



# Protokollauszug

aus der  
29. öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Marquardt  
vom 29.11.2022

---

öffentlich

**Top 3 Information zum Vorentwurf/frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 173 ?Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn?**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Roggenbuck Frau Barth (Stadtverwaltung Potsdam, Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtraum Nord), Herrn Ziegler (Lunaco GmbH), Frau Beydoun und Herrn Rhode (Büroleitung des Planungsbüros „SR - Stadt- und Regionalplanung“). Herr Roggenbuck übergibt das Wort an Herrn Rhode und Frau Beydoun, die anhand einer Power-Point-Präsentation den Vorentwurf vorstellen.

Nach der Vorstellung beantworten Frau Beydoun, Herr Rhode, Herr Ziegler sowie Herr Flade (Eigentümer der zu bebauenden Fläche) Nachfragen der Ortsbeiratsmitglieder und Bürger.

Änderungswünsche / Idden können noch bis zum 12.12.2022 beim Bereich Stadtraum Nord eingereicht werden.

Herr Roggenbuck bedankt sich bei allen Beteiligten für die Vorstellung.

Die Power-Point-Präsentation wird dem Tagesordnungspunkt im Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt.

## **Bebauungsplan Nr. 173 „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“**

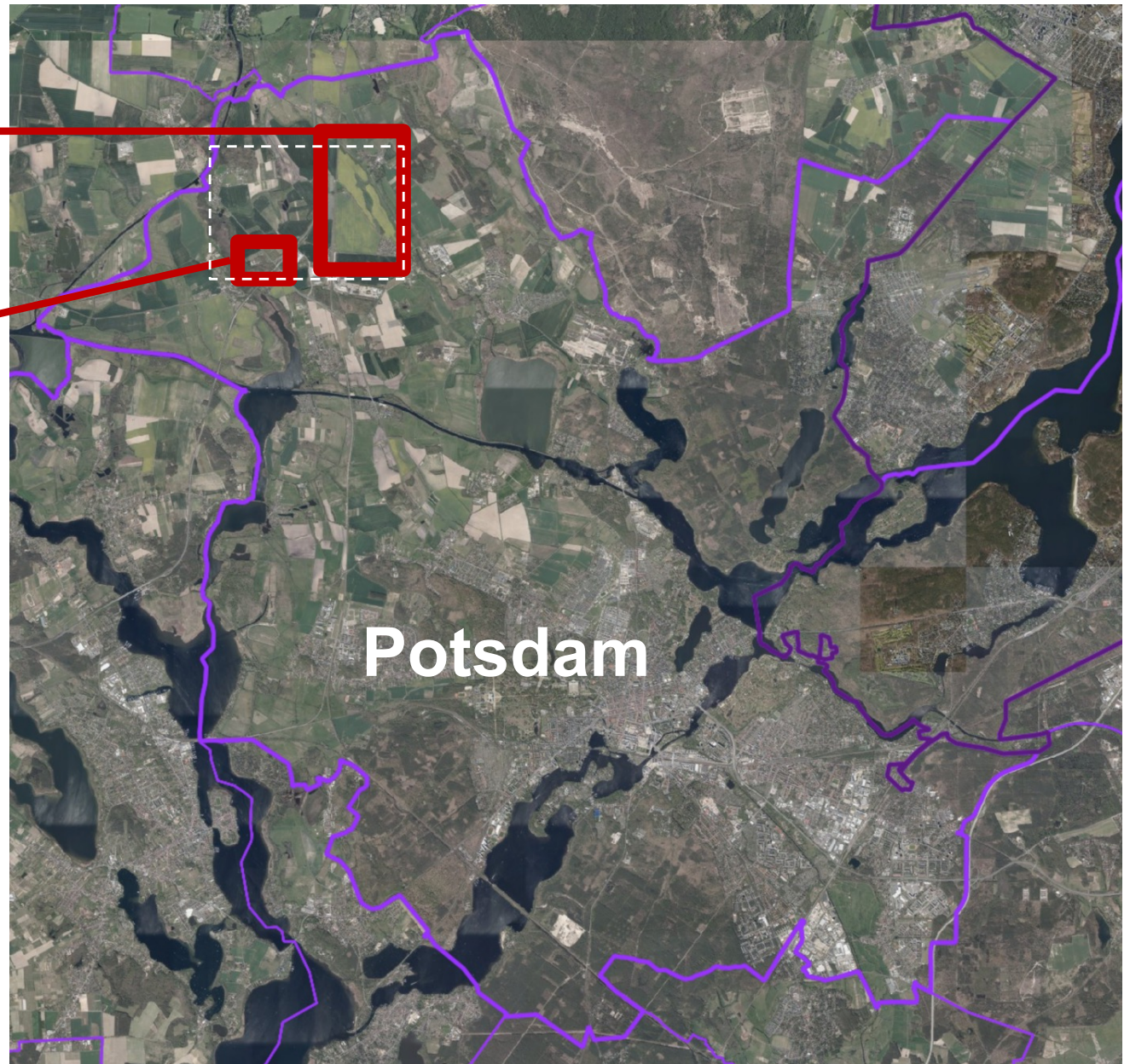
Information zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung

