche Grenze des Flurstücks 61;
- Westgrenze: westliche Grenzendes Flurstücks 61.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich das Flurstück 61 der Flur 16, Gemarkung Fürstenwalde.

9.2 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus einem Sondergebiet „Solarenergie“ gem. § 11 BauNVO im südlichen Teil sowie – im nördlichen und westlichen Teil – aus Wald sowie einer privaten Grünfläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist.

9.3 Baugebiete

Das Baugebiet wird zeichnerisch als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung für Sondergebiete nach § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) im Bebauungsplan festzusetzen. Sondergebiete müssen sich gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, denn die Belegung einer Fläche mit Photovoltaik-Anlagen als Hauptnutzung ist in keinem der Baugebiete der BauNVO vorgesehen.

9.3.1 Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet

(1) Das Sondergebiet „Solarenergie“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen.

(2) Zur Herstellung des Solarparks und ausschließlich im sachlichen Zusammenhang mit diesem sind im gesamten Sondergebiet insbesondere folgende Anlagen zulässig:

1. Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden;
 2. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaik- Anlagen, z.B. Wechselrichter, Übergabestationen, Stromleitungen;
 3. oberirdische Leitungen und unterirdische Kabel;
 4. die für die Erschließung und Wartung des Gebiets erforderlichen Wege;
 5. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung und Pflege des Solarparks;
 6. Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung des Solarparks;
-

7. Einfriedungen durch Mauer- und Zaunanlagen mit Toren.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Im Sondergebiet „Solarenergie“ sollen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sein. Nach derzeitigem Planungsstand möchte der potenzielle Investor einen Solarpark mit Solarzellen errichten. Als zulässig festgesetzt werden daher all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb des Solarparks erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen. Dazu gehören insbesondere die in Absatz 2 der TF 1 genannten Anlagen (s.o.). Nähere Festsetzungen zu diesen Anlagen sind nicht erforderlich.

Andere Nutzungen als die Energieerzeugung aus Sonnenkraft sollen nicht zulässig sein.

Gemäß § 8 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) sind die Strom-Netzbetreiber verpflichtet, bei ausreichender Netzkapazität Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien unverzüglich vorrangig an ihr Netz anzuschließen und den gesamten aus diesen Anlagen angebotenen Strom aus erneuerbaren Energien abzunehmen und zu übertragen. Gemäß § 32 EEG sind die abnehmenden Netzbetreiber verpflichtet, für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie eine bestimmte Vergütung zu bezahlen. Wenn die Anlage – wie hier – nicht an oder auf einer baulichen Anlage angebracht ist, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Solarenergie errichtet worden ist (z.B. ein Viehstall), ist der Netzbetreiber nur dann zur Vergütung verpflichtet, wenn die Anlage

- vor dem 1. Januar 2015 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 des BauGB in Betrieb genommen worden ist und
- sich auf Flächen befindet, die im Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren oder sich auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher oder militärischer Nutzung befindet.

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen des ehemaligen „Autodroms“ Fürstenwalde und ist als militärische Konversionsfläche einzustufen (vgl. dazu Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises, Kap. 7.1). Daher entspricht die Festsetzung des Sondergebiets den Anforderungen des EEG.

Von der zulässigen Nutzung der Solarenergie gehen keine nennenswerten Störungen in Form von Schall-, Staub- oder Abgas-Emissionen aus. Lediglich durch die technischen Anlagen zur Einspeisung in das Netz (Zentralwechselrichter) geht eine geringe Schallentwicklung aus, die in Gebieten mit gewerblicher Nutzung verträglich ist.

9.3.2 Maß der baulichen Nutzung; zulässige Höhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zeichnerische Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) zu 0,4 bestimmt.

Begründung der Grundflächenzahl:

Die festgesetzte GRZ unterschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze für sonstige Sondergebiete deutlich. Dies ist aufgrund der begrenzten zulässigen Art der Nutzung gemäß TF 1 möglich und folgerichtig: Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikmodule ist nach gängiger Rechtsauffassung die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische und der erforderlichen technischen Anlagen wie Trafostationen, Wechselrichterstationen, Generatoranschlusskästen. Wegen der schräg gestellten Solaranlagen

(zur Optimierung der Sonneneinstrahlung) sind Abstände zwischen den Modultischen erforderlich, um Verschattungen zu vermeiden.

An dieser Stelle soll noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die Solar-Module zwar eine erhebliche Fläche überdecken werden; sie befinden sich jedoch dachartig oberhalb der Erdoberfläche, so dass lediglich durch die Gründung (Verankerung) der Modulgestelle eine punktuelle Versiegelung der Erdoberfläche stattfinden wird.

Begründung der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen:

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (als Oberkante OK über NHN) erfolgt zeichnerisch in der Planzeichnung mit 54,0 m über NHN.

Ausgehend von einer anstehenden Geländehöhe zwischen 41,5 m über NHN im südlichen Bereich des Plangebietes und ca. 44,0 m über NHN im nördlichen Bereich des Sondergebietes und einer maximalen Bauhöhe der Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie von etwa 9,0 m – das gilt für nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, feststehende Anlagen sind mit 3-4 m deutlich niedriger – werden 54,0 m über NHN als maximale Oberkante (OK) der baulichen Anlagen festgesetzt.

