BEBAUUNGSPLAN

„SOLARPARK SEEHAUSEN“
DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF

BRUCKBAUER & HENNEN
SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

Entwurf
Stand: September 2026

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung 5

I. Planungsgegenstand 5

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung 5
2. Beschreibung des Plangebiets 5
2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 6
2.2. Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich 7
2.3. Geltendes Planungsrecht 8
2.4. Verkehrserschließung 9
2.5. Technische Infrastruktur/Leitungen 9
3. Planerische Ausgangssituation 10
3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung 10
3.2. Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming (LRP) 11
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP) 12
3.4. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde 14
3.5. Benachbarte Bebauungspläne 14
4. Entwicklung der Planungsüberlegung / Städtebauliches Konzept 14

II. Planinhalt 16

5. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt 16
6. Begründung der Festsetzungen 16
6.1 Art der baulichen Nutzung 16
6.2 Maß der baulichen Nutzung 16
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 17
6.4 Landwirtschaftsflächen 17
6.5 Geh- und Fahrrechte 17
6.6 Grünflächen 17
6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 17
6.8 Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern 18
6.9 Verkehrsflächen 18
6.10 Brandschutz/ Löschwasser 18
6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 19
6.12 Nachrichtliche Übernahmen 19
6.13 Sonstige Festsetzungen/ Städtebaulicher Vertrag 20
6.14 Flächenbilanz 21

III. Umweltbericht 22

7. Einleitung 22
7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 22
7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne 22
7.2.1 Gesetze und Verordnungen 22
7.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne 23
8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23

8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik 23
8.2 Bestandsaufnahme und Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung 24
8.2.1 Biologische Vielfalt 24
8.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 24
8.2.3 Schutzgut Mensch 25
8.2.4 Schutzgut Fläche und Boden 26
8.2.5 Schutzgut Wasser 26
8.2.6 Schutzgut Klima/Luft 26
8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild 26
8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 27
8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 27
8.3.1 Biologische Vielfalt 27
8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 27
8.3.3 Schutzgut Mensch 29
8.3.4 Schutzgut Fläche und Boden 30
8.3.5 Schutzgut Wasser 30
8.3.6 Schutzgut Klima/Luft 30
8.3.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild 31
8.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 31
8.3.9 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern 31
8.3.10 Bau der geplanten Anlagen, Abrissarbeiten 32
8.3.11 Nutzung natürlicher Ressourcen 32
8.3.12 Art und Menge an Emissionen 32
8.3.13 Abfälle und deren Beseitigung 32
8.3.14 Risiken für die Gesundheit, die Umwelt und das kulturelle Erbe 33
8.3.15 Kumulierung der Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben 33
8.3.16 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima 33
8.3.17 Eingesetzte Techniken und Stoffe 33
8.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 33
8.4.1 Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen 33
8.4.2 Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen 36
8.4.3 Maßnahmeblätter 39
8.4.4 Bilanzierung 43
8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 45
8.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen 45
9 Zusätzliche Angaben 45
9.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung 45
9.2 Monitoring 45
9.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 45

B. Verfahren 47

C. Rechtsgrundlagen/ Quellen 48

D. Anlagen 49

10. Textliche Festsetzungen 49
11. Liste empfohlener Bäume und Sträucher 51
12. Biotoptypenkarten 52

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz 21
Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 32
Tabelle 3: Bilanzierung - geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung 44
Tabelle 4: Monitoring 45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes zum OT Seehausen 6
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan auf ALKIS Grundlage; M 1:7.000 7
Abbildung 3: Fotos - Ansichten der Fläche aus NO, aus NW, aus SW und Radweg (eigene Aufnahmen) 8
Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich 8
Abbildung 5: Auszug LRP (ohne Maßstab) 11
Abbildung 6: Auszug aus dem FNP 12
Abbildung 7: Auszug LP 13
Abbildung 8: Visualisierung des Projektes – Ansicht von Nordost (Quelle: lightsource bp) 15
Abbildung 9: Positionen und Höhen des Sichtschutzes entlang der Ortsverbindungsstraße nach Naundorf (Quelle: Blendgutachten) 19
Abbildung 10: Lage der Maßnahmefläche CEF 2 (außerhalb des Geltungsbereiches) 38
Abbildung 11: Biotoptypenkartierung (© GeoBasis-DE/LGB 2025) 52
Abbildung 12: Biotoptypenkarte (Quelle: Natur+Text GmbH) 53

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Erneuerbare Energien gehören zu den wichtigsten Stromquellen in Deutschland und ihr Ausbau ist eine zentrale Säule der Energiewende. Die Energieversorgung soll klimaverträglicher werden und gleichzeitig unabhängiger vom Import fossiler Brenn-, Kraft- und Heizstoffe machen.
Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz wird das Ziel verfolgt, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf 80 Prozent im Jahr 2030 zu steigern. Ferner besteht das Ziel, dass vor dem Jahr 2050 der gesamte Strom, der im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland erzeugt oder verbraucht wird, treibhausgasneutral erzeugt wird.
Mit dem Inkrafttreten des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wurde ein verstärkter Ausbau der Freiflächenphotovoltaikanlagen angeschoben.
Die Lightsource Development Deutschland GmbH plant auf einer Fläche in der Gemarkung Seehausen, Flur 6, Flurstücke 17, 18, 19, 79, 80, 26, 28 und 30 die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage.
Ziel der Bauleitplanung ist es, Landwirtschaftsflächen für die Bebauung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen vorzubereiten. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 77 ha. Als Sondergebiet werden etwa 65 ha ausgewiesen. Mit der Freiflächenphotovoltaikanlage werden etwa 40 ha bebaut, weitere Flächen dienen als Ausgleichsflächen bzw. werden als Wald gemäß Bestand definiert. Die Abstände von 500 m zu den Ortslagen gemäß dem Kriterienkatalog der Gemeinde Niedergörsdorf sollen im Planverfahren möglichst berücksichtigt werden.
Die Gemeinde hat seit dem 09.11.2022 ein Kriterienkatalog zur Steuerung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, welches mit Beschluss vom 11.12.2024 fortgeschrieben wurde. Die vorliegende Planung entspricht den Kriterien zur Steuerung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Gemeinde Niedergörsdorf und wurde in der Gemeindevertretersitzung am 25.02.2025 als ein Projekt zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ausgewählt. Am 22.05.2025 fand die Informationsveranstaltung für die Einwohner/innen der Ortsteile Seehausen und Naundorf sowie des Naundorfer Weges des Ortsteils Blönsdorf statt.
Freiflächenphotovoltaikanlagen sind nach Baugesetzbuch keine privilegierten Vorhaben des § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans / Fortschreibung des Landschaftsplans ist ebenfalls notwendig.
Ein Bebauungsplan mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Erzeugung von Strom aus Sonnenergie gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist hierzu aufzustellen. Demnach wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ (SO PV) festgesetzt.
Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Seehausen“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedergörsdorf beschlossen.
Die frühzeitige Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 statt. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2025.
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Floristisch-faunistisches Gutachten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Blendgutachten erstellt, die im Rahmen der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Weitere Hinweise und Anregungen wurden eingearbeitet.

2. Beschreibung des Plangebiets

Die Flächen befinden sich südlich der Ortslage Seehausen, an der südlichen Gemeindegebietsgrenze zum Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Die Flächen befinden sich südlich der Ortslage Seehausen, an der südlichen Gemeindegebietsgrenze zum Landkreis Wittenberg in Sachsen-Anhalt. Die Fläche befindet sich etwa 400 m entfernt von dem Einzelgehöft Seehausen 63/ 64 in 14913 Niedergörsdorf und etwa 300 m entfernt von dem Einzelgehöft Naundorf Nr. 13 in 06917 Jessen (Elster), Sachsen-Anhalt.
Es handelt sich um Flächen intensiver Landwirtschaft, die mittig durch eine Waldfläche gegliedert wird. Im Osten wird das Plangebiet durch die L 81 begrenzt. Im Norden und Westen verlaufen Wege, wobei der westliche Weg als überörtlicher Radweg ausgebaut ist. Entlang des nördlichen Weges verläuft eine dichte Heckenpflanzung. Im Westen, Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Agrarflächen an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Ortsverbindungsstraße nach Naundorf begrenzt. Hier befinden sich Waldflächen und ebenfalls Agrarflächen, wobei diese zum Nachbarlandkreis Wittenberg und damit zum Bundesland Sachsen-Anhalt gehören.

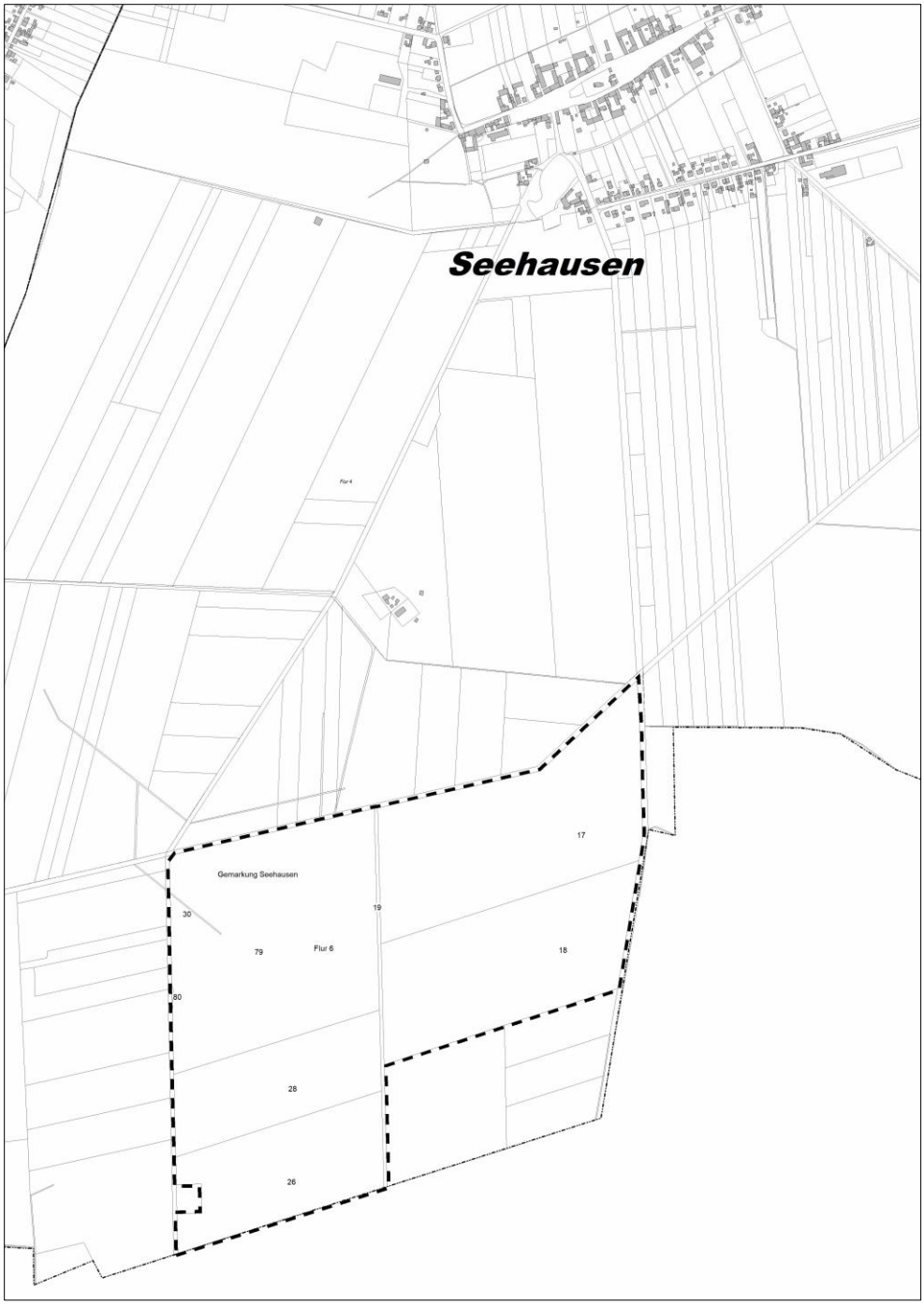

Abbildung 1: Lage des Plangebietes zum OT Seehausen

2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17, 18, 19, 79, 80, 26, 28 und 30 der Flur 6 in der Gemarkung Seehausen und hat eine Fläche von etwa 77 ha. Das Plangebiet befindet sich zum großen Teil im Privateigentum (AFB Agrar GmbH Flämingland Blönsdorf).