## Geltungsbereich

Teilfläche 1  
Satzkorn



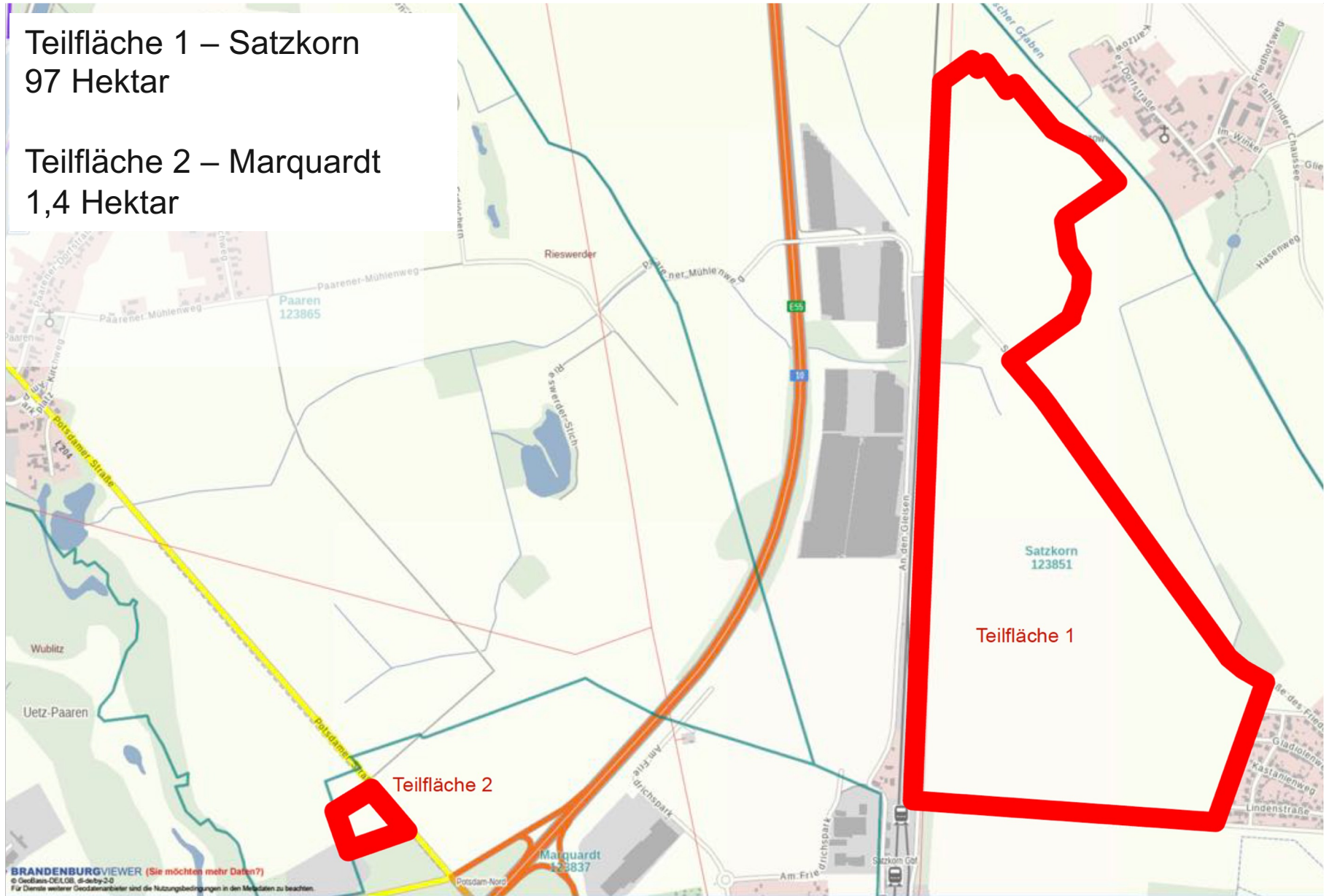
Teilfläche 2  
Marquardt



## Geltungsbereich

Teilfläche 1 – Satzkorn  
97 Hektar

Teilfläche 2 – Marquardt  
1,4 Hektar



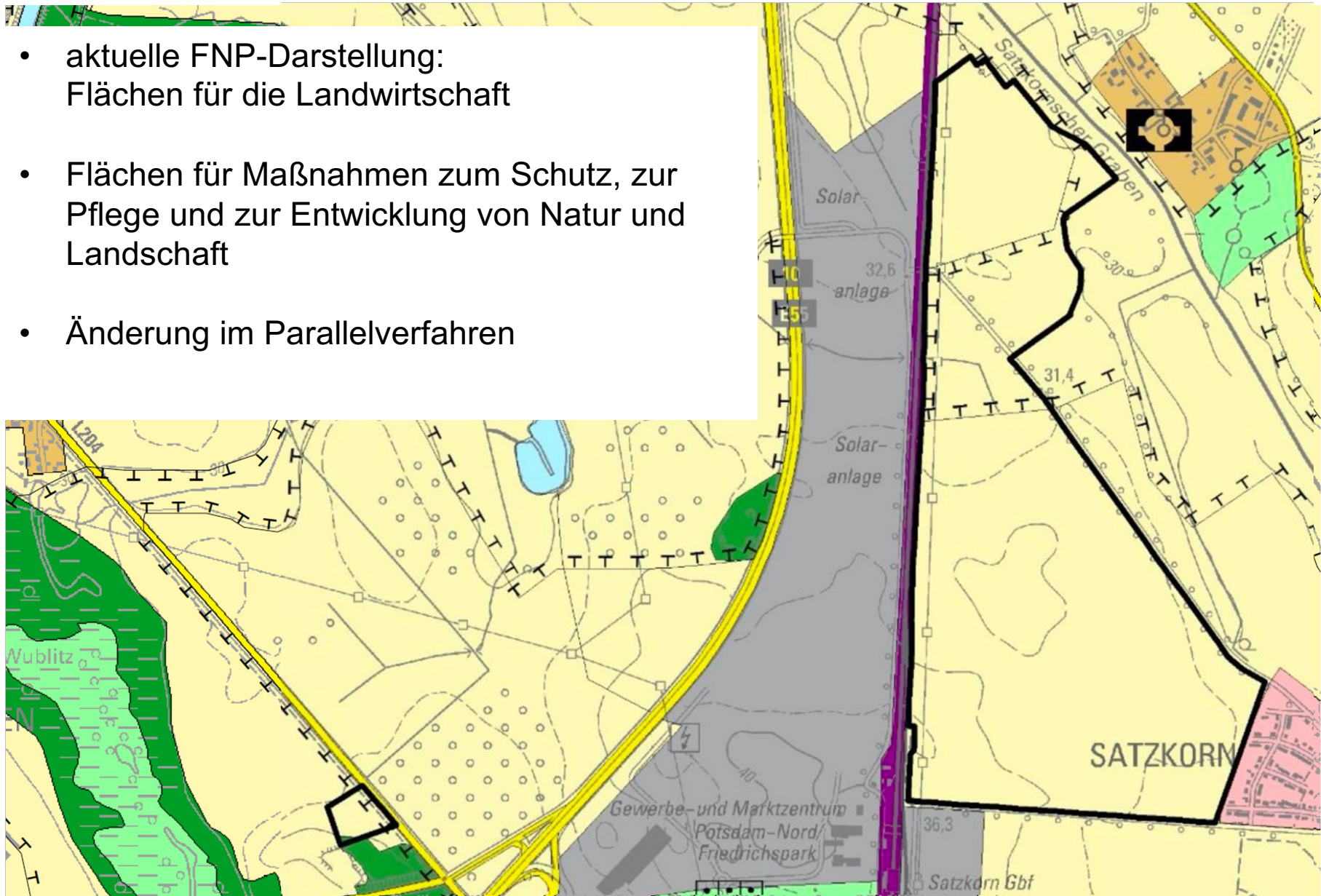
## Ziele

- Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Brachflächen
- Festsetzung als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Freiflächensolaranlage"
- Einbindung der Solarmodule durch
  - Gliederung,
  - intensive Eingrünung und
  - Wegebeziehungen



## Flächennutzungsplan - Stand vom 19. September 2012

- aktuelle FNP-Darstellung:  
Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft
- Änderung im Parallelverfahren



## Hochwasser

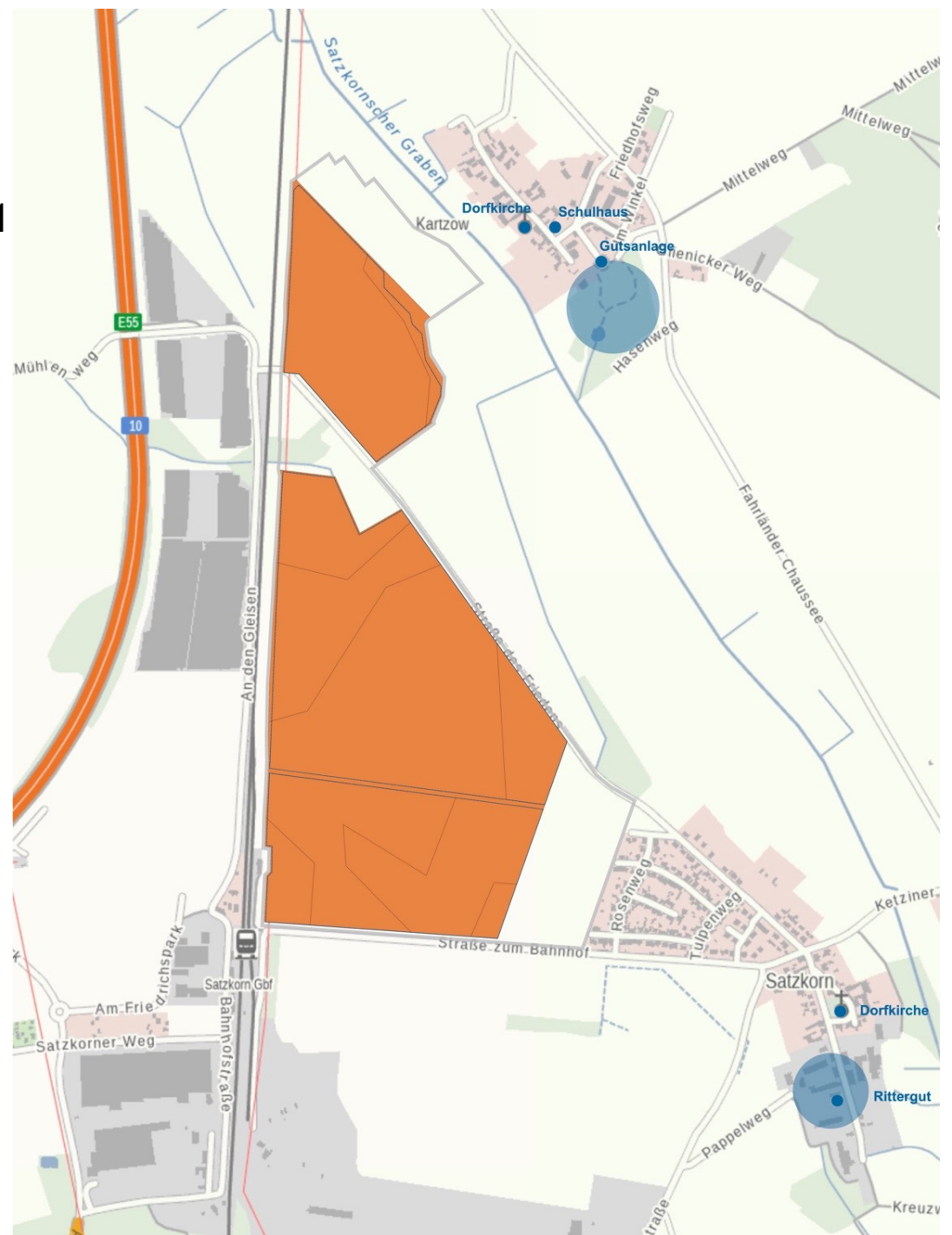
- keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, sondern Risikogebiete
- Plangebiet liegt teilweise in dem noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
- Baufenster südlich der HQ100-Linie



## Denkmalschutz - Baudenkmale

### Baudenkmale in Nähe der Teilfläche 1

- Kartzow:  
Kirche und Gutsanlage
- Satzkorn:  
Kirche und Rittergut
- ⇒ keine negativen Einflüsse
- Orientierung der Module  
nach Süden
- 200 m tiefe Grünfläche  
als Abstand und visueller Puffer