Angesichts der umgebenden Nutzungen werden mit dieser maximalen Höhe Solaranlagen (effektiv ca. 4 m Höhe bei fest installierten Anlagen, ca. 9 m bei nachgeführten Photovoltaik-Anlagen) öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, nicht beeinträchtigt. Im Norden grenzt Wald an das Plangebiet an; im Süden und Westen grenzt eine Recycling-Anlage an, weiter südlich gibt es andere gewerbliche bauliche Anlagen (z.B. einen ca. 20 m hohen Futtercontainer); im Osten des Plangebietes grenzen ein Verkehrsübungsplatz und ein Motocross-Gelände an. Eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist nicht erkennbar. Schützenswerte Nachbarbelange sind nicht erkennbar. Im Übrigen gelten unbeschadet der festgesetzten Baugrenzen die Abstandsvorschriften des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (vgl. Hinweis ohne Normcharakter).

Weitere öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

9.3.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen zur Bauweise werden nicht getroffen. Sie sind angesichts der festgesetzten Nutzungen nicht erforderlich. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der gemäß textlicher Festsetzung TF 1 zulässigen Nutzungen möglich.

Mit der Darstellung der Baugrenzen wird der Aufstellbereich der Module begrenzt, sodass innerhalb der Einfriedungen interne Wege-/ Verkehrsflächen gesichert werden und zugleich ein Mindestabstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücken eingehalten wird; nachbarschützende Belange werden hierdurch gesichert.

9.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende James-Watt-Straße erschlossen. Soweit zusätzliche Straßen und Wege für die innere Erschließung erforderlich sein sollten, sind sie nach der TF Nr. 1, Ziffer 4, allgemein zulässig (*siehe Kap. 9.3.1*).

9.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Angesichts der Lage des und der Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist die Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht erforderlich.

9.6 Flächen für Wald

Eine 5.578 m² große Fläche im nördlichen Teil des Grundstücks, auf der sich Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes befindet, wird als Wald festgesetzt.

Begründung:

Der Wald ist in diesem Bereich vorhanden und soll im Bereich der festgesetzten Fläche erhalten bleiben. Ein kleines Teilstück des vorhandenen Waldes (784 m²) wird für das Vorhaben benötigt. Zu den Voraussetzungen der Waldumwandlung siehe das Kapitel „Auswirkungen des Bebauungsplans“. Das benötigte Teilstück ist in der Abbildung im Kap. 12.2 erkennbar.

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

TF 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Fläche a sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu vollziehen:

Entbuschung, Anlage von Steinschüttungen und/oder Wurzelstubbenwällen, Anlage von Reisighaufen unterschiedlicher Größe, Entwicklung von halboffenen, sandigen Vegetationsbereichen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Erhebung des Vorkommens europäisch geschützter Arten im Plangebiet hat ergeben, dass dort mit Zauneidechsen und Glattnattern zu rechnen ist. Als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG wird daher die gezielte Herrichtung eines besonders geeigneten Lebensraums in der unmittelbaren Umgebung des beabsichtigten Aufstellgebiets für die Freiflächen-Solaranlage festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den Lebensraumbedürfnissen der betroffenen Arten. Diese werden in der einschlägigen Literatur⁷ wie folgt beschrieben:

⁷ Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Online-Nachschlagewerk WIKIPEDIA entnommen (Zugriff am 18.6.2011). Als wissenschaftliche Quellen zur Glattnatter sind dort angegeben:

- Rainer Günther und Wolfgang Völkl: *Schlingnatter – Coronella austriaca Laurenti*, 1768. S. 631–647, in: R. Günther (Hrsg.): *Die Amphibien und Reptilien Deutschlands*. Gustav Fischer, Jena 1996, ISBN 3-437-35016-1.
- Wolfgang Völkl und Daniel Käsewieter: *Die Schlingnatter – ein heimlicher Jäger*. Laurenti-Verlag, Bielefeld 2003, 151 S., ISBN 978-3-933066-15-2.

Zur Glattnatter (auch Schlingnatter genannt)

Der Name „Schlingnatter“ geht auf das Verhalten zurück, dass größere Beutetiere umschlungen und erstickt werden, bevor sie gefressen werden. An die glatte, ungekielte Beschuppung erinnert die Bezeichnung „Glattnatter“. Seltener findet der Name „Haselnatter“ Verwendung, dieser wurde möglicherweise durch die braune Farbe der Rückenfleckung inspiriert.

Die Schlingnatter oder Glattnatter ist eine xerothermophile (trockenheits- und wärmeliebende) Tierart, die je nach Region ein recht breites Spektrum von Biotoptypen besiedelt. Während etwa in Norddeutschland, den Niederlanden und Südengland Sandheiden, Magerrasen sowie trockene Hochmoor- und Waldränder wichtige Lebensräume darstellen, sind es in den mitteleuropäischen Mittelgebirgen vor allem **wärmebegünstigte Hanglagen mit Mager- und Trockenrasen, Geröllhalden, Trockenmauern** und aufgegebenem Reb Gelände (Weinberge). In höheren Mittelgebirgslagen, in Ostbayern oder auch in Südschweden bilden **besonnte Waldränder** in Nachbarschaft von extensiv bewirtschafteten Wiesen, Gebüschsäume, Hecken, Waldschläge, **Felsheiden, halbverbuschte Magerrasen und Böschungen** das Biotopspektrum der Schlingnatter. Dazu kommen überall anthropogene Sonderstandorte wie Bahndämme und Steinbrüche. Gelegentlich finden sich Schlingnattern auch an naturnah strukturierten Siedlungsrändern von Dörfern und Städten.