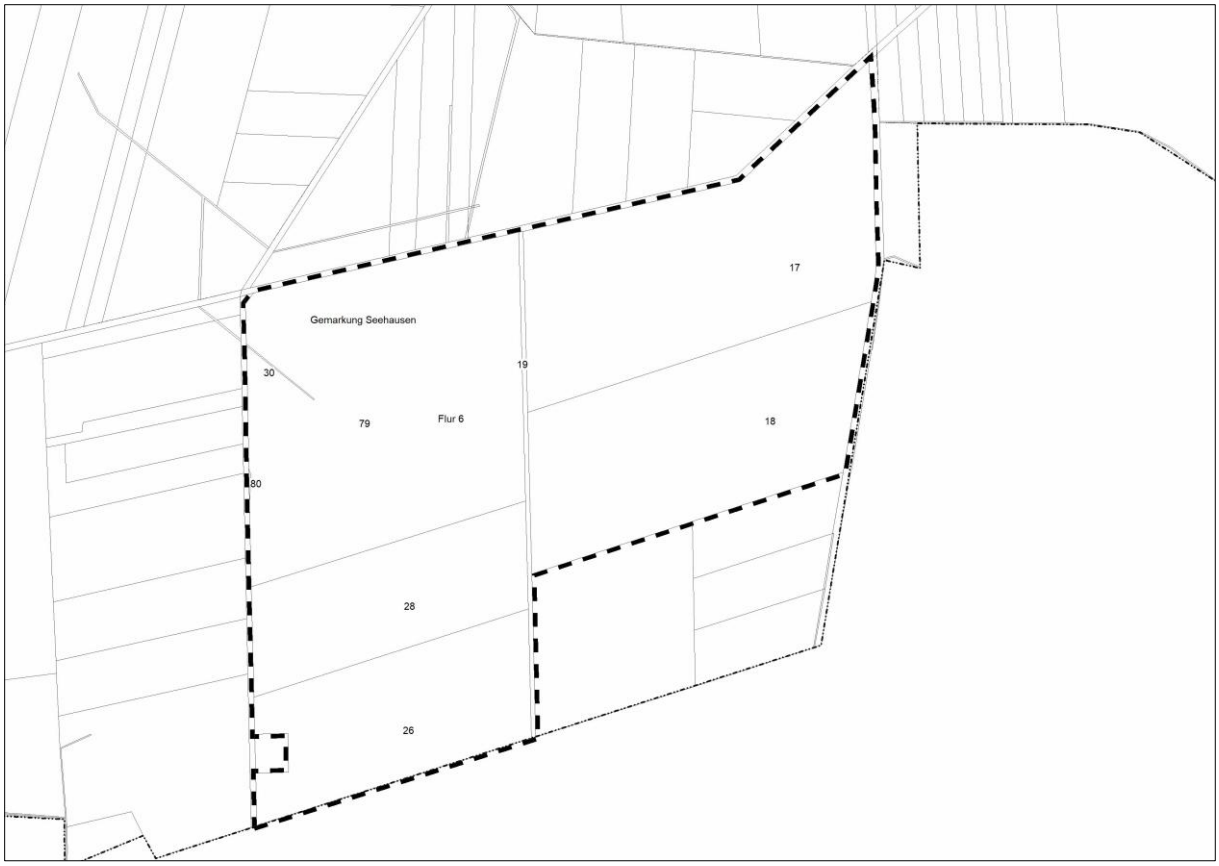

Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan auf ALKIS Grundlage; M 1:7.000

2.2. Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum großen Teil als Landwirtschaftsfläche genutzt. Eine Waldfläche ragt von Süden etwa mittig in das Plangebiet und strukturiert die Fläche. Im Norden befindet sich entlang eines Weges eine dichte Hecke. Der westlich gelegene Radweg ist durch einzelne Bäume und Sträucher gesäumt. Ein Kleinstgewässer (auf dem Flurstück 27) liegt ebenfalls am Radweg. Baumreihen/ Alleen befinden sich an der L 81 und entlang der Ortsverbindungsstraße nach Naundorf.

Aus den Ortslagen Seehausen und Naundorf ist die Fläche aufgrund der Entfernung kaum einsehbar. Die Fläche befindet sich etwa 400 m entfernt von dem Einzelgehöft Seehausen 63/ 64 in 14913 Niedergörsdorf und etwa 300 m entfernt von dem Einzelgehöft Naundorf Nr. 13 in 06917 Jessen (Elster), Sachsen-Anhalt.

Abbildung 3: Fotos - Ansichten der Fläche aus NO, aus NW, aus SW und Radweg (eigene Aufnahmen)

Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich

2.3. Geltendes Planungsrecht

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage ist zurzeit baurechtlich nicht möglich. Erst durch die

Aufstellung des Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage geschaffen werden. Darüber hinaus wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

2.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird vorhandene Zufahrten von der L 81 und von der Ortsverbindungsstraße nach Naundorf erschlossen. Dies stellt für die zukünftige Nutzungsart eine ausreichende Erschließung dar.

2.5. Technische Infrastruktur/Leitungen

Ein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist aufgrund der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Der erzeugte Strom wird abgeleitet. Die Trassierung der Leitungen erfolgt in einem separaten Verfahren. Es werden nur Erdkabel verlegt. Derzeit sind Netzanschlüsse in Feldheim, in Zahna/ Elster oder Markendorf im Gespräch.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023

Das EEG 2023 ist die größte energiepolitische Gesetzesnovelle seit Jahrzehnten. Es legt die Grundlagen dafür, dass Deutschland klimaneutral wird. Mit einem konsequenten, deutlich schnelleren Ausbau soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent steigen. Erneuerbare Energien sind ab sofort auch energierechtlich von überragendem öffentlichem Interesse, denn die Klimakrise wird immer deutlicher. Die Energiekosten für Strom, Gas und Öl schießen in die Höhe. Das „Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor“ wurde am 07.07.2022 im Bundestag beschlossen und trat in Teilen am 30.07.2022 in Kraft. Das novellierte EEG trat am 01.01.2023 in Kraft.
Nach § 2 EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung in Deutschland nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Gemeinde Niedergörsdorf befindet sich im Weiteren Metropolenraum.
Laut Grundsatz G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien sollen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Im LEP HR wird unter dem Grundsatz (G) 5.10 für die Nachnutzung von Konversionsflächen die Nutzung als Standort für Solarenergie/ Photovoltaik vorgeschlagen:
„Den Anforderungen des Klimaschutzes und der damit verbundenen energiepolitischen Zielsetzung zum Ausbau erneuerbarer Energien wird im Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) derzeit u. a. durch eine gesetzlich garantierte Vergütung des Stroms aus Photovoltaikfreiflächenanlagen entsprochen, wenn die Anlagen auf Konversionsflächen errichtet werden. Dies führt zu einer verstärkten Nachfrage nach entsprechenden Standorten. Um dieser Nachfrage raum- und umweltverträglich gerecht zu werden, können auf Konversionsflächen Solaranlagen sowie Maßnahmen zu deren Systemintegration errichtet werden, wenn eine landschaftliche Einbindung und Anbindung an das Leitungsnetz sichergestellt wird sowie versiegelte oder durch Munition oder Altlasten vorbelastete Flächen genutzt und in ihrer ökologischen Funktion aufgewertet werden.“.
Gemäß Grundsatz (G) 6.2 Freiraumentwicklung soll der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegungen.

Regionalplan Havelland-Fläming

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat auf ihrer Sitzung am 25.06.2026 den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) mehrheitlich als Satzung beschlossen.

Diese wird nunmehr gemäß § 2 Abs. 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die Landesplanungsbehörde hat

anschließend im Benehmen mit den fachlich berührten obersten Landesbehörden festzustellen, ob die Satzungen nach Maßgabe des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung aufgestellt sind und sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen.

Die Satzungen über den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft.

Für das Plangebiet sind im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen vorgesehen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Auch dieser trifft keine Festlegungen für den Geltungsbereich.

3.2. Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ist seit 1997 rechtskräftig. Die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming gemäß § 6 Abs. 2 BbgNatSchG ist genehmigt.

Folgende Hinweise/ Entwicklungsziele werden im Zusammenhang mit Solar benannt: Als weitere regenerative Energiequelle gewinnt die Fotovoltaik zunehmende Bedeutung. Neben Dachflächen werden für die Installation von Modulen für die Solarstromerzeugung zunehmend Freiflächen, wie auf der ehemaligen Deponie am Frankenfelder Berg, im Bereich ehemaliger Rieselfelder der Stadt Luckenwalde, auf Konversionsflächen, aber auch auf bisher landwirtschaftlich genutzten Standorten, vorgesehen. In diesen Fällen sind insbesondere Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild zu prüfen und im Rahmen der Genehmigung sowie der Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

Abbildung 5: Auszug LRP (ohne Maßstab)

Der LRP stellt das Plangebiet als offenlandgeprägten Raum dar und sieht für das Plangebiet folgende Ziele vor:

- Für die Landwirtschaftsflächen: Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung
- Für die Waldfläche: Vorrangige Entwicklung von naturnahen Laubgesellschaften
- im Südwesten: Erhalt und Aufwertung von Kleinstgewässern

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedergörsdorf stellt die Fläche zum großen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Der bestehende Wald wird als Fläche für Wald in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Abbildung 6: Auszug aus dem FNP

Der Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf stellt die Flächen vorrangig als Landwirtschaftsfläche dar.
Im Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf werden für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele benannt:

- Landwirtschaftsflächen: Ordnungsgemäße Landwirtschaft – in strukturarmen Bereichen Anreicherung mit Kleingehölzen und Säumen
- Wald und Waldkante: Umwandlung von Altersklassen-Kiefernforsten in naturnahe Laubmischwälder, Allgemeine Anforderung an Erholungsnutzung, eingeschränkte Landwirtschaft – Extensivierung der Nutzung
- Erhalt und Pflege des geschützten Biotops, Kleingewässer
- Neuanlage eines Kleingewässers
- Geschützte Landschaftsbestandteile: Erhalt und Ergänzung von Baumreihen, Hecken und Windschutzstreifen

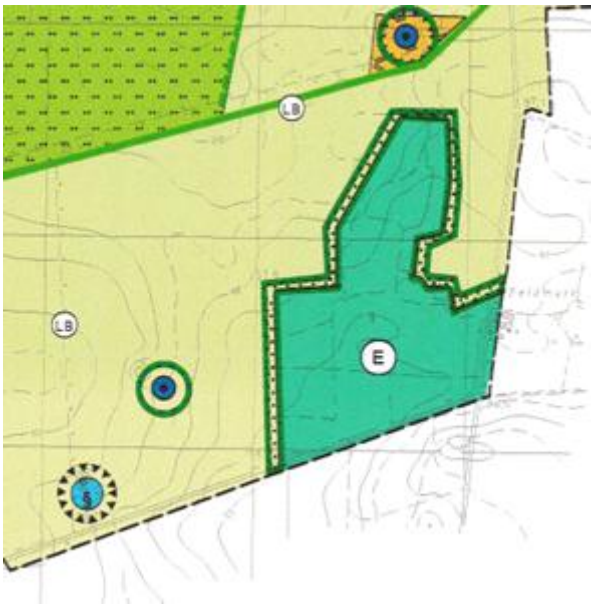

Abbildung 7: Auszug LP

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geändert bzw. fortgeschrieben.

FNP-Änderung

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes Freiflächenphotovoltaikanlage („S Solar“) im Bereich einer aktuell als Landwirtschaft dargestellten Fläche.

LP – Fortschreibung

Mit der Fortschreibung des LP wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.
In die Entwicklungskonzeption werden die geplanten Flächen für eine Solarenergienutzung aufgenommen (geplante Bauflächen - Sondergebiet-). Die im ursprünglichen LP dargestellten Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nahezu komplett übernommen.

- Geschütztes Biotops: Erhalt und Pflege naturnaher Kleingewässer, Anlage von Pufferstreifen zur Verringerung von Nähr- und Schadstoffeinträgen
- Geschützte Landschaftsbestandteile: Erhalt und/ Ergänzung der Hecke im Norden, Gehölzflächen entlang des Radweges
- Entwicklung von Waldrändern

Die Neuanlage eines Kleingewässers mit Erhalt/ Pflege eines Gewässerrandstreifens entfällt, auch aufgrund der Klimaveränderung in der Region mit langen Trockenperioden. Die historischen Belege, aus denen sich das Kleingewässer ableiten lässt sind die TK von 1940 (dort ist noch ein Gewässer verzeichnet) und ein Luftbild aus dem Jahr 2018, auf dem zu sehen ist, dass die Bewirtschaftung um eine Nassstelle in diesem Bereich herumgeht. Begründet ist dies im niederschlagsreichen Jahr 2017, in dem die Bewirtschaftung dort an dieser Stelle eingeschränkt war. Alle anderen verfügbaren Luftbilder (selbst das von 1953!) zeigen kein Kleingewässer auf.
Der Grundwasserflurabstand wird in diesem Bereich mit >15 - 20m unter Geländeoberkante angegeben (Geländehöhe rund 100m üNN, Grundwasserstand bei rund 82m üNN, siehe auch https://apw.brandenburg.de). Somit sind die Gewässer ausschließlich durch Niederschläge gespeist, was den schlechten Zustand gut erklärt.
Eine Neuanlage wäre wünschenswert, da jedoch die umliegenden Gewässer schon ohne Wasser sind, wird auch eine Neuanlage nicht mehr Wasser aufweisen und somit sein Zweck leider nicht erfüllen.

Stattdessen werden im Plangebiet Wildkorridore vorgesehen, die zugleich als Habitat für die Feldlerche fungieren. Insgesamt wird eine Entwicklung von Dauergrünland unter den Freiflächenphotovoltaik-Modulen umgesetzt.

