

## Protokollauszug

aus der

79. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 23.04.2024

---

öffentlich

**Top 4.1    Bebauungsplan Nr. 173 „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“: Billigung der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Flächennutzungsplan-Änderung „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ (27/21): Billigung der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und der Bezeichnung, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
23/SVV/1403  
ungeändert beschlossen**

Herr Pfrogner bringt den Änderungsantrag 24/SVV/1403-02 (sh. TOP 4.1.1.) ein.

Frau Kunert (Bereich Potsdam Nord) erinnert, dass es sich heute um die 2. Lesung handelt und erläutert anhand einer Präsentation (wird im Ratsinformationssystem zum TOP als Anlage eingestellt) den aktuellen Stand. Dabei verweist sie auf Änderungen in der Vorlage seit der 1. Beratung im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 15.2.24 (sh. Folien 3 und 6 der Präsentation). Auf die einzelnen Punkte des Änderungsantrages der Fraktion DIE ANDERE geht Frau Kunert ein und nimmt für die Verwaltung mit Vorschlägen zum Umgang (sh. Folien 23 bis 34) Stellung.

Frau Husen (EnBW) nimmt das Rederecht wahr, greift die bisher aufgetretenen Fragen auf und geht darauf ein (sh. Folie 8 bis 21).

Herr Spira (Ortsvorsteher Satz Korn) berichtet aus der Behandlung der Vorlage im Ortsbeirat vergangene Woche. Im Ergebnis hat der Ortsbeirat die Vorlage abgelehnt. Er äußert die Befürchtung, dass die Identität des ländlichen Raumes nicht erhalten bleibt und die Lebensqualität sich verschlechtern würde. Er plädiert dafür, die Vorlage zurückzustellen und mit der neuen Stadtverordnetenversammlung zu beraten.

Frau Krüger (stellvertretende Ortsvorsteherin Satz Korn) verweist auf das Schutzgut Landschaft.

Herr Otten (Agro Uetz) sieht als Eigentümer der Fläche die Möglichkeit der ökologischen Nutzung.

Auf verschiedene Rückfragen gehen Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung), Frau Kunert und Frau Husen ein.

Herr Wolfram macht abschließend deutlich, dass die Punkte, die dem Ortsbeirat wichtig sind, über städtebauliche Verträge gesichert werden können.

Frau Reimers stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Ende der Debatte und Abstimmung. Dagegen spricht Herr Pfrogner, da er noch offene Fragen hätte.

**Abstimmungsergebnis:** mit 5:1:1 angenommen.

Der Vorsitzende stellt den Änderungsantrag 24/SVV/1403-02 zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:5:0 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt die ungeänderte Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 173 „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ wird zur Kenntnis genommen (gemäß Anlagen 3a und 3b).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 173 „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 4a, 4b und 5).
3. Der Übersicht der Kernpunkte zu den städtebaulichen Verträgen wird zugestimmt. Die daraus zu entwickelnden städtebaulichen Verträge sind der Stadtverordnetenversammlung vor einer Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen (siehe Anlage 6).
4. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ (26/21) wird zur Kenntnis genommen (gemäß Anlagen 7a und 7b).
5. Das FNP-Änderungsverfahren „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ (26/21) (Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2021 – DS 1/SVV/0476) wird unter der Bezeichnung „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ (27/21) fortgeführt.
6. Der räumliche Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ (27/21) wird geändert (gemäß Anlage 8).
7. Die Entwürfe der FNP-Änderung „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ (27/21) und der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlage 9).

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>





**Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des  
ländlichen Raumes**

**am 23.04.2024**

**Beschlussvorlage DS 23/SVV/1403**

**Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplans Nr. 173  
„Freiflächensolaranlage Marquardt/ Satz Korn“ und am Entwurf der FNP-  
Änderung Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satz Korn“ (27/21)  
Wiedervorlage**

**Stadtraum Nord  
Fachbereich Stadtplanung  
Landeshauptstadt Potsdam**

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



## Rück- und Ausblick Gremiensitzungen

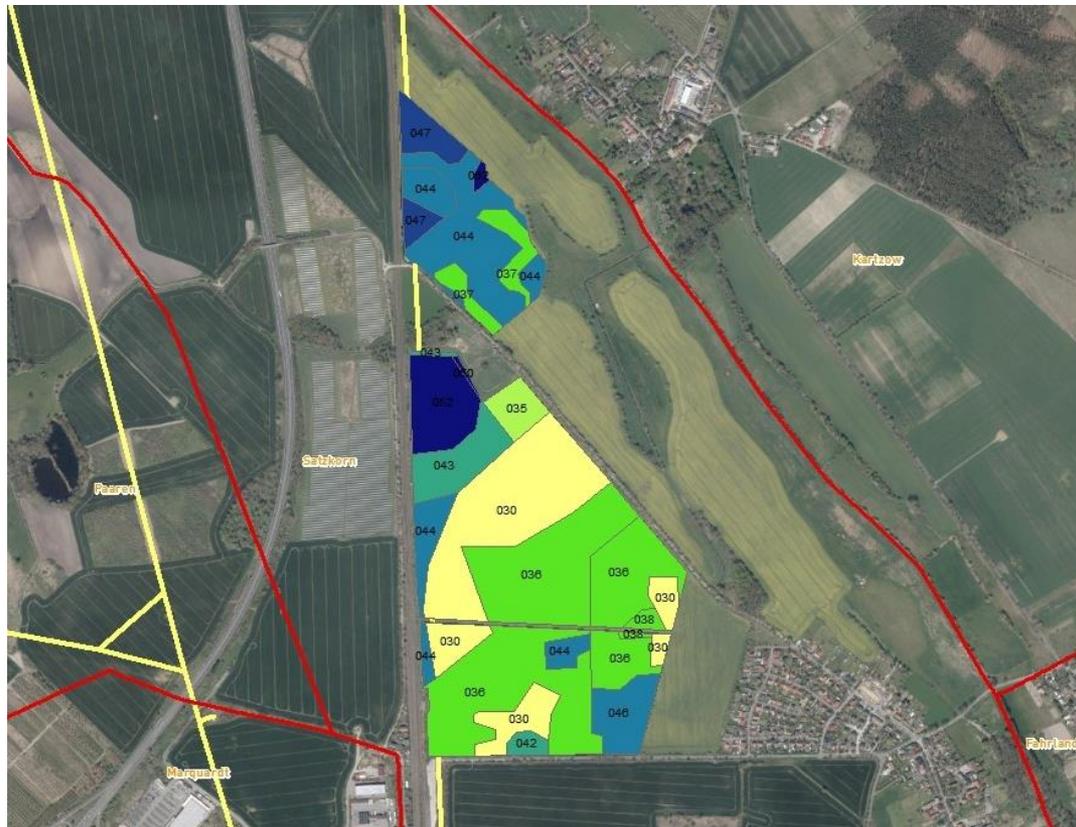
15.02.2024	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität (1. Lesung)
21.02.2024	Ortsbeirat Fahrland <ul style="list-style-type: none"><li>➤ die Beschlussvorlage wurde zur Kenntnis genommen</li></ul>
22.02.2024	Ortsbeirat Satzkorn (1. Lesung)
27.02.2024	Ortsbeirat Marquardt <ul style="list-style-type: none"><li>➤ der Beschlussvorlage wurde einstimmig zugestimmt</li></ul>
27.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes (1. Lesung)
18.04.2024	Ortsbeirat Satzkorn (2. Lesung) <ul style="list-style-type: none"><li>➤ die Beschlussvorlage wurde abgelehnt</li></ul>
<b>23.04.2024</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes (2. Lesung)</b>
24.04.2024	Ortsbeirat Fahrland
25.04.2024	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität (2. Lesung)
15.05.2024	Stadtverordnetenversammlung

