

# Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV  
**Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung-/ Kreisentwicklung**  
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Bruckbauer & Hennen GmbH  
z. Hd. Frau K. Bruckbauer  
Schillerstraße 45  
14913 Jüterbog

Auskunft: Frau Reiter  
Zimmer: 1.OG R. 3  
Telefon: 03371 608-4153  
Telefax: 03371 608-9200  
E-Mail: Kerstin.Reiter@teltow-flaeming.de \*  
Datum: 09. August 2024

(nur per E-Mail an:  
[info@bruckbauer-hennen.de](mailto:info@bruckbauer-hennen.de))

## **Bebauungsplan (BP) „Agri-PV Eckmannsdorf“ der Gemeinde Niedergörsdorf** *Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup>*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB)	01.07.2024 bis 09.08.2024
Fristablauf für die Stellungnahme	09.08.2024
Übersendung der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen am noch offene Stellungnahmen angezeigt am	09.08.2024
Fristverlängerung für Stellungnahme SG Wasser, Boden und Abfall bis	09.08.2024
Fristverlängerung für Stellungnahme SG Naturschutz (UNB) bis	19.08.2024
	30.08.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Planzeichnung BP „Agri-PV Eckmannsdorf“ der Gemeinde Niedergörsdorf, 1 : 3.000, Originalformat DIN A 2, Vorentwurf, Stand: Juni 2024
2. Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf, Stand Juni 2024

### 1. Einwendungen

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können**

- a) Einwendung(en):
- b) Rechtsgrundlage(n):
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

<sup>1</sup> BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)

\* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:  
Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr  
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr  
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0  
Telefax: 03371 608-9100  
UST-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:  
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam  
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52  
BIC: WELADED1PMB  
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.  
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

## 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

## 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

## 4. Weitergehende Hinweise

**Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:**

-

**Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:**

Seitens des **Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nachfolgende Anregungen und Hinweise:

**SG Kreisentwicklung**, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung

### Planzeichnung

Grundsätzlich müssen keine Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung angegeben werden. Sofern sie angegeben werden, sind die aktuellen Rechtsgrundlagen zu verwenden. Die angegebenen Fassungen des BNatSchG und des BImSchG waren zum Zeitpunkt der Planerstellung aktuell, sind mittlerweile aber schon wieder veraltet. Sie wären zu aktualisieren. Die Arbeitshilfe Bebauungsplanung ist keine Rechtsgrundlage und ist daher in der Auflistung zu streichen. In der Begründung sollten die für die Planung maßgeblichen Rechtsgrundlagen benannt werden – natürlich ebenfalls in der aktuellen Fassung. Entsprechend sind die in der Begründung aufgeführten Rechtsgrundlagen (S. 28) zu aktualisieren. Die Arbeitshilfe wäre wieder zu streichen, kann aber natürlich an anderer Stelle der Begründung benannt werden und Verwendung finden.

Die Zweckbestimmung der geplanten Sondergebiete (1-3) wird zeichnerisch und textlich unterschiedlich bezeichnet: Agri PV, Agri-PV, Agri-PV-Anlage, Agri-Photovoltaik. Es wird empfohlen sich auf eine Bezeichnung und Schreibweise festzulegen. Sinnvoll erscheint hier insbesondere die Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ (bzw. abgekürzt „Agri-PV“), da dieser Begriff auch in der Definition der DIN 91434 Verwendung findet.

Die Definition der DIN beschreibt gut, was in den Sondergebieten zulässig sein soll: Landwirtschaft als Hauptnutzung und Stromproduktion zur Photovoltaik als Nebennutzung. Der besseren Verständlichkeit halber sollte die Aufzählung der zulässigen baulichen Nutzungen für die Nebennutzung ergänzt werden durch eine Formulierung die klarstellt, dass auch (und hauptsächlich) Flächen für die Landwirtschaft (mit entsprechender Nutzung) in den geplanten Sondergebieten zulässig sind.

Die textliche Festsetzung 2.1 bietet keinen Mehrwert zur zeichnerischen Festsetzung, zudem wäre sie nicht für ein Sondergebiet, sondern für alle 3 geplanten Sondergebiete zu formulieren.

