

Vordruck gem. § 1 Abs. 3 BbgBauVorIV

Stellungnahme der Gemeinde

nach § 69 Abs. 3 BbgBO

Aktenzeichen der Gemeinde

BG/2024/0029

Aktenzeichen der unteren Baubehörde

00029/2024/WIT/02

1. Bauherrin / Bauherr / Bauherrengemeinschaft

Name/ Firma GASAG AG			Vorname	
Straße EUREF Campus		Hausnummer 23-24	Land PLZ 10829	Ort Berlin
Telefon 030/7872-3613	Fax		E-Mail jtieg@gasag.de	

1.1 Baugrundstück

Gemarkung – Flur – Flurstück(e) Gemarkung Wittstock/Dosse - Flur 15, Flurstück 66, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 223, 225, 227, 229,231,237, 239, 241, 243, 245, 247, 274, 276, 279, 281, 283, 285, 287, 289, 291, 293, 295, 297, 299, 301				
Straße An der Autobahn A 19 / Am Weg nach Liebenthal / Am Hottenberg	Hausnummer	PLZ 16909	Ort Wittstock	Ortsteil

2. Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Das Vorhaben liegt <input type="checkbox"/> im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) <input type="checkbox"/> im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 2 i. V. m. § 12 BauGB)	
Nr./ Bezeichnung des Bebauungsplans	Gebietsart nach der BauNVO
Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

3. Innenbereich (§ 34 BauGB)

Das Vorhaben liegt <input type="checkbox"/> innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) <input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB)	
Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gebietscharakter Nach § <input type="text"/> BauNVO: <input type="text"/>	
Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Das Bauvorhaben hält die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Der Gewerbe- oder Handwerksbetrieb kann trotz Abweichung von der Eigenart der näheren Umgebung zugelassen werden (§ 34 Abs. 3a Satz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Es liegt eine Satzung vor nach <input type="checkbox"/> § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB <input type="checkbox"/> § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB <input type="checkbox"/> § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	

4. Außenbereich (§ 35 BauGB)

Das Vorhaben liegt	Gebietsart		
<input checked="" type="checkbox"/> im Außenbereich (§ 35 BauGB)	Fläche der Landwirtschaft		
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes			
<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. <input type="text" value="8b"/> BauGB			
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 2 BauGB			
<input type="checkbox"/> Das Vorhaben fällt unter § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. <input type="text"/> Buchstabe <input type="text"/> BauGB			

5. Planreife (§ 33 BauGB)

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, dessen Aufstellung beschlossen ist (§ 33 BauGB)		
Nr./ Bezeichnung des Bebauungsplans	Gebietsart nach der BauNVO	
Nr. 02/2008 „Dunkelsruh/Hottenberg“	SO	
Nr. 05/2023 „Solarpark A 19 – Dunkelsruh“	SO "Photovoltaik"	
Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB wurde durchgeführt (§ 33 Abs. 1 BauGB)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben kann im Fall des § 4a Abs. 3 Satz 1 vor einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden (§ 33 Abs. 2 BauGB). Die Änderung bzw. Ergänzung wirkt sich nicht auf das Vorhaben aus	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben kann bei Verfahren nach § 13 BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden (§ 33 Abs. 3 BauGB). Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit zur Stellungnahme	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Vorhaben entspricht den künftigen Festsetzungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Der Antragsteller hat die künftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkannt (Erklärung nach § 33 BauGB liegt bei)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

6. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Das Einvernehmen (§ 36 BauGB) wird für das genehmigungspflichtige Vorhaben erteilt zu			
Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB	<input type="checkbox"/> entfällt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB	<input type="checkbox"/> entfällt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

7. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14, 15 BauGB)

Das Vorhaben liegt		
<input checked="" type="checkbox"/> im Geltungsbereich folgender Veränderungssperre nach § 14 BauGB		
Nr./ Bezeichnung der Veränderungssperre:		
Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet „Solarpark A 19 – Dunkelsruh“		
Zu Ausnahmen von der Veränderungssperre wird das Einvernehmen erteilt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB wird beantragt, Begründung siehe unter Nr. 15		

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 87 BbgBO)

<input checked="" type="checkbox"/> Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschriften nach § 87 BbgBO		
Nr./ Bezeichnung der örtlichen Bauvorschrift:	In-Kraft-Treten am:	Fundstelle:
Stellplatzsatzung	25.11.2005	Stadtverwaltung – Amt für Stadtentwicklung
Das Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu Abweichungen für das genehmigungspflichtige Vorhaben wird erteilt (§ 67 Abs. 3 BbgBO)		
		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

