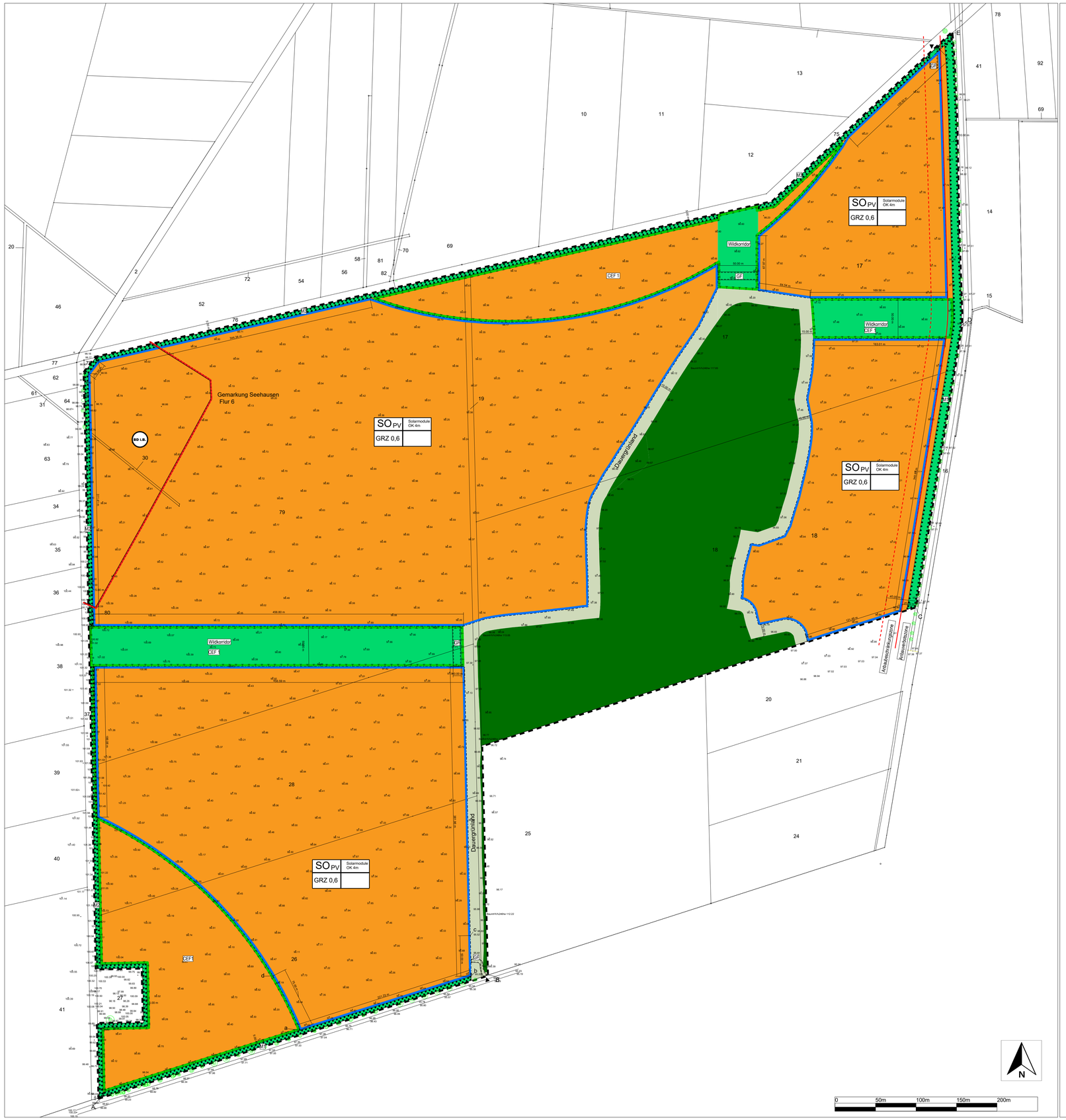
Bebauungsplan "Solarpark Seehausen" der Gemeinde Niedergörsdorf



Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO PV	Solarmodule OK 4m	Höhe
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,6		

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

Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl i.v.m. textlicher Festsetzung 2.1

OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß 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

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

A_B_C_D_E Straßenbegrenzungslinie i.V.m. textlicher Festetzung 3

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Landwirtschaft i.V.m. textlicher Festsetzung 5.2

Wald

Naturschutz und Landschaftspflege

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung 5.4 (CEF1)