## Denkmalschutz - Bodendenkmale

| Bodendenkmalnummer | Kurzansprache  |
|--------------------|--|
| 2106               | Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit                         |
| 2108               | Siedlung Mittelalter, Siedlung Steinzeit, Siedlung Eisenzeit     |
| 2117               | Siedlung Ur- und Frühgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter  |
| 2118               | Siedlung Neolithikum, Siedlung Ur- und Frühgeschichte            |
| 2119               | Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Ur- und Frühgeschichte |



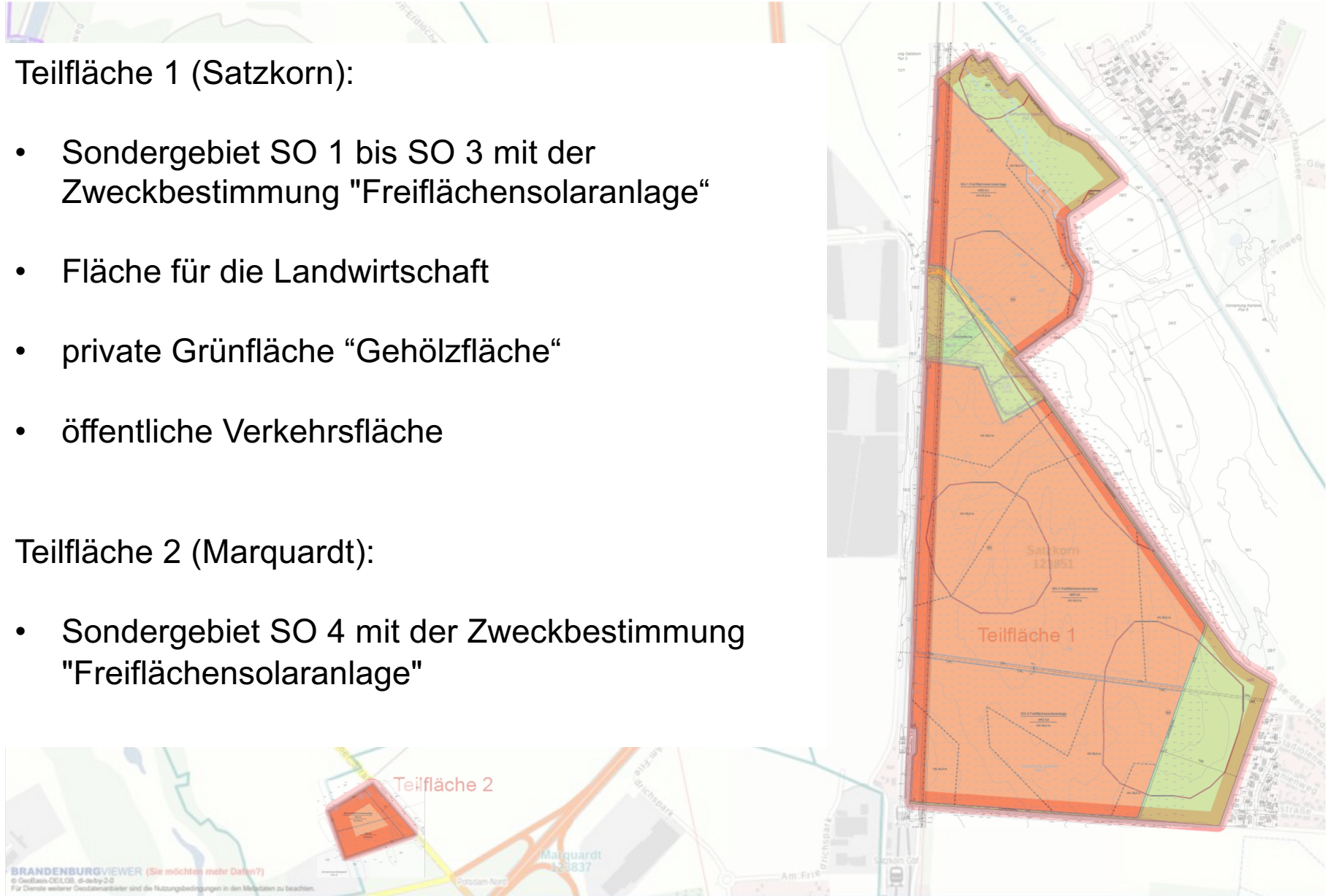
# Bebauungsplan

## Teilfläche 1 (Satzkorn):

- Sondergebiet SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung "Freiflächensolaranlage"
- Fläche für die Landwirtschaft
- private Grünfläche "Gehölzfläche"
- öffentliche Verkehrsfläche

## Teilfläche 2 (Marquardt):

- Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Freiflächensolaranlage"