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Redaktionelle Änderungen in den Unterlagen

Aus den vorangegangenen Sitzungen ergaben sich im Nachgang noch einmal folgende redaktionelle Änderungen in den Unterlagen:

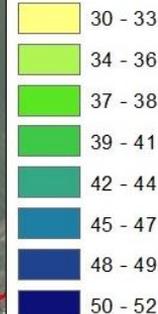


**Satzkorn**

**Ackerzahl**

Stand: 22.02.2024

**Legende  
Ackerzahl**



**Gemarkungen**



Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N  
Projektion: Transverse Mercator  
Mßstab (A4): 1:12.500

Bodengüte

SO-1: 37 bis 47

SO-2: 30 bis 52

SO-3: 30 bis 46

Die prozentuale Verteilung der Ackerzahlen im Geltungsbereich werden ebenfalls in der Begründung ergänzt

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



## Redaktionelle Änderungen in den Unterlagen

- **Herstellung von unbefestigten Fuß- und Radweg um die südliche Freiflächensolaranlage in der Gemarkung Satzkorn und eines unbefestigten Fuß- und Radwegs als Ost-West-Verbindung entlang der Gasleitung.**  
Die Details zu Herstellung und Pflege werden im **städtebaulichen Vertrag** geregelt.
- **Auf der landwirtschaftlichen Fläche, angrenzend an die Ortschaft Satzkorn, soll künftig eine ökologische Form der Landwirtschaft betrieben werden soll, um zur Qualifizierung des Landschaftsbildes beizutragen. Dies ließe eine Bepflanzung mit Obstbäumen zu.** Die Details zu Herstellung und Pflege werden im **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



## Redaktionelle Änderungen in den Unterlagen

- Die **Alternativstandorten** wurde noch einmal konkretisiert. Im Ergebnis sind im Stadtgebiet Potsdam keine Alternativstandorte verfügbar, da **alle möglichen potenziellen Flächen mit Freiflächensolaranlagen entwickelt werden müssen, um die gesetzten Klimaziele der Stadt im Masterplan Klimaschutz 2050 erreichen zu können.**
- Des Weiteren wurden die **Anlagen zur Begründung** bisher nicht als Anlage zur Beschlussvorlage beigefügt. Da in der Begründung und den Abwägungen auf die Anlagen verwiesen wird, wurden diese der Vollständigkeit halber ebenfalls an die Beschlussvorlage angehängen.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Redaktionelle Änderungen in den Unterlagen

## Änderungen erfolgte in folgenden Unterlagen:

- Anlage 3a - Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans
- Anlage 5 - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Freiflächensolaranlage Marquardt/ Satzkorn“ mit Anlagen
- Anlage 6 - Kernpunkte der städtebaulichen Verträge zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 173 „Freiflächensolaranlage Marquardt / Satzkorn“
- Anlage 7a - Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung
- Anlage 7b - Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung
- Anlage 9 - Flächennutzungsplan-Änderung „Freiflächensolaranlagen Marquardt/ Satzkorn,, (27/21)

# Solarpark Satzkorn

## Offene Fragen

21.03.2024  
Kristin Husen

# Agri-PV

# Vergleich Standard zu Agri-PV

## Kennwerte und Wissenswertes



Unser Standard



**PV-Freifläche  
Standard-Modultische**

Geplante Leistung: **1.100 kW<sub>p</sub>/ha**

Spezifischer Ertrag: **1.100 kWh/kW<sub>p</sub>**  
**(~1.200.000 kWh/a)**

**Agri-PV Kategorie I**  
(Aufständerung mit lichter Höhe)

Geplante Leistung: **650 kW<sub>p</sub>/ha**

Spezifischer Ertrag: **1.250 kWh/kW<sub>p</sub>**  
**(~810.000 kWh/a)**

**Agri-PV Kategorie II**  
(Bodennahe Aufständerung)

Geplante Leistung: **450 kW<sub>p</sub>/ha**

Spezifischer Ertrag: **<1.000 kWh/kW<sub>p</sub>**  
**(~430.000 kWh/a)**

# Vergleich Standard zu Agri-PV

## Vor- und Nachteile zusammengefasst

### PV-Freifläche Standard-Modultische



#### Vorteile

- Größter PV Zubau je ha
- Niedrige Stromgestehungskosten
- Projektflächen werden komplett extensiviert
- Stärkung Artenvielfalt
- Gute Einbindung ins Landschaftsbild



#### Nachteile

- Nachrangig Doppelnutzung

### Agri-PV Kategorie I (Aufständering mit lichter Höhe)

#### Vorteile

- Ackerbau möglich
- Vorteile bei Sonderkulturen (z. B. Obstanbau)

#### Nachteile

- Weniger PV pro ha
- Größter Einfluss auf das Landschaftsbild
- Hohe Investitionskosten (Ressourcenverbrauch)

