

Gemeinde Mühlenfließ
Amt Niemeck
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan „PV Haseloff Südost-Haseloff“

Entwurf der Begründung

Fassung für die formellen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Stand August 2023

Amt Niemeck, handelnd für die Gemeinde Mühlenfließ
Großstraße 6
14823 Niemeck

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./ E-Mail: 040-298 120 99 • info@plankontor-hh.de
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B. Sc. Henrik Kell

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	<i>Raumordnung und Landesplanung -werden vor der Abgabe final geprüft -</i>	2
2.2	<i>Regionalplanung</i>	3
2.3	<i>Flächennutzungsplan</i>	5
3.0	Anlass und Ziel der Planung	6
4.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	7
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1	<i>Planungskonzeption</i>	8
5.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
5.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
5.4	<i>Gestalterische Festsetzungen</i>	11
5.5	<i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	11
6.0	Erschließung	12
6.1	<i>Verkehrerschließung</i>	12
6.2	<i>Technische Infrastruktur</i>	13
6.2.1	<i>Oberflächenentwässerung</i>	13
6.2.2	<i>Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser</i>	13
6.2.3	<i>Gasleitung</i>	13
7.0	Sonstige öffentliche Belange	14
7.1	<i>Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten</i>	14
7.2	<i>Belange des Denkmalschutzes</i>	14
7.3	<i>Belange der Landwirtschaft</i>	15
7.4	<i>Biodiversitäts-PV</i>	16
7.5	<i>Verkehrsrechtliche Belange</i>	16
8.0	Umweltbericht	16
9.0	Flächenbilanz	17
10.0	Planverfahren	17

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (Nr. 49);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, Nr. 71);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. 1120, Nr. 28).

2.0 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele ergeben sich für das Amt Niemegek, handelnd für die Gemeinde Mühlenfließ, aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) für das Land Brandenburg und dem Regionalplan (Regionalplan Havelland-Fläming) für den Planungsraum, in dem die Gemeinde Mühlenfließ liegt. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Mühlenfließ beläuft sich auf 939 (Stand Dezember 2022). Die insgesamt drei Gemeinden Rabenstein, Mühlenfließ, Planetal und die Stadt Niemegek, welche das Amt Niemegek bilden, haben zusammen 4.714 Einwohner (Stand Dezember 2022).

Die Gemeinde Mühlenfließ befindet sich nordöstlich der Stadt Niemegek und südwestlich der 70 km entfernten Bundeshauptstadt Berlin. Zu der Gemeinde Mühlenfließ gehören die Ortsteile Haseloff-Grabow, Nichel, Niederwerbig und Schlalach. Das Amt Niemegek mit der Gemeinde Mühlenfließ ist das südlichste Amt im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Südlich angrenzend befindet sich der Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Die Kreisstadt Belzig befindet sich in ca. 20 km Entfernung.

Über die B 102 ist in 6 km die Anschlussstelle Niemegek der A 9 zu erreichen und von dort aus sind es ca. 75 km in das Zentrum von Berlin.

Westlich der Stadt Niemeck beginnt der Naturpark „Hoher Fläming“, so dass die Gemeinde Mühlenfließ am nördlichen Ausläufer, des aus der Saale-Eiszeit stammenden Höhenzug, des Flämings liegt. Die höchste Erhebung des Flämings ist der westlich von Belzig gelegene Hagelberg, mit einer Höhe von 201,00 m NHN. Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 89,75 m und 97,00 m NHN.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark und somit auch das Amt Niemeck sind Teil der Regionalen Planungsgemeinschaft Teltow-Fläming, mit dem Sitz der Regionalen Planungsstelle in Teltow.

2.1 Raumordnung und Landesplanung -werden vor der Abgabe final geprüft -

Am 13. Mai 2019 ist der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekannt gemacht worden (GVBl. II 2019, Nr. 35). In Kraft getreten ist der Plan am 1. Juli 2019. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die raumordnerische Beurteilung der kommunalen Planungsabsicht zu beachten, ebenso das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**. Festzuhalten ist, dass die Festlegungskarte des LEP HR für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen enthält, weshalb nur die Ziele und Grundsätze des LEPro 2007 von Bedeutung sind.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (vgl. § 2 Abs. 3 LEPro 2007, S. 5 i. V. m. S. 10) wird ersichtlich, dass in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder (z. B. Erzeugung regenerativer Energien) erschlossen und weiterentwickelt werden sollen. Langfristig wird das Ziel verfolgt, dass durch die Neuausrichtung der Landschafts- und Energiepolitik auf europäischer und nationaler Ebene sich die Bedeutung der ländlich geprägten Räume von der Primärproduktion von Nahrungsmitteln auf die Erzeugung regenerativer Energien (z. B. Sonnenenergie) verschiebt.

Darüber hinaus sollen nach § 4 Abs. 2 LEPro 2007 (S. 6) durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung u.a. die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Der Grundsatz 6.1 Absatz 1 des Kapitels 6 Freiraumentwicklung setzt fest, dass bestehende Freiräume in ihrer Multifunktionalität erhalten bleiben sollen. „Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“

Grundsatz 8.1 Abs. 1 LEP-HR stellt sicher, dass zur „Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase [...] eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien“ hergestellt werden soll.

2.2 Regionalplanung

Regionalplanerisch betrachtet, gehört das Amt Niemegek, handelnd für die Gemeinde Mühlenfließ, zur Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Der Regionalplan stellt innerhalb der Planhierarchie eine intermediäre Ebene dar, welche sich zwischen der Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung befindet.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. BauGB). Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und ist noch nicht rechtskräftig. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG i.V.m. § 2 Absatz 3 RegBkPlG beschlossen. Dieser Verfahrensschritt wurde im Juni 2022 beendet. Die Ergebnisse des öffentlichen Beteiligungsverfahrens wurden in dem Bericht der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming mit Stand 08.02.2023 veröffentlicht.

Die Regionalplanung verweist in dem Entwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 auf das Bundesklimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019, welches die Strahlenergie als wichtigen Bestandteil der klima- und energiepolitischen Ziele ansieht. Bis 2045 soll somit die Netto-Treibhausgasneutralität erreicht werden und bis 2030, wie durch das Klimaschutzprogramm 2030 festgelegt, 98 Gigawatt (GW) installierte Leistung durch Photovoltaikanlagen generiert werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat dabei darauf verwiesen, dass in dem Entwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 unter anderem „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ festgelegt werden sollen. Dieser Umstand sei bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten. Da ein Teil der zur Überplanung für eine PV-Freiflächenanlage vorgesehenen Fläche im 1. Entwurf des Regionalplans als „Vorrangfläche für Landwirtschaft“ vorgeschlagen wird, hat es zwischen dem Amt Niemegek, dem Planungsbüro und dem Vorhabenträger inklusive des betroffenen Landwirts am 15.03.2022 einen ausführlichen Beratungstermin in Teltow bei der Regionalen Planungsstelle gegeben, da es für die Gemeinde nicht nachvollziehbar ist, weshalb Teile des Plangebietes im Regionalplanentwurf als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ vorgeschlagen werden. Diese stellen aus Sicht beider Kommunen eher eine „technisch-rechnerisch und am grünen Tisch ermittelte Vorrangfläche“ dar, die sich in den Begebenheiten vor Ort und den Erfahrungen zur Ertragsfähigkeit nicht wiederfindet. Gerade wegen der schlechten, bzw. unsicheren Ertragssicherheit und der stark mit eiszeitlichen Steinen durchsetzten Böden, haben sich beide Kommunen entschieden, genau in diesen Bereichen die Bebauungspläne für PV-Freiflächenanlagen aufzustellen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei der Aufstellung des neuen Regionalplans hat das Amt Niemegek dann auch entsprechende Bedenken vorgebracht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „PV Haseloff Südost-Haseloff“ hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Stellungnahme vom 04.04.2023 darauf verwiesen, dass die Stellungnahme vom 02.12.2021 weiterhin gültig ist und das Planvorhaben sich nach wie vor auf Vorranggebieten für Landwirtschaft befindet. Dennoch wurde in der Stellungnahme vom 04.04.2023 erläutert, dass der Regionalplan 3.0 derzeit überarbeitet wird und dies beinhaltet auch eine mögliche neue Festlegung der Gebietskulisse für die Vorranggebiete der Landwirtschaft. Denn der Bericht der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming der Ergebnisse des öffentlichen Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 mit Stand 08.02.2023