3.4. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Die Gemeinde hat seit dem 09.11.2022 ein Kriterienkatalog zur Steuerung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, welches mit Beschluss vom 11.12.2024 fortgeschrieben wurde. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, abzuwägen unter welchen Voraussetzungen die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen verträglich mit dem Landschaftsbild, dem Naturschutz, den Interessen der Land- und Forstwirtschaft, der Jagd und weiteren Belangen erfolgen kann. Dem Interessensausgleich und der Akzeptanz in der Bürgerschaft kommt eine hohe Bedeutung zu.
Dieser Kriterienkatalog soll eine unkontrollierte Erstellung von Bebauungsplänen für Freiflächenphotovoltaikanlagen verhindern. Den Gemeindevertretern, den Ortvorstehern und der Verwaltung soll dieser Katalog für zukünftige Anfragen dienen und bei der Entscheidungsfindung helfen.
Mit den beschlossenen Kriterien setzte sich der Antragsteller ausführlich auseinander. Der Antrag entspricht den Kriterien für Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Gemeinde Niedergörsdorf. Die vorliegende Planung entspricht dem Kriterienkatalog und wurde in der Gemeindevertretersitzung am 25.02.2025 als ein Projekt zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ausgewählt. Am 22.05.2025 fand die Informationsveranstaltung für die Einwohner/innen der Ortsteile Seehausen und Naundorf sowie des Naundorfer Weges des Ortsteils Blönsdorf statt.

3.5. Benachbarte Bebauungspläne

Im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfalten keine weiteren Bauleitpläne Rechtskraft.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung / Städtebauliches Konzept

Die derzeitige Landwirtschaftsfläche wird mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut. Dabei wird der gemäß Kriterienkatalog der Gemeinde Niedergörsdorf festgelegte Mindestabstand zur Wohnbebauung (nördlich und südwestlich) von 500 m eingehalten.
Der Wald bleibt von der Bebauung frei und erhält einen 15 m breiten Schutzstreifen (auch zum Brandschutz).
Die Erschließung erfolgt von der L 81 bzw. von der Ortsverbindungsstraße nach Naundorf. Die entlang der Straßen vorhandenen Alleen/ Baumreihen bleiben ebenfalls erhalten. Sie werden mit einem 5 m breiten Schutzstreifen, ebenso wie die nördlich und westliche gelegenen Hecken- und Gehölzstrukturen belegt.
Ein an den Geltungsbereich angrenzendes Biotop im Südwesten wird ebenfalls mit einem Schutzbereich belegt.
Um Lebensraumzerschneidungen oder Barrierewirkungen für Großsäuger zu verhindern werden Querungshilfen bzw. ein Migrationskorridore in einer Breite von 50 m angelegt.
Gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung am 02.07.2025 wurde eine bebaubare Fläche mit PV-FFA von ca. 40 ha definiert.
Es wird derzeit der Bau einer umweltverträglichen Solaranlage geplant. Die Module sind an der höchsten Stelle ca. 2,6 m hoch. Die Trafostationen sind etwas höher mit ca. 3 m. Die PV-Module haben einen Mindestabstand von 80 cm zwischen Unterkante und Boden, um genügend Licht und Wasserversorgung für ein ausreichendes Pflanzenwachstum zu erreichen. Die Pfähle werden bis zu einer Tiefe von 1,5 m in den Boden gerammt, so bleibt die Flächenversiegelung bei max. 2 %. Ein ausreichender Abstand zwischen den Modulreihen soll die Arten- und Individuenzahlen erhöhen. Die Zaun wird einen Mindestabstand zum Boden von 15 - 20 cm zum Durchlass von Kleinsäugern, Laufvögeln und Niederwild haben.
Derzeit ist geplant ca. 96.000 Module in Südausrichtung aufzubauen, die eine maximale Leistung von 62 MWp erreichen.

Abbildung 8: Visualisierung des Projektes – Ansicht von Nordost (Quelle: lightsource bp)

II. Planinhalt

5. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet wird zum großen Teil als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Ziel ist es Flächen für die Gewinnung von Sonnenenergie planungsrechtlich zu sichern.
Zusätzlich werden im Geltungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete für Solarenergie (SO PV mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“)

Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Freiflächenphotovoltaikanlage als Sondergebiet (SO PV) nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächenphotovoltaikanlage dargestellt.

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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO PV)
Grundflächenzahl (GRZ)
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundstücksfläche maßgeblich. Der Anteil der horizontalen überdeckten Modulfläche darf 60 % der bebaubaren Fläche nicht überschreiten.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da neben den durch die Pfosten versiegelten auch die unversiegelten, lediglich durch die Solarmodule überstellten Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit einbezogen werden. Hierzu ist folgendes hervorzuheben: Die Photovoltaikmodule werden schräg aufgeständert. Sie werden freitragend mit Stützen ohne Betonfundament im Boden verankert (sog. „Rammpfähle“). Hierdurch wird das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden maximal umgesetzt. Allein maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.
Die GRZ beinhaltet ferner die für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendigen Nebenanlagen/Gebäude für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie wasserdurchlässige Zufahren und Wege. Zur Vermeidung einer weiteren baulichen Überdeckung des SO PV über das festgesetzte Maß der GRZ hinaus, ist eine Überschreitung der Grundfläche im SO PV gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen
Bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes wird eine maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. 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.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Sondergebiete für Solarenergie (SO PV)

Die SO PV werden von einer Baugrenze umschlossen (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Photovoltaikanlagen und Photovoltaikanlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Somit ist eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche möglich.
Die Flächen unter den Freiflächenphotovoltaikanlagen in den SO PV sind analog zu den festgesetzten Landwirtschaftsflächen als Dauergrünland zu entwickeln.

6.4 Landwirtschaftsflächen

Die im Plan festgesetzten Landwirtschaftsflächen sind als Dauergrünland auszubilden.

Es wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ festgesetzt. Diese Flächen sind als „Dauergrünland“ durch Selbstbegrünung (keine Aussaat) zu entwickeln. Die Flächen sind ein bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die früheste Mahd ab Mitte Juni und die zweite Mahd ab frühestens Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ kann eine Beweidung erfolgen.

6.5 Geh- und Fahrrechte

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.

GF-Rechte werden zur Überfahrung der Dauergrünlandflächen und Erreichbarkeit der Solarfelder festgesetzt.

6.6 Grünflächen

Die Grünflächen sind privat. Sie dienen gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Erhalt von Bäumen und Sträuchern.

6.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen dienen insbesondere dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Sie sollen im Wesentlichen eine Minderung der Versiegelung bewirken und Habitatstrukturen für örtliche Pflanzenarten und Tierpopulationen schaffen.

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.
Ziel dieser Festsetzung ist, den Versiegelungsgrad im Sonstigen Sondergebiet möglichst gering zu halten. Die tatsächliche Versiegelung ist innerhalb einer Freiflächenphotovoltaikanlage sehr gering, da Modultische im Allgemeinen aufgeständert werden und mittels Rammpfosten im Boden verankert werden. Um einen derartigen schonenden Umgang mit dem Boden zu garantieren, erfolgt eine dementsprechende Festsetzung zum Versiegelungsgrad in den Sonstigen Sondergebieten.

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.
Um die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten, sind Wege und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

CEF 1 und Wildkorridor: Die Fläche soll zu einem Habitat für Feldlerchen entwickelt werden. Die entsprechende Fläche wird als Grünfläche (Selbstbegrünung) entwickelt. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie

mineralischen Düngern ist unzulässig. Regelmäßige Bodenbearbeitung außerhalb der Brutzeit, höchstens einmal jährlich, Turnus mindestens alle drei Jahre ist vorzusehen.

Um Lebensraumzerschneidungen oder Barrierewirkungen für Großsäuger zu verhindern werden Querungshilfen bzw. ein Migrationskorridore in einer Breite von 50 m angelegt. Dieser verläuft annähernd mittig von Ost nach West durch das Plangebiet und von der Nordspitze des Waldes nach Norden. Der Korridor dient gleichzeitig als Naturschutzbrache für die Feldlerche (siehe Maßnahme CEF1). Der Wildkorridor ist so auszuführen, dass freie Sichtachsen gewährleistet werden und ein angepasstes Pflegemanagement durchgeführt wird.

6.8 Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Bestehende landschaftsstrukturierende Elemente sollen erhalten bleiben und gleichzeitig als Sichtschutz bzw. als Abgrenzung zu Landschaft dienen.

In den Flächen M 1 sind die bestehenden Baumreihen zu erhalten.

Hierbei handelt es sich um bereits angepflanzte Alleebäume, die langfristig erhalten bleiben sollen. Durch einen Schutzbereich von 5 m bzw. 10 m werden Wurzel- und Kronenbereich geschützt.

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.

Entlang des Radweges im Westen befinden sich bereits einzelne Gehölze. Der Bereich soll als lückiges Feldgehölz erhalten bleiben.

In der Fläche M 3 ist die bestehende (landschaftsraumtypische) Feldhecke zu erhalten und zu ergänzen. Je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 zu pflanzen. Es sollten Gehölze aus der Liste der empfohlenen Baum- und Straucharten verwendet werden.

Im Norden besteht eine dichte Feldhecke, die als solche zu erhalten ist und ggf. zu ergänzen ist. Vorhandene Lücken in der Hecke im Bereich des Wildkorridors sind von einer Bepflanzung im Sinne eines Wildwechsels auszunehmen.

6.9 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über Zufahrten von der L 81 bzw. von der Ortsverbindungsstraße nach Naundorf erschlossen. Dies stellt für die zukünftige Nutzungsart eine ausreichende Erschließung dar.

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C, D und E zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in den genannten Bereichen mit der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straßen zusammen.

Maßnahmen hinsichtlich Blendschutz und die Übernahme von Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen sind an anderer Stelle erläutert.

6.10 Brandschutz/ Löschwasser

Für die Photovoltaikanlage ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m³/h für eine Zeit von 2 Stunden nachzuweisen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen dabei nicht weiter von einer abzulöschenden Fläche als 300 m entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Bewegungsflächen und ggf. mehr als eine Zufahrt sind aus brandschutztechnischer Sicht notwendig.

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Beregnungsbrunnen, welcher zur Löschwasserentnahme vorbereitet werden kann. Er ist entsprechend der DIN 14220 herzurichten.

Die Löschwasserversorgung muss durch den Vorhabenträger sichergestellt werden (Städtebaulicher Vertrag).

6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 101,6 m über NHN im System DHHN2016 zulässig. Einfriedungen haben einen Bodenabstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten.

Aus versicherungstechnischen Gründen ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Um Kleinsäugern die Querung der Anlagen zu ermöglichen, haben diese einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Ein Untergrabungsschutz kann zur Sicherung des Eintretens von größeren Tieren ausgebildet werden. Stacheldraht ist am bodennahen Bereich aus artenschutzrechtlichen Gründen auszuschließen.

Im Ergebnis eines vorliegenden Blendgutachtens sind Blendwirkungen auf den Straßenverkehr zu erwarten. Ergebnisse werden im Umweltbericht erläutert. Hinsichtlich der Blendwirkungen sind daher Schutzmaßnahmen zu ergreifen, die durch Festsetzungen bei der Ausgestaltung des Zaunes realisiert werden können.

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.

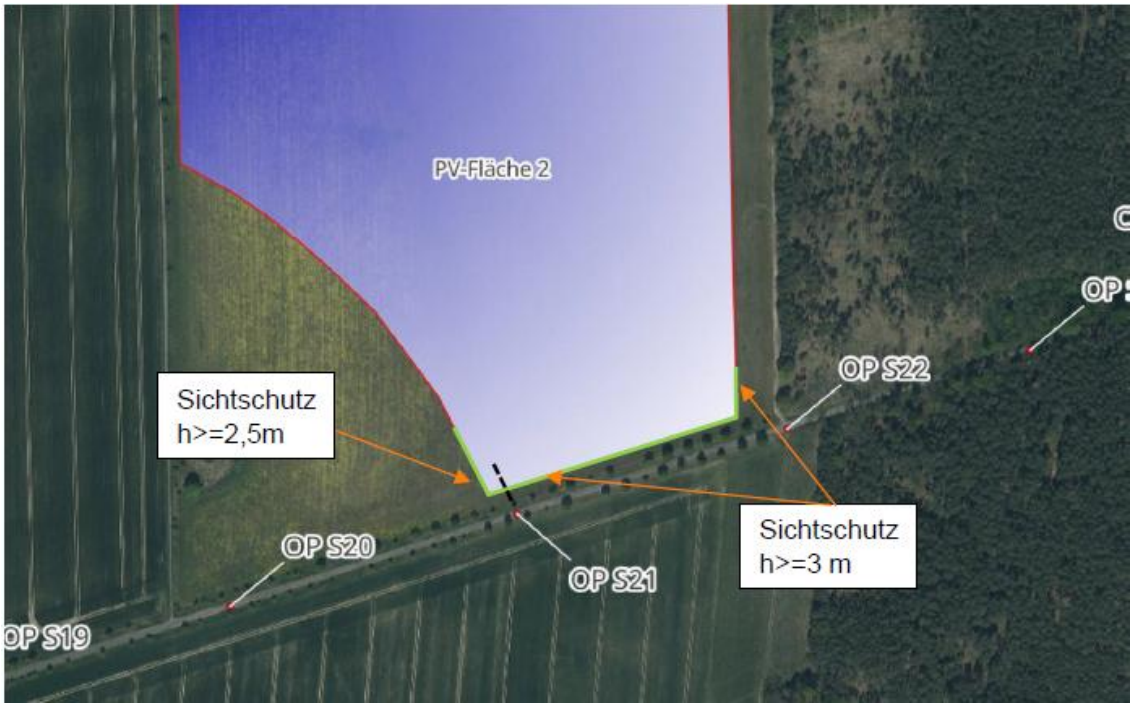

Abbildung 9: Positionen und Höhen des Sichtschutzes entlang der Ortsverbindungsstraße nach Naundorf (Quelle: Blendgutachten)

6.12 Nachrichtliche Übernahmen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein **Bodendenkmal in Bearbeitung (BD i. B.) 131397** Wüstung deutsches Mittelalter.