### Agri-PV Kategorie II (Bodennahe Aufständering)

#### Vorteile

- Landwirtschaftliche Nutzung möglich
- Breiteres Einspeiseprofil
- Gute Einbindung ins Landschaftsbild

#### Nachteile

- Weniger PV pro ha
- Wirtschaftliche Nachteile

# Umspannwerk

# Technisches Konzept

## Der Weg vom Solarmodul ins Stromnetz



# Standort Umspannwerk

- Standort Umspannwerk wird durch e.dis vorgegeben
- neues UW am Mast 35 an der 110 kV Leitung in Paaren
- Auf einer Fläche von max. 4000 m<sup>2</sup>



- gesondertes Verfahren
- gemäß § 35 Abs. 1 BauGB

# Visualisierung

- Im Rahmen der 2. Bürgersprechstunde im Dez '22 wurde die Visualisierung angestoßen
- In Rücksprache mit der Boden - und Gebäudedenkmalenschutzbehörden wurden weitere Fotopunkte mitaufgenommen

## Belegungsfläche und Visualisierungspunkte





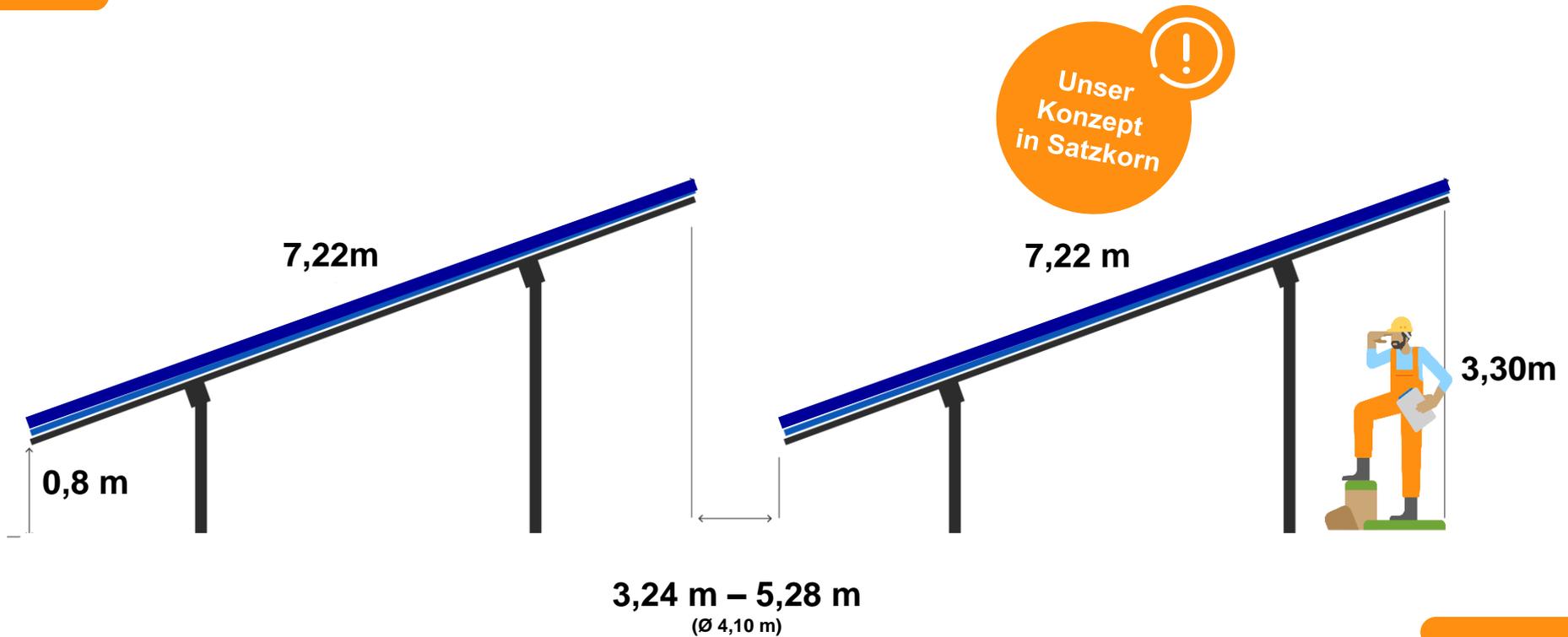




# Visualisierung: Satzkorn Siedlung / aus der 1. Etage eines Wohnhauses



# Technisches Konzept Seitenansicht Modultische [Stand März 2024]



# Kommunale Vorteile auf einen Blick von der Sonne



## Gewerbesteuereinnahmen

für Ihre Gemeinde  
Verteilung: 90/10



## Regionale Wertschöpfung

durch Wartung, Instandhaltung  
und Grünpflege  
(Schafsbeweidung, Imkerei)



## Finanzielle Beteiligung

Solar Euro (BbgPVAbgG) [Jan. 2024]



## Keine Kosten und Risiken

EnBW übernimmt Kosten und Risiken im Planungsverfahren und bei der Umsetzung



## Beteiligungsmöglichkeiten

für Gemeinde und Bürger\*innen



## Aktiver Beitrag

zu einer nachhaltigen  
Energiezukunft und Energieautarkie



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02

## 1. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 173 „Freiflächensolaranlage Marquardt/ Satz Korn“ wird zur Kenntnis genommen (gemäß Anlage 3a und 3b)

### • Wege / Erholungsfunktion / Erlebbarkeit der Landschaft

Für die geplanten Wege entlang der Bahntrasse und der Gastrasse sind detaillierte Pläne vorzulegen (insbesondere Abstände zur Bahntrasse und zu den Anlagenzäunen). Die direkte Zuwegung zum Weg auf der Gastrasse von der Festwiese/Rosenweg aus muss gesichert werden.

Deshalb ist für diese in Satz 1 und 2 beschriebenen Flächen im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch festzusetzen.