stellt fest, dass Geltungsbereiche von aktuellen B-Planverfahren für PV-Freiflächenanlagen aus der bisher im Regionalplanentwurf geplanten Vorranggebiete für Landwirtschaft herausgenommen werden sollen. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass ein Stichtag für die Berücksichtigung noch festgelegt werden muss. Aufgrund dieses aktuellen Sachverhaltes kann festgestellt werden, dass der B-Planentwurf „PV Haseloff Südost-Haseloff“ in Zukunft voraussichtlich nicht im Widerspruch zum neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 stehen wird.

In Abstimmung mit dem Landeigentümer, der auch Mitbetreiber der Anlagen ist, wird die Gemeinde Festsetzungen treffen, die eine Doppelnutzung durch PV-Anlagen mit Landwirtschaft, hier einer entsprechenden Tierhaltung, sicherstellt. Diese Idee folgt zahlreichen erfolgreichen Beispielen in der Bundesrepublik Deutschland und ist somit ein bewehrtes Unterfangen. Die Flächen werden zukünftig durch bis zu 570 Schafe beweidet, deren Fleisch- und Wollevermarktung durch regionale Landwirte und einen Metzger erfolgt. Es wird von einer Tierdichte von bis zu 10 Schafen pro 1 ha ausgegangen, d. h. im Baufeld 2 wären es 360 Schafe. Das mit 359.262 qm größte Sondergebiet verfügt somit über 125.741,7 qm nicht überdachte Fläche. Würden die 360 Schafe im Baufeld 2 nur auf Flächen „unter freiem Himmel“ sich aufhalten, hätte jedes Schaf 349,28 qm zur Verfügung. Da die Module aber mit der Unterkante 0,80 m über dem Gelände stehen, können sich die Schafe auf 359.265 qm (997,95 qm pro Schaf) frei bewegen. Die Module auf den Flächen wirken z. B. wie Schutzhütten, wo die Schafe bei Regen oder großer Hitze Unterschlupf finden. Da jedem Schaf theoretisch 1.000 qm zur Verfügung stehen, kommt es auf der Fläche auch zu keiner Intensivtierhaltung. Weiterhin werden nicht immer sämtliche Flächen durchgehend durch Schafe beweidet. Auf den unbeweideten Flächen kann das Gras höher wachsen wodurch dann durch geeignete Fahrzeuge alternativ auch eine Heuernte stattfinden kann. Ein detailliertes Konzept einer partiellen Schafsbeweidung in Verbindung mit einer Heuernte wird im weiteren Verfahren mit dem Vorhabenträger und dem Büro KS-Umweltgutachten abgestimmt.

In der Gemeinde Mühlenfließ hat es vor dem Aufstellungsbeschluss einen mehrmonatigen Diskussionsprozess nicht nur mit den Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertretern, sondern auch mit den Einwohnern, besonders des betroffenen Ortsteils Haseloff, gegeben. Dabei wurden auch die Einwohner des benachbarten Wohnplatzes Neu Rietz – zur Stadt Treuenbrietzen gehörend – in die Diskussion einbezogen. Somit wurde darauf geachtet, die von der Planung betroffenen Bürger frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen, noch vor dem Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Vielzahl von Stellungnahmen von Einwohnern aus Neu Rietz, die während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 bei dem Amt Niemegk eingegangen sind, wurde das Plankonzept des Bebauungsplanentwurf dann so geändert, dass auf das im Vorentwurf noch am dichtesten an Neu Rietz liegende Baufeld SO 4, für die PV-Freiflächenanlage, verzichtet wurde. Somit liegt nun die beginnende PV-Freiflächenanlage gut 250 m entfernt vom westlichsten Wohnhaus von Neu Rietz, zusätzlich abgeschirmt durch eine ca. 30,0 m breite und ca. 245 m lange dichte Gehölzpflanzung. Die wesentlichen Änderungen des Plankonzeptes werden weiter unter detailliert behandelt.

Durch die PV-Anlage und die dafür geeignete landwirtschaftliche Nutzung werden örtliche Betriebe wirtschaftlich gestärkt und so dient auch der Ertrag aus der Stromerzeugung durch PV-Freiflächenanlage der Stärkung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe und damit auch der Sicherung dortiger Arbeitsplätze.

Für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung einer Fläche sind nicht nur die Bodenpunkte entscheidend, sondern vor allem auch die jeweilige Ertragssicherheit. Der örtliche Landwirt hatte im Gebiet des jetzt geplanten Solarparks innerhalb der letzten fünf Jahre zwei Erntetotalausfälle. Die durch die Eiszeit an diesen Standort geschobenen Erden sind im hohen

Maße durch kleine und mittlere Steine durchsetzt. Aufgrund der aktuell zunehmenden wärmeren und trockenen Zeitabschnitte, erhitzen sich die Steine im Besonderen, so dass sie innerhalb des Erdreichs wie kleine Öfen wirken. Dieser Umstand erfolgt insbesondere dann, wenn der Acker umgebrochen wurde und keine schützende Wiesenflora über der Erde liegt. In den zwei Jahren der Ernteauffälle hatten die frisch gepflanzten Setzlinge aufgrund des erwärmten und ausgetrockneten Bodens keine Chance Wurzeln zu bilden, die aus der Erde Wasser ziehen können. Aus Sicht der Gemeinde ist die Sicherung der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe, die letztlich auch wichtige Steuerzahler in den Gemeinden des Amtes darstellen, ein bedeutsamer Gesichtspunkt für eine Planaufstellung.

Insbesondere nach dem durch Russland ausgelösten Krieg in der Ukraine mit der nun allgemeinen anerkannten Erforderlichkeit von den Gas- und Öllieferungen aus Russland unabhängig zu werden, sieht nicht nur die örtliche Gemeinde, sondern auch deren Einwohnerinnen und Einwohner das überragende und hohe öffentliche Interesse, auch durch PV-Freiflächenanlagen eine für Deutschland und auch für die Region gesicherte Energieversorgung zu gewährleisten. Es gibt weiterhin eine geänderte landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowohl durch Schafbeweidung, wie auch durch partielle Heuproduktion. Die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, wobei die Art des Grundnahrungsmittels von Ackerpflanzen bzw. Getreide auf Schafsfleisch geändert wird und dadurch eine zuverlässige und konstante Nahrungsmittelversorgung sichergestellt wird.

