

# Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefieß 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) „Solarpark Langenlipsdorf“ 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	09.08.2024
noch offene Stellungnahmen angezeigt am	09.08.2024
Fristverlängerung für Stellungnahme SG Wasser, Boden und Abfall bis	19.08.2024
Fristverlängerung für Stellungnahme SG Naturschutz (UNB) bis	30.08.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Planzeichnung BP „Solarpark Langenlipsdorf“ der Gemeinde Niedergörsdorf, 1 : 2.500, 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. 38) 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 (1-2) sollte auch zeichnerisch in Orientierung an Punkt 1.4.2 der Anlage zur PlanZV festgesetzt werden. Die Arbeitshilfe Bebauungsplanung nutzt im Zusammenhang von Sondergebieten für Freiflächenphotovoltaikanlagen bspw. die Zweckbestimmung „Solarpark“. Es kann aber als Zweckbestimmung auch die Bezeichnung „Solarenergie“ genutzt werden, wie in der Begründung zum BP (S. 18-19). Auch die Zweckbestimmung „Freiflächen-PV“, die dann in der Planzeichenerklärung ausgeschrieben werden könnte, ist denkbar.

Die geplanten Baugrenzen befindet sich 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 festgesetzten Flächen für Landwirtschaft sollen 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. Details zur Bewirtschaftung wären im ohnehin geplanten städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die in der Planzeichenerklärung enthaltene Zwischenüberschrift „Naturschutz und Landschaftspflege“ sollte in Orientierung an Punkt 13 der Anlage zur PlanZV durch „Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ersetzt werden. Entsprechende Maßnahmen und Flächen, zu denen u. a. auch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gehören. Die geplanten und mit der entsprechenden Randsignatur zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen „M“ überlagern vollflächig zeichnerisch festgesetzte Grünflächen, die allerdings weder in der Planzeichnung noch in der Begründung erklärt werden. Sollte es sich hierbei tatsächlich um Grünfläche i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Punkt 9 der Anlage zur PlanZV handeln, wären sie im weiteren Verfahren in die Planzeichenerklärung und Begründung aufzunehmen. Dabei wäre auch zu klären, ob es sich hier um öffentliche oder private Flächen handelt und welche Zweckbestimmung sie haben sollen. Sollte es sich um andere Flächen handeln, wäre auch das zu konkretisieren.

Die textliche Festsetzung 1.1 könnten kürzer gefasst werden. Ein Beispiel an dem man sich orientieren könnte findet sich in der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Kap. B.1.11.2, S. 15.).

Die textliche Festsetzung 2.1 bietet keinen Mehrwert zur zeichnerischen Festsetzung, zudem wäre sie für beide geplanten Sondergebiete zu formulieren. Soll die GRZ nicht überschritten werden dürfen, wie es in der Begründung auf S. 18 nachzulesen ist, bedarf es einer entsprechenden textlichen Festsetzung, die ergänzt werden müsste. Grundsätzlich gilt ansonsten § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO, nach dem die GRZ (in geringen Ausmaß) überschritten werden kann bzw. darf.

Die Festsetzung der natürlichen Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung in der textlichen Festsetzung 2.2 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)

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 1.1 und die hier aufgezählten zulässigen Nutzungen nehmen. Zudem sollte ggf. ergänzt werden, dass nur max. 5 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 textliche Festsetzung 3.3 erscheint zu unbestimmt. Weder die Lage noch die Anzahl der Streifen ist eindeutig definiert. Sollten die Streifen fest und dauerhaft verortbar sein, wird angeregt sie im BP eindeutig zeichnerisch festzusetzen – bspw. als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung. Die in der Begründung benannten Details zur Bewirtschaftung wären im geplanten städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Bezüglich der textlichen Festsetzung 5 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. Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter sind, außer im Außenbereich, gem. § 61 Abs. 1 Nr. 7a BbgBO baugenehmigungsfrei. Die Regelung zum freizuhaltenen 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

Der Belegungsplan (Abb. 7 auf S. 17) wirft Fragen zur Ausnutzung des SO<sub>2</sub> auf. Die im Belegungsplan dargestellte Ausnutzung scheint eine geringe Fläche zu beanspruchen, als im BP festgesetzt wird. Das sollte im weiteren Verfahren geprüft und ggf. angepasst oder begründet werden.

Kapitel 6.6 ist missverständlich und sollte umformuliert werden. Nicht das Wegeflurstück wird südlich mit einer Baumreihe bepflanzt, sondern Flächen südlich des Wegeflurstücks. Das Wegeflurstück selbst liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und soll der Erschließung des Plangebietes dienen.

Kapitel 6.11 trifft aktuell nur Aussagen zum städtebaulichen Vertrag. Entsprechend sollten in der Kapitelüberschrift die Wörter „Sonstige Festsetzungen“ entfallen oder durch „Sonstige Regelungen“ ersetzt werden.

Für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Löschwasserversorgung soll gemäß Begründung ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden (siehe S. 21). 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, 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. Nach G 6.1 Abs. 2 LEP HR ist der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

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. In der Arbeitskarte Vorranggebiete für die Landwirtschaft vom 29.02.2024 zum überarbeiteten Planungskonzept ist im Bereich des in Rede stehenden Plangebietes kein Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt. 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 einen nicht gewidmeten Feldweg erschlossen werden soll. Gleichzeitig soll die Erschließung über noch zu schließende vertragliche Regelungen gesichert werden (S. 20). 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 Westen wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Jüterbog – Falkenberg (Elster) begrenzt (S. 5). Konkret handelt es sich hierbei um den Streckenabschnitt Oehna – Zellendorf der Strecke-Nr. 6133 der DB InfraGO AG. Im unweit entfernten, weiter südlich befindlichen Streckenabschnitt Linda (Elster) – Holzdorf (Elster) ist im Rahmen des Deutschlandtaktes der Ausbau eines neuen Begegnungsabschnittes geplant (vgl. Tabelle 33 und Karte 23 auf den Seiten 151-152 des Landesnahverkehrsplan 2023-2027). Wie weit der Planungsstand hier gediehen ist oder ob es ggf. auch noch Verschiebungen an der Strecke geben kann, ist nicht bekannt. Auch aus diesem Grund wird die Beteiligung der DB InfraGO AG am BP-Verfahren empfohlen.

Die Aussagen zum Verkehrs- bzw. Sonderlandeplatz Oehna sollten aktualisiert werden. Soweit für den Landkreis nachvollziehbar, ist der Bescheid über die Änderungsgenehmigung zum Sonderlandeplatz mittlerweile ggf. bereits bestandskräftig. Die Widerspruchsfrist ist zumindest abgelaufen. Um den letzte Stand der Dinge in der Planung berücksichtigen und alle Belange in die Abwägung einstellen zu können, wird empfohlen die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg sowie den Betreiber (Fläming Air GmbH) zu beteiligen.

#### 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.

  
Kerstin Reiter  
SGL Kreisentwicklung

**Anlagen**  
Stellungnahmen der Fachämter