Bodendenkmale sind als bedeutende Kulturgüter im öffentlichen Interesse zu schützen und zu erhalten (§§ 1, 2 und 7 BbgDSchG). Dies bedeutet für das Bodendenkmal 131397 „Wüstung des deutschen Mittelalters", dass in der als Schutzgebiet ausgewiesenen Fläche keine Erdeingriffe stattfinden dürfen. Gleichfalls darf das Bodendenkmal nicht durch Trafostationen, Kabeltrassen, die Errichtung von Zäunen oder Wegebauten in seiner Substanz beeinträchtigt werden. Der Baubeginn für Erdeingriffe in einem Abstand von 30 Metern entlang der Grenze zum

Bodendenkmal 131397 ist der Untere Denkmalschutzbehörde unter Angabe des Aktenzeichens 63/34/10854/25/DK drei Wochen vorab an denkmalschutz@teltow-flaeming.de anzuzeigen.

Laut **§ 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)** dürfen längs der Landesstraße in einem Abstand von bis zu 20 Meter Hochbauten nicht errichtet werden (Anbauverbotszone) und innerhalb eines Bereichs von 40 m (Anbaubeschränkungszone) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Die geplanten Baumaßnahmen haben die Anbauverbotszone 20 m von der befestigten Fahrbahn der L 81 sowie die Anbaubeschränkungszone (40 m von der befestigten Fahrbahn der B 115) zu beachten.

6.13 Sonstige Festsetzungen/ Städtebaulicher Vertrag

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutperioden, in der Zeit von Oktober bis Februar, durchzuführen.

Für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Löschwasserversorgung wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6.14 Flächenbilanz

Geplante Nutzung	Gesamtfläche	unversiegelte Fläche in m²	versiegelte Flächen in m²
Unversiegelte Flächen			
Landwirtschaft (Dauergrünland)	25.985	25.985	
dv. Geh-/Fahrrechte	*1.349*	*1.349*	
Waldflächen	101.069	101.069	
Grünflächen	56.565	56.565	
dv. Wildkorridor/CEF 1	*36.717*	*36.717*	
dv. Flächen zum Erhalt	*19.782*	*19.782*	
Versiegelte Flächen			
Sonstige Sondergebiete - SO PV (4 Teilflächen)	585.622	556.341	29.281
dv. CEF 1	*73.647*	*73.647*	
Summe		**739.960**	**29.281**
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		***769.251***	

Tabelle 1: Flächenbilanz

III. Umweltbericht

7. Einleitung

Die Gemeindevertretung hat am 02.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Seehausen“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niedergörsdorf beschlossen.

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. Zusätzlich werden im Geltungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der vorhandene Wald bleibt erhalten.

7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

7.2.1 Gesetze und Verordnungen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. „Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

- Mit der Errichtung der Photovoltaikanlage wird ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz sowie zum Umwelt- und Ressourcenschutz geleistet.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. „Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Die Bodenversiegelung ist bei einer Freiflächenphotovoltaikanlage sehr gering. Insofern sind diese Belange berücksichtigt.

Der Klimaschutz soll nach § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

- Die Anlage des Solarparks leistet durch die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien einen direkten Beitrag zum Klimaschutz.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1 Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (…)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Vorliegende Planung entspricht diesen Zielen. „(…) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)
- Die Extensivierung erfüllt diese Ziele direkt. „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (…) Grünzüge, (…) Gehölzstrukturen, (…), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

7.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ist seit 1997 rechtskräftig. Die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming gemäß § 6 Abs. 2 BbgNatSchG ist genehmigt.

Der LRP stellt das Plangebiet als offenlandgeprägten Raum dar und sieht für das Plangebiet folgende Ziele vor:

- für die Landwirtschaftsflächen: Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung
- für die Waldfläche: Vorrangige Entwicklung von naturnahen Laubgesellschaften
- im Südwesten: Erhalt und Aufwertung von Kleinstgewässern

Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf

Der Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf stellt die Flächen vorrangig als Landwirtschaftsfläche dar. Im Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf werden für das Plangebiet folgende Entwicklungsziele benannt:

- Landwirtschaftsflächen: Ordnungsgemäße Landwirtschaft – in strukturarmen Bereichen Anreicherung mit Kleingehölzen und Säumen
- Wald und Waldkante: Umwandlung von Altersklassen-Kiefernforsten in naturnahe Laubmischwälder, Allgemeine Anforderung an Erholungsnutzung, eingeschränkte Landwirtschaft – Extensivierung der Nutzung
- Erhalt und Pflege des geschützten Biotops, Kleingewässer
- Neuanlage eines Kleingewässers
- geschützte Landschaftsbestandteile: Erhalt und Ergänzung von Baumreihen, Hecken und Windschutzstreifen

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zu Schutzgebieten. Das FFH Blönsdorf befindet sich westlich in etwa 350 m Entfernung.

8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:
1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,

3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betrachtetem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.
Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

8.2 Bestandsaufnahme und Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

8.2.1 Biologische Vielfalt

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Intensivacker. Der Landschaftsplan Niedergörsdorf bewertet das Plangebiet als eingeschränkt hinsichtlich Arten, Lebensgemeinschaften und Schutzgebieten. Lediglich der vorhandene Wald wird eine mittlere Bewertung hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften zugeschrieben. Das angrenzende Biotop wird mit einer hohen Wertigkeit belegt.

Gemäß dem Floristisch-faunistisches Gutachten, Natur+Text GmbH, Stand 6. Juli 2026 wurden insgesamt 33 Biotope abgegrenzt, davon 3 Linienbiotope (Straßen und Wege). Angrenzend an das Plangebiet innerhalb des 20m-Puffers befinden sich zwei nach §17 BbgNatSchAG geschützte Landschaftsbestandteile (Alleen). Es handelt sich um die Biotope ID 11 und 25, welche mit einer Fläche von ca. 2 ha innerhalb des Plangebietes liegen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans werden durch die Firma Natur+Text GmbH Artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Es wurden folgende Arten mit folgenden Ergebnissen untersucht:

- Reptilien
  Insgesamt wurden zwei Reptilienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen die Zauneidechse und die Blindschleiche (Anguis fragilis).
  Die streng geschützte Zauneidechse wurde mit insgesamt fünf Nachweisen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Fundpunkte befanden sich entlang der Waldgrenze im Süden und Osten der in das Vorhabengebiet hineinragenden Waldzunge. Weitere Nachweise erfolgten nördlich der Vorhabenfläche entlang des dort verlaufenden Feldweges, der die Verlängerung des westlich gelegenen Fuß- und Radweges bildet.
  Die besonders geschützte Blindschleiche wurde mit einem adulten Exemplar nachgewiesen. Der Fundort lag südöstlich außerhalb der Vorhabenfläche am Rand des dortigen Waldbestandes. Als typischer Waldbewohner ist der südlich gelegene Wald als geeigneter Lebensraum der Art einzustufen. Das Waldareal steht in direkter Verbindung mit der innerhalb der Vorhabenfläche gelegenen Waldzunge, sodass auch diese als potenzieller Lebensraum der Blindschleiche zu bewerten ist.
- Amphibien
  Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden. Grund hierfür war das Fehlen von Laichgewässern. Potentielle Laichgewässer zeigten am Anfang des Jahres (März) bereits geringe Wasserstände. Aufgrund weiterer Sölle im näheren Umkreis zum Vorhaben kann ein Vorkommen von Amphibien jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Arten wie die streng geschützte Knoblauchkröte (Pelobates fuscus) oder die besonders geschützte Erdkröte (Bufo bufo), aber auch der besonders geschützte Teichmolch (Lissotriton vulgaris) sind im Umfeld des Vorhabens zu erwarten.

- Avifauna (Brutvögel)
  51 Brutvogelarten mit insgesamt 203 Revieren konnten nachgewiesen werden. Knapp über die Hälfte der Reviere (106 von 203 bzw. 52 %) sind den Offenlandarten zuzuordnen, die jedoch nur rund 40 % der Arten stellen (20 von 51 Arten). Rund 48 % der Reviere entfallen auf typische Arten der Wald- und Siedlungslebensräume (97 von 203 Revieren). Die Gruppe stellt rund 60 % der Arten im betrachtetem Gebiet (31 von 51 Arten).
  In der Verteilung der gefährdeten Arten sind deutliche Unterschiede zu sehen. Die Wald-flächen werden nur von wenigen Arten wie Kuckuck und Nachtschwalbe (Ziegenmelker) mit je einem Revier besiedelt. Beide Arten sind gemäß der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RL D) als „gefährdet“ eingestuft. Die Nachtschwalbe ist zudem noch ebenfalls als „gefährdet“ in der Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg (RL Bbg) (Ryslavy et al., 2019) gelistet. Sie nutzt lichte Waldbereiche südöstlich des Plangebietes.
  Weitere an Gehölze gebundene Arten wie Star (7 Reviere, RL D: „gefährdet“), Wendehals (2 Reviere, RL D: „gefährdet“, RL Bbg: „stark gefährdet“), Neuntöter (5 Reviere, RL Bbg: „gefährdet“), Gelbspötter (1 Revier, RL Bbg: „gefährdet“) und Turmfalke (RL Bbg „gefährdet“) besiedeln die Waldrandbereiche im Plangebiet und die Heckenstrukturen um das Plangebiet im 100-m-Puffer. Die Arten sind zur Nahrungssuche auf die angrenzenden Offenlandflächen angewiesen.
  Die mit 20 Revieren häufigste Offenlandart war die sowohl in Deutschland als auch in Brandenburg als „gefährdet“ eingestufte Feldlerche. Davon lagen 15 Reviere verteilt auf den Landwirtschaftsflächen im Plangebiet. Das sowohl in der RL D als auch in der RL Bbg als „stark gefährdet“ eingestufte Braunkehlchen wurde mit insgesamt 3 Revieren am westlichen Rand des Plangebietes nachgewiesen. Hier stellen Saumstrukturen mit Sitzwarten relevante Habitatstrukturen dar.
  Mit Heidelerche und Neuntöter (je 5 Reviere) sowie Rotmilan, Schwarzspecht und Nachtschwalbe (je 1 Revier) wurden fünf Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL, 2009) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Davon lagen nur 2 Reviere der Heidelerche und je ein Revier von Rotmilan und Schwarzspecht innerhalb der Waldflächen des Plangebietes.
  Die Erfassung von Horsten im Plangebiet sowie im 300 m Puffer ergab vier Horste im Waldbereich innerhalb des Plangebietes und zwei Horste in einer Waldfläche rund 200 m östlich des Plangebietes. Von den vier Horsten im Plangebiet waren drei in der Brutzeit besetzt. Der Horst am westlichen Waldrand wurde durch den Mäusebussard, der Horst im östlichen Teil des Waldbereiches durch den Kolkraben genutzt. Ein rund 65 m nördlich davon liegender Horst war unbesetzt. An der Nordspitzes des Waldbereiches wurde ein Horst durch einen Turmfalken besetzt. Dieser wurde jedoch im Laufe der Brutzeit durch einen Rotmilan verdrängt.

Hinsichtlich der Groß- und Mittelsäuger wird im Austausch mit der örtlichen Jagdgenossenschaft Rücksprache gehalten und die Wanderungsbewegungen beachtet.

Pflanzen
Das Plangebiet ist hauptsächlich als Intensivacker bzw. zweitweise stillgelegte Ackerfläche genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Kiefern-/Laubwald. Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Gehölze (Heckenstruktur im Norden, Gehölzbestand im Westen, Baumreihen/Alleen im Süden und Osten) werden zudem hinsichtlich Brutvögel und / oder Fledermäuse nutzbare Strukturen wie Höhlungen oder Risse hin abgesucht, welche als dauerhafte Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten dienen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.3 Schutzgut Mensch
Das Plangebiet befindet sich in etwa 1 km entfernt der Ortslage Seehausen und etwa 650 m entfernt der Ortslage Naundorf. Einzelgehöfte befinden sich im näheren Bereich, werden gemäß dem Kriterienkatalog der Gemeinde Niedergörsdorf mit einem Schutzbereich von 500 m belegt.