Die Bewirtschaftung / Pflege / Freihaltung der Wege ist in der Begründung des Bebauungsplans darzustellen und im städtebaulichen Vertrag zu regeln.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)

Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02



Landeshauptstadt  
Potsdam

Stellungnahme der Verwaltung:

**Herstellung von unbefestigten Fuß- und Radweg um die südliche Freiflächensolaranlage in der Gemarkung Satzkorn und eines unbefestigten Fuß- und Radwegs als Ost-West-Verbindung entlang der Gasleitung.**

Die Details zu Herstellung und Pflege werden im **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)

Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02



Landeshauptstadt  
Potsdam

**2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 173 „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlagen 4a, 4b und 5).**

- **Orts- und Landschaftsbild**

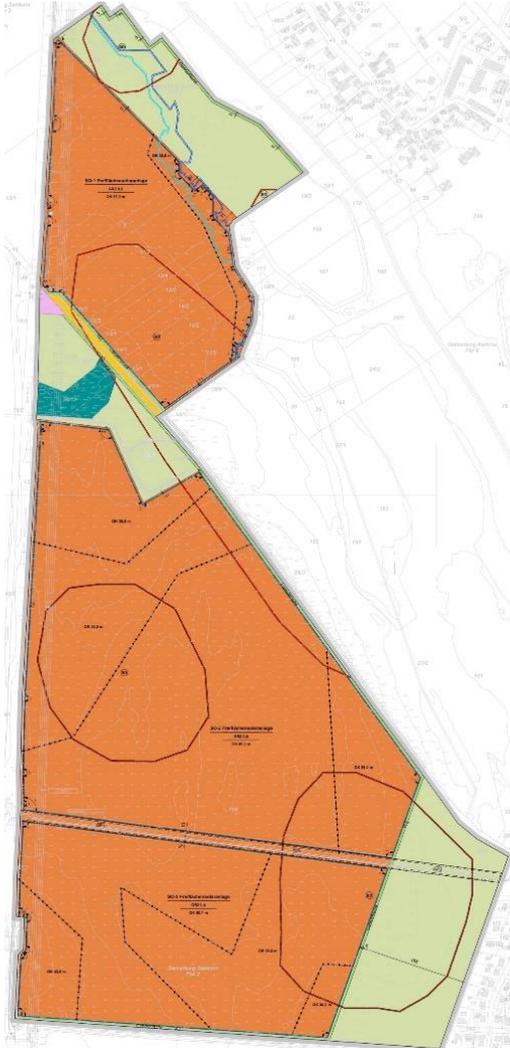
Die vom Grundstückseigentümer vorgeschlagene Verpflichtung zum Pflanzen von Obstbäumen wird wie folgt konkretisiert: Zum Ort Satzkorn hin (nach Osten) soll sich nach dem Zaun zunächst die als Sichtblende im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch als Pflanzgebot bereits im Planentwurf vorgesehene Hecke aus freiwachsenden Wildsträuchern anschließen.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)

Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02



Landeshauptstadt  
Potsdam



Entwurf zum BP Nr. 173 (Teilb. 1)  
(Stand: 12.10.2023)

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02

Daran sollen auf einem 70 m breiten Streifen hochstämmige Obstbäume und Haselnussbäume (gemäß Pflanzliste Landesamt für Umwelt Brandenburg) in einer Pflanzdichte von 1 Baum pro 100 m<sup>2</sup> vom Grundeigentümer oder Betreiber der Solaranlage zu dessen Kosten gepflanzt werden.

## Stellungnahme der Verwaltung:

**Auf der landwirtschaftlichen Fläche, angrenzend an die Ortschaft Satzkorn, soll künftig eine ökologische Form der Landwirtschaft betrieben werden soll, um zur Qualifizierung des Landschaftsbildes beizutragen. Dies ließe eine Bepflanzung mit Obstbäumen zu.** Die Details zu Herstellung und Pflege werden im **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02

Diese Fläche zwischen der Ortslage und dem Zaun der Solaranlage parallel zur Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge zwischen Straße zum Bahnhof und Straße des Friedens wird Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf den verbleibenden 125 m der insgesamt 200 breiten Fläche wird eine Wiese mit regionaltypischen Gras-Kräutern angelegt. Dieses ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch als Pflanzgebot festzusetzen.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Pflanzung von Obst- und Haselnussbäumen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Bebauungsplan können für Flächen für die Landwirtschaft keine Regelungen zu Anbauprodukten oder zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen werden. Des weiteren gilt der § 42 BauGB „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ zu prüfen.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)

Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02



Landeshauptstadt  
Potsdam

Die Pflanzliste der Obstgehölze der zu bepflanzenden Flächen ist mit dem Ortsbeirat und den Anwohnern bis zum Satzungsbeschluss festzulegen.

Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Pflanzflächen der Allgemeinheit als Erholungsraum und zur Ernte der Früchte offenstehen.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Details zu Herstellung und Pflege werden im **städtebaulichen Vertrag** geregelt.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02

3. Der Übersicht der Kernpunkte zu den städtebaulichen Verträgen wird "**mit den unten aufgeführten Änderungen und Ergänzungen**" zugestimmt. Die daraus zu entwickelnden städtebaulichen Verträge sind der Stadtverordnetenversammlung vor einer Entscheidung zur Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen (siehe Anlage 6).
- **Rückbauverpflichtung**  
Der Rückbau der Photovoltaikanlagen am Ende der Nutzungszeit wird durch die Pflicht zur Bildung und treuhänderischen Anlage von zweckgebundenen Rücklagen durch den Vorhabenträger im Städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

## Stellungnahme der Verwaltung:

Kann in die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02

- 4. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung "Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn" (26/21) wird zur Kenntnis genommen (gemäß Anlagen 7a und 7b).**

- Naturschutzfachliche und planungsrechtliche Mängel**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf aus naturschutzfachlicher und planungsrechtlicher Sicht zahlreiche Mängel aufweist. Wichtige Hinweise von BürgerInnen und von den Trägern öffentlicher Belange wurden in der Abwägung weggewogen. Es ist zu befürchten, dass diese Kritiken (siehe Begründung zu 5.) zur förmlichen Beteiligung erneut eingereicht werden und das Verfahren weiter verzögern. Eine zeitnahe Prüfung und entsprechende Anpassungen werden empfohlen. Das Gutachten zur Standortalternativenprüfung muss im weiteren Verfahren überarbeitet werden. Eine aktuelle Neubewertung und Betrachtung entsprechender Konsequenzen / möglicher Alternativen aufgrund der ursprünglich falsch dargestellten Bodenwerte und weiterer Aspekte (siehe Begründung) sind notwendig.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