Darüber hinaus trifft die Gemeinde Mühlenfließ grünordnerische Festsetzungen, die über das hinausgehen, was als Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft und die Bodenversiegelung erforderlich ist.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Regionalplanung weder die örtliche Situation ignorieren kann, wo es seit Jahren vor Ort deutlich wurde, dass die jetzt überplanten Flächen in der Realität keine guten landwirtschaftlichen Flächen mit einer gesicherten Ertragssituation sind, noch die aktuellen übergeordneten nationalen und europäischen Interessen einer örtlich, regional und national gesicherten Energieversorgung.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mühlenfließ hat keinen eigenen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde und die Stadt Niemeck haben im Jahre 2022 beschlossen, die jeweilige Planungshoheit für die Flächennutzungsplanung auf das Amt Niemeck zu übertragen, so dass es zukünftig einen Amts-Flächennutzungsplan gibt. Ein Planungsbüro für die Bearbeitung des Amts-Flächennutzungsplanes hat bereits im Jahre 2023 den Auftrag für die Bearbeitung des Amts-Flächennutzungsplanes durch das Amt Niemeck erhalten. Somit ist der Bebauungsplan „PV Haseloff Südost-Haseloff“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan, der zeitlich versetzt parallel mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Amts-Flächennutzungsplanes zeitlich länger dauern wird als die Aufstellung des Bebauungsplanes, muss der Bebauungsplan nach erfolgtem Satzungsbeschluss als vorzeitiger Bebauungsplan durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark in seiner Funktion als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan zur Rechtskraft geführt werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sich aus der späteren Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Damit ist dann auch das nach § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Gebot eingehalten, dass sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des Antrags eines potentiellen Vorhabenträgers im Jahre 2021, im Gebiet der Gemeinde Mühlenfließ eine PV-Freiflächenanlage zu errichten, hat sich die Gemeinde mit der Fragestellung befasst, ob sie in der Gemeinde in der Gemarkung Haseloff einen Bebauungsplan aufstellt, zur Realisierung einer ursprünglich ca. 62 ha großen PV-Freiflächenanlage.

Der Flächeneigentümer und Verpächter der angefragten Flächen ist an der zukünftigen PV-Freiflächenanlage beteiligt und noch vor offizieller Antragstellung zur Aufstellung des Bebauungsplans hat es bereits intensive Informations- und Diskussionsveranstaltungen, vor allem im Ortsbeirat Haseloff und mit interessierten Bewohnern der Gemeinde, insbesondere des Ortsteils Haseloff, gegeben, um eine Akzeptanz der PV-Freiflächenanlage bei der betroffenen Bevölkerung zu finden. In dieser Diskussion wurden auch die Bewohner des Wohnplatzes Neu Rietz, der direkt an das Plangebiet angrenzt, einbezogen. Neu Rietz befindet sich im Gebiet der östlich an das Plangebiet angrenzenden Stadt Treuenbrietzen.

Neben dem hohen öffentlichen Interesse an einer gesicherten Energieerzeugung und hier vor allem aus regenerativer Energieerzeugung, ist es auch ein legitimes Interesse einer Kommune oder auch eines Amtsbereiches mögliche Steuereinnahmen in den Abwägungsprozess einzubeziehen. Mit einer Zusatzeinnahme aus dieser Energieerzeugung wird der landwirtschaftliche Betrieb des Grundeigentümers und örtliche landwirtschaftliche Betriebe langfristig wirtschaftlich gesichert und damit auch die dort bestehenden Arbeitsplätze. Und durch notwendige langfristige Pflegemaßnahme der Gehölzflächen, der Wiesenflächen unter den PV-Modulen oder der am Waldrand befindlichen Blühwiesen, sowie durch Serviceleistungen durch Wartung der Anlage entstehen weitere Arbeitsplätze. Die Steuereinnahmen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Betrieb des Solarkraftwerkes und aus der Lohn- bzw. Einkommenssteuer der Arbeitskräfte kommt zu großen Teilen der Gemeinde zu Gute.

Die PV-Freiflächenanlagen sollen im Detail so gestaltet werden, dass gleichzeitig eine landwirtschaftliche Nutzung der unter den PV-Modulen liegenden Fläche ermöglicht wird. Diese Form der Anlagengestaltung ermöglicht eine Beweidung durch Schafe. In Abstimmung mit dem Landeigentümer, der auch Mitbetreiber der Anlage ist, wird die Gemeinde Mühlenfließ mit dem Vorhabenträger der PV-Freiflächenanlage einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der eine Doppelnutzung der PV-Anlage, hier mit einer entsprechenden Tierhaltung, sicherstellt. Die Flächen werden zukünftig durch bis zu 570 Schafe beweidet, deren Fleisch- und Wollevermarktung durch regionale Landwirte und einen Metzger erfolgt.

Durch den hohen Feldsteinanteil in diesen eiszeitlichen Moränenflächen kommt es in heißen Sommern zur Aufheizung, vor Allem der Steine, die wiederum als „Wärmestrahler“ dann bei angrenzenden Böden zu Austrocknungen führen. Bei einer geschlossenen Grasdecke unter den PV-Modulen kommt es dagegen nicht zu diesem Austrocknungsprozess der Böden, während der trockenen und heißen Perioden im Sommer.

Die Schafsbeweidung unter den PV-Modulen ist dagegen ganzjährig sichergestellt. Mit dieser kombinierten Nutzung einer Energiegewinnung durch die PV-Freiflächenanlage die mit dem örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb einen langfristig gesicherten Ertrag bietet und neben einer gesicherten landwirtschaftlichen Nutzung, hier die Schafhaltung, auch eine langfristige wirtschaftliche Sicherung und Stärkung der Landwirtschaftsbetriebe, und damit auch der dortigen Arbeitsplätze, gewährleistet.

Darüberhinausgehend beabsichtigt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger und dem örtlichen Landwirt die Erstellung der PV-Freiflächenanlage zu kombinieren, mit Erholungsnutzungen für Anwohner und Besucher der Region. So wird geprüft, ob an den Rändern, z. B. an den Waldrändern Wanderwege angelegt werden, vielleicht auch an einer Stelle mit einer

Aussichtsplattform, kombiniert mit einer Informationstafel über die Stromerzeugung und kombinierte Nutzung durch die Landwirtschaft. Dazu kommen ein oder mehrere Rastplätze am Rande der Anlage.

Gerade Zeiten politischer Unruhe haben deutlich gemacht, dass es notwendig ist, sich in der Energieversorgung stärker auf die eigenen Möglichkeiten zu besinnen und sich damit von Energieimporten unabhängig zu machen.

Die Bundesregierung hat im 2. Quartal des Jahres 2022 daher die Energieerzeugung im eigenen Land durch die Nutzung der Windenergie und der Sonnenenergie zu einem „überragenden öffentlichen Interesse“ erhoben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „PV Haseloff Südost-Haseloff“ wird die Gemeinde Mühlenfließ einen nicht unwesentlichen Beitrag leisten können zu einer unabhängigen und notwendigen klimaschonenden Energieversorgung der Bundesrepublik Deutschland bei einer gleichzeitigen Chance die biologische und den Boden schonende Fleischproduktion zu fördern. Aufgrund der Nähe des großen Absatzmarktes der Metropolregion Berlin, kann die ökologisch-biologische Fleischproduktion, hier durch die Schafhaltung, zu einer regionalen Versorgung der Metropolregion Berlin beitragen.