Die Verkehrswege (L 81 und Ortsverbindungsstraße nach Naundorf) grenzen direkt an den Geltungsbereich.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.4 Schutzgut Fläche und Boden

Bewertungskriterien des Schutzgutes Boden ist die Natürlichkeit. Das Plangebiet ist hauptsächlich als Intensivacker genutzt.
Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf handelt es sich bei dem landwirtschaftlich genutzten Standort um einen grundwasserfernen Standort mit Decklehmsand, Sandbraunerden und Rosterden.
Hinsichtlich der teilweise als forstwirtschaftliche genutzten Bereiche wird eine südliche Teilfläche als Standort mit guter Nährstoffversorgung dargestellt.
Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis-Teltow wird der Standort als potentiell mittel bis hoch erosionsgefährdet durch Wind unter Berücksichtigung von Nutzung und Landschaftselementen eingestuft.
Die Bodenzahlen liegen variieren stark im Bereich. Sie liegen zwischen 16 und 47. Größere Bereich mit höheren Bodenzahlen befinden sich im nordwestlichen Geltungsbereich. Gemäß einer Ackerschlagsdatei des betreibenden Landwirtes sind auf dem Ackerschlag in jüngster Vergangenheit nur negative Ertragszahlen zu verzeichnen.
Die Wertigkeit des Schutzgutes Fläche ist als gering einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 10 m. Damit liegt eine mittlere Grundwassergefährdung vor. Die Grundwasserneubildungsrate wird im westlichen Bereich als hoch bezeichnet.

Oberflächengewässer

Im Bereich sind gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf ein Kleingewässer und zwei ehemalige Kleingewässer verzeichnet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist nicht von den Regelungen des Hochwasserschutzes betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Plangebietsfläche wird den sonstigen Kaltluftentstehungsgebieten mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität (Acker) zugeordnet. Der Wald gilt als Luftfilter- und Frischluftentstehungsgebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt´, `Natürlichkeit´ und `Eigenart´ aufgrund der Nutzung als Intensivacker als gering eingestuft.
Der Geltungsbereich wird gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming dem strukturarmen, schwach reliefierten, offenlandgeprägten Raum zugeordnet und weist damit eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Wald gilt als raumgliedernde Gehölzstruktur.

Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde NIedergörsdorf wird dem Bereich mit einer geringe Erlebniswirksamkeit (zusammenhängender Kiefernforst, weiträumige Ackerflur) eingestuft.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im direkten Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich allerdings ein Bodendenkmal in Bearbeitung (BD i. B.) 131397 Wüstung deutsches Mittelalter.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

8.3.1 Biologische Vielfalt

Da Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind, wird sich der Zustand nicht weiter verändern.

Die biologische Vielfalt wird sich durch die Extensivierung der vormals teilweise intensiv genutzten Ackerfläche verbessern. Sensible Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile (Alleen) werden von der Bebauung freigehalten (Anbauverbotszone=Pufferbereich) und teilweise mit einem Schutzabstand belegt. Aussagen zur Biodiversität werden unter den entsprechenden Schutzgütern getroffen.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden durch die Firma Natur+Text GmbH Artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Folgende Empfehlungen wurden im Rahmen des Floristisch-faunistisches Gutachtens gegeben:

Biotope

Große Teile des Plangebietes wurden von einer Ackerbrache eingenommen, im Osten befand sich eine Ackerfläche. Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen ragte von Süden eine überwiegend mit Kiefern und einzelnen Stiel-Eichen bestockte Waldfläche in das Plangebiet hinein. An die Acker- und Brachflächen grenzten Säume, Wege, Hecken und Alleen an.

Die Alleen am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind gemäß § 17 BbgNatSchAG als geschützte Landschaftsbestandteile eingestuft und im Rahmen der weiteren Planung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Brutvögel

Aufgrund der großflächigen Ackerbrache weist das Plangebiet eine hohe Dichte an Feldlerchenbrutpaaren sowie Vorkommen der Grauammer auf. Baumaßnahmen sollten daher außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen, um eine Brut vor Baubeginn zu verhindern.

Beeinträchtigungen von Habitatflächen, insbesondere der Feldlerche, sind teilweise durch geeignete externe Maßnahmen zu kompensieren.

Reptilien

Reptilienlebensräume befanden sich überwiegend randlich der Vorhabenfläche entlang von Gehölzstrukturen. Da kein Wald in Anspruch genommen wird und entlang der Waldzunge ein 15 m breiter Grünstreifen vorgesehen ist, sind erhebliche Auswirkungen auf Reptilien nicht zu erwarten.

Bei der Herstellung des Grünstreifens sollte der Eingriffsbereich durch einen temporären Reptilienschutzzaun gesichert werden. Zuwegungen durch ausgewiesene Zauneidechsenlebensräume sollten vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind auch diese Bereiche zu sichern und vor Nutzung auf Reptilienfreiheit zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind Tiere abzufangen und in geeignete Lebensräume umzusetzen.

Die Schutzzäune sind vor Baubeginn aufzustellen und während der gesamten Bauzeit regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.

Amphibien

Da keine Amphibien nachgewiesen wurden, beruhen die folgenden Empfehlungen auf einer Potenzialanalyse. Zur Vermeidung von Tötungen sollte das gesamte Baufeld während der Bauphase mit einem temporären Amphibienschutzzaun gesichert werden. Aufgrund eines möglichen Vorkommens der Knoblauchkröte sollte der Zaun mit halbdurchlässigen Fangeimern ausgestattet werden.

Der Zaun sollte Ende Februar vor Baubeginn aufgestellt und während der gesamten Bauzeit kontrolliert und instand gehalten werden. Erfolgt die Aufstellung erst im Jahr des Baubeginns, sollte der Baubeginn erst nach der Abwanderungsphase ab Anfang Mai erfolgen. Bei einer Aufstellung bereits im Februar des Vorjahres kann eine Überwinterung der Knoblauchkröte im Baufeld verhindert werden, sodass ein Baubeginn zu Jahresbeginn möglich ist.

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren stellen hier in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen, Erschütterungen, sowie Inanspruchnahme von Boden und Vegetation durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtungen dar. Folgende Wirkfaktoren sind zu betrachten:

- Erhöhtes Störungspotenzial durch die Bautätigkeit. Hier kommt es zu optischen Störungen, Lärmentwicklungen und Erschütterungen.
- Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren durch die Bautätigkeit (insb. Bodenbrüter und Zauneidechse).
- Gefahr der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Bautätigkeit und Baustellenverkehr.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkfaktoren resultieren aus der Flächennutzung des Vorhabens. Als Wirkfaktor sind hier relevant:

- Durch die Errichtung von Solarmodulen, Trafostation und Zaun auf der Fläche kommt es zu einer Überbauung und damit potentiell zu einer Beanspruchung von Habitaten. Während die Neuversieglung sehr gering ist, spielt hier vor allem die mit der Überbauung einhergehende Verschattung eine Rolle.
- Dauerhafte Veränderung der Biotopeigenschaften auf den Flächen durch Verschattung, Niederschlagsumverteilung und regelmäßige Mahd.
- Hinderniswirkung der Baukörper (Module, Wechselrichter, Übergabestationen) und optische Störwirkung der Modulflächen auf verschiedene Arten haben (insb. Vögel).

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren resultieren Großteils aus der Nutzung der Anlage. Als Wirkfaktor sind hier relevant:

- Störungen durch regelmäßig stattfindende Wartungs- und Pflegearbeiten (Mahd).
- Geräuschentwicklung im Bereich des Wechselrichters.

Aufgrund der Größe der Freiflächenphotovoltaikanlage kann es zur Unterbrechung von Wanderrouten der Wildtiere kommen. Der Bebauungsplan sieht die Schaffung eines Wildkorridors vor, welche von sämtlicher Bebauung

und Einfriedung freigehalten wird. Dadurch können Tiere jeglicher Größe die Fläche passieren und die ökologische Durchgängigkeit bleibt gewahrt.

8.3.3 Schutzgut Mensch

Baubedingt

In der Bauphase kommt es bei der Anlieferung der Anlagenteile zeitweise zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen. Die Nutzbarkeit der Fläche als Jagdfläche wird während der Bauzeit deutlich eingeschränkt.

Anlagenbedingt

Von Freiflächenphotovoltaikanlage können schädliche Umwelteinwirkungen (elektromagnetische Felder, Lärm, Blendungswirkung) ausgehen.
Hinsichtlich der Blendwirkung kann eine erhebliche Belästigung vorliegen, wenn die max. mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen mindestens 30 Minuten pro Kalendertag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt. Der Bereich hinsichtlich möglicher Blendwirkung sind die Immissionsorte, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als 100 m von dieser entfernt sind.
Beeinträchtigungen für schutzwürdige Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da sich diese mehr als 100 m entfernt vom Plangebiet befinden.
Für die unmittelbar angrenzenden Straßen L81 und Ortsverbindungsstraße nach Naundorf wurde ein Blendgutachten durch SONNWINN GmbH aus Wedel (Stand: 21.04.2026) erstellt.
Im Umfeld der Photovoltaikanlage wurden als umliegende und relevante Verkehrswege die Landesstraßen L 39 und L 81 sowie die Kreisstraße K 2240 (Ortsverbindung nach Naundorf) identifiziert und entsprechend auf Blendwirkungen untersucht.
Das relevante Sichtfeld (±30°, bezogen auf die Fahrtrichtung) von Fahrzeugführern auf der Landesstraße L 39 sowie der Landesstraße L 81 bleibt stets blendfrei. Somit werden keine erheblichen Blendwirkungen erwartet.
Fahrzeugführer auf der Kreisstraße K 2240 können in beiden Fahrtrichtungen, rein geometrisch betrachtet, Blendwirkungen im relevanten Sichtfeld erfahren. Erhebliche Blendwirkungen sind somit nicht pauschal auszuschließen. In der Diskussion werden mögliche Sichtschutzmaßnahmen erörtert. Hierzu erfolgt eine Festsetzung: 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.

Geräuschemissionen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen können insbesondere durch technische Komponenten wie Speicher, Wechselrichterstationen und Transformatoren verursacht werden. Je nach Anlagentyp können diese Schallleistungspegel von bis zu etwa 80 dB(A) erreichen. Die tatsächlichen Immissionen an schutzwürdigen Nutzungen hängen insbesondere von der Entfernung zu den jeweiligen Schallquellen sowie von der Anzahl und Anordnung der technischen Komponenten ab. Aufgrund der Lage der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage und der vorhandenen Abstände zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen sind im vorliegenden Einzelfall jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen zu erwarten.

Die Fläche erfährt eine technische Überprägung, die die Erholungsfunktion der Landschaft beeinträchtigt. Die Bedeutung der Erholungsfunktion des Plangebiets und der direkten Umgebung ist jedoch gering. Durch den geplanten Betrieb kommt es nicht zur Entstehung von Lärm, Luftschadstoffen, Gerüchen, Abfall oder Abwässern.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetzes 2023 verlangt eine noch höhere Priorisierung der Nutzung von erneuerbaren Energien gegenüber anderen Schutzgütern. In § 2 des Gesetzes wird festgelegt: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“.

8.3.4 Schutzgut Fläche und Boden

Baubedingt

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten. Die Modulreihen werden durch Erdkabel mit den Transformatoren verbunden. Durch das Ausheben der Kabelgräben kann während der Bauphase potenziell ein beschleunigter Stoffeintrag in das Grundwasser bestehen.

Anlagenbedingt

Die Bauweise (Aufständerung der Solaranlagen ohne Fundament) beschränkt den zukünftigen Versiegelungsgrad deutlich. Da sich das gesamte Plangebiet zu einer extensiven Grünfläche entwickeln wird, ist innerhalb der Sondergebietsfläche durch das Aufstellen der Module und die Versiegelung bzw. Verdichtung im Bereich der Modulaufständerung nur von einem geringen Eingriff auszugehen. Diese werden bei der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung mit 5 % zu versiegelnder Fläche angesetzt (u.a. durch Betonfundamentfreie Rammpfähle, tlw. geschotterte Wege). Ein Funktionsverlust durch Versiegelung und Verdichtung wird nur in den Bereichen der Betriebsgebäude wie z.B. den Trafostationen auftreten.
Die Erosionswahrscheinlichkeit wird hauptsächlich durch das Relief, die Bodenbeschaffenheit und die Größe der zusammenhängenden Modulgröße bestimmt. Im vorliegenden Fall ist nicht mit Erosion zu rechnen.
Für den Zeitraum der Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage wird die Fläche der bisherigen Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen entzogen, kann aber nach dem Rückbau der Anlage wieder vollwertig erfüllt werden.
Der Standort des Umspannwerkes wird nahezu vollversiegelt.

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Erlaubnis „Elster-Dahme (11-1593)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Kupfer, Blei, Zink, Silber, Gold, Zinn, Wolfram, Molybdän, Vanadium, Kobalt, Nickel, Lithium, Stein- und Kalisalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen) berechtigt.

8.3.5 Schutzgut Wasser

Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabe und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Anlagenbedingt

Im Plangebiet wird die Versiegelung durch die Festsetzung, die Solarmodule mittels Aufständerung im Ramm- oder Schraubverfahren zu erstellen sehr geringgehalten. Eintreffendes Wasser versickert somit nahezu ungehindert. Die Flächen, die direkt von Modulen überstellt sind, besitzen für das Teilschutzgut Grundwasser eine etwas geringere Wertigkeit, da hier weniger Niederschlag direkt auf den Boden auftrifft. Auf den Um- und Durchfahrten bildet sich relativ schnell eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern, die ebenfalls eine ungehinderte Versickerung gewährleistet. Unter der durch Module überschirmten Fläche wird der Oberboden oberflächlich abtrocknen. Durch den kapillaren Aufstieg ist jedoch keine Veränderung des Bodengefüges zu erwarten.