# Bebauungsplan

## Teilfläche 1 – SO 1 (15,57 Hektar)

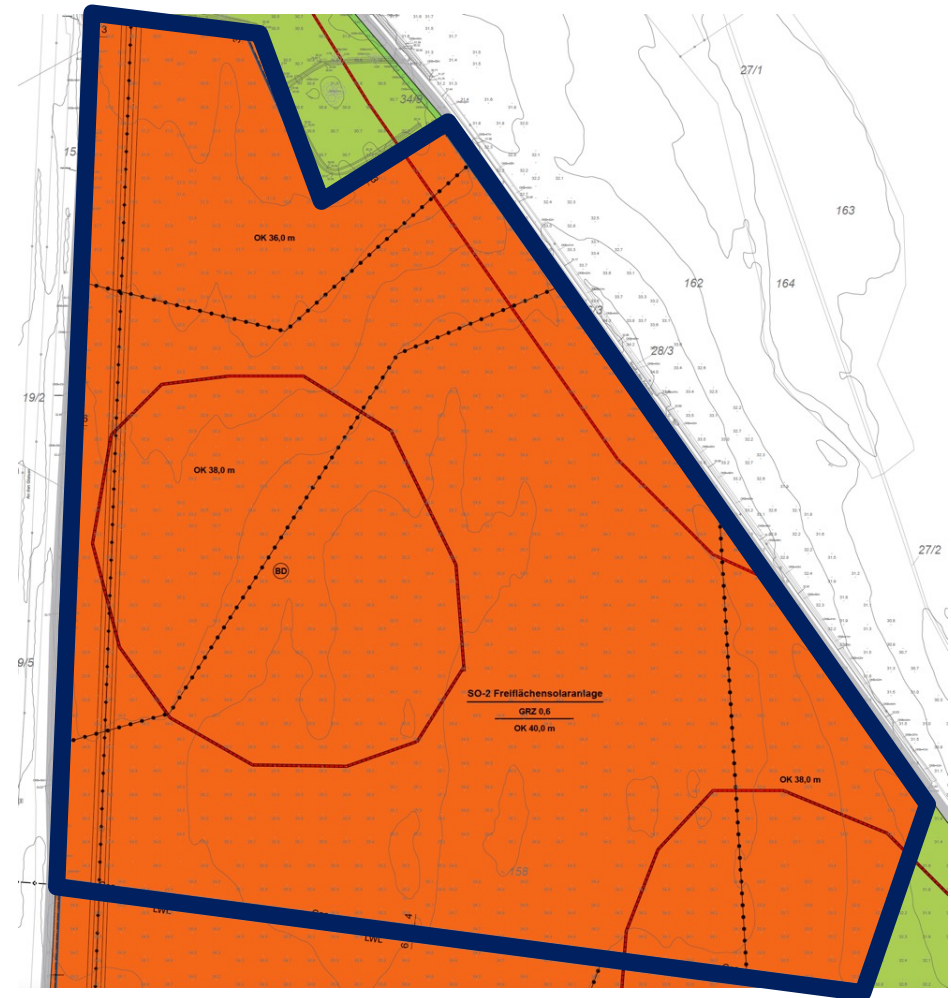
- GRZ 0,6
- OK 37,0 m ü. NHN - Höhe baulicher Anlagen maximal 4,0 m über Geländeoberkante
- Süden: Straße des Friedens
- Nordosten: 200-Meter-Abstandslinie zur Ortslage Kartzow.
- Baugrenzen: 3 m Abstand zu den Baugebietsgrenzen ein und Berücksichtigung der HQ100-Linie
- Freiflächensolaranlage: Unterbringung von Photovoltaikanlagen sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen



## Bebauungsplan

### Teilfläche 1 – SO 2 (38,68 Hektar)

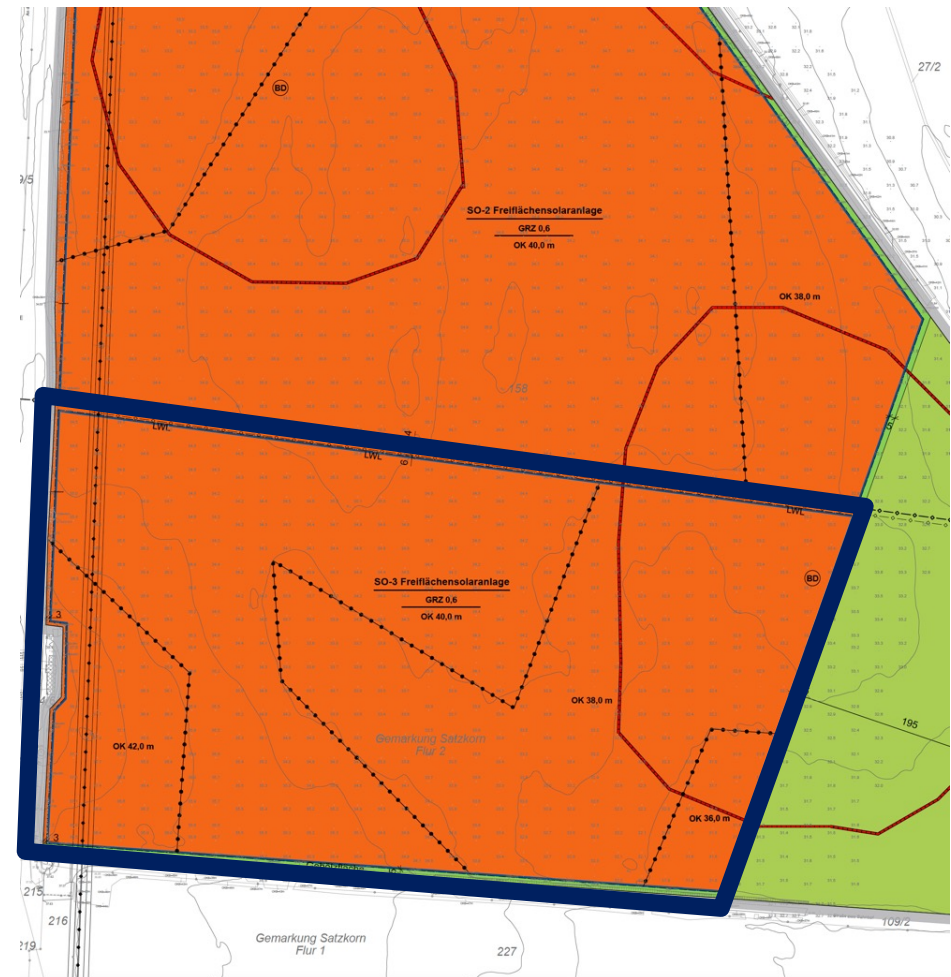
- GRZ 0,6
- OK 36,0 m bis 40,0 m ü. NHN
- mittlerer Bereich der Teilfläche 1
- Nordosten: Straße des Friedens
- Süden: Leitungstrasse Gas und Lichtwellenleiterleitungen