Die Gemeindevertretung von Mühlenfließ hat dann in ihrer Sitzung am 30.11.2021 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „PV Haseloff Südost-Haseloff“ aufzustellen. Das Plangebiet ist ca. 80,64 ha groß und nach Abzug von den in dem Plan integrierten Waldflächen, Flächen für Landwirtschaft, SPE- und Verkehrsflächen, verbleiben in der Fassung des Entwurfs (Stand April 2023) ca. 57,5 ha als Sonstige Sondergebiete für PV-Freiflächenanlagen.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ca. 80,64 ha und befindet sich in der Gemeinde Mühlenfließ, südlich des Ortsteils Haseloff.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Stadt Niemegk und im Süden und im Südosten an die Stadt Treuenbrietzen, mit dem direkt an das Planungsziel angrenzenden Wohnplatz Neu Rietz. Das Gebiet neigt sich leicht von Süden nach Norden. Der niedrigste Punkt im Norden liegt bei 89,75 m NHN, während die höchsten Geländepunkte im Südwesten, an der Grenze zur Stadt Niemegk, bei fast 97,00 m NHN liegen. Auf Niemegker Seite steigt das Gelände bei dem dort geplanten 6,44 ha großen „PV Niemegk Ost-Haseloff“ am südlichen Ende des dortigen Solarparks, welcher bereits bei ca. 106,00 m NHN liegt. Im oberen Mittelfeld wird das Plangebiet durch einen Waldstreifen, hier als Kiefernhochwald, durchquert.

Damit das Plangebiet nicht in mehrere Teilbereiche aufgeteilt wird, wird aus städtebaulichen Gründen die ca. 6,04 ha große Waldfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. So erfolgt eine klare und städtebaulich sinnvolle Grenzziehung für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Daher wird in aller Regel die Grenze des B-Plangeltungsbereiches an einer Flurstückgrenze gezogen, so dass die Flurstücke dann vollständig im jeweiligen B-Plangeltungsbereich liegen. Das Flurstück 30 der Flur 3 der Gemarkung Haseloff beinhaltet zum größten Teil das Baufeld 2 mit dem Sondergebiet „Solar/Photovoltaik“ und im nördlichen Teil die 6,04 ha große Waldfläche. Für den Zustand, den Erhalt und die Pflege dieses Waldbereiches ergibt sich durch diese Festsetzung keine Veränderung, denn die Waldbewirtschaftung unterliegt dem Brandenburgischen Waldgesetz. Die nicht mit Wald betroffenen Flächen werden landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Die landwirtschaftlichen Felder sind relativ stark mit Steinen, den Überbleibsel der Saaleiszeit, versetzt, wodurch bei längeren Wärmeperioden im Sommer die Böden erhitzen und austrocknen können.

Im Norden des Plangebietes verläuft durch das Baufeld 1 von Westen nach Osten eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Deutsche Telekom Technik GmbH den Hinweis gegeben, dass diese Leitung unverlegt werden muss. Südlich davon befindet sich eine 110-kV Bahnstromleitung der Deutschen Bahn (Bahnstromleitung Nr.: 315 Abzw. I Muldenstein – Kirchmöser), welche bereits bezüglich der Erschließung in der aktualisierten Planzeichnung durch ein 20 m breites Leitungsrecht gesichert wurde, so dass diese dann auch durch Wartungsfahrzeuge erreicht werden kann. Im Süden, durch das Baufeld 2 und 3 verläuft von Westen nach Osten eine Gasleitung der NBB-Netzgesellschaft, welche ebenfalls durch ein 4,0 m Leitungsrecht gesichert wurde. Dadurch kann die Leitung jederzeit durch entsprechendes Personal und den erforderlichen Fahrzeugen erreicht werden.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Die Konzeption der Planung sieht vor, dass alle durch die Öffentlichkeit nutzbaren Wege auch in Zukunft erhalten bleiben. Das betrifft insgesamt vier öffentliche Wegeflächen: Der Weg 1, in Nordsüd-Richtung auf den Wegeflurstücken 40 der Flur 4, der Weg 2 im Süden auf der Grenze der Gemeinde Mühlenfließ zu den südlich angrenzenden Städte Niemege (Westseite) und Treuenbrietzen (Ostseite), den am östlichen Rand des Plangebietes vorlaufender Weg 3 von Neu Rietz in Richtung Norden, den nördlich der Waldfläche in Ost-West Richtung verlaufende landwirtschaftliche Weg, auf dem Flurstück 29 der Flur 3 und im Norden des Baufeldes 1 verlaufender Weg 5 am dortigen Waldrand, mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr und Gehweg“.

Parallel zu den Wegen und zwischen den einzelnen Sonstigen Sondergebieten werden, in jeweils 5,00 m und 10,00 m Breite, Flächen zum Schutz, zur Pflege und für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt. Diese sind die SPE-Flächen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 9. Die SPE-Fläche 7 ist rund 30 m breit und dient zur Anpflanzung von Hochstämmen und Laubgehölzen, welche als Sichtschutz für die Anwohner von Neu-Rietz fungieren. Erst hinter der 5,00 m breiten SPE-Flächen erfolgt die Einzäunung der jeweiligen Sondergebiete. In den 5,00 m breiten SPE-Flächen erfolgen wegbegleitende dreireihige Gehölzpflanzungen, standortgerechter Laubgehölze, die durch regelmäßige Pflege in einer Wuchshöhe von 3,50 m gehalten werden, so dass es zu keiner Verschattung der dahinter liegenden PV-Freiflächenmodule kommt. Aufgrund der relativ ebenen Sondergebiete, hat diese wegbegleitende Einzäunung den Effekt, dass diese für die Nutzer der öffentlichen Wege, schon nach wenigen Jahren des Anwachsens, nicht mehr zu sehen sind. Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes „Solar/Photovoltaik“ im Baufeld 2, wird die mindestens 10,00 m breite SPE-9 Fläche als Abstandsfläche zu dem angrenzenden Wald festgesetzt. Diese außerhalb der Sondergebietseinzäunung liegende Fläche dient als Habitatsfläche für Zauneidechsen und zur Anlage von Blühwiesen. Diese Fläche ist so zu pflegen, dass kein Gehölzaufwuchs erfolgen kann. Weiterhin ist sicherzustellen, dass im Bedarfsfall (Waldbrand) diese Waldabstandsfläche durch die Feuerwehr befahren werden kann.

Am 14.04.2023 teilte der Landesbetrieb Forst Brandenburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 in seiner Stellungnahme mit, dass auf einer Teilfläche des Flurstücks 30 der Flur der Gemarkung Haseloff auf 0,61 ha eine ungenehmigte Umwandlung von Wald in Acker stattgefunden hat. Dieses Gebiet befindet sich in der SPE-9 Fläche sowie teilweise in dem Sonstigen Sondergebiet 2. Zusammen mit dem Vorhabenträger und dem betroffenen Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen im Baufeld wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst

Brandenburg ein neues Konzept erarbeitet, welches den Forderungen des Forst Brandenburg nachkommt. Aufgrund einer Vielzahl von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit von Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnplatzes Neu Rietz wurde auf das im Vorentwurf noch vorhandene 5,13 ha große Sondergebiet „Solar/Photovoltaik“ auf den Flurstücken 34 bis 37 der Flur 3 am östlichen Plangebietsrand verzichtet. Dadurch wurde es möglich, als Ersatz für die 0,61 ha ungenehmigte Waldumwandlung, nun im direkten Anschluss an den nördlich angrenzenden vorhandenen Wald auf dem Flurstück 24 bis 38 eine ca. 1 ha große neue Waldfläche anzulegen.

Durch die Auflösung des Baufeldes 4 ist die östliche Grenze des Sondergebietes, nun das Baufeld 2, insgesamt 250 m entfernt vom westlichen Wohnhaus im Wohnplatz Neu Rietz. Innerhalb dieses Abstandes befindet sich am östlichen Rand des B-Plangeltungsbereiches eine 30,0 m breite und 245 m lange Fläche (SPE 7), wo dichte Gehölz- und Baumpflanzungen, in Form eines schmalen Waldstreifens, angepflanzt wird. Dort werden gleich zu Planungsbeginn größere Gehölze angepflanzt, damit es in relativ kurzer Zeit zu dem gewünschten Sichtschutz kommt. Damit kann es von den PV-Freiflächenanlagen nicht zu Blendwirkungen bis zum Wohnplatz Neu Rietz kommen. Am Rande der Sondergebiete, parallel der öffentlichen Wege, entstehen in 5,0 m Breite 3-reihige Gehölzstreifen mit einer Höhe von 3,50 m. Dadurch wird eine Blendung dort fahrender Autofahrer ausgeschlossen. Aus den oben genannten Gründen ist die Erstellung eines Blendgutachtens nicht erforderlich.

