

Bebauungsplan "Agri - PV Eckmannsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungschablone

Art der baulichen Nutzung	SO Agri PV GRZ 0,5	Höhe Grundflächenzahl (GRZ)
---------------------------	-----------------------	--------------------------------

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,5 (GRZ) Grundflächenzahl i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1
OK 4,00 m Höhe baulicher Anlagen i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a,b BauGB)

Landwirtschaft
Wald

Naturschutz und Landschaftspflege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

M1 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß textlicher Festsetzung 4

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß textl. Festsetzung 3.3

Sonstige Planzeichen

GFL Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten i.V.m. textlicher Festsetzung 5

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Hinweis

geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Plangrundlage

Text Flurstücksnummer

Flurstück

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

BAURECHT

BAUFORM

DACHNEIGUNG

MASSE UND ZAHLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) 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
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete Agri-PV (SO Agri-PV 1-3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Agri-Photovoltaik als Sondergebiet Agri-PV 1-3 nach § 11 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Agri-PV-Anlage dargestellt. Gemäß der DIN SPEC 91434:2021-05 wird Agri-Photovoltaik als „kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung“ definiert.

Als zulässig festgesetzt werden alle jene baulichen Anlagen, die für die Hauptnutzung Landwirtschaft und für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen:

- Solarmodule (Photovoltaikanlagen),
- Nebenanlagen, Betriebs- und Transformatorgebäude, Batterien, Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungswege.

2. Maß der baulichen Nutzung

SO Agri-PV 1-3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl im SO wird mit 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche im SO 1 bis 3 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
2.2 Höhe baulicher Anlagen Die baulichen Anlagen dürfen in den SO Agri-PV 1-3 eine Gesamthöhe von 4,00 m über der innerhalb der Baufenster festgesetzten Höhenpunkte nicht überschreiten.
Hinweis: Der untere Bezugspunkt sind die in den SO Agri-PV 1-3 eingetragenen gemessenen Vermessungspunkte nach NHN im DHHN 2016. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 98,25 m und 109,62 m über NHN im DHHN 2016.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatoranlagen.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Je SO Agri-PV (SO Agri-PV 1-3) darf die Versiegelung durch Agri-PV einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 3 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.
3.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fuganteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die festgesetzte zulässige Versiegelung ist auf die GRZ gemäß 3.1 anzurechnen.
3.3 Die Landwirtschaftsfläche ist als Dauergrünland durch Selbstbegrünung (keine Aussaat) zu entwickeln. Mindestens zweimalige Mahd pro Jahr mit Aushagerung der Fläche durch Räumung des Mahdgutes. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.
3.4 CEF: In den SO 1 und SO 2 werden je zwei Bruchstreifen mit einem besonnenen Freiraum zwischen den Solarmodulen von mindestens 7 Metern angelegt. Die Streifen sind im mittleren Teil der beiden Teilgebiete vorzusehen.

4. Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die teilweise bestehende Baumreihe entlang des südlichen Weges (gekennzeichnete Fläche M 1) ist zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dichten Gehölz- und Strauchpflanzungen auszubilden. In der Fläche sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sowie ergänzend je 50 m² Pflanzfläche 10 Sträucher der Qualität 60/80 zu pflanzen. Für die festgesetzten Pflanzungen wird die Anwendung der Pflanzliste empfohlen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche GFL wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer Agri-PV, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, Medienträgern sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)

Einfriedigungen der SO Agri-PV 1-3 sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Einfriedigungen haben einen Bodenabstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Ein Untergrabschutz kann ausgebildet werden. Stacheldraht ist im bodennahen Bereich auszuschließen. Die Einfriedigung ist transparent zu gestalten. Der Wald darf nicht eingezäunt werden.

LISTE EMPFOHLENER BÄUME UND STRÄUCHER

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Eucalyptus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x ylostemon	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyrastris agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rhamnus cathartica	Purpurl-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Bebauungsplan "Agri-PV Eckmannsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf, Stand wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ... bis zum ... aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. vom im Baumarkt der Gemeindeverwaltung Niedergörsdorf öffentlich ausgelegt.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jüterbog, den
Siegel Vermessungsbüro F. Rückert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niedergörsdorf hat am den Bebauungsplan "Agri-PV Eckmannsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Agri-PV Eckmannsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Agri-PV Eckmannsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf wurde am im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Gemeinde Niedergörsdorf

-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Agri - PV Eckmannsdorf"	Maßstab: M 1:3000 Originalgröße A2 Quelle: "©GeoBasis-DE/LDG2023"
Verfahrensstatus: Entwurf	Bearbeitungsstand: März 2025
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45	