# Bebauungsplan

## Teilfläche 1 – SO 3 (22,14 Hektar)

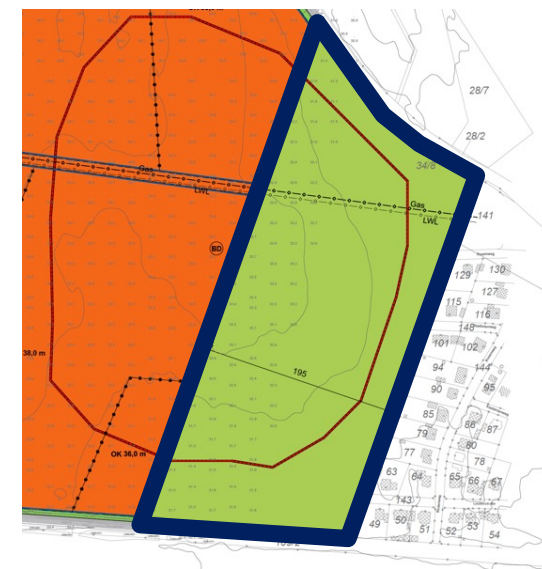
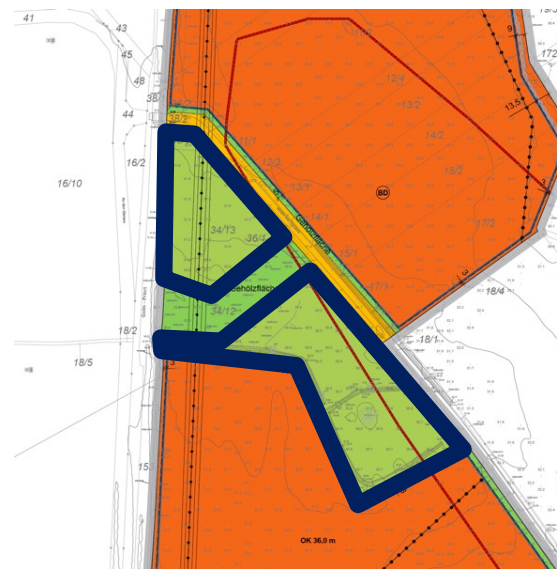
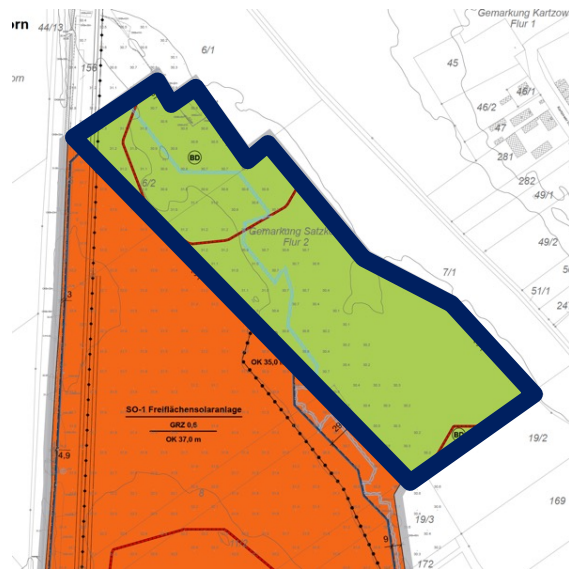
- GRZ 0,6
- OK 36,0 m bis 42,0 m ü. NHN
- südlicher Bereich der Teilfläche 1
- Norden: Leitungstrasse
- Süden: Straße zum Bahnhof



# Bebauungsplan

## Flächen für die Landwirtschaft (17,87 Hektar)

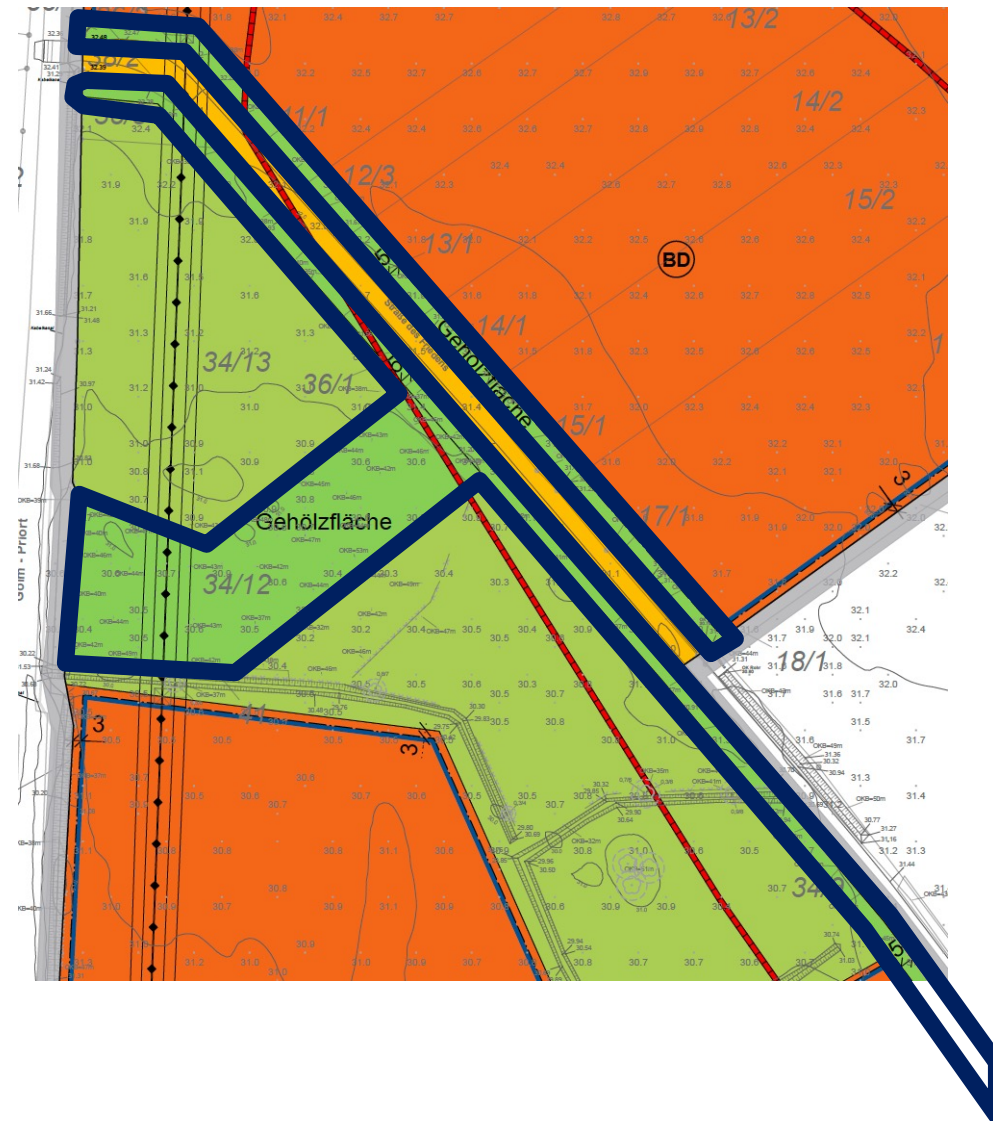
- Sicherung des 200 m tiefen Abstandes zwischen Baugrenze und Ortslagen Kartzow und Satzkorn
- zwei Flächen südlich der Straße des Friedens (Graben Nr. 00/19-15, Gewässer II. Ordnung, Unterhaltungspflicht Wasser- und Bodenverband „GHHK-HK-HS“ Nauen)