Allen Lebensräumen gemein ist ein **mosaikartiger, kleinräumiger Wechsel** aus offenen, niedrig bewachsenen und teils gehölzdominierten Standorten und eine hohe Kleinstruktur- und Unterschlupfdichte. Im gleichen Habitat kommen meist auch viele Eidechsen (insbesondere Zauneidechsen, regional auch Waldeidechsen oder Mauereidechsen) und Blindschleichen vor. Gelegentlich tritt zudem die Kreuzotter syntop auf.

Zur Zauneidechse

Die **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) ist ein vor allem in Mittel- und Osteuropa sowie Vorderasien verbreitetes Reptil aus der Familie der Echten Eidechsen (Lacertidae)⁸.

Zauneidechsen, als bezüglich ihrer Lebensraumstrukturen stark anthropogen geprägte Lebewesen, besiedeln **Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen**. In kühleren Gegenden beschränken sich die Vorkommen auf wärmebegünstigte Südböschungen. Wichtig sind auch Elemente wie Totholz und Steine.

-
- Michael Waitzmann und Peter Zimmermann: *Schlingnatter, Coronella austriaca Laurenti, 1768*. S. 633–650, in: Laufer/Fritz/Sowig (Hrsg.): *Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs*. Ulmer, Stuttgart 2007, ISBN 978-3-8001-4385-6.

⁸ Auch die Informationen zur Zauneidechse stützen sich auf das Online-Nachschlagewerk WIKIPEDIA (Zugriff am 18.6.2011). Als wissenschaftliche Literatur zur Zauneidechse sind dort angegeben:

- Dieter Glandt und Wolfgang Bischoff (Hrsg.): *Biologie und Schutz der Zauneidechse (Lacerta agilis)*. Mertensiella 1, Bonn 1988, 257 S., ISBN 3-9801929-0-3.
 - Kerstin Elbing, Rainer Günther und Ulf Rahmel: *Zauneidechse – Lacerta agilis, Linnaeus, 1758*. S. 535–557, in: Rainer Günther (Hrsg.): *Die Amphibien und Reptilien Deutschlands*. Gustav Fischer Verlag, Jena 1996, ISBN 3-437-35016-1.
 - Ina Blanke: *Die Zauneidechse*. 2. überarb. Aufl., Laurenti-Verlag, Bielefeld 2010, 176 S., ISBN 978-3-933066-43-5.
-

Nach der Winterstarre in Erdlöchern und frostfreien Spalten – in Mitteleuropa dauert diese Phase meist von Oktober bis März/Anfang April – erscheinen zunächst die Jungtiere, dann die Männchen und erst einige Wochen später die Weibchen an der Oberfläche. Bei schönem Wetter wird am Morgen zunächst ein Sonnenbad genommen, um den wechselwarmen (poikilothermen) Organismus auf „Betriebstemperatur“ zu bringen. Anschließend gehen die Tiere auf Nahrungssuche. Zum Beutespektrum zählen vor allem Insekten, beispielsweise Heuschrecken, Zikaden, Käfer und deren Larven, Wanzen, Ameisen sowie Spinnen und Regenwürmer. Sie trinken von Tau- und Regentropfen. Bei großer Mittagshitze sowie nachts verkriechen sich Zauneidechsen in ihren Unterschlüpfen.

Zu ihren natürlichen Feinden gehören viele Vögel und Säugetiere, aber auch andere Reptilien. Sie werden von Greifvögeln, Rabenvögeln, Staren, Fasanen, Amseln, Mardern, Füchsen, Igel und Schlingnattern gejagt. Eine besondere Bedrohung stellen streunende Hauskatzen dar sowie Wildschweine, die mit ihrer Wühltätigkeit unter anderem die Überwinterungsplätze zerstören können. Den Eiern stellen unter anderem Maulwurfsgrillen und Laufkäfer nach.

Die Eiablage erfolgt meist im Mai oder Juni, vereinzelt auch noch im August. Dazu werden sandige Plätze aufgesucht, die von der Sonne erreicht werden. Das Weibchen gräbt kleine Löcher und setzt darin 5 bis 14 weichschalige Eier ab. Die Entwicklungszeit der Eier im Sandboden ist stark von der Umgebungstemperatur abhängig; bei 21 bis 24 °C beträgt sie zwei Monate. Die Schlüpflinge sind etwa 50 bis 60 Millimeter lang. Frisch geschlüpft müssen sie sich auch vor ihren eigenen Eltern in Acht nehmen, um nicht gefressen zu werden. Ihre Geschlechtsreife erreichen sie nach anderthalb bis zwei Jahren. In Ausnahmefällen kann die Geschlechtsreife bereits nach der ersten Überwinterung mit einem Jahr erreicht werden.