Umgrenzung von Flächenmit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 6.1 (M1), 6.2 (M2) und 6.3 (M3)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

a,b,c,d Immissionschutzmaßnahmen i.V. mit textlicher Festsetzung 7

Höhenbezugspunkt 101,60 NHN DHHN2016

Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs. 6 BauGB)

Anbaubeschränkungszone gemäß §24 BbgStrG

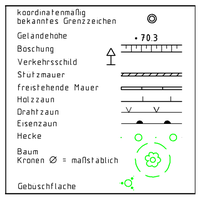
Anbauverbotszone gemäß §24 BbgStrG

BD i.B. Bodendenkmal in Bearbeitung

Plangrundlage

Flurstücke

Auszug Vermesserlegende



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet PV mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet der Freiflächenphotovoltaikanlage als Sondergebiet PV nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.
Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen:

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs-, Transformatoren- und Nebengebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungswege.

2. Maß der baulichen Nutzung

SO PV (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl im SO wird mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 101,6 m über NHN im System DHHN2016 nicht überschreiten. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatorenanlagen.

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C, D und E zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4. Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GF gekennzeichneten Flächen werden mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer und Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, der zuständigen Medienträger sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Im Sondergebiet (SO PV) darf die Versiegelung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.
5.2 Die Flächen unter den Freiflächenphotovoltaikanlagen im SO PV sowie die Landwirtschaftsflächen mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland" sind als Dauergrünland zu entwickeln (Selbstbegrünung, keine Aussaat). Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.
5.3 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z.B. Schotterdecke) herzustellen.
5.4 Die Fläche CEF 1 soll durch Herstellen einer Naturbrache zu einem Habitat für Feldlerchen entwickelt werden. Die entsprechende Fläche wird als Grünfläche (Selbstbegrünung) entwickelt. Die Maßnahmeumsetzung erfolgt gemäß Maßnahmeblatt des AFB.

6.Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
6.1 In den Flächen M 1 sind die bestehenden Baumreihen zu erhalten.
6.2 In der Fläche M 2 ist das bestehende, lückige Feldgehölz zu erhalten und zu ergänzen. Je 200 m² Pflanzfläche 10 Sträucher der Qualität 60/80 zu pflanzen. Es sollten Gehölze aus der Liste der empfohlenen Baum- und Straucharten verwendet werden.
6.3 In der Fläche M 3 ist die bestehende (landschaftsraumtypische) Feldhecke zu erhalten und zu ergänzen. Je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 12/14 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 zu pflanzen. Es sollten Gehölze aus der Liste der empfohlenen Baum- und Straucharten verwendet werden. Vorhandene Lücken in der Hecke im Bereich des Wildkorridors sind von einer Bepflanzung auszunehmen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 i.V.m § 87 Abs. 9 BbgBO)
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 101,6 m über NHN im System DHHN2016 zulässig. Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Im Falle einer Beweidung kann die Einzäunung wolfssicher mit Untergrabschutz ausgebildet werden. Stacheldraht ist im bodennahen Bereich auszuschließen.
Zwischen den Punkten a, b und c ist die Einfriedung mittels eines blickreduzierenden Gewebes aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) in einer Höhe von bis zu 3 m über Boden zu realisieren. Zwischen den Punkten a und d ist die Einfriedung mittels eines blickreduzierenden Gewebes aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) in einer Höhe von bis zu 2,50 m über Boden zu realisieren.

LISTE EMPFOHLENER BÄUME UND STRÄUCHER

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x ylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rhamnus cathartica	Purgier-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 auc uparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Bebauungsplan „Solarpark Seehausen" in 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 Bauamt der Gemeindeverwaltung Niedergörsdorf öffentlich ausgelegt.

Niedergörsdorf, den .....
Siegel
Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2026 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 eindeutig möglich.

Ort, den .....
Siegel
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niedergörsdorf hat am ..... den Bebauungsplan „Solarpark Seehausen" der Gemeinde Niedergörsdorf als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niedergörsdorf, den .....
Siegel
Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Solarpark Seehausen" in der Gemeinde Niedergörsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niedergörsdorf, den .....
Siegel
Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

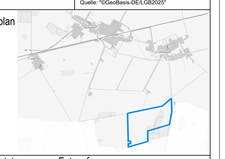
Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Solarpark Seehausen" in der Gemeinde Niedergörsdorf wurde am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niedergörsdorf, den .....
Siegel
Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Gemeinde Niedererergörsdorf

-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Solarpark Seehausen"	Maßstab: M 1:1000 Originalgröße A1 Quelle: "©GeoBasis-DE/LGB2025"
Übersichtsplan	
Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	September 2026
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45