8.3.6 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagenbedingt
Die Aufständerung der Solarmodule kann eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas bewirken. Der tatsächliche Versiegelungsgrad bei Freiflächenphotovoltaikanlage ist jedoch gering, sodass die Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion unerheblich sind. Die landwirtschaftlichen Emissionen gehen während des Zeitraums zurück.

8.3.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt
Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagenbedingt
Die Fläche erfährt eine technische Überprägung, die die Erholungsfunktion der Landschaft beeinträchtigt. Die Bedeutung der Erholungsfunktion des Plangebiets und der direkten Umgebung ist jedoch gering. Durch den geplanten Betrieb kommt es nicht zur Entstehung von Lärm, Luftschadstoffen, Gerüchen, Abfall oder Abwässern.
Mit Emissionsauswirkungen durch die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage ist nur im Hinblick auf mögliche Reflexionen zu rechnen. Bei festinstallierten Anlagen sind von Reflexionen vor allem die südlich der Freiflächenphotovoltaikanlage gelegenen Flächen (insbesondere auf erhöhten Standorten) betroffen. Außerdem können abends bzw. morgens bei tiefstehender Sonne in den Bereichen westlich und östlich der Freiflächenphotovoltaikanlage Reflexionen auftreten.

8.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingt
Boden- und Baudenkmale werden durch die Planung nicht betroffen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein BD i. B. 131397 Wüstung deutsches Mittelalter.
Die Freiflächenphotovoltaikanlage wird mittels Rammverfahren (ohne Fundamente) aufgeständert. Kabelgräben, Fundamente für die Wechselrichter und Speichermedien und Wege werden angelegt. Etwaige Funde werden im Rahmen der Bauausführung ordnungsgemäß gemeldet und entsprechende Maßnahmen ergriffen. Auf eine bauvorbereitende archäologische Prospektion wird verzichtet, da Eingriffe in das Bodendenkmal derzeit nicht geplant sind.
Es können jederzeit neue Bodendenkmale auftreten. Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich und zu berücksichtigen.

Anlagenbedingt
Eine Beeinträchtigung infolge der baulichen Anlage ist nicht zu erwarten.

8.3.9 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Die einzelnen Schutzgüter stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. Insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser erfahren direkte Wechselwirkungen. So wirkt die Entsiegelung von Boden direkt auf die Grundwasserneubildung. Die Nutzungsänderung der Fläche in extensives Grünland führt zu positiven Effekten hinsichtlich des Wasserrückhalts als auch des Erosionsschutzes. Ebenso wirkt sie sich aufgrund der Strukturanreicherung positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	– Zeitlich befristete Zunahme des Verkehrs durch Anlieferung und damit der Lärm- und Abgasemissionen – Reflexionen (Licht-Immissionen), Blendwirkungen auf den Straßenverkehr – Erhalt der Gehölzstrukturen und grünordnerische Festsetzungen ergeben eine Abgrenzung zur Wohnbebauung	gering
Landschaftsbild	– Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Module und baulichen Anlagen	gering

	– Erhalt der Gehölzstrukturen und grünordnerische Festsetzungen ergeben eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft	
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	– Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Nutzungsänderung – Versiegelung und Verdichtung durch PV-Module und weitere Anlagen – Erhalt der Gehölzstrukturen und grünordnerische Festsetzungen	nicht erheblich
Boden/Fläche	– Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche – Aufwertung der Bodenfunktion – geringe Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen (Aufständerung der Module)	gering
Wasser	– Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und -verdichtung – Ggf. Eintrag von Schadstoffen durch Bau – Grünstrukturen sichern natürliche Wasserhaushaltsfunktionen und Rückhaltevermögen	nicht erheblich
Klima/Luft	– Keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas – Grünstrukturen wirken ausgleichend	keine
Kultur- und Sachgüter	– nicht betroffen	keine

Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

8.3.10 Bau der geplanten Anlagen, Abrissarbeiten

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Da es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne ganzjährige Vegetation handelt, werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als gering eingestuft. Auch werden temporäre Luftverunreinigungen durch den Baustellenbetrieb als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen Belastungen der Luft und des Klimas durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

8.3.11 Nutzung natürlicher Ressourcen

Das Vorhaben dient der Schonung natürlicher Ressourcen, da es ausschließlich der Gewinnung von Energie aus Solarkraft dient und die Nutzung fossiler Brennstoffe reduziert.

Der Eingriff auf die Schutzgüter Pflanzen, Tier und biologische Vielfalt wird vermieden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter kann insgesamt als gering eingeschätzt werden.

8.3.12 Art und Menge an Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff-, insbesondere Staubimmissionen. Die Emissionen beschränken sich ausschließlich auf die Bauphase und sind aufgrund der Baumaßnahmen sowie der Art der Bebauung als nicht erheblich einzuordnen. Eine Belastung der Ortslage sowie sonstiger schutzbedürftiger Gebiete durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Wärme und Strahlung nach der Bauzeit sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

8.3.13 Abfälle und deren Beseitigung

Im Rahmen der Baumaßnahme kommt es zum Rückbau einer Beregnungsanlage. Die baulichen Anlagen werden ordnungsgemäß abgebaut, entsorgt oder entsprechend verwertet.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung werden keine Abfälle erzeugt. Nach Aufgabe der Solarnutzung werden die baulichen Anlagen ordnungsgemäß abgebaut und entsprechend verwertet.

8.3.14 Risiken für die Gesundheit, die Umwelt und das kulturelle Erbe

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten. Blendwirkungen sind aufgrund des Abstandes zu anderen Nutzungen nicht zu erwarten.

8.3.15 Kumulierung der Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft.

Da keine Vorhaben im Nachbarbereich bekannt sind, können Kumulationen vernachlässigt werden.

8.3.16 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima

Pauschal lässt sich sagen, dass durch die Nutzung von Solarenergie keine CO2-Emissionen entstehen werden und das Vorhaben zur Reduzierung von Schadstoffen führt.

Durch die nachhaltige Erzeugung von Elektrizität kann der Standort zur Energiewende beitragen und aktiven Klimaschutz leisten.

8.3.17 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden. Der Betrieb des geplanten Vorhabens wird zu keinem erheblichen Gebrauch umweltgefährdender Stoffe führen.

8.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

8.4.1 Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Die Maßnahmen sind, soweit sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Die im Folgenden aufgelisteten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht immer den einzelnen Schutzgütern zugeordnet, da sich die einzelnen Maßnahmen durch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander oft positiv auf mehrere Schutzgüter auswirken. Grundlage für die folgenden Maßnahmen sind die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Bewertung. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt dies weitgehend.

- Schutz des Oberbodens,
- Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten,
- Baubedingte Auswirkungen müssen auf ein unvermeidbares Minimum begrenzt werden,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden,
- Nachtaktive Tiere, insbesondere Insekten, Schmetterlinge, Vögel und Fledermäuse werden von hellem Licht in der freien Landschaft in ihrem natürlichen Verhalten erheblich gestört. Zu deren Schutz wird eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ausgeschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets sind:

- Entwicklung von extensivem Dauergrünland,
- Entwicklung von Saumstrukturen,
- Anpflanzen / Ergänzen von Feldhecken jeweils einseitig an vorhandenen Wegen, um Zauneidechsenhabitate nicht zu beeinträchtigen.

Geplante Maßnahmen mit dem Ziel, defizitäre Bereiche landschaftsökologisch aufzuwerten und damit die erheblichen Beeinträchtigungen, die das geplante Vorhaben bewirkt, naturschutzfachlich auszugleichen (naturschutzfachliche Kompensation):

- Durch die Ausweisung von extensiven Grünlandflächen in allen Bereichen innerhalb der Baufelder des Bebauungsplangebietes, die von einer artenreicheren Brutvogelfauna halboffener, durch Gehölze strukturierter Lebensräume besiedelt sind, können diese Brutvorkommen vollständig erhalten werden.
- Aufgrund der Besiedlung der für eine Photovoltaiknutzung vorgesehenen Ackerflächen durch Brutvogelarten auf den Ackerflächen (wie Feldlerche, Grauammer, Wiesenschafstelze, Wachtel) muss während der Brutzeit von März bis August bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Ackerflächen erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) gerechnet werden.
- Erhebliche Störungen sowie eine Verletzung oder Tötung von Tieren lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der geplanten Photovoltaikanlagen sind daher außerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten von Oktober bis Februar durchzuführen. Entsprechende Bauzeitenregelungen sollten festgesetzt werden.
- Der Eingriff beim Schutzgut Pflanzen und Tiere wird durch die extensive Begrünung ausgeglichen. Die Begrünung wirkt durch das bessere Wasserrückhaltevermögen im Vergleich zu Acker positiv auf das Schutzgut Wasser, ebenso wie das Ausbleiben von Düngung.
- Durch die vollständige Ausweisung von Dauergrünland im Bereich der durch die Zauneidechse besiedelten Waldränder können Beeinträchtigungen weitgehend vermieden werden. Nutzungsänderungen, umfangreichere Gehölzentnahmen, ein Befahren oder die Ablagerung von Baustoffen sollte auf den Habitatflächen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Boden

Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen für den Boden
Die zulässige Versiegelung beträgt im Gebiet:
SO PV mit 585.622 m² * 0,05 (5 % max. zulässige Versiegelung): 29.281 m²

Somit ergibt sich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung eine Fläche von maximal 29.281 m² als Kompensationsbedarf. Gemäß HVE ist bei Flächenextensivierung ein Faktor von 1:2 anzuwenden, sodass der Kompensationsbedarf von 29.281 m² Extensivierungsmaßnahmen im Umfang von 58.562 m² erfordert.

Ausgleichsmaßnahmen	
Grünflächen	56.565 m²
Anlage von Dauergrünland in den SO PV	556.341 m²
Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)	25.063 m²
Summe	637.969 m²

Die Maßnahmenflächen umfassen zusammen eine Flächengröße von 643.552 m². Somit wird der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen und es entsteht hinsichtlich des Eingriffs in das Schutzgut Boden eine Überkompensation.

Landschaftsbild

Grünflächen	56.565 m²
M 1: Erhalt Baumreihe/Allee	9.420 m²
M 2: Erhalt der lückigen Feldgehölze	4.892 m²
M 3: Erhalt Feldhecke	5.470 m²
Wildkorridor	36.717 m²
Anlage von Dauergrünland in den SO PV	556.341 m²
Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)	25.063 m²

Das Landschaftsbild wird durch die Begrünung des Planungsgebiets neu gestaltet.

Maßnahmen zur Vermeidung der Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

VAFB1 Ökologische Baubegleitung
Für die Baumaßnahmen und Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die Ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe, die Bautätigkeiten hinsichtlich der Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu überwachen.

VAFB2 Baufeldfreimachung/Baubeginn außerhalb der Brutperiode von Vögeln
Um eine Beeinträchtigung der Brutvögel des Offenlandes, insbesondere der Feldlerche zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachungen bzw. der Baubeginn außerhalb der Brutvogelsaison, in der Zeit von Oktober bis Februar, durchzuführen. Soll die Baufeldfreimachung bzw. der Baubeginn innerhalb der Brutvogelsaison stattfinden, sind Beeinträchtigungen der Brutvögel durch Vergrämung vermeidbar.
Dazu ist vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, eine Schwarzbrache herzustellen und bis zum Beginn der Bauarbeiten zu erhalten (regelmäßiges Grubbern/Eggen nach Bedarf).

VAFB3 Erhalt von randlichen Brachestreifen als Schutzzonen für Zauneidechsen und Halboffenlandarten der Avifauna
Um den Verlust von Lebensraum für die Zauneidechse sowie den Halboffenlandarten der Avifauna zu vermeiden, wird ein Streifen von 15 m Breite um die Waldfläche im Plangebiet, ein Streifen von 5 m entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie ein Streifen von 10 m entlang der östlichen Plangebietsgrenze als Dauergrünland durch Selbstbegrünung entwickelt und dauerhaft erhalten. Die diese Bereiche querenden Zuwegungen zu den Sondergebieten sind auf das unbedingt notwenige Maß zu beschränken.
Während der Baumaßnahme sind die Flächen vor Beeinträchtigung (Befahrung, Materiallagerung etc. zu schützen.

VAFB4 Erhalt von Feldgehölzen und Hecken als Lebensraum für Zauneidechsen und Halboffenlandarten der Avifauna
Um den Verlust von Lebensraum für die Zauneidechse sowie den Halboffenlandarten der Avifauna zu vermeiden, werden die vorhandenen Heckenstrukturen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes in einem Streifen von 5 m Breite erhalten und durch ergänzende Bepflanzung standortheimischer Arten aufgewertet. Die geplante Ergänzung ist so durchzuführen, dass der Strukturreichtum der Hecke aus Bereichen mit spärlicher, lückiger Vegetation sollen sich mit dichterer Strauch- oder Baumschicht abwechseln. In den Bereichen, die unmittelbar an die Flächen CEF 1 grenzen, sind keine hochwachsenden Gehölze zu pflanzen. In Bereichen der Wildkorridore sind Lücken in der Bepflanzung zu erhalten.
Die im Nordosten diesen Bereich querende Zuwegung zu den Sondergebieten ist auf das unbedingt notwenige Maß zu beschränken.
Während der Baumaßnahme sind die Flächen vor Beeinträchtigung (Befahrung, Materiallagerung etc. zu schützen.

