



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	07.04.2025	38/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	06.05.2025			
Ortsbeirat Priort	07.05.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.05.2025			
Hauptausschuss	15.05.2025			

#### Betreff

Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die „Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit ca. 34,5 MWp“  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde

#### Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, für die „Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit 34,5 MWp“, auf einer Fläche von ca. 27 ha westlich von Priort sowie parallel zur A10 (im Außenbereich auf den Flurstücken 46/1, 47/3, 66/1, 66/2, 67/2, 67/3, 73/4, 74/3, 78, 79, 80, 83, 88/2, 89/2, 90/2, 91/2, 92/2, 157, 158, 161, 162, 175, 176, 178, 180, 204 und 212 der Flur 5 in der Gemarkung Buchow-Karpzow) das gemeindliche Einvernehmen nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen:

- Es werden ausreichend Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wustermark in der derzeit gültigen Fassung nachgewiesen.
- Die mit Bauerlaubnisvertrag vom 15.12.2021 gesicherten Teilflächen der Flurstücke 74/3, 79, 80 und 204, der Flur 5 in der Gemarkung Buchow-Karpzow bleiben zum Zwecke des geplanten Radwegebaus südlich der Kreisstraße zwischen Buchow-Karpzow und Priort durch das Vorhaben unberührt.

Drucksache: 38/2025

**Beschlussbegründung:**

Mit Schreiben vom 20.02.2025 wurde die Verwaltung durch die untere Bauaufsicht des Landkreises Havelland aufgefordert, zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit ca. 34,5 MWp“ innerhalb einer Frist von 2 Monaten eine Stellungnahme abzugeben.

Die ca. 27 ha große Vorhabenfläche liegt westlich des Ortsteils Priort sowie parallel der A10 verlaufend, auf Flächen im Außenbereich. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark handelt es sich bei den antragsgegenständlichen Flurstücken 46/1, 47/3, 66/1, 66/2, 67/2, 67/3, 73/4, 74/3, 78, 79, 80, 83, 88/2, 89/2, 90/2, 91/2, 92/2, 157, 158, 161, 162, 175, 176, 178, 180, 204 und 212 der Flur 5 in der Gemarkung Buchow-Karpzow größtenteils um Flächen für die Landwirtschaft (Acker). Einzig die Flächen innerhalb der Flurstücke 176, 178 und 180 liegen innerhalb einer Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft. (Anlage 2)

Der Antragsteller plant die Errichtung einer netzgekoppelten PV-Anlage, bestehend aus einer Vielzahl von Komponenten wie Module, Modultische, Wechselrichter, Generatorenanschlusskasten, Kabelkanäle sowie Nebenanlagen zur Umwandlung, Speicherung und Einspeisung elektrischer Energie. Die einzelnen 2,3 x 1,1 m großen Solarmodule sind aufgeständert auf Modultischen mit einer Bodenfreiheit von ca. 0,8m bis 2,3 m, sodass unter den Modultischen eine Grünlandnutzung weiter möglich ist. (Anlage 4 und Anlage 5)

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Monitoringcontainers (60,5 m Länge x 24,4 m Breite x 2,8 m Höhe) für die Überwachung und Betriebsführung der PV-Anlage geplant. Diese soll lediglich für kurzzeitige Inspektionen und Wartungsarbeiten dienen, nicht jedoch als dauerhafte Arbeitsstätte. (Anlage 6)

Durch eine umlaufende 2,0 m hohe Zaunanlage und Sicherheitssysteme soll die Anlage gesichert werden. Die Zufahrt erfolgt über die Priorter Straße. Die Sondernutzungserlaubnis des Landkreises Havelland für die Zufahrten liegt bereits vor. Stellplätze sind bislang nicht geplant gewesen, wurden durch die Verwaltung jedoch nachgefordert. Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt durch die Errichtung von 10 im Vorhabengebiet verteilten Löschwassertanks.

Die Erteilung der Baugenehmigung soll auf Grundlage des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Der § 35 Abs. 1 BauGB regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben. Dies sind typischerweise solche baulichen Anlagen, die wegen ihrer Eigenart nur im Außenbereich errichtet werden können. Hierzu zählen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) aa) BauGB auch Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergien auf Flächen längs von Autobahnen und in einer Entfernung von bis zu 200 m von der Fahrbahnkante, soweit ihnen keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung liegt insbesondere dann vor, wenn den in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlichen Belangen widersprochen wird. Allerdings wird die Förderung erneuerbarer Energien als vorrangiger öffentlicher Belang angesehen, da dieser einen übergeordneten Nutzen darstellt. Es ist daher eine Abwägung zwischen dem einzelnen Vorhaben und den entgegenstehenden öffentlichen Belangen vorzunehmen. Dabei kann dem Vorhaben eine abweichende Darstellung des Flächennutzungsplans nicht entgegengehalten werden, wenn diese nicht in besonders schützenswerten Gebieten errichtet werden soll. Gemäß den Untersuchungen im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde dem Standort jedoch eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Fauna, Boden und Klima/Luft beigemessen. Jedoch werden die Auswirkungen durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis als nicht erheblich begutachtet. (Anlage 8)

In der weiteren Prüfung wurde auch festgestellt, dass Teile des Vorhabens einen Konflikt zu dem von der Gemeinde geplanten Radwegebau südlich der Kreisstraße zwischen Buchow-Karpzow und Priort darstellt. Zur Sicherung der Umsetzbarkeit dieses Vorhabens hatte die Gemeinde mit den Flächeneigentümern bereits einen Bauerlaubnisvertrag abgeschlossen, dessen Inhalte aus Sicht der Gemeinde nach wie vor bindend sind. Gemeinsam mit den Flächeneigentümern und dem Antragsteller soll nun also geklärt werden, welche Auswirkungen der Vertrag und das gemeindliche Bauvorhaben auf das beantragte Vorhaben hat. Es ist durchaus denkbar, dass der Antragsteller an dem Vorhaben festhält, jedoch durch Reduzierung der zu bebauenden Fläche den Konflikt auflöst.

**Finanzielle Auswirkungen**☐ Ja☒ Nein**Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ**

Da für Wege Nebenanlagen und die Aufständigung der Module Boden versiegelt wird, kommt es zu einem Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Es ergeben sich somit erhebliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen geplant. Zu den einzelnen Maßnahmen zählen eine Bauzeitbegrenzung, die Anlage von Brutfenstern sowie Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Extensivgrünland. Details können der Anlage 8 entnommen werden.

### **Bestehen alternative Handlungsoptionen?**

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 - Übersichtslageplan (ausschließlich digital)
- Anlage 2 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ausschließlich digital)
- Anlage 3 - Luftbild (ausschließlich digital)
- Anlage 4 - Darstellung Photovoltaikmodul (ausschließlich digital)
- Anlage 5 - techn. Zeichnung Modultisch (ausschließlich digital)
- Anlage 6 - techn. Zeichnung Monitoringcontainer (ausschließlich digital)
- Anlage 6.1 - techn. Zeichnung Monitoringcontainer Ansichten (ausschließlich digital)
- Anlage 7 - Biotopkarte (ausschließlich digital)
- Anlage 8 - Eingriffs- und Ausgleichsplan (ausschließlich digital)

.....  
gez. Herr H. Schreiber  
Bürgermeister