## Bebauungsplan

### private Grünflächen „Gehölzfläche“ (insgesamt 2.14 Hektar)

- Bestandssicherung
- Baum- und Gehölzstreifen entlang der Straßen
- Gehölzstreifen am nordöstlichen Rand als Sichtschutz für Ortslage Kartzow
- innerhalb der privaten Grünflächen sind Bäume und sonstige Bepflanzungen zu erhalten



# Bebauungsplan

## öffentliche Verkehrsfläche (0,53 Hektar)

- Abschnitt der Straße des Friedens wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt
- keine Aufteilung der Verkehrsfläche

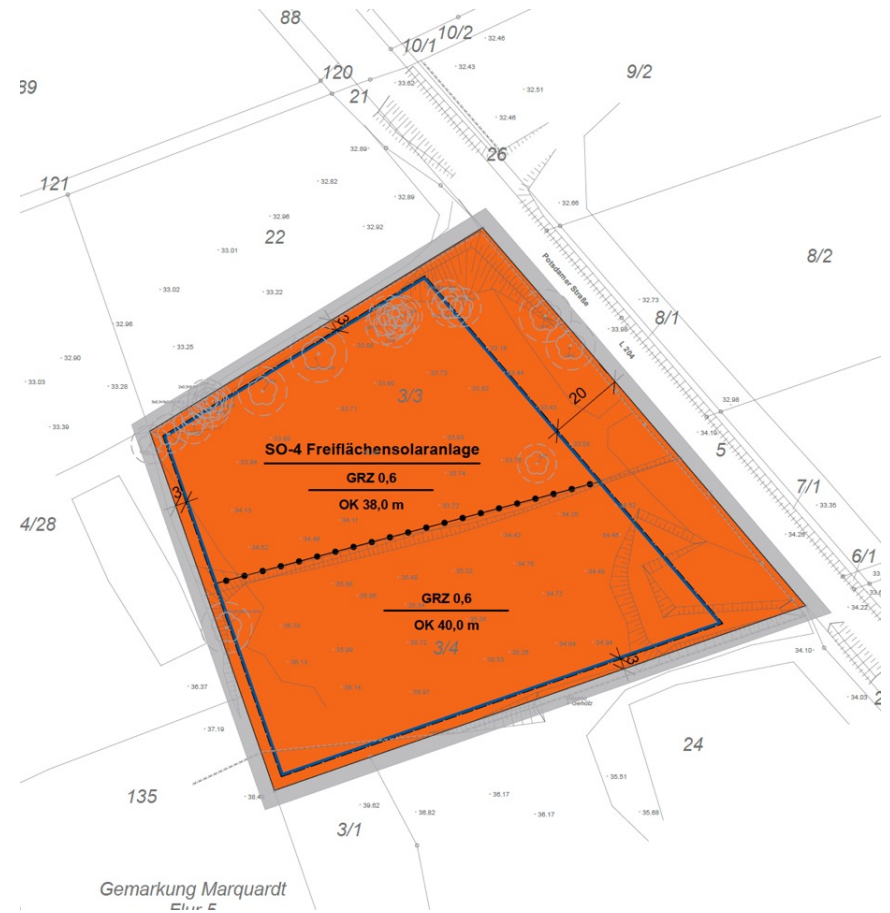




# Bebauungsplan

## Teilfläche 2 – SO 4 (1,43 Hektar)

- GRZ 0,6
- OK 38,0 m bis 40,0 m ü. NHN
- straßenseitige Baugrenze im Abstand von 20 m zu der Landesstraße 204