Im Osten des Plangebietes hat der Vorhabenträger für den Solarpark keine Verfügung über die Flurstücke 32 und 33 der Flur 3 der Gemarkung Haseloff. Diese beiden Flurstücke mit 4,91 ha werden jetzt zusammen mit dem entfallenden Baufeld 4 (5,13 ha) als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt und nicht in die Einzäunung des Solarparks einbezogen. Ein sogenannter „Wildkorridor“ kann dadurch, wie zuvor vermutet, nicht mehr entstehen, da östlich dieser Flurstücke keine eingezäunte Fläche entsteht. Jegliches Wild kann sich frei Richtung Osten, Norden und Süden bewegen.

Aufgrund der Trennung durch Wege, den Wald und der landwirtschaftlichen Fläche, entstehen drei verschiedene Baufelder für die Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Solar/Photovoltaik“.

In dem, nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, überarbeiteten Entwurf der Planzeichnung wurden bereits drei Löschbrunnen festgesetzt. Die genauen Standorte der Löschbrunnen können im weiteren Planverfahren nochmals variieren. Zum einen soll so sichergestellt werden, dass die PV-Module, der angrenzende Wald sowie auch die baulichen Anlagen in Neu Rietz im Brandfall effektiv gelöscht werden können. Überall am Waldrand werden zwischen dem Zaun des Solarparks und dem Waldrand frei zugänglich Flächen mit mindestens 10,0 m Breite festgesetzt (SPE-9), wo eine Blühwiese angelegt wird und durch regelmäßige Pflege kein Gehölzaufwuchs erfolgen kann. Die Fläche ist daher durchgehend durch die Feuerwehr befahrbar, die sowohl bei einem Waldbrand wie auch bei einem möglichen Feuer auf der PV-Freiflächenanlage jederzeit diese Flächen befahren kann.

Die Festsetzungen zur jeweiligen Anlagengestaltung in den Sondergebieten erfolgt so, dass unter den PV-Modulen eine Beweidung der Fläche durch Schafe problemlos möglich ist. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die jeweilige Unterkante der PV-Module mindestens 0,80 m über dem vorhandenen Geländeniveau sein muss.

Das Sondergebiet im Baufeld 1 wird im südlichen Teil in Ost-West-Richtung durch eine bestehende 110 kV-Hochspannungsleitung durchquert. Daher wird dort ein entsprechendes 20,00 m breites Leitungsrecht für den Energieversorger festgesetzt.

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob es sinnvoll ist, an diesen Standort im Südwesten des Baufeldes 1 ein eigenes Umspannwerk zu bauen, was dort einen direkten Anschluss an die

110 kV-Leitung hätte. Daher wird in der textlichen Festsetzung 1.1 bestimmt, dass es an der Westseite des Baufeldes 1, wo auch ein direkter Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche möglich ist, zulässig ist ein Umspannwerk zu bauen. In der textlichen Festsetzung 1.5 wird dann festgesetzt, dass das Umspannwerk abweichend von der sonst maximalen Anlagenhöhe von 4,00 m von Nebenanlagen eine Anlagenhöhe von 7,00 m über vorhandener Geländehöhe haben darf.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die drei Baufelder sind als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Solar/Photovoltaik“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit Ausnahme von Baufeld 1 hat jedes Baufeld eine durch Baugrenzen festgesetzte Baufläche, ein sogenanntes „Baufenster“. In allen drei Sondergebieten werden diese Baufenster unterbrochen durch Leitungsrechte, im Baufeld 1 durch die 110 kV-Freileitung und in den Baufeldern 2 und 3 durch die Gasleitung. Das 20,0 m breite Leitungsrecht im Baufeld 1 für die 110 kV-Hochspannungsleitung sowie ein Schutzstreifen von jeweils 10 m nördlich und südlich des Leitungsrechtes soll sicherstellen, dass jegliche Fahrzeuge für Wartungsarbeiten die Hochspannungsleitung erreichen können. Eine Überbauung des insgesamt 40,0 m breiten Schutzstreifen ist unzulässig.

Die etwa mittig des Baufeld 1 durchquerende Leitung ist eine niedrige Telekommunikationsleitung. Hier wird im weiteren Verfahren zu klären sein, ob die Leitung verlegt oder verkabelt wird oder der bisherige Leitungsverlauf erhalten bleiben soll.

Innerhalb der geschützten Flächen für den Leitungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Solar / Photovoltaik" sind bauliche Anlagen für Photovoltaik zulässig, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, hier ausschließlich der solaren Strahlungsenergie, einschließlich der dazu erforderlichen Nebenanlagen. In der textlichen Festsetzung 1.1 wird bestimmt, welche baulichen Anlagen in den Sondergebieten zulässig sind. Der Bau eines Umspannwerkes ist nur im Baufeld 1 zulässig, in Verbindung mit der Einspeisemöglichkeit des erzeugten Stroms in die 110 kV-Hochspannungsleitung. Die erforderlichen Photovoltaikmodule müssen sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen im jeweiligen Sonstigen Sondergebiet befinden. Wegeflächen und zusätzliche bauliche Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Solaranlage (z. B. Wechselrichteranlage und Trafostation) dürfen sich auch außerhalb der Baugrenzen befinden, jedoch müssen sie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden.

In der textlichen Festsetzung 1.2 wird bestimmt, dass für den Fall, dass keine Stromerzeugung durch PV-Freiflächenmodule auf den Flächen erfolgt und auch kein Repowering vorgenommen wird, die Flächen nach Rückbau der PV-Module als Flächen für Landwirtschaft zu nutzen sind. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist zu regeln, dass dieser Rückbau erfolgt, ohne dass der Gemeinde daraus Kosten entstehen können.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Landwirtschaft darf ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die drei Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Solar/ Photovoltaik“ haben insgesamt eine Fläche von ca. 57,5 ha. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl

(GRZ) von 0,65 gilt ausschließlich für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete ist darüber hinaus eine Grundfläche von zusammen maximal 2.000 qm für bauliche und technische Nebenanlagen (bzw. Wechselrichteranlagen, Trafostationen), die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, zulässig. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf die drei Sondergebiete auf. Im Sondergebiet 1 und 2 sind 900 qm für technische Nebenanlagen zulässig und im Sondergebiet 3 sind 200 qm zulässig. Darüber ist es zulässig, teilversiegelte Wege zur Wartung der Anlagen zu bauen, wenn diese eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten und die Gesamtlänge aller Wartungswege 3.000 m nicht überschreiten. Bei dem Bau eines Umspannwerkes im Baufeld 1 ist es zulässig eine Fläche bis maximal 1.600 qm u versiegeln.

Damit einerseits eine Schafbeweidung unter den PV-Modulen möglich ist, aber auch eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung (Heuernte), muss die Unterkante der PV-Module mindestens 0,80 m über dem vorhandenen Geländeniveau liegen. Und zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild darf die Oberkante der Module nicht höher als 3,50 m über dem vorhandenen Geländeniveau sein.