Durch die mit der textlichen Festsetzung angeordneten Ausgleichsmaßnahmen soll erreicht werden, dass Verstöße gegen die Eingriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG von vornherein vermieden werden. Diese Möglichkeit wird durch § 44 Abs. 5 BNatSchG eröffnet, indem es dort heißt:

*„Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen (...), liegt ein **Verstoß** gegen das Verbot des Absatzes I Nr. 3 (das Lebensstättenbeschädigungsverbot) und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes I Nr. 1 (das Tötungsverbot) **nicht** vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt werden“.*

Die festgesetzte Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Maßnahme) soll also bewirken, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sofern sich im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens zeigen sollte, dass zusätzliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zugunsten geschützter Arten erforderlich sind, können diese im begleitenden städtebaulichen Vertrag vereinbart oder als Nebenstimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Bei der Errichtung des Solarparks muss vom Vorhabenträger die festgesetzte GRZ von 0,4 beachtet werden. Dementsprechend bleibt ein erheblicher Teil der Fläche nicht bebaut. Die Errichtung des Solarparks führt lediglich in einem sehr begrenzten Umfang zu einem Eingriff in den Boden; die Versiegelung der Aufstellflächen findet nur in einem unerheblichen Maß statt: unter 1 % für Gründungen der Modulträger sowie weitere max. 10 % für ergänzende technische Anlagen und Erschließung.

Etwa drohende Verstöße gegen das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden, die in der Baugenehmigung angeordnet werden können. Dadurch wird der Zugriff auf real vorhandene Exemplare der geschützten Arten und damit ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG vermieden. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist es verboten, wild lebende Tiere der europäisch geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Hier ist zu betonen, dass sich das Verschlechterungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auf den Erhaltungszustand der *lokalen Population* – also den *Zustand der zur lokalen Population gehörenden Lebewesen* – bezieht, nicht etwa auf den *Erhaltungszustand ihrer Umgebung*. Jede Baumaßnahme kann die Umgebung einer etwa dort vorzufindenden geschützten Art verschlechtern – der Ausgleich dafür kann – wie hier festgesetzt – in der Herrichtung eines gleichwertigen benachbarten Lebensraums bestehen. In einer Beeinträchtigung der Umgebung liegt jedoch niemals ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 (sondern allenfalls ein Verstoß gegen Nr. 3).

9.8 Hinweise ohne Normcharakter

Folgende Hinweise ohne Normcharakter werden in die Planurkunde aufgenommen:

1. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193; zuletzt geändert durch Artikel 27 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, in der jeweils geltenden Fassung), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 42 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 896, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)) wird hingewiesen.

2. Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet ist Teil einer ehemals militärisch genutzten Fläche und liegt in räumlicher Nähe zu ehemals militärisch wichtigen Eisenbahnlinien. Mit dem Auffinden von Altlasten und Munitionsrückständen muss gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung einzuholen.

3. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit dem Auffinden von bronzezeitlichen Bodendenkmalen zu rechnen. Auf die Fundmeldepflicht nach § 11 BbgDSchG wird hingewiesen.

4. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan Nr. 72 „Solarpark James-Watt-Straße“ gehört ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan Nr. 72 setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Der Anschluss des Baugebietes über die vorhandene Privatstraße James-Watt-Straße an öffentliche Verkehrsflächen muss sichergestellt sein, um Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans genehmigen zu können.

D. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN / ABWÄGUNG

10. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

10.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB

Mit der Veröffentlichung des Amtsblatts für die Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 19 vom 11.07.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree vom 07.07.2011 mit dem Hinweis, dass der Plan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltsprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, bekannt gemacht. Weiterhin wurde öffentlich bekannt gemacht, dass der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben ist, sich ab sofort im Fachbereich Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und dass sich die Öffentlichkeit bis zum 15.07.2011 zur Planung äußern kann.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

10.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 19.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011 statt. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Fürstenwalde/Spree Nr. 19 vom 11.07.2011 von der Auslegung unterrichtet. Dabei wurden bereits vorliegende, umweltbezogene Gutachten genannt, die mit der Begründung zusammen ausgelegt wurden (Artenschutzrechtlicher Beitrag im Rahmen des B-Plans).

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

10.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07. 2011 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis einschließlich zum 19.08.2011 gebeten.

Es wurden 43 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände angeschrieben. Davon haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Nr. ⁹	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
1	Amt für Forstwirtschaft Wünsdorf, Oberförsterei Hangelsberg
2	BBG - Brandenburgische Boden, Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertungs mbH
6	BVS - Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben
7	BVVG - Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft, Niederlassung Cottbus
8	Deutsche Post Real Estate Germany, Construction Management - Region Ost
9	Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, Res. BBN 84 (31)

⁹ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan Nr. 72.