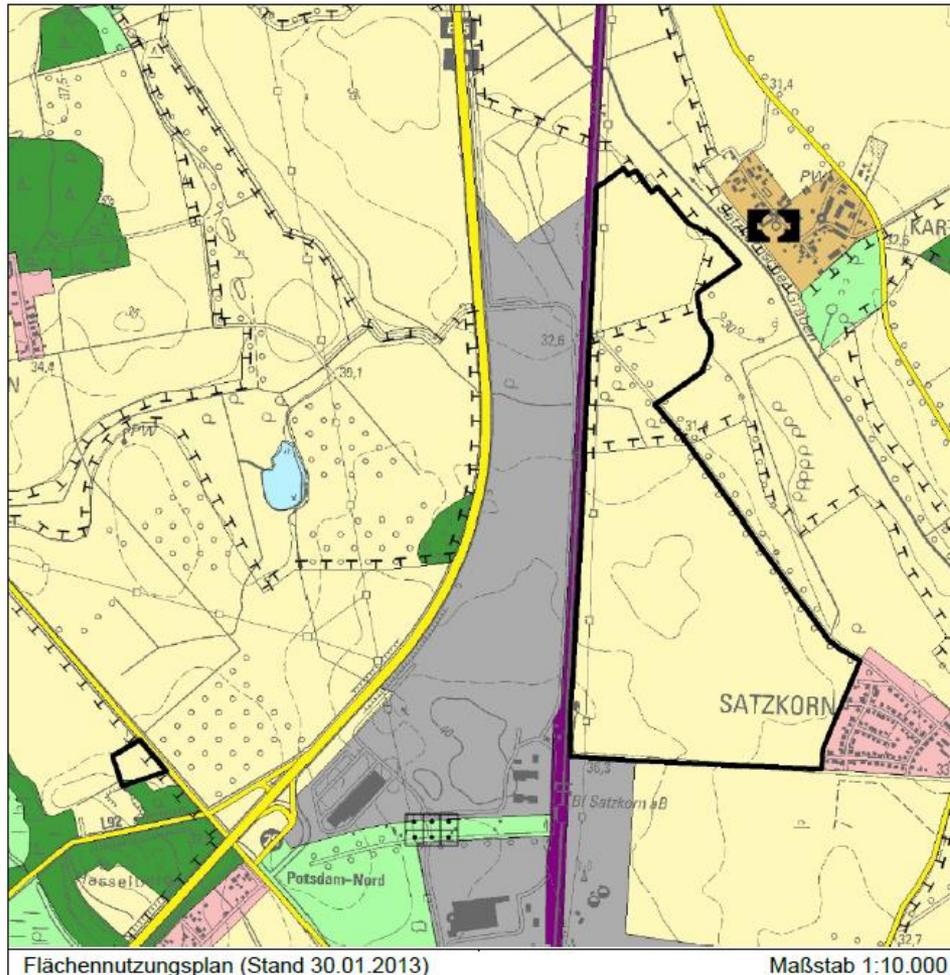
Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02

5. Das FNP-Änderungsverfahren "Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn" (26/21) (Aufstellungsbeschluss vom 25.08.2021 – DS 1/SVV/0476) wird **ohne Änderung seines räumlichen Geltungsbereichs wie im Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung** unter der Bezeichnung "Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn" ~~(27/21)~~ fortgeführt.
- ~~6. Der räumliche Geltungsbereich des FNP-Änderungsverfahrens „Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn“ (27/21) wird geändert (gemäß Anlage 8).~~
7. Die Entwürfe der FNP-Änderung "Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn" ~~(27/21)~~ und der Begründung werden in der **vorliegenden ursprünglichen, zum Vorentwurf unveränderten** Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlage 9).

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02



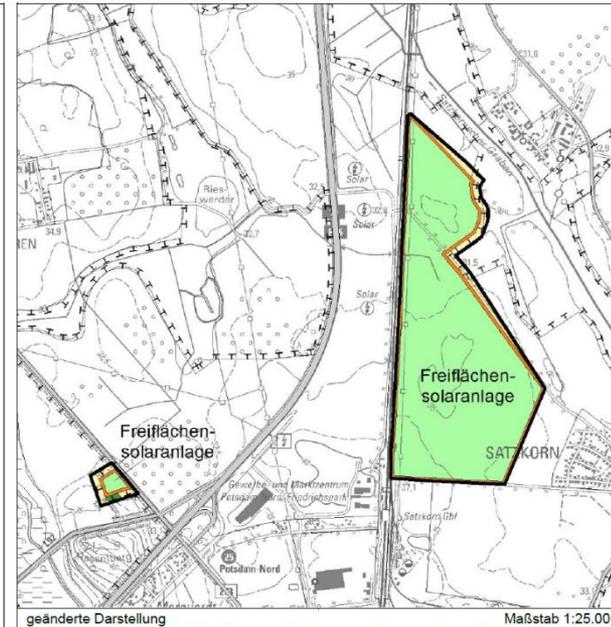
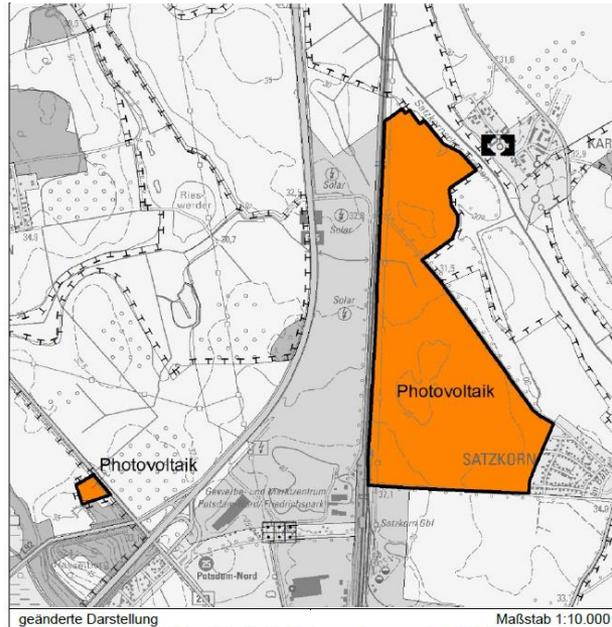
- Aktuell: Flächen für Landwirtschaft und Waldfläche (südl. Teilbereich 1, ca. 0,09 ha)
- Geplant: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächensolaranlage“