Für bauliche Nebenanlagen, wie Trafogebäude, wird eine maximale Höhe von 4,00 m festgesetzt. Als Ausnahme ist es nur beim Umspannwerk zulässig, eine Anlagenhöhe bis zu 7,00 m zu bauen. Die maximale Höhe der Nebenanlagen darf durch technisch notwendige Anlagen oder Vorrichtungen überschritten werden.

In der gestalterischen Festsetzung II 1. wird der Abstand der Modulreihen untereinander festgesetzt. Der Abstand zwischen der Oberkante der einen Modulreihe muss mindestens 3,00 m zur Unterkante des PV-Moduls der nächsten Reihe sein. Dieses begründet sich damit, dass aufgrund dieser Mindestabstandsreihe eine gute Chance besteht, dass auf diesen Flächen verschiedene Bodenbrüter der Avifauna auch zukünftig brüten können.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die zulässigen Einfriedungen am Rande der Sonstigen Sondergebiete sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein. Aufgrund der beabsichtigten Beweidung durch Schafe, muss die Einfriedung wolfsicher hergestellt werden. Bei dem Bau der Zäune zur Einfriedung der Photovoltaikanlagen in den Sonstigen Sondergebieten ist der Zaun so herzustellen, dass neben der Wolfssicherheit im ausreichenden Maße eine in Abschnitten festgelegte, nicht durchgehende, Bodenfreiheit von 0,15 m gewährleistet ist, um die Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäugern und Amphibien / Reptilien sicherzustellen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

In der SPE-Fläche 1 wird der dort befindliche Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Außerdem werden flächenhafte Baum- und Gehölzpflanzungen als Sichtschutz einerseits und zur Anlage von geschützten Biotopen andererseits angelegt. In den 5,00 m breiten SPE-Flächen 2 bis 6 sowie 8 sind standortgerechte, heimische kleinkronige Laubbäume und Laubgehölze der Artenlisten 1 und 2 in der Pflanzqualität Heister, 2x verpflanzt, Wuchshöhe 100 – 150 cm bzw. Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, 60 – 100 cm Wuchshöhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heister sind mit Schrägpfählen zu fixieren. Die Pflanzungen sind dreireihig mit einem Pflanzreihenabstand von 3 m und einem Pflanzabstand in den einzelnen Reihen von 1,50 m durchzuführen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung innerhalb eines Jahres nach Abgang der gleichen Art oder einer anderen Art der Artenlisten 1 und 2 vorzunehmen. Der

Abgang und die Durchführung der Ersatzpflanzung sind der Gemeinde Mühlenfließ schriftlich innerhalb eines Jahres nach Abgang anzuzeigen. Die Gehölze der SPE-Fläche 8 werden in die SPE-Fläche 7 fortgesetzt, welche dort dann die ersten drei Reihen Gehölzpflanzungen bilden. Dahinterliegend werden Winterlinden oder Traubeneichen dreireihig und 2x verpflanzt mit einem 10 – 12 cm Stammumfang und jeweils 2 m Abstand zwischen den Reihen. In den letzten zwei Reihen wird die Rotbuche, der Bergahorn oder die Traubeneiche als Hochstamm 3x verpflanzt mit einem 14 – 16 cm Stammumfang und jeweils 8 m Abstand zwischen den Reihen.

Um die Energiegewinnung der bis zu 3,50 m hohen Solarmodule der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht einzuschränken, müssen sämtliche Gehölze in den SPE-Flächen 2 bis 6 sowie 8 durch Pflegemaßnahmen auf eine maximale Wuchshöhe von 3,5 m, gemessen von der Geländeoberkante, begrenzt werden. Die Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Diese SPE-Flächen werden dort zum Schutz, zur Pflege und für Maßnahmen zur Errichtung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt. Außerdem haben die SPE-Flächen die Funktion des Sichtschutzes auf die dahinterliegende Einzäunung sowie auf die PV-Module.

Diese SPE-Flächen dürfen daher nicht in die Einzäunung der PV-Freiflächen einbezogen werden. An den Standorten, wo es notwendig ist die PV-Freiflächenanlage durch Wartungsfahrzeuge und für Fahrzeuge der Feuerwehr zu erreichen, darf die Anpflanzfläche in einer Breite bis zu 8,00 m unterbrochen werden.

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes „Solar/Photovoltaik“ im Baufeld 2, wird die mindestens 10,00 m breite SPE-9 Fläche festgesetzt. Die SPE-Fläche 9 ist als Abstandsfläche zum angrenzenden Waldstück als Blühwiese anzulegen. Für die Bepflanzung ist eine Saatstärke von 1 g / qm des Typs Feldrain und Saum oder ein vergleichbarer Typ in entsprechender Saatstärke zu verwenden (<https://www.saatenzeller.de/regiosaatgut/ug-4>).

Aufgrund der in der SPE-Fläche 9 vorhandenen Zauneidechsenpopulationen sind die Mahdtermine der Blühwiese außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Jung- und Alttieren zu wählen. Das Mähgut ist von der Blühwiese zu entfernen. Bei der Pflege ist zudem darauf zu achten, dass kein Gehölzaufwuchs stattfinden kann.

Die zulässigen Beweidungs- und Mahdzeiten werden im städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss vereinbart.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde wird geregelt, dass der Baustellenverkehr nicht von der B 2 über Rietz und Neu Rietz erfolgt, sondern über die B 102 im Norden, wo dann westlich von der Ortsdurchfahrt Haseloff aus Richtung des öffentlichen Weges, der westlich der Baufelder 1 und 2 liegt, angefahren wird. Damit entfällt ein störender Baustellenverkehr in Rietz und Neu Rietz. Jegliche Erschließungsmöglichkeiten bedienen jeweils nur die östliche Seite des Plangebietes. Im Osten befindliche PV-Module befinden sich somit nicht in direkter Nähe der öffentlichen Verkehrswege und sind über die Baufelder zu erschließen. Die SPE-Flächen dürfen nur im Notfall, z. B. im Brandfall, der Erschließung der PV-Module wie auch der einzelnen Waldstücke dienen.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet stellen sicher, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch in Zukunft direkt im Plangebiet versickern kann. Die Böden im Plangebiet werden nur an den Aufständern der PV-Module im geringen Maße versiegelt, so dass sich die Versickerungsfähigkeit nicht verändert.

6.2.2 Trinkwasser / Schmutzwasser / Löschwasser

Im Plangebiet fällt kein Schmutzwasser an, welches einer Reinigung zugeführt werden müsste.

Zum Betrieb der Solaranlage ist kein Trinkwasser und auch kein Brauchwasser erforderlich, so dass die Verlegung von Trinkwasserleitungen nicht erforderlich sind. In dem überarbeiteten Entwurf der Planzeichnung wurden bereits drei Löschbrunnen festgesetzt. Die genauen Standorte der Löschbrunnen können im weiteren Planverfahren nochmals variieren. Zum einen soll so sichergestellt werden, dass die PV-Module, der angrenzende Wald sowie auch im Wohnplatz Neu Rietz im Brandfall effektiv gelöscht werden können. Die Mindestanforderungen zum Thema Löschwasser wurden von dem Landkreis Potsdam-Mittelmark in seiner Stellungnahme vom 13.04.2023 übermittelt. Die Anforderungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

In den Randbereichen des Bebauungsplangebietes ist die zukünftige Versorgung mit Trinkwasser als auch die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Haseloff/Grabow sowie des Wohnplatzes Neu Rietz durch die Wasserwirtschaftsgesellschaft Nieplitzthal mbH geplant. Eine Überbauung der für die Leitungsverlegung geplanten Randbereiche durch PV-Module wird nicht stattfinden.

