

Eingereicht durch:	Amt für Stadt - und Gemeindeentwicklung	Datum:	16.10.2024
--------------------	---	--------	------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeindevertretung Zeschdorf	05.11.2024	öffentlich

### **Feststellungsbeschluss über die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf beschließt auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB und § 3 der Kommunalverfassung Brandenburg die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf, in der Fassung vom September 2024.

Die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf wird gebilligt.

2. Der Amtsdirektor wird beauftragt, gemäß § 6 Abs. 1 BauGB die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen. Die Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

#### **Sachdarstellung:**

Die Gemeindevertretung Gemeinde Zeschdorf hat in den Sitzungen:

- am 26.10.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf,
- am 07.05.2024 den Billigungs- und Offenlagebeschluss des Entwurfes der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf gefasst.

Das Bauleitplanverfahren durchlief folgende Beteiligungen:

- die öffentliche Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 04.10.2023 bis einschließlich 08.11.2023 im Amt Lebus,
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.09.2023,
- die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.06.2024 bis zum 05.07.2024 im Amt Lebus,
- die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2024.

Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geprüft.

Danach ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, so dass das Bauleitplanverfahren beendet und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf, in der Fassung vom September 2024 beschlossen werden kann.

Die Begründung wird gebilligt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf," ist nach § 6 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig. Sie ist bei der höheren Verwaltungsbehörde nach dem Baugesetzbuch zur Genehmigung einzureichen.

Die Erteilung der Genehmigung ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt Zeschdorf eingesehen werden kann.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf, Gemarkung Alt zeschdorf wird am Tag der Bekanntmachung wirksam.

Anlagen:

Begründung 4. Änderung FNP

Planzeichnung 4. Änderung FNP



---

Unterschrift Amtsdirektor



---

Fachamt

**Amt Lebus**  
**Gemeinde Zeschdorf**



**4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**der Gemeinde Zeschdorf**

**Feststellungsexemplar**

Planung:

HiBU Plan GmbH

Groß Kienitzer Dorfstraße 15

15831 Blankenfelde-Mahlow

Bearbeiter: Bastian Hirschfelder, Alexander Rümpel

Tel. 033708 / 902470

10.09.2024



## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung .....	1
1.1	Vorbemerkung / Verfahren .....	1
1.2	Planungsanlass .....	1
1.3	Beschreibung und Lage des Plangebiets.....	2
1.4	Wesentliche Inhalte .....	2
1.4.1	Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	2
1.4.2	Aktuelle Flächennutzung .....	3
1.4.3	Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	3
1.4.4	Alternativenprüfung .....	3
1.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	3
2	Rechtsgrundlagen .....	4

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Vorhabens (rot).....	2
Abbildung 2:	Ausschnitt der Vorhabenfläche im Flächennutzungsplan; Abbildung 3:vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung der Sonderbaufläche.....	3

## **1 Einleitung**

### **1.1 Vorbemerkung / Verfahren**

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als vorbereitenden Bauleitplan gem. §5 (1) BauGB, die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dargestellt werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Zeschdorf" in der Gemeinde Zeschdorf beschlossen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf in der Fassung der 2. Änderung muss demnach dahingehend geändert werden, dass der Planbereich künftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (S) ausgewiesen wird. Die beiden Verfahren sollen als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geführt werden. Der Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeschdorf wurde ebenfalls durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf am 26.10.2021 gefasst.

### **1.2 Planungsanlass**

Um den Ausbau der erneuerbaren Energien voranzutreiben, hat der Gesetzgeber das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) verabschiedet.

Das Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ist es, eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen und somit zum Klima- und Umweltschutz beizutragen. Der schrittweise Übergang von konventionellen Energieträgern hin zu Erneuerbaren ist fester Bestandteil der Ziele der Europäischen Union und der Bundesrepublik Deutschland.

Die Landesregierung Brandenburg formuliert in der Energiestrategie 2040 für das Bundesland Handlungsfelder und Maßnahmenbereiche, die die Zielsetzung für den Anteil der erneuerbaren Energien im Primärenergieverbrauch bis 2040 von 68 bis 85 % sicherstellen sollen.