9. Benutzbarkeit und Zufahrtswege (§ 4 Abs. 1 BbgBO)

Die Zufahrt ist gesichert

- durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche
- durch eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt

 Die Zufahrt ist nicht gesichert

Die Zufahrtswege sind benutzbar ab:

 Die Zufahrt ist nicht erforderlich**10. Benutzbarkeit der Wasserversorgungsanlagen**

Die Wasserversorgung ist gesichert durch

 Die Wasserversorgung ist nicht erforderlich

- Zentrale Wasserversorgung eigenen Brunnen ab:
- Zur Brandbekämpfung steht eine ausreichende Menge Wasser zur Verfügung ja nein
- Die Bestätigung der für die Wasserversorgung zuständigen Körperschaft liegt bei

11. Benutzbarkeit der Abwasserbeseitigungsanlagen

Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch

 Die Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich

- Kanalisation Kleinkläranlage Sammelgrube Sickeranlage ab:
- Die regelmäßige Entleerung der Sammelgrube und die einwandfreie und schadlose Abwasserbehandlung in einer Abwasserbehandlungsanlage sind gewährleistet.
- Die Bestätigung der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft liegt bei

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gesichert durch

- Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasser- oder Mischwasserkanalisation
- Einleitung in ein Gewässer auf Grund § 43 Abs. 1 BbgWG
- Versickerung auf dem Grundstück auf Grund § 54 Abs. 4 BbgWG

12. Schutzgebiete

Das Grundstück liegt

- im Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiet
- im Wasserschutzgebiet
- im Überschwemmungsgebiet
- im Bauschutzbereich
- in einem sonstigen Schutzgebiet:

13. Denkmalschutz

- Das Vorhaben betrifft ein Denkmal oder liegt in der Umgebung eines Denkmals
- Das Denkmal ist im Verzeichnis der Denkmale eingetragen (§ 3 BbgDSchG)

Nr. / Bezeichnung:

 Das Denkmal ist vorläufig unter Schutz gestellt

Anordnung Nr.:

vom:

14. Sonstige Angaben

Das Vorhaben liegt in einem Umlegungsgebiet nach § 52 BauGB	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein			
Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 142 BauGB	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein			
Das Vorhaben liegt in einem Gebiet nach § 172 BauGB	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein			
Das Vorhaben liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens					
Bezeichnung:					
Das Grundstück liegt in der Nähe (bitte Entfernung in Meter angeben!)					
<input checked="" type="checkbox"/> einer Bundesautobahn	0,00	Meter	<input type="checkbox"/> eines Flughafens/ einer Flugsicherungsanlage		Meter
<input type="checkbox"/> einer Bundesstraße		Meter	<input type="checkbox"/> eines militärischen Schutzbereichs		Meter
<input type="checkbox"/> einer Landesstraße		Meter	<input type="checkbox"/> eines öffentlichen Gewässers		Meter
<input type="checkbox"/> einer Kreisstraße		Meter	<input type="checkbox"/> einer kV-Stromleitung		Meter
<input type="checkbox"/> einer kommunalen Straße		Meter	<input checked="" type="checkbox"/> eines Waldes	0,00	Meter
<input type="checkbox"/> einer Eisenbahnanlage		Meter	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges: öffentlicher Weg	0,00	Meter

15. Erläuterungen zur fachbehördlichen Stellungnahme der Gemeinde (§ 69 Abs. 3 BbgBO)

(auf besonderem Blatt)

Siehe Punkt 17

16. Erklärung des Einvernehmens der Gemeinde (§ 36 BauGB)

Der Bauantrag ist eingegangen am:	<input type="text" value="11.06.2024"/>
Die Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB endet am:	<input type="text" value="12.08.2024"/>
Das Bauvorhaben wurde behandelt	
<input checked="" type="checkbox"/> als Angelegenheit der laufenden Verwaltung	<input type="checkbox"/> mit Beschluss vom: <input type="text"/>
Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

17. Bauplanungsrechtliche Begründung für die Versagung des Einvernehmens(auf besonderem Blatt)

Der geplante Standort der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist grundsätzlich nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) BauGB als privilegiertes Vorhaben zulässig.