11	E.ON edis AG, Regionalbereich Oderland-Spree
12	EBA Eisenbahnbundesamt
22	Landesbauamt
27	Landkreis Oder-Spree, Amt zur Regelung offener Vermögensfragen
29	Polizeipräsidium Frankfurt (Oder), Schutzbereich Fürstenwalde
32	Stadtverwaltung Fürstenwalde, Fachgruppe Straßen und Grünflächen
40	Amt Odervorland
42	Amt Spreenhagen

Die nachfolgend benannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der förmlichen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **eine Stellungnahme zum B-Plan abgegeben:**

Nr.¹⁰	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder)
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
10	Deutscher Wetterdienst
13	EWE Aktiengesellschaft, Betriebsmeisterei Fürstenwalde
14	Gaz de France Produktion Exploration Deutschland GmbH
15	GDMcom mbH
16	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 6
17	Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder), Geschäftsfeld Standortpolitik, Innovation, Umwelt
18	Landesamt für Bauen und Verkehr, Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg
19	Landesamt für Bauen und Verkehr, Abteilung 2, Dezernat 22
20	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
21	Landesbetrieb Straßenwesen, Hauptsitz Frankfurt (Oder)
23	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
24	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg
25	Landkreis Oder-Spree, Untere Abfallwirtschaftsbehörde
25 b	KWU Entsorgung
26	Landkreis Oder-Spree, Dezernat III
28	Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt

¹⁰ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan Nr. 72.

30	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle
31	Stadtverwaltung Fürstenwalde, Brandschutz
33	TLG - Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Niederlassung Berlin/Brandenburg
34	Wasser- und Bodenverband „Untere Spree“
35	Wehrbereichsverwaltung Ost
36	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
37	Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland
38	Gemeinde Grünheide (Mark), Bauamt
39	ZukunftsAgentur Brandenburg GmbH
41	Amt Scharmützelsee
43	Gemeinde Steinhöfel

Nach Weiterleitung des Beteiligungsschreibens durch die untere Abfallwirtschaftsbehörde antwortete zusätzlich der KWU Entsorgung (Eigenbetrieb des Landkreises Oder-Spree) (Nr. 25 b).

Die Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung versehen.

Die Stellungnahmen gaben keinen Anlass, die Planzeichnung oder die textlichen Festsetzungen zu ändern. Die Begründung soll in folgenden Punkten ergänzt werden:

- Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittlräumung durchzuführen.
- Im südlichen Bereich der James-Watt-Straße befinden sich Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen. Diese Leitungen enden im Bereich der letzten Bebauung. Im Bereich des B-Plangebietes Nr. 72 befinden sich keine Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitungen. Ein Anschluss des Plangebietes ist jedoch nicht erforderlich.

Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

E. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

11. Auswirkungen auf die Bevölkerung

11.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Ansiedlung des Solarparks wird nicht zu einem dauerhaften Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet der Stadt Fürstenwalde führen. Positive Auswirkungen auf die Zahl der Arbeitsplätze könnten sich während der Bauphasen ergeben.

11.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Errichtung des Solarparks sind keine Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Fürstenwalde verbunden.

11.3 Verkehrsentwicklung

Durch die Ansiedlung des Solarparks wird es zu keiner dauerhaften Verkehrserhöhung in der Stadt Fürstenwalde kommen.

12. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Durchführung des Bebauungsplans sind in begrenztem Ausmaß Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Die Gewinnung der Sonnenenergie störende Gehölze im Sondergebiet werden entfernt werden. Bei der Entfernung von Gehölzen ist die Baumschutzsatzung Fürstenwalde zu beachten.¹¹ Zudem werden Stromkabel verlegt sowie weitere für den Betrieb des Solarparks erforderliche Anlagen errichtet.

Die Eingriffe durch die Nutzung des Sondergebiets als Solarpark bestehen aus einer Verschattung des Bodens unter bzw. neben den Modulen (je nach Sonnenstand) sowie aus einer sehr geringen direkten Bodenberührung der Aufstellgerüste im Bereich der Erdverankerung. Dadurch werden die Lebensräume von Tieren und Pflanzen berührt: Durch die Aufstellung der Module entsteht ein Gefüge aus unterschiedlich intensiv besonnten Bereichen (Verschattung) sowie unterschiedlich mit Wasser versorgten Bereichen. Dadurch kann es zur Entwicklung eines kleinteiligen Mosaiks unterschiedlicher Biotope kommen. Dies kann gleichzeitig auch zu einer – im Ergebnis ökologisch positiv zu bewertenden – Veränderung der Artenzusammensetzung von Insekten, Spinnen und anderen Klein- und Kleinstlebewesen führen. Insgesamt ist von einer Diversifizierung der Biotopstrukturen sowie der ansässigen Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht gefunden worden.

Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung (GRZ von 0,40) sowie durch die im Rahmen der Baudurchführung notwendigen Teilentsiegelungen (Betonaufbruch im Rahmen von Sondierungsmaßnahmen zur Erlangung der Kampfmittelfreiheitsbescheinigung) sind im Rahmen der anstehenden Bauvorhabens Verbesserungen zugunsten des Schutzgutes Boden wahrscheinlich.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Fläche „a“ festgesetzt und als Habitat für Zauneidechsen und für die Glattnatter aufgewertet. Der Zustand dieses Habitates soll – soweit erforderlich – verbessert (*siehe TF 2*) und die Funktion der Fläche vertraglich dauerhaft gesichert werden. Neben den zukünftigen Pflegemaß-

¹¹ Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenwalde/Spree (Baumschutzsatzung Fürstenwalde) vom 3.12.2009.