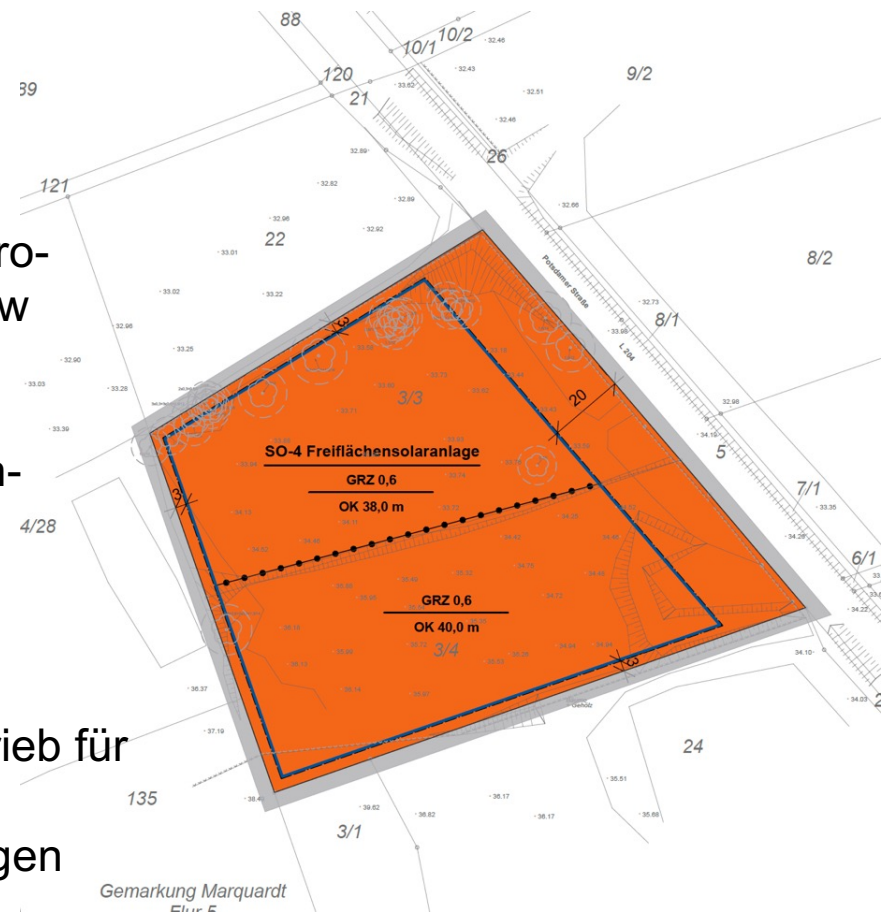


# Bebauungsplan

## Teilfläche 2 – SO 4

### Variante 2: Variante mit Elektro-Tankstelle

- auf dem südlichen Flurstück soll eine Elektro-Tankstelle mit Lademöglichkeiten für 24 Pkw zulässig sein
- einschließlich Toilettengebäude, Automatenanlage für Getränke und Imbiss sowie Picknickplätze
- ausnahmsweise sollen eine Schank- und Speisewirtschaft und ein Einzelhandelsbetrieb für Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher und sonstigen Reisebedarf zulässig sein



## Klimanotstand und städtische Klimaschutzkonzept

- Im Klimaschutzkonzept wurde unter anderem eine Zielvorgabe der Energieerzeugung durch Freiflächensolaranlagen **bis zum Jahr 2050 in Höhe von 300.000 MWh/Jahr** formuliert.
- Davon sollen rund **140.000 MWh/Jahr durch Freiflächensolaranlagen** erzeugt werden, rund 160.000 MWh/Jahr durch Solaranlagen auf oder an Gebäuden.
- Bei der gegenwärtigen durchschnittlichen Leistung moderner Solarmodule von ca. 865 MWh/a pro Hektar werden insgesamt ca. **162 Hektar Fläche** für die Aufstellung von PV-Modulen benötigt.

# Flächenbilanz

| Geplante Nutzung                       | Flächengröße (ha) | davon bebaubar gemäß GR/GRZ (ha) | max. zulässige Überschreitung der GR/GRZ (ha) | Gesamte, maximal überbaubare Fläche (ha) |
|--|-------------------|----------------------------------|---|--|
| <i>Teilfläche (TF) 1</i>               |                   |                                  |   |  |
| <b>Baugebiete</b>                      |                   |                                  |   |  |
| Sondergebiet 1                         | 15,57             | 9,34                             | 3,12  | 12,46                                    |
| Sondergebiet 2, 3                      | 60,08             | 36,49                            | 12,16   | 48,65                                    |
| <b>Gesamt:</b>                         | <b>76,39</b>      | <b>45,83</b>                     | <b>15,28</b>                                  | <b>61,11</b>                             |
| <b>Verkehrsfläche</b>                  | <b>0,54</b>       | <b>0,54</b>                      |   | <b>0,54</b>                              |
| <b>Grünfläche</b>                      |                   |                                  |   |  |
| Private Grünfläche mit Zweckbestimmung | 2,14              | 0                                | 0   | 0  |
| Gehölzfläche                           |                   |                                  |   |  |
| Fläche für Landwirtschaft              | 17,86             | 0                                | 0   | 0  |
| <b>Gesamt</b>                          | <b>20,0</b>       | <b>0</b>                         | <b>0</b>                                      | <b>0</b>                                 |
| <b>Gesamt TF 1</b>                     | <b>96,93</b>      | <b>46,37</b>                     | <b>15,28</b>                                  | <b>61,65</b>                             |
| <i>Teilfläche 2</i>                    |                   |                                  |   |  |
| <b>Baugebiete</b>                      |                   |                                  |   |  |
| Sondergebiet 4                         | 1,43              | 0,86                             | 0,29  | 1,15                                     |
| <b>Gesamt TF 1 + 2</b>                 | <b>98,36</b>      | <b>47,23</b>                     | <b>15,57</b>                                  | <b>62,8</b>                              |

## Bodenversiegelung

| Geplante Nutzung         | Flächengröße (ha) | Gesamte, maximal überbaubare Fläche (ha) | Tatsächliche Versiegelung (5 %) der max. überbaubaren Fläche (ha) |
|--------------------------|-------------------|--|---|
| <i>Teilfläche (TF) 1</i> |                   |  |   |
| <b>Baugebiete</b>        |                   |  |   |
| Sondergebiet 1           | 15,57             | 12,46                                    | 0,62  |
| Sondergebiet 2, 3        | 60,82             | 48,65                                    | 2,43  |
| <b>Gesamt:</b>           | <b>76,39</b>      | <b>61,11</b>                             | <b>3,05</b>   |
| <i>Teilfläche 2</i>      |                   |  |   |
| <b>Baugebiete</b>        |                   |  |   |
| Sondergebiet 4           | 1,43              | 1,15                                     | 0,06  |
| <b>Gesamt</b>            |                   |  | <b>3,11</b>   |

- Die tatsächliche Bodenversiegelung ist wesentlich geringer und wird voraussichtlich **5 %** der Sondergebiete nicht überschreiten  
Dies entspricht einer Versiegelung von ca. **3,11 ha**.
- Die Versiegelung durch die bereits vorhandene Verkehrsfläche im Bereich der Friedensstraße ist hierauf anzurechnen.



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**