Mit der erarbeiteten „Potentialanalyse Freiflächen-Photovoltaik“ in der Stadt Wittstock/Dosse und den dazu vorliegenden Beschlussfassungen der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse wurde jedoch ein ausgeprägtes städtebauliches Plankonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen und ggf. darauf aufbauenden Veränderungssperren als amtsinternes Handlungsprogramm geschaffen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05/2023 „Solarpark A 19 – Dunkelsruh“ der Stadtverordnetenversammlung

- vom 13.12.2023 (Beschluss-Nr. 351-2023-SVV),
- öffentlich bekanntgemacht am 14.12.2023,

hat die Stadt Wittstock/Dosse zudem ihre Absicht zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, sowohl in dem Gebiet also auch über den privilegierten Bereich hinaus, qualifiziert bekundet. Das Bebauungsplanverfahren gilt somit als eingeleitet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen:

- die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks,
- die notwendigen Erschließungsvoraussetzungen und
- die erforderlichen Flächen für den damit verursachten Eingriff in Natur und Landschaft (Ausgleich)

gesichert werden. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan eine Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festzusetzen. Außerdem soll insbesondere eine städtebaulich und landschaftsverträgliche Eingrünung der PV-FFA abgesichert und einer „technogenen Überformung“ der Landschaft entgegengewirkt werden. In diesem Sinne dient die Aufstellung eines Bebauungsplans nunmehr auch der Umsetzung und Sicherung der nach dem Solarpaket I vorgegebenen neuen naturschutzfachlichen Maßgaben zur Akzeptanzsteigerung der Solarenergie. In diesem Sinne definiert § 37 Abs. 1a EEG naturschutzfachliche Mindestkriterien für PV-Freiflächenanlagen als Voraussetzung, um an einem Ausschreibungsverfahren bei der Bundesnetzagentur teilnehmen zu können. Durch die Regelung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von PV-FFA wird die Erzeugung erneuerbarer Energien und die Versorgung mit elektrischer Energie gefördert.

Gleichzeitig wurde damit die Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Sicherungsinstrumenten nach dem BauGB, hier: Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB, geschaffen. Um die Planungsziele nicht zu gefährden, erfolgte am 29.05.2024 die Beschlussfassung zur Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB (Beschluss-Nr. 383-2024-SVV), welche am 31.05.2024 öffentlich bekannt gemacht und in Kraft gesetzt wurde. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt 2 Jahren und gilt bis zum 30.05.2026. Auf Grundlage dieser Satzung dürfen im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlage nicht beseitigt werden.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden (§ 14 Abs. 1 BauGB).

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB über das Bauvorhaben und zur Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB müssen versagt werden, da öffentliche Belange entgegenstehen.

Das Vorhaben widerspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 05/2023 „Solarpark A 19 – Dunkelsruh“ formulierten Zielen auf Grundlage des Plankonzepts „Potentialanalyse Freiflächen-Photovoltaik“ mit dem darin definierten Kriteriengerüst zur Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Diese Kriterien sollen sicherstellen, dass die naturschutzfachlichen Mindestkriterien bei PV-Freiflächenanlagen gemäß dem „Leitfaden des BMWK zur Umsetzung der §§ 37 Abs. 1a, 48 Abs. 6 EEG 2023 in der Praxis“ eingehalten und umgesetzt werden. Die obengenannten Ziele des Plankonzepts sieht die Stadt Wittstock/Dosse bei der aktuellen Planung und den vorgelegten Bauanträgen nicht berücksichtigt. Das beantragte Vorhaben lässt befürchten, dass die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.


Darüber hinaus ist durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 02.04.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 02/2008 „Dunkelsruh/Hottenberg“ gefasst worden (Beschluss-Nr. 497-2008-SVV). Dieser wurde am 15.05.2008 öffentlich bekannt gemacht. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 02/2008 „Dunkelsruh/Hottenberg“ ist der westliche Bereich des Vorhabens betroffen und widerspricht dem Plankonzept und somit dem Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans.

Hinweis:

Das Vorhaben grenzt an die Linienbestimmung für den Neubau der Ortsumfahrung Wittstock im Zuge der B189n.

Die Zufahrt ist rechtlich durch Baulast und/oder Dienstbarkeit zu sichern. Der Alte Liebenthaler Weg ist nicht vollumfänglich befahrbar.

18. Unterschrift und Stempel

Ort Wittstock/Dosse	Datum 08.08.2024
Unterschrift  Dr. Wacker Bürgermeister	

Stempel 