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Landeshauptstadt  
Potsdam

Änderungs- und Ergänzungsantrag 23/SVV/1403-02



- Änderung des Geltungsbereichs ist aus den 200m Abstand zu den Ortslagen zu begründen
- Keine Änderungen in den Festsetzungen
- Die Landwirtschaftlichen Flächen sollen als diese erhalten bleiben (Bebauungsplan)



# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Überblick ausgetauschte Unterlagen

## Anlage 3a - Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans

- Bürger 01; Bürger 02; Bürger 04; Bürger 05; Bürger 06; Bürger 07; Bürger 08; Bürger 09; Bürger 11; Bürger 15; Bürger 17; Bürger 18; Bürger 19; Bürger 20; Bürger 21; Bürger 22;
- B 03 – Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände
- B 13 – Verein für Landschaftspflege Potsdamer Kulturlandschaft e.V.
- B 14 – Ortsbeirat Satz Korn
- B 16 – NABU Naturschutzbund

## Anlage 5 - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173 „Freiflächensolaranlage Marquardt/ Satz Korn" mit Anlagen

- Kapitel D – Auswirkungen des Bebauungsplanes
- Kapitel E – Verfahren (Standortalternativenprüfung; Kommunale Beteiligung an der Freiflächensolaranlage; Bodengüte; Durchwegung; Streuobstwiese)

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)

## Überblick ausgetauschte Unterlagen - Kapitel D



### D Auswirkungen des Bebauungsplans

#### D.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Bei der Aufstellung des Bauleitplanes ist Folgendes insbesondere zu berücksichtigen:

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes  
§ 1 Absatz 6 Nrn. 4 und 5 BauGB

Ziel der Planung ist die Errichtung von Freiflächensolaranlagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Brachflächen in den Gemarkungen Satz Korn und Marquardt. Dazu sollen im Bebauungsplan Sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Freiflächensolaranlage" gemäß § 11 Absatz 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist es, die Solarmodule durch Gliederung, intensive Eingrünung und Erhaltung bzw. Schaffung von Wegebeziehungen gestalterisch und funktional in den Landschaftsraum einzubinden. Dabei sollen die vorhandenen Landschaftsstrukturen und Biotopvernetzungen erhalten und gestärkt werden. Die Einfriedung der Freiflächensolaranlage bietet Möglichkeiten für einen Rundweg und eine West-Ost-Durchwegung, um die Erlebbarkeit der Landschaft für die Bewohnerschaft zu verbessern. Auch sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vorzusehen. Zu den Ortslagen Satz Korn und Kartzow wird ein Abstand von mindestens 200 Metern eingehalten, um die Wohnverhältnisse nicht zu beeinträchtigen und um Auswirkungen auf Flächen und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, zu reduzieren. Auf der Landwirtschaftlichen Fläche, zwischen den Solarmodulen und der Ortslage Satz Korn, wird durch den Eigentümer künftig, eine ökologische Form der Landwirtschaft betrieben. Die ließe auch die Bepflanzung mit Obstbäumen zu um so zur Qualifizierung des Landschaftsbildes beizutragen.

#### D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Versiegelung des Bodens soll nur in einem sehr geringen Umfang stattfinden, da es sich um aufgeständerte Anlagen handelt, die eine maximale Höhe von 4 m nicht überschreiten sollen. Die Umzäunung der Anlage soll mit einem sogenannten Kleintierdurchlass versehen sein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Blendgutachten erarbeitet worden. Darin wurden die auf die Bahnstrecke, die Bundesautobahn A10, die Straße des Friedens sowie die Straße zum Bahnhof und in der östlich und südwestlich der Anlage liegenden Wohnbebauung von Satz Korn und Kartzow möglichen Blendungen durch Sonnenreflexion untersucht. Im Ergebnis sind bei Realisierung der vorgesehenen Ausrichtung der Modulreihen sowie der vorgesehenen Sichtschutzmaßnahmen in entsprechend wirksamer Höhe und Ausführung keine störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen durch Sonnenlichtreflexionen zu erwarten.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freiflächensolaranlagen“ sowie versiegelten Flächen sollen im Rahmen dieses Verfahrens in extensives Grünland umgewandelt werden, dies dient der nachhaltigen Regenerierung des Bodens. Entsprechende Verpflichtungen werden Gegenstand der abzuschließenden städtebaulichen Verträge sein.

Im nördlichen Bereich der Teilfläche 1 verläuft die Grenze des Hochwasserrisikogebietes HQ 100, an dieser Stelle ist die Errichtung der Freiflächensolaranlagen räumlich begrenzt.

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



## Überblick ausgetauschte Unterlagen – Kapitel E

100

Kapitel E - Verfahren

somit keine Pflicht zur Durchführung einer UVP. Im Rahmen der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB werden die Umweltauswirkungen vollständig untersucht.

### Standortalternativenprüfung

Eine Potentialflächenanalyse hat vor Planungsbeginn stattgefunden, deren Ergebnisse sind unter Kapitel B.2.1 Planungsalternativen der Begründung wiedergegeben. Eine erweiterte Standortalternativenprüfung wird im Entwurf als Anlage nachgereicht. Im Ergebnis sind im Stadtgebiet Potsdam keine Alternativstandorte verfügbar, da alle möglichen potenziellen Flächen mit Freiflächensolaranlagen entwickelt werden müssen, um die gesetzten Klimaziele der Stadt im Masterplan Klimaschutz 2050 erreichen zu können.

### Kommunale Beteiligung an der Freiflächensolaranlage

Es wird eine Beteiligung der Ortschaften an der Freiflächensolaranlage gefordert. Eine solche Beteiligung wird zwischen den Kommunen und der Landeshauptstadt Potsdam verhandelt und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### Weiterführende Informationen:

#### Kommunale Beteiligung und Beteiligungsmöglichkeiten

Nach § 6 Abs.3 EEG dürfen Anlagenbetreiber der Gemeinde ab Inbetriebnahme der Freiflächenanlagen eine einseitige Zuwendung in Höhe von bis zu 0,2 ct/kWh ohne Gegenleistung für die tatsächlich eingespeiste Strommengen anbieten.

Die EnBW hat gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam eine Erklärung zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Freiflächenanlagen abgegeben. Der Vertrag zur Kommunalabgabe kann erst nach Fassung des Satzungsbeschlusses in der Stadtverordnetenversammlung geschlossen werden.