Gemäß dem Hinweis des Wasser- und Abwasserzweckverband „Hoher Fläming“ ist eine gesonderte Stellungnahme einzuholen, sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen.

6.2.3 Gasleitung

Im Plangebiet verläuft von Westen nach Osten eine Gasleitung der NBB-Netzgesellschaft. Diese führt durch die Baufelder 3 und 2 und weiter durch die östlich angrenzende Fläche für Landwirtschaft und die SPE 7-Fläche. Für die Gasleitung wurde nach Absprache mit dem Vorhabenträger und einem Vertreter der NBB-Netzgesellschaft ein Leitungsrecht von insgesamt 4 m festgesetzt und der Planzeichnung hinzugefügt. Dieser Schutzstreifen von 4,0 m darf nicht überbaut und durch die PV-Module auch nicht überdacht werden, so dass jegliche Fahrzeuge für mögliche Wartungsarbeiten oder Havariefälle die Leitung erreichen können

In dem Bereich, wo das Leitungsrecht für die Gasleitung die SPE-Fläche 7 durchquert dürfen keine Gehölze gepflanzt werden. Durch regelmäßige Pflege ist zu verhindern, dass dort Gehölze heranwachsen.

7.0 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Im Plangebiet sind weder Altlasten bekannt, noch sind im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen registriert. Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat in ihrer Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB dazu aufgefordert, eine bodenkundliche Kartierung vorzunehmen um zu klären, welche Böden und Bodensubstrate auf der Projektfläche vorkommen. Außerdem wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 während der Bauphase gefordert. Nachdem diese Thematik auch mehrfach in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit angesprochen wurde, wurden erste Absprachen mit Geologie- und Ingenieurbüros getroffen, sodass die geforderten Leistungen parallel mit dem formellen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können. Nachdem die erforderliche Kartierung und ein Bodenschutzkonzept ausgearbeitet wurden, ist eine ergänzende eingeschränkte Beteiligung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark geplant, um diese dann über die Ergebnisse der Kartierung und des Bodenschutzkonzeptes zu unterrichten. Während der gesamten anschließenden Bauphase wird dann voraussichtlich eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein erfahrenes Büro durchgeführt.

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz ist Folgendes zu beachten: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale. Von der Planung sind aber gemäß dem Hinweis der unteren Baudenkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark folgende Objekte in der Umgebung betroffen.

- Dorfkirche Haseloff, spätromanischer ortsbildprägender Kirchenbau aus dem frühen 13. Jh. mit quadratischem, spätgotischem Westturm, 1873 durch ein prägendes Backsteinobergeschoss und Spitzhelm erhöht (Obj.-Nr.: 09190217)
- Stadtkirche St. Johannis in Niemeck, ein nach Plänen Friedrich August Stülers 1853 errichteter neogotischer Kirchenbau mit markantem, orts- und landschaftsbildprägendem Kirchturm (Obj.-Nr.: 09190312)

Bei den hier genannten Objekten handelt es sich gemäß §§ 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg, Brandenburgisches

Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG – GVBl Land Brandenburg Teil I Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff) um Denkmale (Einzeldenkmale, Baudenkmale). Die Denkmale und dazugehörige Denkmalteile wurden rechtskräftig, nachrichtlich unter o.g. Objektnummern in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) eingetragen.

Trotz der hier aufgeführten Objekte sind diese nach Auffassung der Gemeinde in keinsten Weise von der Planung betroffen. Das Baudenkmal „Dorfkirche Haseloff“ befindet sich in 410 m Luftlinie Entfernung von der nördlichsten Spitze des Baufeldes 1 mit dem dort festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Solar/Photovoltaik“. Innerhalb dieser Abstandsfläche befindet sich weiterhin eine 220 m tiefe Fläche, die mit Hochwald bestockt ist. Somit hat die weiter südlich gelegene und durch den Hochwald abgetrennte PV-Freiflächenanlage keine negative Wirkung auf die Dorfkirche bzw. den Kirchturm der Kirche von Haseloff. Die Stadtkirche in Niemeck befindet sich in 4,52 km Entfernung westlich des Baufeldes 1. In dem Zwischenraum, etwa 0,5 bis 2,0 km westlich des Solarparks liegt ein vorhandener Windpark, für den zurzeit ein Repoweringverfahren für zwar weniger, aber höhere Windenergieanlagen durchgeführt wird. Der vorhandene und später repowerte Windpark stellt von Haseloff aus gesehen eine deutlich stärkere visuelle Beeinträchtigung des Kirchturmes von Niemeck dar als eine maximal 3,5 m über dem Gelände befindliche PV-Freiflächenanlage.

7.3 Belange der Landwirtschaft

Es gibt hierzu bereits Vorvereinbarungen, dass die Flächen der Sondergebiete zukünftig durch einen örtlichen Schäfer durch bis zu 570 Schafe beweidet wird, deren Fleisch- und Wollvermarktung durch regionale Landwirte und einen örtlichen Metzger erfolgt. Eine mögliche Reduzierung der Schafe wird im weiteren Verfahren nochmals geprüft.

Die Flächen im Plangebiet sind somit gleichzeitig als Grünland mit extensiver Landwirtschaft vorgesehen. Diese ökologisch hochwertige Aufwertung des Bodens stärkt die vorhandene Bodenstruktur und das Bodenleben. Mit der Aufwertung des Natur- und Landschaftshaushaltes durch die Umwandlung von intensiver in extensive Landwirtschaft werden vor allem Flora und Fauna profitieren. Nachweislich weisen PV-Anlagen auf Grünlandflächen gegenüber reinen Ackerlandschaften eine hohe Artenvielfalt auf (je nach Ausgestaltung des Vorhabens). Durch Gehölzpflanzungen wird die technische Anlage auch in die Landschaft eingebunden, sodass mehrere Schutzgüter profitieren können. Auch können Lesesteinhaufen im Plangebiet zur Ansiedlung von Reptilien dienen. Durch die extensive Landwirtschaft auf Grünland, die Pflege durch eine Schafbeweidung und potenzielle Bereitstellung von Reptilienhabitaten durch Lesesteinhaufen werden die im Plangebiet befindlichen Flächen ein hohes Maß an Biodiversität aufweisen.

In Teilen des Sondergebietes wäre es auch möglich die unter den PV-Modulen heranwachsenden Gräser zu mähen und als Heufutter für die Schafe oder Rinder zu nutzen. Hierfür müsste dann eine partielle Schafsbeweidung erfolgen, so dass die Gräser auf den unbeweideten Flächen wachsen können. Der Gemeinde ist bekannt, dass in Teilen der jetzt überplanten Fläche beim bisherigen Ackerbau für biologisch angebaute Feldfrüchte es innerhalb der letzten fünf Jahre in zwei Jahren zu Totalausfällen der Ernte gekommen ist. Durch den hohen Feldsteinanteil in diesen eiszeitlichen Moränenflächen kommt es in heißen Sommern zur Aufheizung gerade der Steine, die wiederum als „Wärmestrahler“ dann bei angrenzenden Böden zu Austrocknung führen. Bei einer geschlossenen Grasdecke unter den PV-Modulen kommt es dagegen nicht zu diesem Austrocknungsprozess der Böden während der trockenen und heißen Perioden im Sommer.

Die Schafsbeweidung unter den PV-Modulen ist dagegen fast ganzjährig sichergestellt. Mit dieser kombinierten Nutzung einer Energiegewinnung durch die PV-Freiflächenanlage die mit

dem örtlichen landwirtschaftlichen Betrieb einen langfristig gesicherten Ertrag bietet und einer gesicherten landwirtschaftlichen Nutzung, hier durch eine spezielle landwirtschaftliche Nutzung, hier die Schafhaltung, erfolgt auch eine langfristige wirtschaftliche Sicherung und Stärkung der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe und damit auch der dortigen Arbeitsplätze.