nahmen auf dieser Fläche sind gemäß *Artenschutzrechtlichem Beitrag im Rahmen des B-Plans* zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen geschützter Arten eine Reihe weiterer Maßnahmen – insbesondere im Zuge der Baumaßnahmen – angezeigt:

- Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf Fledermausquartiere; keine Fällung von Gehölzen mit Sommer- bzw. Winterquartieren von Fledermäusen während der jeweiligen Nutzungsperiode; Ersatz von Fledermausquartieren,
- keine Fällung von Gehölzen mit Brutstätten von Vögeln während der Brut- und Aufzuchtzeit,
- Vermeidung der Tötung von Bodenbrütern und ihrer Brutstätten: Durchführung der Bauarbeiten mit Flächeninanspruchnahme auf den Offenflächen außerhalb der Brutzeit bzw. während der Brutzeit nur auf zuvor vollständig abgeräumten Flächen,
- Zauneidechsen, Glattnattern und aufgefundene Amphibien sollen vor Baubeginn in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden abgesammelt werden und in Zwischen- bzw. Ausweichquartiere gebracht werden,
- Pflege des Waldrandes durch jährliche Mahd, Beseitigung von weiterem Robinienaufwuchs u. dergl. zur Sicherung des aufgelockerten Gehölzbestandes,
- Pflege bzw. Gestaltung von geeigneten Flächen auch im Sondergebiet, z.B. durch Steine und Schotterflächen, Totholzhaufen, kleine Sträucher, kleine Sandblößen, um Aufwärmplätze, Nahrungshabitate und Verstecke anzubieten,
- Sicherung von Baugruben vor dem Hineinfallen von Tieren bzw. Anbringen von Ausstiegshilfen.

Erhebliche Störungen der Vögel während der Bauphase sind aufgrund des Vorkommens von vorwiegend häufigen Arten und der zeitlichen Begrenzung der Störung im Plangebiet bzw. der voraussichtlichen Bauzeit außerhalb der Brutzeit nicht zu erwarten. Es ist nicht anzunehmen, dass sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert.¹²

Maßnahmen zugunsten der Belange des Artenschutzes können einerseits einmalige Maßnahmen zu Baubeginn sein (z.B. Absuchen und Verbringen von Individuen geschützter Arten, Anlegen eines neuen Biotops), andererseits können das aber auch Pflegemaßnahmen über einen längeren Zeitraum sein, um eine für die geschützte Art nachteilige Sukzession aufzuhalten.

Im vorliegenden Fall soll der volle Umfang der notwendigen Maßnahmen im Laufe des Planverfahrens noch festgelegt werden. Daher bietet es sich an, einen Teil dieser Maßnahmen als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung zu verfügen (z.B. zu Bauzeitenregelungen, Einzäunungen von Baugruben usw.), und naturschutzfachlich sinnvolle längerfristige Pflegemaßnahmen im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Im Rahmen der Prüfung der Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter (*siehe Kap. 5.2*) wurde bereits festgestellt, dass Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der weiter entfernt liegenden FFH-Gebiete nicht bestehen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Boden und Klima sind nicht zu erwarten. Wertvolle Ackerflächen werden nicht berührt. Durch die Realisierung der Planung und anschließende mehrjährige Nutzung wird vielmehr ein Beitrag zu einer Entlastung der Atmosphäre von klimaschädlichen Gasen geleistet.

¹² *Artenschutzrechtlichem Beitrag im Rahmen des B-Plans*, CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stand Juli 2011 (im Anhang II).

Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da das Gebiet von Wald und gewerblicher Nutzung umgeben ist und eine maximale Bauhöhe festgesetzt ist. Die Nutzung als Solarpark ist daher nicht über die unmittelbare Umgebung hinaus wahrnehmbar.

Im Übrigen gelten bei Planaufstellung im beschleunigten Verfahren, dass Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu werten sind und somit ein Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich ist.

12.1 Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Der Bebauungsplan bereitet keine gezielten Eingriffe in die Lebensräume besonders geschützter Arten vor. Im Plangebiet sind jedoch Strukturen vorhanden, die Lebensraum für i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützte Tierarten bieten. Daher ist es nicht auszuschließen, dass durch die Aufstellung der Solaranlagen Lebensstätten der besonders geschützten Arten beeinträchtigt werden könnten. Dieser Frage wurde durch eine gezielte artenschutzrechtliche Untersuchung nachgegangen. Der nunmehr vorliegende Untersuchungsbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt (**Anhang II**). Aus dem Bericht ergibt sich, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die den Vollzug des Bebauungsplans unmöglich machen würden. Etwa notwendige Maßnahmen zugunsten von Individuen oder des Lebensraums besonders geschützter Arten können vertraglich geregelt oder als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden oder im Städtebaulichen Vertrag als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben werden.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG gelten insbesondere zugunsten europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Im vorliegenden Fall könnten die zur Aufstellung der Photovoltaik-Module vorgesehenen Flächen möglicherweise von Bedeutung für europäische Vogelarten und/oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sein.

