

**Erarbeitung des Kriterienkataloges für die Einleitung eines  
Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung  
von PV-FFA in der Gemeinde Niederfinow**

**Weiterentwicklung aus dem Entwurf der letzten Wahlperiode (Stand 29. 11.2023)  
Vergleich der Regelungen (Synopse)  
Rechtscharakter des Kriterienkataloges**

<b>Entwurf Kriterienkatalog 2023</b>	<b>Beschlossener Kriterienkatalog 2024</b>
Dachflächen vorrangig, danach erst Freiflächen PV	Dachflächen werden nicht aufgenommen, da gesondertes Thema und aus Sicht der GV in Privatinitiative anzugehen, keine Aufgabe der Gemeinde!
Finanzielle Beteiligung der Bürger durch Bürgersolaranlagen	Finanzielle Beteiligungsmöglichkeiten der Einwohner an PV-Anlage vorgesehen
Günstige Stromversorgung, Direkter Strombezug (Einspeisung in das Niederspannungsnetz Niederfinows)	Günstiger Strombezug, Netzeinspeisung  Direkter Strombezug mit Anschluss PV-FFA an Niederspannungsnetz Niederfinows wird ausgeschlossen, dieser wäre mit unverhältnismäßigem technischen Aufwand verbunden (Fragen der Netzstabilität!)
Katalog Prioritärer Flächen, die es in Niederfinow teilweise so gar nicht gibt (z.B. 100 m Radius Bahnstrecke!)	Konkrete Auswahl des Sondergebietes PV-FFA mit Vorrang Konversionsflächen.
Abstand Wohnbebauung 300 m, Unterschreitung mit Zustimmung Eigentümer	Abstand Wohnbebauung 100 m, Unterschreitung mit Zustimmung Eigentümer  Berücksichtigung topografischer Besonderheiten, insbesondere Sichtbarkeit der PV-FFA, Besondere Berücksichtigung von Lärmemissionen (Ausschluss ist vom Anlagenbetreiber nachzuweisen!)
Inanspruchnahme von <u>Ackerflächen</u> bis Ackerzahl 25, <u>insgesamt ca. 16 ha Fläche</u>	Inanspruchnahme Ackerflächen zwischen 18 und 28 (Mix), <u>insgesamt ca. 13 ha Fläche</u>
<u>Begrenzung der Ackerfläche auf max. 16 ha, keine Begrenzung im Hinblick auf Konversionsflächen und weitere Flächen</u> , wie Abfalldeponien. Damit wären im Biosphärenreservat PV-FFA gem. der Vorgaben des MLUK bis zu. 50 ha Gesamtfläche möglich!	<u>Begrenzung der Gesamtfläche</u> (Ackerfläche, Konversionsflächen und Abfalldeponien) für PV-FFA auf <u>max. 35 ha</u> , bzw. nach konkreter Flächenauswahl durch die GV auf <u>30 ha</u> .

Vorgaben zum Natur und Artenschutz	Vorgaben zum Natur- und Artenschutz weitgehend gleichlautend. <u>Aber:</u> Detailliertere Vorgaben durch verbindliche Geltung der vollständigen Rahmenbedingungen des MLUK
Kommunale Interessen Regionale Wertschöpfung (Gewerbesteuereinnahmen)	Kommunale Interessen Regionale Wertschöpfung (Gewerbesteuereinnahmen <u>und</u> Beteiligung lokaler Betriebe)
Netzanbindung unterirdisch	Netzanbindung unterirdisch  Nutzung der Netzanbindung und/oder Übergabe der Anbindung nach Rückbau an Gemeinde oder Dritten (Netzbetreiber)
Vorbehalt begründeter Einzelentscheidungen	Konkrete Einzelentscheidungen (Steuerung durch Auswahl der konkreten Flurstücke)

**Wesentliche Unterschiede sind**

1. die Beschränkung des aktuellen Kriterienkataloges auf Freiflächen PV-Anlagen und der Ausschluss der Betrachtung von Dachflächen PV-Anlagen und deren Vorrang vor Freiflächen PV-Anlagen
2. Ausschluss einer direkten Netzanbindung der PV-FFA an das Niederspannungsnetz Niederfinows (Autarkes Energiedorf!). Dies würde technisch unverhältnismäßig hohe Aufwände und Risiken für die Netzstabilität im Stromnetz Niederfinows verursachen.

Der von der GV im Dezember 2024 beschlossene Kriterienkatalog wurde aus dem Kriterienkatalog 2023 entwickelt, er enthält teilweise detailliertere Regelungen, insbesondere durch die unmittelbare Geltung der MLUK-Rahmenbedingungen.