Wichtiger ist jedoch, dass textlich festgesetzt wird, dass die GRZ nicht überschritten werden darf, so wie es in der Begründung auf S. 18 nachzulesen ist. Grundsätzlich und ohne abweichende Bestimmung gilt § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO, nach denen die GRZ überschritten werden kann bzw. darf. Ist das nicht gewollt, bedarf es einer entsprechenden Festsetzung.

Unabhängig davon, erscheint eine GRZ von 0,5 für die geplanten Sondergebietsflächen vergleichsweise hoch. Gemäß Gemeinsamer Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen des MLUK, MIL und MWAE (Stand August 2023), die auf die o.g. DIN verweist, steht bei Agri-PV die landwirtschaftliche Nutzung/Produktion im Vordergrund und solche Konzepte empfehlen sich insbesondere bei einer guten Bodenqualität. Weiter heißt es, der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch bauliche Anlagen darf nicht höher als 15 Prozent und der Ertrag soll mind. 66% eines festgelegten Referenzertrages sein (regelmäßig ein dreijähriger Durchschnittswert der Fläche ohne PV-Nutzung).

Die Überschrift zum Punkt 3 der textlichen Festsetzungen sollte hinter dem Wort „Flächen“ um die Wörter „und Maßnahmen“ ergänzt werden.

Die textliche Festsetzung 3.1 sollte Bezug auf Festsetzung 1. und die hier aufgezählten zulässigen Nutzungen nehmen. Zudem sollte ggf. ergänzt werden, dass nur max. 3 von Hundert der jeweils festgesetzten Sondergebietsfläche versiegelt, also tatsächlich be- und nicht nur überbaut werden dürfen. Andernfalls könnte für beide Teilflächen die Gesamtfläche zu Grunde gelegt werden, was insgesamt eine höhere Versiegelung ermöglichen würde.

Bezüglich der textlichen Festsetzung 3.2 wird auf das Festsetzungsbeispiel der Arbeitshilfe Bebauungsplanung hingewiesen (Kap. 20.1, S. 7). Es sollte klargestellt werden, ob wasser- und luftdurchlässig angelegten Wege, Zufahrten und Stellplätze auf die unter 3.1 festgesetzte zulässige Versiegelung anzurechnen sind oder nicht.

Die geplanten Baugrenzen befindet sich größtenteils unmittelbar an den Flur- bzw. Grundstücksgrenzen. Auf § 6 BbgBO – Abstandsflächen, Abstände wird hingewiesen. Die Beachtung ist letztlich Sache der Ebene des/der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Die festgesetzte Fläche für Landwirtschaft soll offenbar als Ausgleichsfläche dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Die Fläche sollte klarstellend auch zeichnerisch entsprechend festgesetzt werden („T-Fläche“, siehe 13.1 Anlage PlanZV), wobei diese Festsetzung die Festsetzung als Landwirtschaftsfläche überlagern kann.

Die Festsetzung der natürlichen Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist nicht eindeutig bestimmt und nicht möglich. Gebräuchlich sind insbesondere die Bezugnahme auf die Höhe des Meeresspiegels, auf eine voraussichtlich keinen Veränderungen unterworfenen Bestandshöhe, z.B. das Gehwegniveau einer bereits ausgebauten Straße, oder auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Höhe, z.B. einer geplanten Straße. Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 anzugeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans erfolgen: OK Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NHN im DHHN2016. (vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung Kapitel B 1.11.2 S. 13, B 1.15 S. 10 und B 28.1, S. 1)

Für bestimmte Anlagen soll die Höhenfestsetzung nicht gelten. Um eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu vermeiden, wird empfohlen die Höhenentwicklung dieser Anlagen ebenfalls zu regeln, ggf. über eine entsprechend formulierte Ausnahme.