Durch den Landtag des Landes Brandenburg wurde am 31.01.2024 das Gesetz zur Zahlung einer Sonderabgabe für Photovoltaik-Freiflächenanlagen an Gemeinden (Photovoltaik-Freiflächenanlagen-Abgabengesetz – BbgPV/AbG). Mit dem Gesetz wird der Betreiber einer Betreiber von Photovoltaik-Freiflächenanlagen verpflichtet nach Inbetriebnahme der Anlage eine Abgabe von 2.000,00 EUR pro Megawatt und Jahr an die Kommunen zu zahlen. Dabei ist im Gesetz klar formuliert, dass die Ortsteile, auf deren Gemarkung die Photovoltaik-Freiflächenanlagen verortet ist, angemessen an der Abgabe, die zudem Zweckgebunden sind, zu beteiligen ist. Dies Bekräftigt die Forderung der Beteiligung der Kommunen und insbesondere der Ortschaften an der Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

### Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger\*innen und die Landeshauptstadt Potsdam

Die EnBW bietet sowohl den Bürgerinnen und Bürgern in den Ortsteilen Satzkorn und Kartow, wie auch der Landeshauptstadt Potsdam verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten an.

Die MitMach-Modelle richten sich an die Bürger\*innen.

(1) Die Finanzbeteiligung in Form eines Nachrangdarlehens. Mitbürger\*innen können ihren Solarpark direkt mitfinanzieren. Die Investition erfolgt über ein Darlehen mit qualifiziertem Nachrang (Eigenkapital-ähnliches Risiko). Es sind kleinteilige Beteiligungen (ab 500 €) möglich. Im Vorab wird die Laufzeit und Verzinsung festgelegt. Die Zeichnung erfolgt bequem und einfach via Online-Plattform. Im Vorfeld und während der Laufzeit bieten wir eine umfangreiche Informationsbereitstellung. Weitere Informationen: <https://buerbeteiligung.enbw.com/>

Bebauungsplan Nr. 173  
„Freiflächensolaranlage Marquardt/Satzkorn“

102

Kapitel E - Verfahren

### Bodengüte

Die Flächen der Sonstigen Sondergebiete "Freiflächensolaranlagen" werden als qualitativ hochwertige landwirtschaftliche Flächen beschrieben. Die hier anstehenden Böden sind aus landwirtschaftlicher Sicht nicht überall hochwertig. Die Bodengüte liegt in der Teilfläche 1 bei 37 bis 47 im Bereich des Sondergebietes SO-1, bei 30 bis 52 im Bereich des Sondergebietes SO-2 und bei 30 bis 46 im Bereich des Sondergebietes SO-3. Es wird darauf hingewiesen, dass der Boden im Bereich der Solartechnik nur in einem sehr geringen Prozentsatz temporär entzogen wird. Die übrigen Flächen werden bezüglich Bodenfruchtbarkeit und Biotopwert verbessert. Weitere Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches bleiben von der Planung unberührt oder werden durch standortgerechte heimische Pflanzung aufgewertet.



Ackerzahl	Anteil Fläche in %
30-33	22
34-36	37
37-38	4
39-41	1
42-44	23
45-47	8
48-49	1
50-52	6

Bebauungsplan Nr. 173  
„Freiflächensolaranlage Marquardt/Satzkorn“

104

Kapitel E - Verfahren

### Abstand zu den Ortslagen

Der Abstand von 200 Metern zur Ortschaft Kartow wird angezweifelt. Zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Ortschaft Kartow und dem Beginn des Sonstigen Sondergebietes "Freiflächensolaranlage" SO-1 liegen 200 Meter. Da die Baugrenze erst hinter der H<sub>Q</sub>100-Linie anfängt vergrößert sich der Abstand zu den Modulen nochmal um teilweise 30 Meter. Da die Wohnbebauung an den nördlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet ist vergrößert sich der Abstand zur Bebauung nochmals um teilweise 80 Meter. Die Abstände zwischen Wohnbebauung und Modulen betragen somit sogar eher 300 als 200 Meter.

### Bepflanzung mit Gehölzen

Eine durchgehende Umplanzung des Geltungsbereichs mit Gehölzen, teilweise mehrreihige Allees werden gefordert. Außer an der Bahnstrecke und der Gasleitung werden die Sondergebiete SO-1 bis SO-3 mit einer 5 Meter breiten Gehölzstruktur/Hecken umrandet.

### Durchwegung

Eine großzügige, öffentliche Durchwegung durch die Anlage und an den Bahnschienen entlang wird gefordert. Entlang der Bahnschienen wird die Baugrenze um 5 Meter zurückgesetzt, um eine Durchwegbarkeit zu ermöglichen. Im Bereich der Gasleitung ist eine Durchwegbarkeit möglich. Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Einfriedung der Freiflächensolaranlage bietet Möglichkeiten für einen Rundweg und eine West-Ost-Durchwegung, um die Erlebbarkeit der Landschaft für die Bewohnerschaft zu verbessern. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird dazu nicht erfolgen, stattdessen wird dies im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### Freiraumverbund

Es wird befürchtet, dass der Freiraumverbund in einer seine Funktion beeinträchtigenden Weise in Anspruch genommen wird.

Die Gemeinsame Landesplanung hat mit Schreiben vom 7. März 2022 mitgeteilt: "Beide Teilflächen liegen gemäß Festlegungskarte des LEP HR jeweils im Randbereich des festgelegten Freiraumverbundes. Angesichts der Maßstabebene des Landesentwicklungsplanes wird auf Basis Ihrer zugesandten Unterlagen eingeschätzt, dass durch die konzipierten Anlagen der Freiraumverbund weder raumbedeutsam noch in einer seine Funktion beeinträchtigenden Weise in Anspruch genommen werden soll."

### Streuoabstweie

Es wird vorgeschlagen auf den landwirtschaftlichen Flächen eine Streuoabstweie anzulegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 173 stehen einer Streuoabstweie nicht entgegen. Als Ausgleichsmaßnahme ist eine solche zumindest nicht notwendig.