Im Plangebiet wurden bei mehreren Begehungen bis Mitte Juli mehrere adulte Exemplare der Zauneidechse (*Lacerta agilis*, geschützt gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie) gefunden. Das Vorkommen der Glattnatter (*Coronella austriaca*) wird vermutet, da die Lebensräume dieselben sind und die Zauneidechse Nahrungstier der Glattnatter ist. Auch das Vorkommen der besonders geschützten Fledermausarten (Großer Abendsegler, Flughörnchen, Zwergfledermaus) wird vermutet, da die Fläche südlich des Waldrandes potenzieller Lebensraum ist. Am östlichen Waldrand und auf Bäumen im zukünftigen Sondergebiet (Bereich möglicher Baumfällungen) wurden jedoch im Rahmen der Kartierung der Avifauna keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen aufgefunden. Bereits kartiert wurden Heidelerchen (ebenfalls besonders geschützt). Im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit dem zukünftigen Bauherrn und der unteren Naturschutzbehörde im Juli 2011 wurde ein Flussregenpfeifer gesichtet, dessen Brutstätte möglicherweise durch spätere Baumaßnahmen zerstört oder nicht geeignet wird. Allerdings ist die Brutstätte nur während der Brutzeit geschützt. Eine Beeinträchtigung der Vogelart darüber hinaus ist nicht erkennbar.

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden nicht kartiert und werden auch nicht erwartet.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich erst auf der Ebene der Zulassung des einzelnen baulichen Vorhabens. Sollte das auf dem Bebauungsplan basierende Vorhaben wegen der Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG jedoch nicht genehmigungsfähig sein, stellt sich der Bebauungsplan in einem solchen Fall als vollzugsunfähig und damit unwirksam dar. Daher müssen die artenschutzrechtlichen

Verbote bereits auf der Planungsebene behandelt und die Möglichkeiten der Konfliktlösung aufgezeigt werden.

Im vorliegenden Fall wird die Konfliktlösung wie folgt vorsorglich herbeigeführt:

1. Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG abzuwenden, wird mit der abschließenden Festsetzung der zulässigen Anlagen im Sondergebiet und der Begrenzung der der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,40) zugleich eine sogenannte Vermeidungsmaßnahme getroffen. Mit der Einengung von Art und Maß der baulichen Nutzung soll u.a. gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben (möglicherweise) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies wird im vorliegenden Fall zudem positiv unterstützt, da die Aufstellflächen durch die Module nicht vollständig versiegelt, sondern nur teilweise je nach Sonnenstand verschattet werden: Die von Photovoltaik-Modulen überdeckte Fläche hat nach der gegenwärtigen Aufstellplanung des Unternehmens insgesamt einen Umfang von ca. 1 ha. Eine Versiegelung auf dieser Fläche findet aber real nur in einem unerheblichen Umfang statt: Weniger als 1 % der Grundstücksfläche werden für Gründungen der Modulträger sowie weitere max. 10 % für teilversiegelte, versickerungsfähige geschotterte interne Erschließungswege sowie ergänzende technische Anlagen benötigt. Die festgesetzte GRZ entspricht daher nicht dem tatsächlichen, durch das Vorhaben verursachten Versiegelungsgrad. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Teile des Plangebiets bereits im Bestand versiegelt sind, sodass auf diesen Flächen *de facto* keine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass auch unterhalb der Festaufständerung der PV-Module der Fortbestand und die Diversifizierung von (schattenverträglicheren) Biotopstrukturen möglich sind; die Flächen können auch zukünftig als Lebensstätte für geschützte Arten dienen. Darüber hinaus stehen im Randbereich des Plangebietes sowie unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend vergleichbare Flächen zur Verfügung.
2. Durch die Festsetzung einer Teilfläche des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (MSPE-Fläche) sowie der Festsetzung der Pflegemaßnahmen mittels textlicher Festsetzung Nr. 2 sollen in Randbereichen die Lebensräume der besonders geschützten Arten soweit notwendig entwickelt und langfristig erhalten werden. Zusätzlich ist zu erwarten, dass Randbereiche des Sondergebietes selbst, soweit sie nicht planiert bzw. befestigt werden, sondern in ihrem jetzigen Zustand (mit Schutthaufen und Pioniervegetation) belassen bzw. gepflegt werden, Lebensraum für die besonders geschützten Arten bieten.
3. Soweit Schutzmaßnahmen zur Verhinderung von nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG untersagten Eingriffen während der Brutzeit von geschützten Vogelarten notwendig werden sollten, können diese im Rahmen der Baugenehmigung in Form von Bauzeitenregelungen verfügt werden oder durch Vorabmaßnahmen vor Baubeginn (z.B. Ausweichquartiere für Zauneidechsen oder die Glattnatter) durchgeführt werden.

In der Aufstellfläche der Solaranlagen entsteht insgesamt ein Gefüge aus unterschiedlich intensiv besonnten Bereichen (Verschattung) sowie unterschiedlich mit Wasser versorgten Bereichen. Außerhalb der Aufstellfläche bleibt das Sondergebiet weitgehend besonnt – diese Flächen werden von geschotterten Betriebswegen, technischen Anlagen o.ä. eingenommen oder werden nicht genutzt. Der Solarpark wird nur zu Pflegemaßnahmen von Personal aufgesucht werden; Tiere

bleiben weitgehend vom Menschen ungestört. Die Bedingungen für das weitere Vorkommen der geschützten Arten sind damit nach Lage der Dinge als gut einzuschätzen.