**Rechtscharakter des Kriterienkataloges:**

Der Kriterienkatalog ist kein Vertragswerk, sondern ein Dokument der "Selbstbindung" der Gemeinde. Die Gemeinde gibt damit zu erkennen, dass sie Anträge von Anlagenerrichtern nur entgegennimmt und bearbeitet, wenn diese bereit sind, die vorgegebenen Kriterien zu erfüllen.

Rechtlich verbindliche Regelungen werden mit Anlagenerrichtern erst im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) und im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB getroffen.

Danach folgt die Bauleitplanung, in der weitere umfassende rechtliche Prüfungen und zwei Phasen der Bürgerbeteiligung anstehen.

**Anlage:** Auszug aus dem Entwurf des Kriterienkataloges der letzten Wahlperiode, Stand 29.11.2023

**Hinweis:** Gelb unterlegt sind die Regelungen, die im beschlossenen Kriterienkatalog der Gemeindevertretung vom Dezember 2024 aus dem Entwurf 2023 übernommen oder inhaltlich weitestgehend identisch geregelt wurden.

## Kriterienkatalog für die Errichtung von PV-FFA

Für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Gemeinde Niederfinow gelten die folgenden Kriterien:

### 1. Prioritäre Flächen

- 1.1. auf Konversionsflächen
- 1.2. sonstige brachliegende, ehemals baulich genutzte Flächen
- 1.3. Abfalldeponien sowie Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
- 1.4. an Bahnstrecken bis zu einer Entfernung von 100 m
- 1.5. Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, insbesondere in Lagen ohne Fernwirkung. (Sandkippe Kanalverbreiterung, Ende der Waldstraße, Höhe Landesstraße)

Auf den grundsätzlichen Vorrang vorbelasteter Standorte wird hingewiesen.

### 2. Störungen für Gebäude mit Wohnnutzung

- 2.1. Der Abstand zu Wohnbebauung, auch Einzelgehöften soll grundsätzlich 300 m (Regionale Planungsgemeinschaft UM-BAR empfiehlt 400 m) betragen. Von der Regelung kann abgewichen werden, wenn der oder die betroffene/n Eigentümer/innen ausdrücklich der Unterschreitung des Mindestabstandes schriftlich zustimmt. Der Gemeinderat behält sich Einzelfallentscheidungen vor.
- 2.2. Eine Blend- und Umzingelungswirkung der Wohnbebauung ist auszuschließen.

### 3. Landwirtschaftliche Qualität der Böden

- 3.1. Bei Überschreitung der durchschnittlichen Ackerzahl von 25 Punkten ist nur Agri-PV zulässig.
- 3.2. Die Gesamtfläche von PV-FFA soll insgesamt nicht mehr als 10 % der Ackerflächen der Gemeinde Niederfinow betragen<sup>1</sup>. Das entspricht einer Fläche von rund 16 ha (Stand 2020). Bei Erreichung des Flächenziels werden keine neuen Bauleitplanverfahren zur Errichtung von PV-FFA eröffnet. Konversionsflächen fließen in die Berechnung zur Ermittlung dieser Kapazitätsgrenze nicht ein.

---

<sup>1</sup> Rahmenbedingungen für die Zustimmung zu Bebauungsplänen für Photovoltaik- Freiflächenanlagen (PV-FFA) in großräumigen Landschaftsschutzgebieten (LSG) des MLUK Brandenburg (August 2023)

#### **4. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit, Ausgleichsflächen**

##### ***Erläuterung/Konkretisierung der Vorgaben zum Natur- und Artenschutz***

- 4.1. Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen mit einem Sichtschutz aus einheimischen Gehölzen der Baumschutzsatzung Landkreis Barnim (z.B. Feldahorn, Weißdorn, Wildpflaume) vollständig umgeben werden. Die Umfassung dient gleichzeitig der Förderung des Natur- und Artenschutzes. Auf die Umfassung der Anlage kann an den Stellen verzichtet werden, an denen bereits landschaftliche Strukturelemente wie Gehölzstreifen, Straßenbegleitgrün, begrünte Bahnlinien etc. vorhanden sind oder die Anlage durch Geländeeigenheiten nicht einsehbar ist.
- 4.2. Die planende Person muss im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens nachweisen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt wird. Eine extensive Pflege der Flächen, z. B. mit Schafbeweidung oder Mahd wird empfohlen. Auf Ackerflächen jedoch muss die Artenvielfalt auf diesen Flächen gefördert werden. Hierzu sind artenreiche Wiesen- oder Wildpflanzen-Saatgutmischungen aus regionaler Produktion einzusäen. Zusätzlich sind Totholz- und Steinhaufen zwischen den Modulreihen anzuordnen. Eine Mahd dieser Flächen darf nur in der brutlosen Zeit ab 15. Juni, möglichst abschnittsweise und nach Abblühen der Blühpflanzen, erfolgen. Im Sinne einer ökologisch orientierten und artenschutzfördernden Bewirtschaftung ist zwingend auf chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel und Düngemittel sowie auf Gülle zu verzichten.
- 4.3. Wald- und Forstflächen sind nicht für Photovoltaikfreiflächenanlagen abzuholzen. Zu den Wald- bzw. Forsträndern ist ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten.
- 4.4. Der Investor muss die Umzäunung der Anlage so gestalten, dass sie Natur- und Artenschutz fördert. Dafür sind in regelmäßigen Abständen Wildwechselfurten zu errichten. Die Umzäunung der Anlage muss außerdem eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten (Abstand des Zauns zum Boden mind. 40 cm), sodass diese nicht maßgeblich in ihrem Lebensraum eingeschränkt werden.
- 4.5. Bei geplanter Schafbeweidung ist die Aufständigung der Solaranlagen so zu wählen, dass die Tiere darunter ungehindert durchwandern können. Als Richtwert gelten 80 cm Abstand Unterkante Solarmodul / Oberfläche Gelände.