7.4 Biodiversitäts-PV

Der Bundesverband Neue Energiewirtschaft (bne) hat im Juni 2023 ein Konzept ausgearbeitet, Biodiversität in den Einklang des Ausbaus von PV-Anlagen zu bringen. Das Solarpaket 1, das am 16.08.2023 im Kabinett beschlossen wurde, soll nun die Grundlage schaffen, die Biodiversitäts-PV im Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) und im Agrarrecht zu definieren und festzulegen. Die Vergabe von zuschlagsfähigen Biodiversitäts-PV-Projekten soll bereits 2024 erfolgen.

Im Detail soll die Energieerzeugung durch PV-Anlagen gleichzeitig mit einer hohen Artenvielfalt und einer landwirtschaftlichen Nutzung einhergehen. Biodiversitäts-PV erhält landwirtschaftliche Flächen, welche aufgrund bestimmter Pflegemaßnahmen gleichzeitig eine hohe Biodiversität fördern.

Das bne-Positionspaper „Biodiversitäts-PV als Solarpark-Standard“ beschreibt klare Kriterien, die eine PV-Anlage erfüllen muss, um als Biodiversitäts-PV klassifiziert zu werden. Dazu zählen große Reihenabstände, hohe Modultischunterkanten, angepasste Zäune und sonstige grünordnerische Festsetzungen.

Die PV-Freiflächenanlage „PV Haseloff Südost-Haseloff“ ist so konzipiert, dass sie diese Kriterien erfüllen kann, so wie in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Die im Plangebiet festgesetzten Sondergebiete „PV-Freiflächenanlagen“ sind dabei gleichzeitig zur Nutzung als Grünland und extensiver Landwirtschaft vorgesehen, hier durch eine Schafsbeweidung, inklusive der biodiversitätsfördernder Anlagengestaltung durch hohe Modultischunterkanten, Reptiliendurchlässige Zäune, weiten Reihenabständen und SPE-Flächen. Damit entspricht die Ausgestaltung der PV-Freiflächenanlage dem Konzept einer Biodiversitäts-PV-Anlage.

7.5 Verkehrsrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass Behinderungen des übrigen ÖPNV und des gesamten fließenden KFZ-Verkehrs auf dem öffentlichen Straßennetz durch Anlagen- und Materialtransporte durch Nutzung verkehrschwacher Zeiten vom Grundsatz her ausgeschlossen bzw. auf ein nicht vermeidbares Maß reduziert werden sollen.

Sollten Behinderungen/Einschränkungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen nicht vermeidbar sein, sind der zuständige Straßenbaulastträger und bei Betroffenheit auch der zuständige Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV rechtzeitig zu informieren.

8.0 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verursachten Eingriffe, werden im Umweltbericht als gesonderten Teil zur Begründung dargestellt.

9.0 Flächenbilanz

1. Sonstige Sondergebiete: Solar / Photovoltaik	57,45 ha
2. Öffentliche Verkehrsflächen	2,28 ha
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gehwege	0,11 ha
4. Öffentliche Grünflächen	0,45 ha
5. Waldflächen	7,15 ha
6. Fläche für Landwirtschaft	9,21 ha
7. SPE-Flächen	<u>3,97 ha</u>
Gesamtfläche	<u>80,64 ha</u>

10.0 Planverfahren

Der Beschluss zum Aufstellen des Bebauungsplans „PV Haseloff Südost-Haseloff“ wurde von der Gemeindevertretung am 30.11.2021 gefasst.

Mit Schreiben vom 19.11.2020 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) die landesplanerische Zielanfrage gestellt. Diese hat mit Antwortschreiben vom 07.12.2021 bestätigt, dass mit der Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. In der Zielmitteilung wurde jedoch der Hinweis gegeben, dass in dem Vorentwurf des Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 Festlegungen zur landwirtschaftlichen Bodennutzung in Form von Vorranggebieten getroffen werden sollen und dass sich diese mit dem Planungsgebiet überlagern.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat am 23.02.2023 in ihrer öffentlichen Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV Haseloff Südost-Haseloff“ beschlossen, den Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt und bestimmt, die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen. Hierbei erfolgte auch eine Namensänderung der PV-Freiflächenanlage von „Solarpark Haseloff Südost“ auf „PV Haseloff Südost-Haseloff“.

Der Bericht der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming der Ergebnisse des öffentlichen Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 mit Stand 08.02.2023 stellt fest, dass Geltungsbereiche von aktuellen B-Planverfahren für PV-Freiflächenanlagen aus der bisher im Regionalplanentwurf geplanten Vorranggebiete für Landwirtschaft herausgenommen werden sollen. Es wurde zur Kenntnis genommen, dass ein Stichtag für die Berücksichtigung noch festgelegt werden muss. Aufgrund dieses aktuellen Sachverhaltes kann festgestellt werden, dass der B-Planentwurf „PV Haseloff Südost-Haseloff“ in Zukunft voraussichtlich nicht im Widerspruch zum neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 stehen wird.

In dem Zeitraum vom 14.03.2023 bis zum 14.04.2023 haben die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden stattgefunden. Insgesamt sind 13 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 30 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangen. Das wesentliche Ergebnis der Zwischenabwägung ist, dass auf das bisherige Sondergebiet (Solar/PV-Freiflächenanlage) im bisherigen Baufeld 4 am östlichen Rand des Plangebietes vollständig verzichtet wird, so dass der Beginn der eingezäunten PV-Freiflächenanlage erst 250 m Luftlinie entfernt vom westlichen Wohnhaus im Wohnplatz Neu Rietz befindet. Weiterhin wird die SPE-

7 Fläche so geändert, dass in 30 m Breite und 245 m Länge eine waldartige dichte Gehölzpflanzung erfolgt, die zum einen Sicht- und Windschutz für den Wohnplatz Neu Rietz führt. Im Süden des Plangebietes wird über der dort vorhandenen Erdgasleitung ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt, so dass eine 4,0 m breite Trasse frei von jeglicher Bebauung bleibt. D. h. die Fläche darf auch nicht durch PV-Module überdacht werden. Weiterhin gibt es eine Reihe Einzelpunkte (z. B. Regelung des Baustellenverkehrs), die später im 2. städtebaulichen Vertrag, dem Erschließungsvertrag geregelt werden. Mit den so vorgenommenen Änderungen kann der Entwurf des B-Plans (Stand August 2023) und der Entwurf des Umweltberichtes (Stand August 2023) als Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und die anschließenden formellen Beteiligungsverfahren dienen.

Es ist beabsichtigt im September den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ zu beschließen. Nach erfolgter Beschlussfassung in dieser Sitzung wird der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht, worauf die anschließende formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfindet. Die formellen Beteiligungsverfahren werden dann voraussichtlich im 1. Teil des 4. Quartals 2023 stattfinden. Für die parallellaufenden bodenkundlichen Untersuchungen im Plangebiet wird es nochmals ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark geben, um die Ergebnisse und den weiteren Handlungsbedarf abzustimmen.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.09.2023 erfolgte der Beschluss über die Abwägung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf (Stand August 2023) nebst Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes. Die öffentliche Auslegung erfolgt von Montag, den 20.11.2023 bis einschließlich Freitag, den 05.01.2024.

Stand August 2023

gez. Thomas Hemmerling

- Der Amtsdirektor -

Amt Niemegek,

handelnd für die Gemeinde Mühlenfließ