Der Vorhabenträger beabsichtigen die Nachnutzung der etwa 9,12 ha großen Freifläche zum Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Das Areal bietet aufgrund seiner anthropogenen Vorprägung entlang einer Bahntrasse, sowie der Randlage ca. 2,3 km nordöstlich des Kerns des Ortsteils Alt-Zeschdorf in der Gemeinde Zeschdorf und seiner Exposition sehr gute Voraussetzungen für die solarenergetische Nutzung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Zeschdorf“ verfolgt die Zielstellung der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage nordöstlich der Ortslage Alt Zeschdorf innerhalb des 200m EEG-Flächenkorridors entlang der Bahnstrecke 6156 Werbig oben – Frankfurt (Oder) (EEG (2023) §37 (1) Nr. 2 c).

Das geplante Bauvorhaben dient der Erzeugung regenerativer Energie als Beitrag zum Klimaschutz und den genannten Zielsetzungen der EU und der Bundesrepublik Deutschland. Um die im EEG formulierten Bedingungen hinreichend zu erfüllen, wird für die geplanten Bauungs- und Nutzungsziele der Fläche die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 2 BauGB beabsichtigt.

#### 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben zur Errichtung und zum Betrieb der Photovoltaikanlage zur Gewinnung von Energie und deren Einspeisung in das öffentliche Stromnetz bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Dabei soll nördlich der Gemeinde Zeschdorf eine Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB wird eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht fasst die ermittelten Daten zusammen, beschreibt und bewertet diese. Der umfassende Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorgestellt.

### 1.3 Beschreibung und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemeinde Zeschdorf in nordöstlicher Richtung circa 2,3 km vom Ortskern des Ortsteil Alt-Zeschdorf entfernt. Das Plangebiet grenzt südlich an die Bundesstraße B167. Gegenüber dieser Abgrenzung befinden sich Ackerflächen und das Gewässer „Aalkasten“. Die Nord- und West-Flanke des Vorhabengebiets schließen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an Wald an. In östlicher Richtung grenzt die Fläche an die „Schönfließer Straße“. Das Vorhabengebiet wird durch eine Bahntrasse in ein östliches und ein westliches Teilstück getrennt.

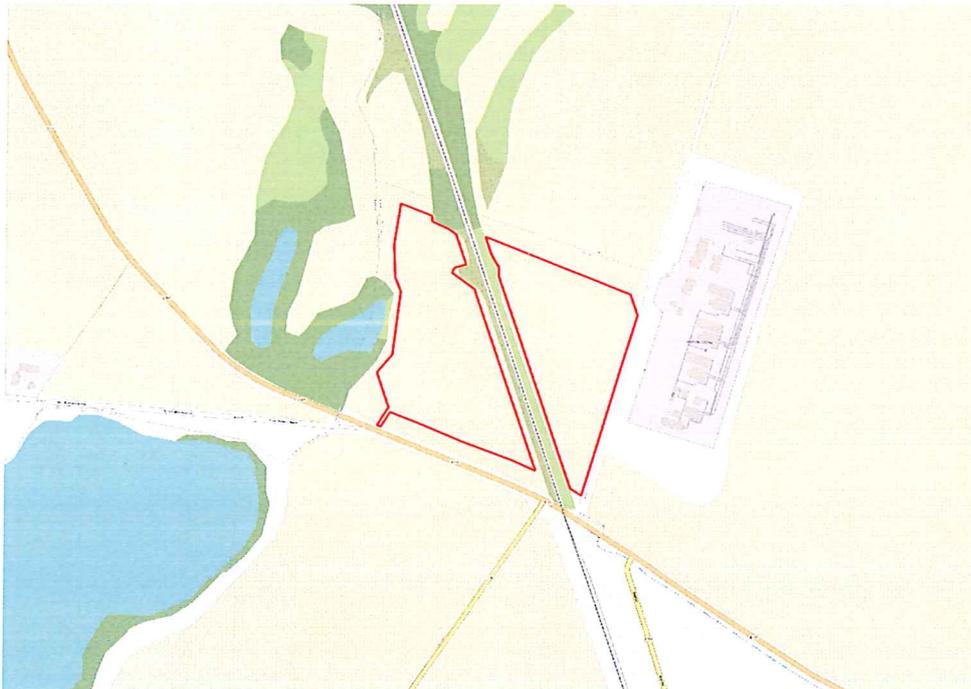


Abbildung 1: Geltungsbereich des Vorhabens (rot).