Dennoch plant der Eigentümer für die Zukunft eine ökologische Form der Landwirtschaft auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für Landwirtschaft, angrenzende an die Ortschaft Satzkorn, zur Qualifizierung des Landschaftsbildes, zu betreiben. Dies ließe eine Bepflanzung mit Obstbäumen zu. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird dazu nicht erfolgen, stattdessen wird dies im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bebauungsplan Nr. 173  
„Freiflächensolaranlage Marquardt/Satzkorn“

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



## Überblick ausgetauschte Unterlagen

### Anlage 6 - Kernpunkte der städtebaulichen Verträge zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 173 „Freiflächensolaranlage Marquardt / Satzkorn“

DS 23/SVV/.....

Anlage 6

- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich zur Einsaat standorttypischer regionaler Gr und Kräutermischungen.
- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich bei der Installation der Zaunanlage eine Durchlässigkeit von 10 bis 15 cm über dem Boden zu gewährleisten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.
- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, auf freilaufende Hunde zur Bewachung de Anlage zu verzichten.
- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich die Wartungswege nicht zu befestigen ode nur mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotter) zu befestigen. Dies gilt nicht für die Flächen im Sondergebiet 5, auf denen die Elektrotankstelle errichtet werden soll.
- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, einen Versiegelungsgrad von 5 % innerha der Sondergebiete Freiflächensolaranlage nicht zu überschreiten. Dies gilt nicht für di Flächen im Sondergebiet 5, auf denen die Elektrotankstelle errichtet werden soll.
- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich ausschließlich reflexionsarme PV-Module z verwenden.
- Die Vorhabenträgerin 1 verpflichtet sich, innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Gehölzfläche (siehe Anlage 1), eine fünf Meter breite artenreiche Feldhecken (3-reihig) entsprechend Anlage 2 als Sichtschutz und als vielfältige Lebensräume anzulegen, inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (drei Jahre) (C 18916 und (DIN 18919). Die Gehölzpflanzungen sollen bis zum Ende der auf die Nutzungsaufnahme der baulichen Anlage gemäß § 83 BbgBO folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.
- Die Vorhabenträgerinnen 2 und 3 verpflichten sich, in Teilfläche 2 alle Flächen außer der Baugrenzen, die nicht zu verkehrlichen oder betriebsbedingten Zwecken genutzt werden gem. Pflanzliste des Bebauungsplans zu bepflanzen.

#### 4. Maßnahmen für den Artenschutz

Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung negat Auswirkungen auf besonders geschützte Tierarten auf ihre Kosten durchzuführen oder unter Benachrichtigung der Stadt auf Dritte zu übertragen.

- Die Anlage von Totholz- und Steinhaufen
- Die Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter
- Förderung und Erhaltung der Eichen
- Einhaltung eines 2,5 m breiten besonnten Streifens zwischen den Kollektorreihen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Nachweis der vereinbarten Durchführung und Betreuung der Kompensationsmaßnahmen der Stadt vorzulegen.

#### 5. Sonstige Schutzmaßnahmen

- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich, die Arbeiten nicht während der Nachtz und nicht an Sonn- und Feiertagen durchzuführen.
- Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich zur Sicherung und Dokumentation Bodendenkmale vor Beginn der Bauarbeiten
- Zur Erlebbarkeit der Landschaft für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzten Ortschaften, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zusammen mit dem Grundstückseigentümer, einen unbefestigten Fuß- und Radweg als Rundweg entlang Außengrenze der südlichen Solarfläche in der Teilfläche 1 im Geltungsbereich Bebauungsplanes herzustellen und die geringfügige Pflege zu übernehmen.
- Die Vorhabenträgerin und der Grundstückseigentümer verpflichten sich die Herstell und geringfügige Pflege eines unbefestigten Fuß- und Radweges entlang der Gastra im Sondergebiet 2.
- Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich auf dem 200 m Streifen die Bebauungsplan als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt wird, angrenzende an Ortschaft Satz Korn, eine ökologische Form der Landwirtschaft zu betreiben. Dabei dem Eigentümer die Verwendung von chemischen Pflanzenschutz untersagt. Zusätz

2

DS 23/SVV/.....

Anlage 6

verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zum Pflanzen von Obstbäumen auf der Fläche.

#### 6. Rückbauverpflichtungen

Die Vorhabenträgerin 1 und die Vorhabenträgerin 2 verpflichten sich, die Freiflächensolaranlage 31 Jahre nach Inbetriebnahme, spätestens bis zum Ablauf der Frist zum 31.12.2056 vollständig mit den zugehörigen technischen Nebenanlagen zurückzubauen. Wenn die Freiflächensolaranlage vor Ablauf des 31.12.2055 stillgelegt wird, verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen diese vollständig mit den zugehörigen technischen Nebenanlagen innerhalb von 12 Monaten nach Stilllegung zurückzubauen. Rückbau beinhaltet die Entfernung sämtlicher Anlagenbestandteile einschließlich der verlegten Erdkabel und Wiederherstellung des Bodenplanums. Sollte es die Versorgungslage mit Strom zu dem Zeitpunkt erfordern, kann über einen Weiterbetrieb oder Austausch der Solaranlagen verhandelt werden. Für den Rückbau wird eine Bürgschaft hinterlegt.

#### 7. Vertragssicherungen

Der städtebauliche Vertrag wird Festlegungen zur Vertragssicherung enthalten. Diese werden voraussichtlich Regelungen beinhalten, wie bei Verstößen oder Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen umzugehen ist.

#### 8. Sonstiges

Darüber hinaus wird der städtebauliche Vertrag Regelungen zur Kostentragung, zur Rechtsnachfolge und Haftungsausschluss sowie zur Kündigung des Vertrags, zu Datenschutzregelungen, eine Salvatorische Klausel und Regelungen zum Wirksamwerden des Vertrags beinhalten. Dem Vertrag werden Anlagen beigefügt (z.B. Vertragsgebiet, Lageplan etc.).

3

# BP 173 mit paralleler FNP-Ä. (27/21)



Überblick ausgetauschte Unterlagen

## Anlage 7a - Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung

- Ö 01; Ö 02; Ö 03; Ö 04; Ö 05; Ö 09; Ö 10; Ö 13; Ö 14;

## Anlage 7b - Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung

- Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

## Anlage 9 - Flächennutzungsplan-Änderung „Freiflächensolaranlagen Marquardt/ Satz Korn,, (27/21)

- Seite 9