#### **5. Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen**

- 5.1. Die Gewerbesteuererinnahmen sollen annähernd zu 100% (so hoch wie es das Steuerrecht zulässt) der Gemeinde Niederfinow zukommen, d.h. der Betriebssitz soll in das Gemeindegebiet gelegt werden. Darüber ist ein Vertrag zu schließen, der auch Verkaufsfälle erfasst.
- 5.2. Vergütung von 0,2 Cent pro Kilowattstunde tatsächlich eingespeister Energie an die Gemeinde (gem. § 6 EEG 2023), bzw. Anpassung an die geltende Gesetzgebung (Gleitklausel).
- 5.3. Direktstrombezug für Bürger und Bürgerinnen bzw. die Gemeinde, mind. 30% günstiger als der Grundversorgertarif.
- 5.4. Die Gemeinde wird die Einleitung einer Bauleitplanung davon abhängig machen, ob ein finanzielles Bürgerbeteiligungsmodell zum Gegenstand der Bauleitplanung gemacht wird.
- 5.5. Es ist eine Rückbauverpflichtung nach Ende der Laufzeit zu übernehmen – das Baurecht wird nur auf Zeit und nur für diesen Zweck geschaffen. Die Verpflichtung zum Rückbau der Anlage kann über Bürgschaften, Dienstbarkeiten oder ähnliches abgesichert werden. Die Vereinbarung zur Rückbauverpflichtung ist der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat Niederfinow vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

- 5.6. Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag. Dies umfasst u. a. die Verpflichtung des Projektentwicklers zum Rückbau nach Ablauf der Betriebslaufzeit, die verbindliche Formulierung von Aspekten der Projektausgestaltung, sowie Sanktionsmöglichkeiten bei Nichteinhaltung von Vertragsgegenständen.
- 5.7. Sämtliche Kosten der Bauleitplanung trägt der Antragsteller, inklusive Kosten für Verwaltungsaufwand. Eine Kostenübernahmeerklärung über alle durch Planung und Durchführung des Vorhabens anfallenden Kosten ist vom Investor vorzulegen. Die Planungshoheit bleibt jedoch auch in diesem Fall uneingeschränkt und ausschließlich bei der Gemeindeverwaltung.

## **6. Netzanbindung**

Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz soll per Erdverkabelung erfolgen.

## **7. Einzelfallentscheidung und Ortsbesichtigung**

Die Gemeinde Niederfinow führt in jedem Fall eine Ortsbesichtigung durch.

Die Öffentlichkeit kann daran teilnehmen. Der Termin wird in der Tagesordnung zur Sitzung bekannt gemacht.

Die Gemeinde Niederfinow behält sich begründete Einzelfallentscheidungen gemäß Bewertungskatalog vor. (muss noch erstellt werden)

Interessenten, die auf dem Gemeindegebiet einen Solarpark errichten wollen, müssen gegenüber der Gemeinde nachvollziehbar darlegen, dass ihre Projekte den Kriterien entsprechen und wie sie ihr Projekt im Hinblick auf die in den Kriterien benannten Aspekten ausgestaltet werden. Einen formellen Rahmen gibt die Gemeinde dafür nicht vor. Sofern die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für die Erstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes fasst, kann das Verfahren für einen Bebauungsplan begonnen werden.

Detaillierte Vereinbarungen zur Ausgestaltung des Projektes werden vor der Umsetzung verbindlich in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Darin wird unter anderem auch festgelegt, in welchen Fällen ein Abweichen von der vereinbarten Ausgestaltung des Projektes und von der angekündigten Art der Pflege der Solarpark-Fläche dazu führt, dass ein Rückbau gegen den Betreiber verhängt wird.