VAFB5 Errichtung von Reptilienschutzzäune mit Ausstiegshilfen
Vor Beginn der Bautätigkeiten werden temporärere Schutzzäune für Reptilien und Amphibien (Folienzaun) jeweils an den geplanten Zufahrten zum Solarpark im Süden und am Nordrand des UGs gestellt (vgl. Abbildung 1), um ein Einwandern der dort siedelnden Reptilien und Amphibien in die Baustellenbereiche der Zufahrten zu verhindern. Die Gesamtlänge der Zäune beträgt rd. 210 m, davon entfallen ca. 80 m auf die Zufahrt im Süden und 130 m auf die Zufahrt im Norden.
Die Zäune werden so gestellt, dass der Feldweg weiterhin nutzbar bleibt. Da eingeschlossenes Baufeld daher nicht umsetzbar ist, werden die Enden der Zäune L-förmig angelegt um wandernde Tiere umzulenken.
Es werden außerdem Ausstiegshilfen angebracht, so dass potentiell im Baufeld befindliche Tiere das Baufeld verlassen können, aber ein Rück-/Einwandern in das Baufeld ausgeschlossen wird.
Auf eine sachgerechte Ausführung der Zaunstellung ist zu achten: Senkrechte und faltenfreie Errichtung, Abdichten der Verbindungsstellen der einzelnen Teilstücke, Eingraben des Zauns mind. 10 cm in den Boden als Schutz vor Unterwanderung. Ist ein Eingraben nicht möglich, ist der Zaun umzulegen und flächig zu beschweren. Der Zaunverlauf ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Gegebenenfalls ist der Schutzzaun durch einen Bauzaun vor Beschädigungen während der Bauzeit zu schützen. Der Reptilien- und Amphibienschutzzaun ist die gesamte Bauzeit funktionsfähig zu erhalten und bei Bedarf zu reparieren. Der Rückbau des Reptilien- und Amphibienschutzzaunes erfolgt erst nach Bauende. (Lage der Schutzzäune sind dem AFB zu entnehmen.)

VAFB6 Abfang von Zauneidechsen in den Zufahrtsbereichen
Aus den Lebensräumen in den Zufahrtsbereichen sind die Zauneidechsen abzufangen und über den Zaun in die nicht beeinträchtigten Lebensräume zu setzen. Da es sich um kleine Bereiche handelt, welche außerdem nur

temporär in Anspruch genommen werden, ist eine Aufwertung bzw. Vergrößerung des bestehenden Lebensraumes nicht erforderlich. Der Abfang und die Umsiedlung erfolgen direkt nach dem Errichten der Schutzzäune (VAFB4) und mit Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse (i.d.R. April). Zu Dokumentationszwecken ist jedes gefangene Tier zu fotografieren (Kopf- bzw. Rückenzeichnung). Der Abfang der Reptilien ist so lange durchzuführen, bis die Fangzahlen nachweislich gegen null gehen (keine Sichtung von Tieren an drei aufeinanderfolgenden Kontroll-/Fangtagen bei geeigneter Witterung). Hierzu erfolgt eine enge Abstimmung mit der UNB und der ÖBB (VAFB1). Diese Maßnahme dient der Vermeidung von potentiellen Tötungen von Reptilien.

VAFB7 Bauzeitenregelung Rotmilan/Turmfalke
Zur Vermeidung von Störungen im Umfeld des Rotmilanbrutplatzes, welcher kurzzeitig auch durch den Turmfalken genutzt wurde sind Baumaßnahmen innerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 31.07. im Radius von 200 m um den Horstbaum zu unterlassen.
Sollte eine Kontrolle zu Beginn der Brutzeit keine Hinweise auf einen Besatz erbringen, der Horst nicht mehr vorhanden sein und/oder eine mögliche Nutzung des Horstes ausgeschlossen werden können, können auch innerhalb des Zeitraumes im Umfeld des Horstes Baumaßnahmen stattfinden.

V1 - Wildkorridor
Um Lebensraumzerschneidungen oder Barrierewirkungen für Großsäuger zu verhindern wird eine Querungshilfe bzw. ein Migrationskorridor in einer Breite von 50 m angelegt. Dieser verläuft annähernd mittig durch das Plangebiet und schafft einen Korridor zwischen dem südlichen Forst und den nördlichen Ackerschlägen. Der Korridor dient (unter Einhaltung eines Mindestabstands von 100 m zum Forst) gleichzeitig als Naturschutzbrache für die Feldlerche (siehe Maßnahme CEF1). Der Wildkorridor ist so auszuführen, dass freie Sichtachsen gewährleistet werden und ein angepasstes Pflegemanagement durchgeführt wird (siehe Maßnahme CEF1).

8.4.2 Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Es werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Folgende CEF-Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens geplant:

CEF 1 - Herstellen einer Naturschutzbrache als Lebensraum für die Feldlerche innerhalb des B-Plan-Gebietes
Mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird unmittelbar in den Lebensraum der Feldlerche eingegriffen. Eine Fläche von ca. 73.647 m² sowie die Wildkorridore in Doppelnutzung mit insgesamt 36.717 m² werden als Naturschutzbrache innerhalb des Bebauungsplangebietes etabliert (in Anlehnung an Berger & Pfeffer (2011)), um die Lebensraumeignung für Feldvögel zu verbessern und somit den Lebensraumverlust durch die geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage auszugleichen.

Zum Erhalt und Aufwertung von Lebensräumen innerhalb des Plangebietes sind die Flächen CEF 1 entsprechend den nachfolgenden Vorgaben zu bewirtschaften und auch bauzeitlich zu erhalten.

- Laufzeit der Maßnahme für die Dauer des Vorhabens bzw. der Betriebszeit der Freiflächenphotovoltaikanlage,
- Selbstbegrünung (es erfolgt keine Ansaat),
- Regelmäßige Bodenbearbeitung außerhalb der Brutzeit, höchstens einmal
- jährlich, Turnus mindestens alle drei Jahre (keine Entwicklung von Dauergrünland),
- Mahd zum Schutz von Bodenbrütern nur außerhalb der Brutzeit (01.04.-01.08.) und mit einer Mahdhöhe > 10 cm,
- Aushagerung der Fläche durch Räumung des Mahdgutes,
- kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- Keine randliche Bepflanzung mit Bäumen oder größeren Gehölzen, keine Zaunbegrünung.

(Maßanhmeblatt ist dem AFB zu entnehmen)

CEF 2

Herstellen einer Naturschutzbrache als Lebensraum für die Feldlerche außerhalb des B-Plan-Gebietes

Zur Schaffung von neun zusätzlichen Feldlerchen-Revier sind auf der Maßnahmenfläche CEF 2 neun Brachestreifen mit einer Mindestgröße von 2.000 m² pro Revier anzulegen (20 m x 100 m) (VSW, 2010). Die Maßnahmenfläche umfasst die Flurstücke 7 (tw.), 8 (tw.), 9, 10 (tw.), 11 (tw.), 13 (tw.), 15 (tw), 16 (tw.) und 18 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Naundorf, Landkreis Wittenberg (Sachsen-Anhalt).

Die streifenförmig angelegten Maßnahmenflächen weisen zur Sicherstellung der Habitatfunktion eine Mindestbreite von 20 m auf. Als geeignete Maßnahme wird die Einrichtung einer Naturschutzbrache nach dem Modell Berger & Pfeffer (2011) empfohlen, mit folgenden Rahmenbedingungen:

- Laufzeit der Maßnahme für die Dauer des Vorhabens bzw. der Betriebszeit der Freiflächenphotovoltaikanlage,
- Selbstbegrünung (es erfolgt keine Ansaat),
- Regelmäßige Bodenbearbeitung außerhalb der Brutzeit, höchstens einmal
- jährlich, Turnus mindestens alle drei Jahre (keine Entwicklung von Dauergrünland),
- Mahd zum Schutz von Bodenbrütern nur außerhalb der Brutzeit (01.04.-01.08.) und mit einer Mahdhöhe > 10 cm,
- Aushagerung der Fläche durch Räumung des Mahdgutes,
- kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
- Keine randliche Bepflanzung mit Bäumen oder größeren Gehölzen, keine Zaunbegrünung.
- Sicherung der Maßnahme über einen städtebaulichen Vertrag sowie einen Ausführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und dem bewirtschaftenden Landwirt für die Laufzeit der Freiflächenphotovoltaikanlage.

(Maßanhmeblatt ist dem AFB zu entnehmen)

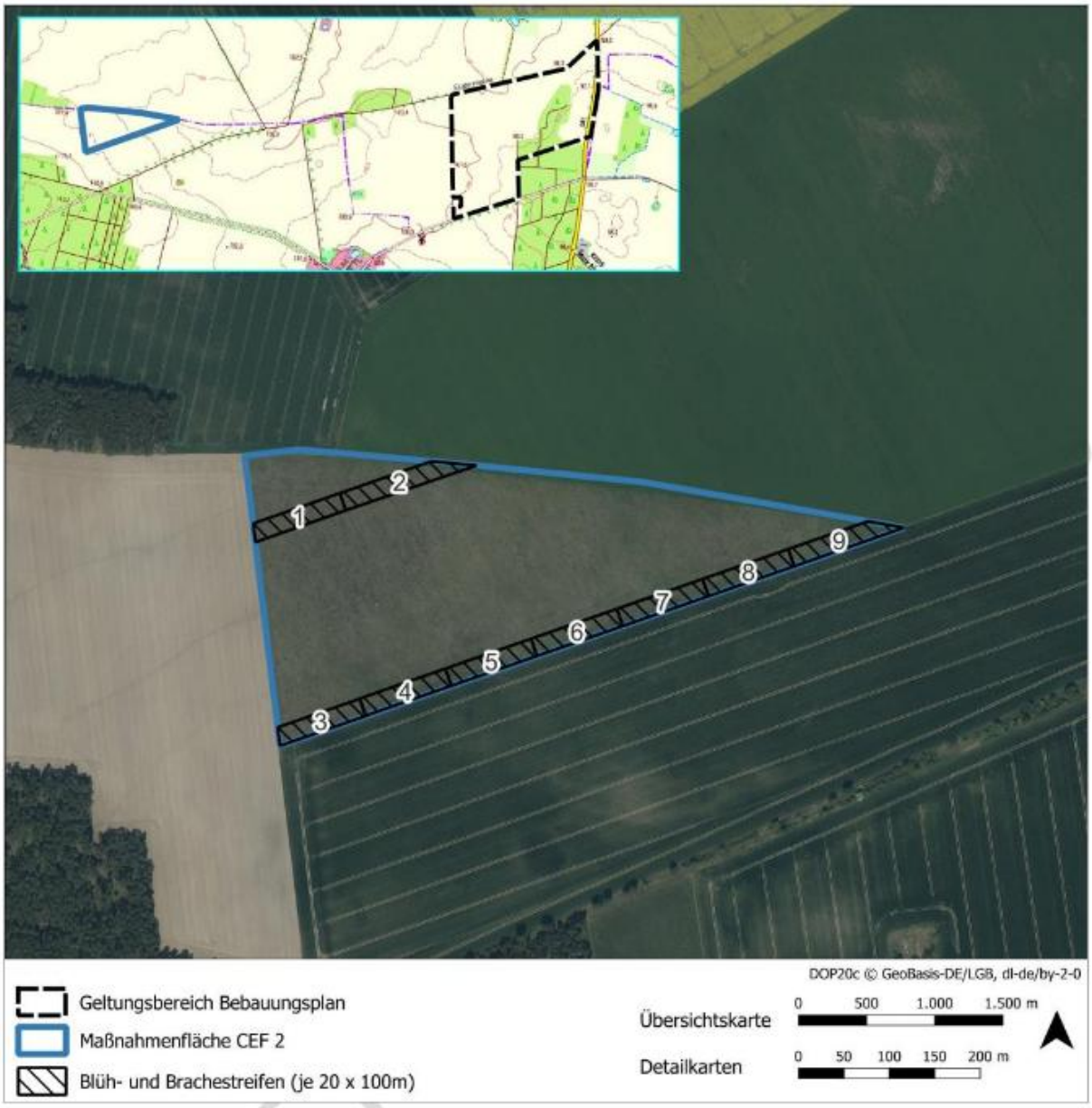

Abbildung 10: Lage der Maßnahmefläche CEF 2 (außerhalb des Geltungsbereiches)

8.4.3 Maßnahmeblätter

Bauvorhaben	**Maßnahmenblatt**	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Solarpark Seehausen“ der Gemeinde Niedergörsdorf	**Gehölzpflanzung** **„lückiges Feldgehölz“** (Stand: 14.06.2026)	M 2

Zusatz-Code	A = Ausgleichmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, M = Minderungsmaßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, CEF = vorgezogene Ausgleichmaßnahme, FCS = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Lage der Maßnahme:

Im Geltungsbereich des B-Planes mit M 2 gekennzeichnete Fläche (westlicher Randbereich).

Flächengröße der Maßnahme:

Im Geltungsbereich des B-Planes. Umfang von 4.892 m².

Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation:

(1) Bodenversiegelung

(2) Verlust von Lebensraum

Zielsetzung:

Erhalt und Entwicklung der bestehenden, lückigen Feldgehölze. Entwicklung einer freiwachsenden Strauchhecke aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft und zum Habitaterhalt.