Im Ergebnis der Maßnahme kann es zur Entwicklung eines kleinteiligen Mosaiks unterschiedlicher Biotope kommen. Dies kann zu einer – im Ergebnis ökologisch positiv zu bewertenden – Veränderung der Artenzusammensetzung von Insekten, Spinnen und anderen im Gebiet ansässigen Klein- und Kleinstlebewesen führen. Insgesamt ist von einer Diversifizierung der Biotopstrukturen sowie der ansässigen Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung wird die Entwicklung und Erhaltung (auch vorhandener) wertvoller Biotope unterstützt.

12.2 Auswirkungen auf Wald

Um eine besser nutzbare Aufstellfläche für die Solaranlagen zu haben, wird eine Ausbuchtung der vorhandenen Waldfläche – eine kleine Fläche von 784 m² – in Sondergebiet umgewandelt (siehe Abbildung: rot schraffiert).

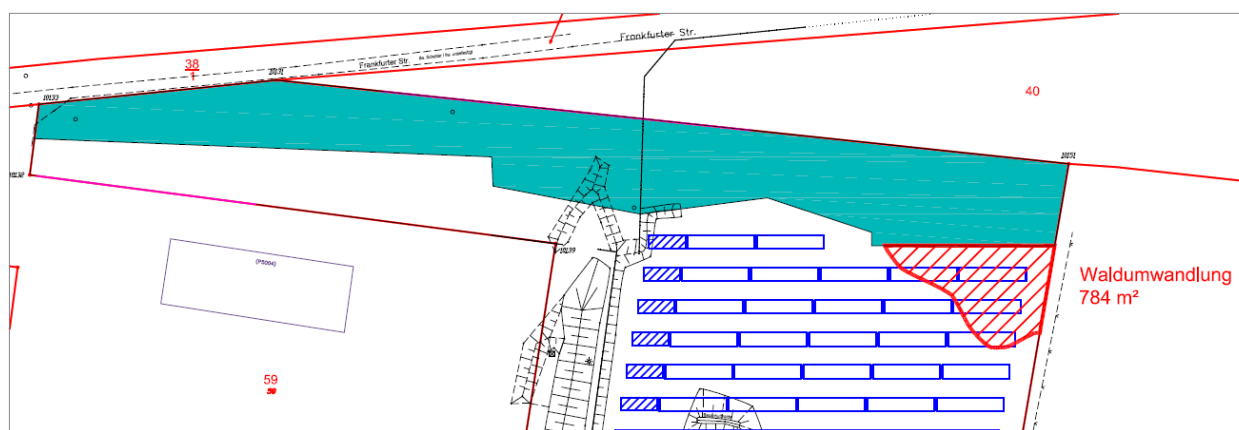


Abb. 2: Waldumwandlung

Gemäß § 8 Landeswaldgesetz Brandenburg ist dafür eine **Waldumwandlung mit walddrechtlichen Ausgleich** notwendig. Mangels geeigneter Flächen kann der Waldausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht geregelt werden; § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG, wonach ein Bebauungsplan die Waldumwandlungsgenehmigung ersetzt, sofern der Plan den Waldausgleich mitregelt, konnte daher keine Anwendung finden. Vielmehr soll der Waldausgleich außerhalb des Plangebietes vorgenommen werden. Eine Abstimmung zwischen Stadt und Unterer Forstbehörde (Forstamt Wünsdorf, Revier Hangelsberg) über den notwendigen Ausgleich hat planungsbegleitend bereits stattgefunden.

Die Selbstverpflichtung des Flächenerwerbers wird **im städtebaulichen Vertrag** zu diesem B-Plan gesichert.

Aufgrund der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung in Brandenburg ist im späteren Genehmigungsverfahren keine *gesonderte* Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Der Waldausgleich ist – soweit dies nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags noch notwendig ist – *als Nebenbestimmung* in die Baugenehmigung aufzunehmen.

13. Kostenschätzung und Flächenbilanz

13.1 Kosten

Der Stadt Fürstenwalde entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Anfallende Kosten für Vermessung, für die Bebauungsplanung, für die Berichtigung des Flächennutzungsplans, für Kosten in Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz sowie für den Waldausgleich werden vertraglich vom Vorhabenträger übernommen.

13.2 Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m²	Anteil in Prozent
Sondergebiet (SO)	32.912	80,4
Private Grünfläche	2.437	6,0
Wald	5.578	13,6
Summe	40.927	100,0

F. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619 (633)).

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1170).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193; zuletzt geändert durch Artikel 27 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39]).

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/2002, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/2010, [Nr. 39]).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 28]).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/2004, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/2009, [Nr. 08], S. 175, 184).

ANHANG I

FOTODOKUMENTATION ZUM GRUNDSTÜCK

Die Aufnahmen stammen alle vom Frühjahr 2011 und dokumentieren die Beschaffenheit des Grundstückes (Flurstück 61 der Flur 16) im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

ANHANG II:

ARTENSCHUTZRECHTLICHER BEITRAG