Satz 2 der textlichen Festsetzung 4 formuliert, dass Pflanzen der empfohlenen Pflanzliste zu pflanzen sind. Das ist ein Widerspruch, da die empfohlene Pflanzliste damit verbindlich festgesetzt wird. Dieser Widerspruch ist im weiteren Verfahren aufzulösen. Entweder ist gemäß Pflanzliste zu pflanzen oder für die festgesetzten Pflanzungen wird die Anwendung der Pflanzliste empfohlen. Im ersten Fall wird die Pflanzliste verbindlich festgesetzt, was einer städtebaulichen Begründung bedarf. Im zweiten Fall wird die Pflanzliste unverbindlich empfohlen. Empfohlene Pflanzenlisten

können in der Begründung und bei Kennzeichnung des Nicht-Festsetzungs-Charakters auch auf der Planzeichnung aufgeführt werden.

Bezüglich der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen stellt sich die Frage, inwieweit diese als örtliche Bauvorschrift zulässig ist. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen (u.a. Einfriedungen) können nur erlassen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Unabhängig davon ist die Frage, ob es in den geplanten Sondergebieten eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bedarf. Offene Einfriedungen sind in festgesetzten Baugebieten baurechtlich regelmäßig als Nebenanlagen zulässig. Die Höhenbeschränkung auf 2 m des § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBO, bezieht sich auf Stützmauern und geschlossene Einfriedungen (außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten). Offene sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, sind gem. § 61 Abs. 1 Nr. 7b BbgBO baugenehmigungsfrei. Die Regelung zum freizuhaltenden Bodenabstand ist weniger städtebaulich motiviert und soll vielmehr dazu dienen, dass Kleintiere ohne unüberwindbare Barriere queren können. Eine entsprechende Festsetzung kann ggf. besser als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft begründet und festgesetzt werden.

#### Begründung

Da das landwirtschaftliche Nutzungskonzept noch nicht feststeht, wird auf die neue DIN SPEC 91492 Agri-Photovoltaik-Anlagen - Anforderungen an die Nutztierhaltung (Ausgabe 2024-06) hingewiesen.

Für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Löschwasserversorgung soll gemäß Begründung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden (siehe S. 20). Die Verschiebung der Konfliktbewältigung auf die Ebene des städtebaulichen Vertrages setzt voraus, dass der Vertrag (spätestens) mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans geschlossen ist. Es wird angeregt zu prüfen, ob eine Rückbauverpflichtung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden soll. Ggf. können auch die beabsichtigten Regelungen zu den Einfriedungen statt per (städtebaulich zu begründender) Festsetzung über die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

#### **SG Kreisentwicklung, Bereich Regionalplanung**

Die Vorentwurfsunterlagen zur o. g. Planung enthalten bereits erste Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Vorgaben sind hier zunächst nicht erkennbar.

Ergänzend wird empfohlen, auch eine Auseinandersetzung hinsichtlich der Festlegungen zur Freiraumentwicklung im Kapitel III.6 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) und hier insbesondere zum Grundsatz G 6.1 vorzunehmen und entsprechend zu dokumentieren.

Zum aktuellen Stand der Regionalplanung ergeht der Hinweis, dass der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 in der Region Havelland-Fläming von der Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 6. Juni 2024 als Satzung beschlossen worden ist. Die Genehmigung des Plans sowie die Feststellung des Erreichens des Teilflächenziels nach Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG zum Stichtag 31.12.2027 stehen allerdings noch aus.

Nach Abschluss des öffentlichen Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 dauern zudem die Auswertung aller eingegangenen Stellungnahmen durch die Regionale Planungsstelle und die Weiterentwicklung der Planinhalte aktuell an. Zur Ausweisung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft ist das Planungskonzept hin zu einem räumlich differenzierten Vorgehen angepasst worden. Das überarbeitete Planungskonzept wurde von der Regionalversammlung am 6. Juni 2024 bereits befürwortet. Die Planungsstelle ist zugleich

mit der Durchführung letzter Abstimmungen zum Konzept mit der Landesplanungsbehörde beauftragt worden. Nach der Arbeitskarte Vorranggebiete für die Landwirtschaft vom 29.02.2024 zum überarbeiteten Planungskonzept liegt ein Teilbereich des in Rede stehenden Plangebietes (weiter) innerhalb eines Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Eine Fortschreibung der textlichen Festlegungen liegt bislang nicht vor. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans ist voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 zu rechnen.