Beschreibung der Maßnahme:

(1) je 200 m² Pflanzfläche 10 Sträucher

(2) Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)

(3) Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart

(4) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein

(5) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920

(6) Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 – 80 cm

Pflegemaßnahmen, Unterhaltung

(1) Fachgerechte 5 jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung

(2) Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle

Gehölzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera x ylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
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 viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):

vor Baubeginn	mit Baubeginn	während der Bauzeit	**X** nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):

nach Beendigung der Entwicklungspflege

Vorgesehene Regelungen:

Festsetzungen im B-Plan und zusätzlich dingliche Sicherung/ städtebaulicher Vertrag

aktueller Eigentümer: Privat	aktuelle Unterhaltung: Privat
zukünftiger Eigentümer: Privat	zukünftige Unterhaltung: Vorhabenträger

Bauvorhaben	**Maßnahmenblatt**	Maßnahmennummer
Bebauungsplan „Solarpark Seehausen“ der Gemeinde Niedergörsdorf	**Gehölzpflanzung** **„Feldhecke“** (Stand: 14.06.2026)	M 3

Zusatz-Code	A = Ausgleichmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, M = Minderungsmaßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, CEF = vorgezogene Ausgleichmaßnahme, FCS = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes

Lage der Maßnahme:

Im Geltungsbereich des B-Planes mit M 3 gekennzeichnete Fläche (nördlicher Randbereich).

Flächengröße der Maßnahme:

Im Geltungsbereich des B-Planes. Umfang von 5.470 m².

Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation:

(1) Bodenversiegelung

(2) Verlust von Lebensraum

Zielsetzung:

Erhalt und Entwicklung einer landschaftstypischen Feldhecke. freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft und zum Habitaterhalt.

Beschreibung der Maßnahme:

(1) Je 50 m² Pflanzfläche ein Baum sowie 10 Sträucher

(2) Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband)

(3) Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart

(4) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein

(5) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920

(6) Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 – 80 cm

(7) Hochstämme (Stammumfang 10 – 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe

Pflegemaßnahmen, Unterhaltung

(1) Fachgerechte 5 jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung

(2) Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle

Gehölzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera x ylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
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 viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):

vor Baubeginn	mit Baubeginn	während der Bauzeit	**X** nach Fertigstellung des Bauvorhabens

Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):

nach Beendigung der Entwicklungspflege

Vorgesehene Regelungen:

Festsetzungen im B-Plan und zusätzlich dingliche Sicherung/ städtebaulicher Vertrag

aktueller Eigentümer: Privat	aktuelle Unterhaltung: Privat
zukünftiger Eigentümer: Privat	zukünftige Unterhaltung: Vorhabenträger

8.4.4 Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz			
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Maßnahme Nummer	Umfang	Bewertung
Boden							
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung (5 % der SO Fläche)	29.281 m²	Ausschließliche Inanspruchnahme von Intensivacker		Grünflächen	Wildkorridor	36.717 m²	ausgeglichen
Übertraufung / Verschattung (GRZ 0,6)	351.373 m²	Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich		Anlage von Dauergrünland in den SO PV		556.341 m²	
		M 1, M 2, M 3 = Erhalt und Entwicklung von Bäumen und Gehölzstrukturen	V AFB 4 9.420 m², 4.892 m², 5.470 m²	Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)			
Arten							
allgemein	Gesamtes Plangebiet	Ökologische Baubegleitung	V AFB 1	Anlage von Dauergrünland in den SO PV		556.341 m²	ausgeglichen
Verlust von Lebensraum für Brutvögel	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode/ temporären Vergrämungsmaßnahmen	V AFB 2	Bildung von Saumstrukturen (Waldrand)		25.985 m²	
		Erhalt randlicher Brachestreifen	V AFB 3	Schaffung von Habitat für Feldlerchen	CEF 1	73.647 m² 36.717 m² (Doppelnutzung Wildkorridor)	
		Bauzeitenregelung Rotmilan/ Turmfalke	V AFB 7	Schaffung von Habitat für Feldlerchen	CEF 2	Etwa 18.000 m² (außerhalb Geltungsbereich): Flurstücke 7 (tw.), 8 (tw.), 9, 10 (tw.), 11 (tw.), 13 (tw.), 15 (tw), 16 (tw.) und 18 (tw.) der Flur 1, Gemarkung Naundorf, Landkreis Wittenberg (Sachsen-Anhalt)	

		Erhalt von Feldgehölzen und Hecken als Lebensraum für Zauneidechsen und Halboffenlandarten der Avifauna	V AFB 4				
Verlust von Habitaten für Zauneidechse	Waldränder, Wegbereiche	Erhalt randlicher Brachestreifen	V AFB 3	Bildung von Saumstrukturen (Waldrand)		25.985 m²	
		Reptilienschutzzäune: Absperrung als Abgrenzung zum Zauneidechsen-/Amphibienlebensraum während der Bauarbeiten	V AFB 5				
		Abfangen der Zauneidechse	V AFB 6				
Verlust von Einstandsgebieten und Wildwechselbereichen	Gesamtes Plangebiet			Entwicklung eines Wildkorridors	Wildkorridor (V1)	36.703 m²	
Landschaftsbild							
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		Höhenfestsetzung mit max. 4 m		Grünflächen (u.a. V AFB 4)	M 2: Erhalt und Ergänzung der lückigen Feldgehölze M 3: Erhalt und Ergänzung Feldhecke Wildkorridor	4.892 m² 5.470 m² 36.717 m²	ausgeglichen
		M 1: Erhalt Baumreihe/Allee (V AFB 4)	9.420 m²,	Anlage von Dauergrünland in den SO PV		556.341 m²	
				Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)		25.985 m²	

Tabelle 3: Bilanzierung - geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

8.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig. Die bereits vorhandenen Unterlagen aus übergeordneten Planungen wurden hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausgewertet.

9.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Termin	Monitoringaufgabe
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?
Vor Beginn der Landschaftsbauarbeiten	Wurden Anpflanzungen (u.a. Saatmischung) entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht bewirtschaftet?

Tabelle 4: Monitoring

Monitoring und Risikomanagement zum Artenschutz

Für sämtliche Kompensationsmaßnahmen ist eine Funktionskontrolle (Monitoring) hinsichtlich ihrer Wirksamkeit vorzunehmen. Insbesondere für die Feldlerche wird ein Monitoring in den ersten fünf Jahren durchgeführt: Das Monitoring beinhaltet eine Revierkartierung mit fünf Begehungen von Mitte April bis Ende Juni. Für Groß- und Mittelsäuger wird ein Monitoring im 1., 3. und 5. Jahr nach Errichtung durchgeführt. Dieses kann begleitend zur Brutvogelrevierkartierung erfolgen. Die Jahresberichte sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Im Rahmen eines Risikomanagements sind Angaben möglicher Nachbesserungsmaßnahmen im Falle der Nichtwirksamkeit der Ausgleichs- oder kompensatorischen Maßnahmen zu machen. Dies erfolgt Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

9.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Solarpark Seehausen“ werden insbesondere Intensivacker in Anspruch genommen. Als voraussichtliche Umweltauswirkung ist zurzeit hauptsächlich die Veränderung des Landschaftsbildes von

Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wurden ein Floristisch-faunistisches Gutachten und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die Firma Natur & Text GmbH aus Rangsdorf erstellt. Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in ein Sondergebiet Solarenergie führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Um Aussagen über die Betroffenheit planungsrelevanter Arten machen zu können, wurde die Erfassung verschiedener Artengruppen (Brutvögel, Reptilien, Amphibien) und der Biotope im Gebiet durchgeführt. Die geschützten Biotope (Alleen) werden durch geeignete Festsetzungen vor Beeinträchtigung geschützt. Im Zuge einer Realisierung sind Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden bzw. entsprechende Vergrämungsmaßnahmen auf den Flächen umzusetzen. Die Beeinträchtigung der Habitatflächen insbesondere der Feldlerche sind teilweise auf externen Maßnahmenflächen zu kompensieren. Hinsichtlich der Reptilien und Amphibien sind Schutzzäune vor Baubeginn und über die gesamte Bauzeit zu stellen.

B. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	02.07.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	10.11.2025 bis 12.12.2025
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 10.11.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

C. Rechtsgrundlagen/ Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung 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 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,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Novem-ber 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr.20], S.22),
- Erneuerbare-Energien-Gesetz 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,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist,
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]),
- Arbeitshilfe Bauleitplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022),
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009,Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) der Ministerien für Land-wirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE) des Landes Brandenburg (August 2023)
- Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie" der LABO
- BLENDGUTACHTEN PVA SEEHAUSEN, SONNWINN GmbH aus Wedel, Stand: VERSION 1.0 vom 21.04.2026
- Floristisch-faunistisches Gutachten (Artengruppen: Biotope · Brutvögel · Reptilien · Amphibien), Natur+Text GmbH aus Rangsdorf, Stand: 06. Juli 2026
- Bebauungsplan „Solarpark Seehausen“ der Gemeinde Niedergörsdorf - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Natur+Text GmbH aus Rangsdorf, Stand: September 2026

D. Anlagen

10. 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 bauliche 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 blickreduzieren-den 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 blickreduzieren-den Gewebes aus PE (Polyethylen) oder HDPE (High-Density Polyethylen) in einer Höhe von bis zu 2,50 m über Boden zu realisieren.

11. Liste empfohlener Bäume und Sträucher

Pflanzgrößen: Baum der Qualität 12/14 und Sträucher der Qualität 60/80

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

12. Biotoptypenkarten

Abbildung 11: Biotoptypenkartierung (© GeoBasis-DE/LGB 2025)

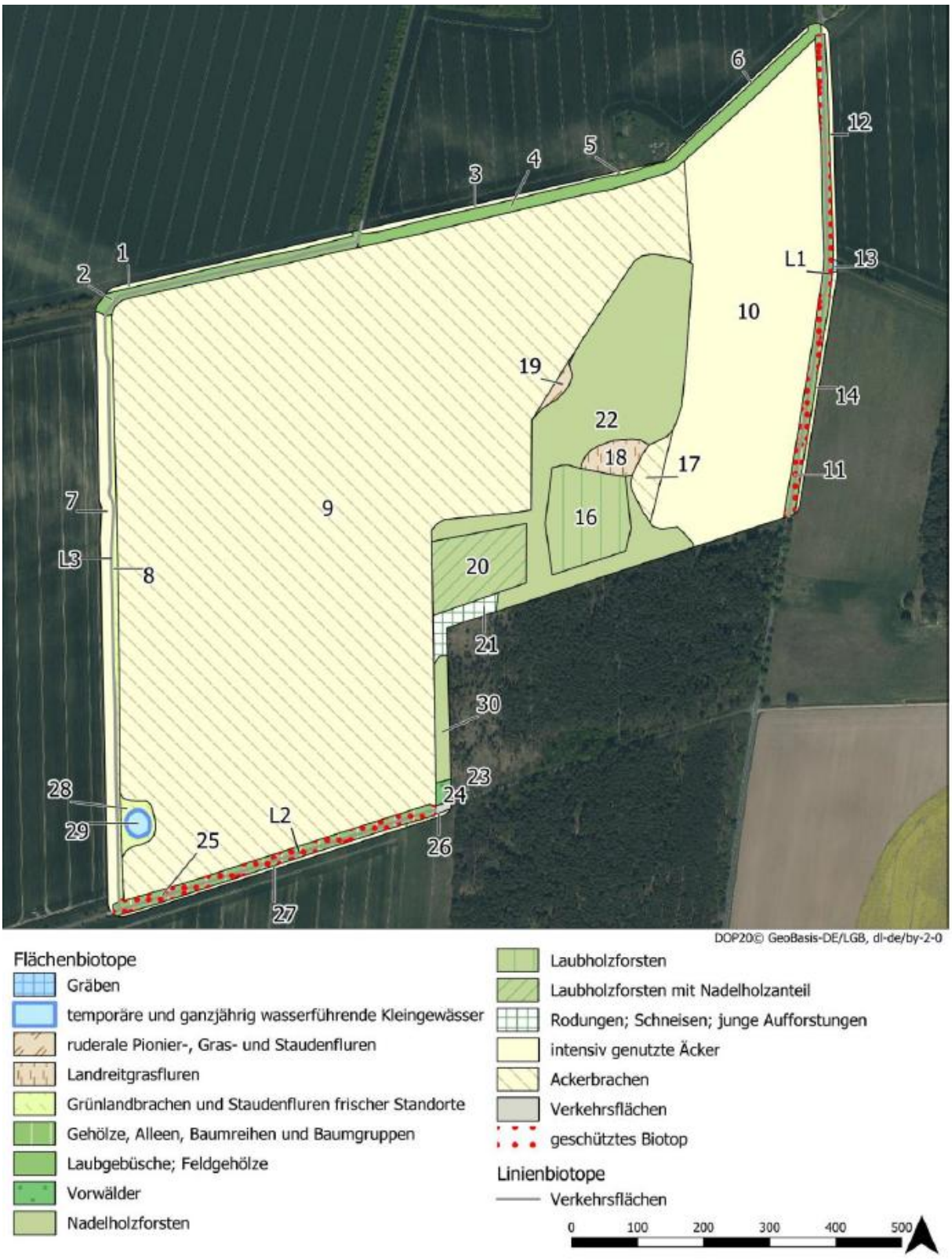

Abbildung 12: Biotoptypenkarte (Quelle: Natur+Text GmbH)