### 1.4 Wesentliche Inhalte

#### 1.4.1 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf in der Fassung der 2. Änderung (rechtswirksam seit 02.11.2009) als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

### 1.4.2 Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet unterliegt aktuell einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

### 1.4.3 Geplante Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeschdorf in der Fassung der 2. Änderung (rechts-wirksam seit 02.11.2009) ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes hierbei ebenfalls erforderlich. Im Rahmen § 8 Abs.3 BauGB wird mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan im Parallelver-fahren geändert. Hieraus wird die Fläche zukünftig als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Photo-voltaik“ (S) bestimmt.

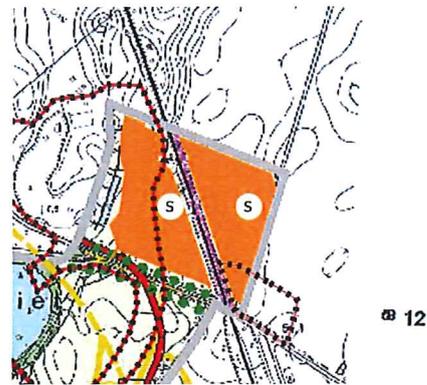
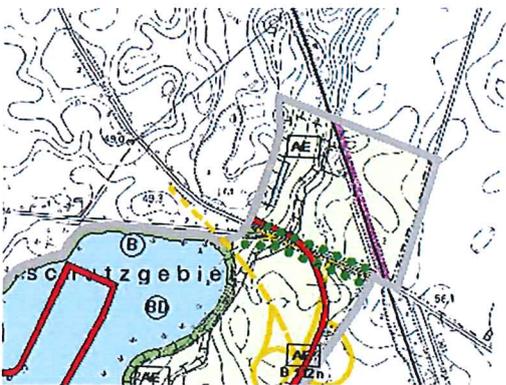


Abbildung 2: Ausschnitt der Vorhabenfläche im Flächennutzungsplan; Abbildung 3: vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellung der Sonderbaufläche.

### 1.4.4 Alternativenprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine vor- und umgeprägte Fläche. Dieser Um-stand beruht auf der bereits stattfindenden landwirtschaftlichen und viehwirtschaftlichen Nutzung. Im vorliegenden Fall unterliegt die Fläche einer bestehenden anthropogenen Überprägung. Durch die Durchführung des Vorhabens wird die Fläche umgenutzt und durch Maßnahmen für den Naturschutz erweitert. Es ist von einer Verbesserung des Standorts im Sinne der Natur und Umwelt durch die exten-sive Bewirtschaftung auszugehen. Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

## 1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Fest-legungen. Das Vorhabengebiet befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Ber-lin-Brandenburg (LEP HR) außerhalb des Berliner Umlandes. Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die nachfolgenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant und werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

#### 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

1. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in welchem die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert ist.

*„In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden - § 2 Abs. 3 LEPro“.*

*„Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden - § 4 Abs. 2 LEPro“.*

*„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden - § 6 Abs. 1 LEPro“.*

2. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

*„Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. – G 8.1 Abs. 1 LEP HR“.*

*Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen – Z 6.2 Abs. 1 LEP HR“.*

Im Zuge der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung abgefragt. Ergebnis dieser Abfrage war das Einvernehmen mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung der vorliegenden Planung.

## 2 Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

#### 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zeschdorf

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

**BbgBO** - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

**BbgNatSchAG** – Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

**BBodSchG** – Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**EEG** – Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

**PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.