Abschließend wird zur Planung auf die Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) der Ministerien für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE) des Landes Brandenburg von August 2023 verwiesen (siehe <https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Gemeinsame-Arbeitshilfe-PV-FFA.pdf>). Die gemeinsame Arbeitshilfe soll, ausweislich der Einführung ins Dokument, insbesondere die gestaltende und städtebaulich lenkende Rolle der Kommunen bei der Realisierung von PV-FFA unterstützen. Sie benennt neben dem (fach-)rechtlichen Rahmen des Bauplanungs- und Raumordnungsrechts einen Katalog an fachlichen Anforderungen für die anlagen- und betriebsbezogene Ausgestaltung der Anlagen, orientiert dabei sowohl auf einen ökonomischen als auch einen ökologischen Mehrwert und will Hilfestellung geben bezüglich der Stärkung der regionalen Wertschöpfung und der Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger.

### **SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr**

Aus der Begründung ergibt sich, dass das Plangebiet über teilweise beschränkt öffentliche Wege oder öffentliche Feld- und Waldwege erschlossen wird. Gleichzeitig soll die Erschließung über noch zu schließende vertragliche Regelungen gesichert werden (S. 8). Damit bleibt unklar, ob durchgängig eine den Anforderungen entsprechende (verkehrliche) Erschließung gesichert ist. Dies sollte im weiteren Verfahren und unter Beteiligung relevanter Akteure, wie bspw. der örtlichen Feuerwehr, konkretisiert werden. Die gesicherte und den Anforderungen entsprechende Erschließung ist eine wesentliche Voraussetzung für die baurechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind, hat sich die Kennzeichnung der unterschiedlichen Benutzungsrechte in der Planzeichnung bewährt. Sollen also wie im konkreten Fall Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorbereitet werden, sollte die Fläche nicht nur mit „G“, sondern mit „GFL“ bezeichnet werden. Bei der Benennung der Begünstigten ist die aktuelle Nutzung und Widmung des Weges zu berücksichtigen. Die Fläche, die mit Rechten zu belasten sind, sollte in der Planzeichnung vermaßt werden (insbesondere die Breite).

Durch die Planung und deren Umsetzung (u.a. Einfriedung) sollten keine bestehenden öffentlich genutzten Wegeverbindungen beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 22 BbgNatSchAG hingewiesen und das hier verankerte allgemeine „Betretungsrecht“ von privaten Wegen in der freien Landschaft.

### Sonstiges

Die im Ergebnis der Prüfung des SG Kreisentwicklung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### **Weitere Hinweise des Landkreises:**

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**

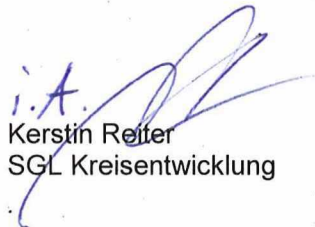
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement und SG Gebäude- und Liegenschaftsmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht und SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**

Folgende Stellungnahmen der beteiligten Fachämter werden mit der Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) per E-Mail an die Gemeinde übersandt:

- **SG Infrastrukturmanagement**
- **SG Ordnung und Sicherheit**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Untere Denkmalschutzbehörde**

Dem **SG Wasser, Boden und Abfall** wurde eine Fristverlängerung bis zum 19.08.2024 gewährt. Dem **SG Naturschutz** wurde eine Fristverlängerung bis zum 30.08.2024 gewährt. Sobald die Stellungnahmen vorliegen, werden sie nachgereicht.

Vom **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität, SG Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, SG Technische Bauaufsicht und SG Agrarstruktur** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme weder Anträge für Fristverlängerungen noch Stellungnahmen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

  
i.A.  
Kerstin Reiter  
SGL Kreisentwicklung

**Anlagen**

Stellungnahmen der Fachämter