

# BEBAUUNGSPLAN

## „SOLARPARK SEEHAUSEN“ DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF

**BRUCKBAUER & HENNEN**

SCHILLERSTRASSE 45  
14913 JÜTERBOG

**Vorentwurf**  
**Stand: Oktober 2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung</b>	<b>5</b>
<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
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)	12
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
<b>II. Planinhalt</b>	<b>16</b>
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 Grünflächen	17
6.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.7 Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	18
6.8 Verkehrsflächen	18
6.9 Brandschutz/ Löschwasser	18
6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.11 Sonstige Festsetzungen/ Städtebaulicher Vertrag	19
6.12 Flächenbilanz	20
<b>III. Umweltbericht</b>	<b>21</b>
7. Einleitung	21
7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	21
7.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	21
7.2.1 Gesetze und Verordnungen	21
7.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne	22
8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	22
8.2 Bestandsaufnahme und Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	23

8.2.1	<i>Biologische Vielfalt</i>	23
8.2.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	23
8.2.3	<i>Schutzgut Mensch</i>	23
8.2.4	<i>Schutzgut Fläche und Boden</i>	24
8.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	25
8.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	25
8.2.7	<i>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</i>	25
8.2.8	<i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i>	25
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	25
8.3.1	<i>Biologische Vielfalt</i>	25
8.3.2	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	25
8.3.3	<i>Schutzgut Mensch</i>	26
8.3.4	<i>Schutzgut Fläche und Boden</i>	27
8.3.5	<i>Schutzgut Wasser</i>	27
8.3.6	<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	28
8.3.7	<i>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</i>	28
8.3.8	<i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i>	28
8.3.9	<i>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</i>	28
8.3.10	<i>Bau der geplanten Anlagen, Abrissarbeiten</i>	29
8.3.11	<i>Nutzung natürlicher Ressourcen</i>	29
8.3.12	<i>Art und Menge an Emissionen</i>	29
8.3.13	<i>Abfälle und deren Beseitigung</i>	29
8.3.14	<i>Risiken für die Gesundheit, die Umwelt und das kulturelle Erbe</i>	30
8.3.15	<i>Kumulierung der Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben</i>	30
8.3.16	<i>Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima</i>	30
8.3.17	<i>Eingesetzte Techniken und Stoffe</i>	30
8.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	30
8.4.1	Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen	30
8.4.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	32
8.4.3	Bilanzierung	34
8.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
8.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	36
9	Zusätzliche Angaben	36
9.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	36
9.2	Monitoring	36
9.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
<b>B. Verfahren</b>		<b>38</b>
<b>C. Rechtsgrundlagen/ Quellen</b>		<b>39</b>
<b>D. Anlagen</b>		<b>40</b>
10.	Textliche Festsetzungen	40
11.	Liste empfohlener Bäume und Sträucher	42
12.	Biotoptypenkarte	43

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz .....	20
Tabelle 2: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	29
Tabelle 3: Bilanzierung - geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung .....	35
Tabelle 4: Monitoring.....	36

## 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) .....	12
Abbildung 6: Auszug aus dem FNP .....	13
Abbildung 7: Auszug LP .....	13
Abbildung 8: Visualisierung des Projektes – Ansicht von Nordost (Quelle: lightsource bp) .....	15
Abbildung 9: Biotoptypenkartierung (© GeoBasis-DE/LGB 2025) .....	43

## 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 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 Sonnenenergie 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.

#### 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.

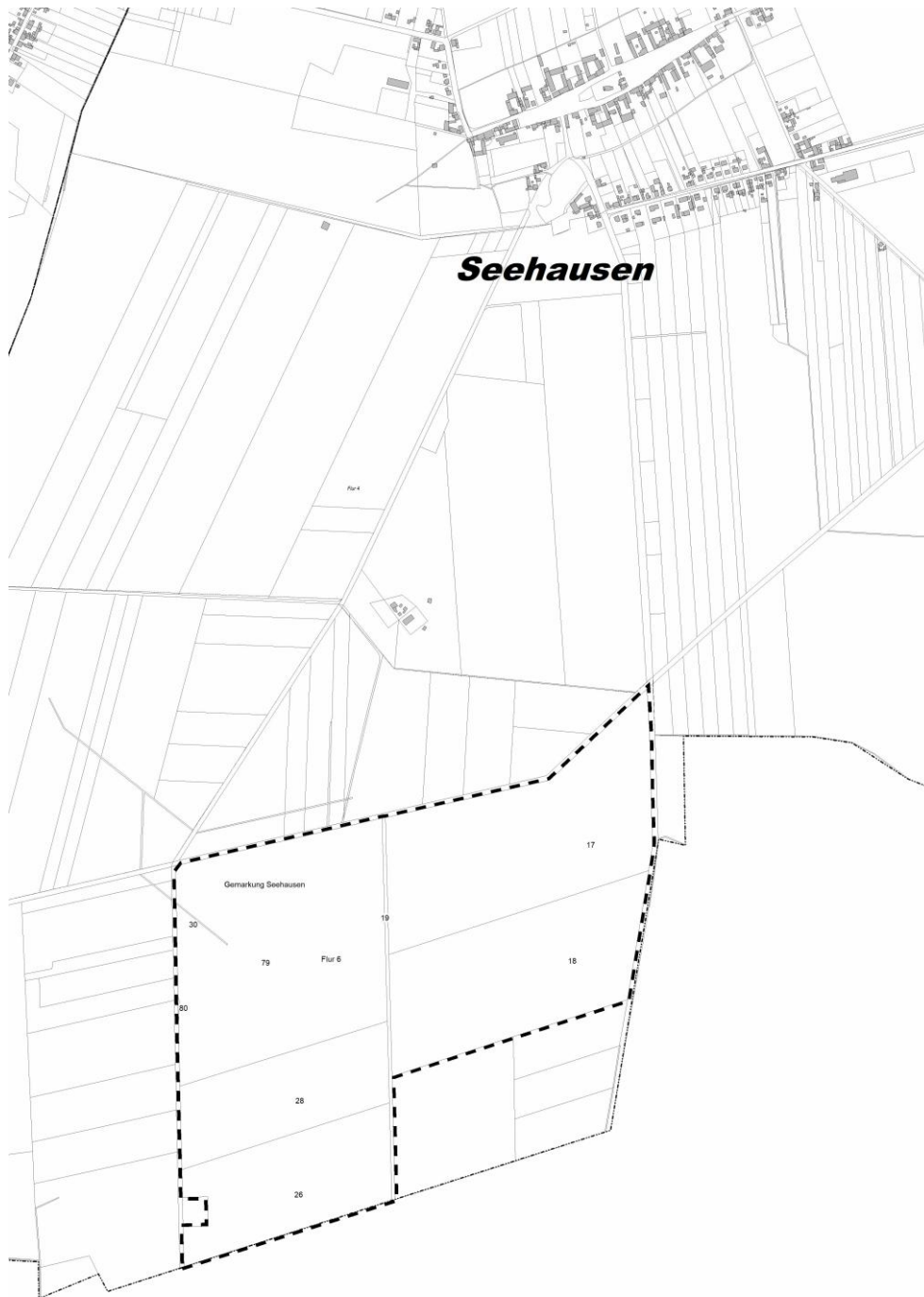


Abbildung 1: Lage des Plangebietes zum OT Seehausen

## 2.1. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

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

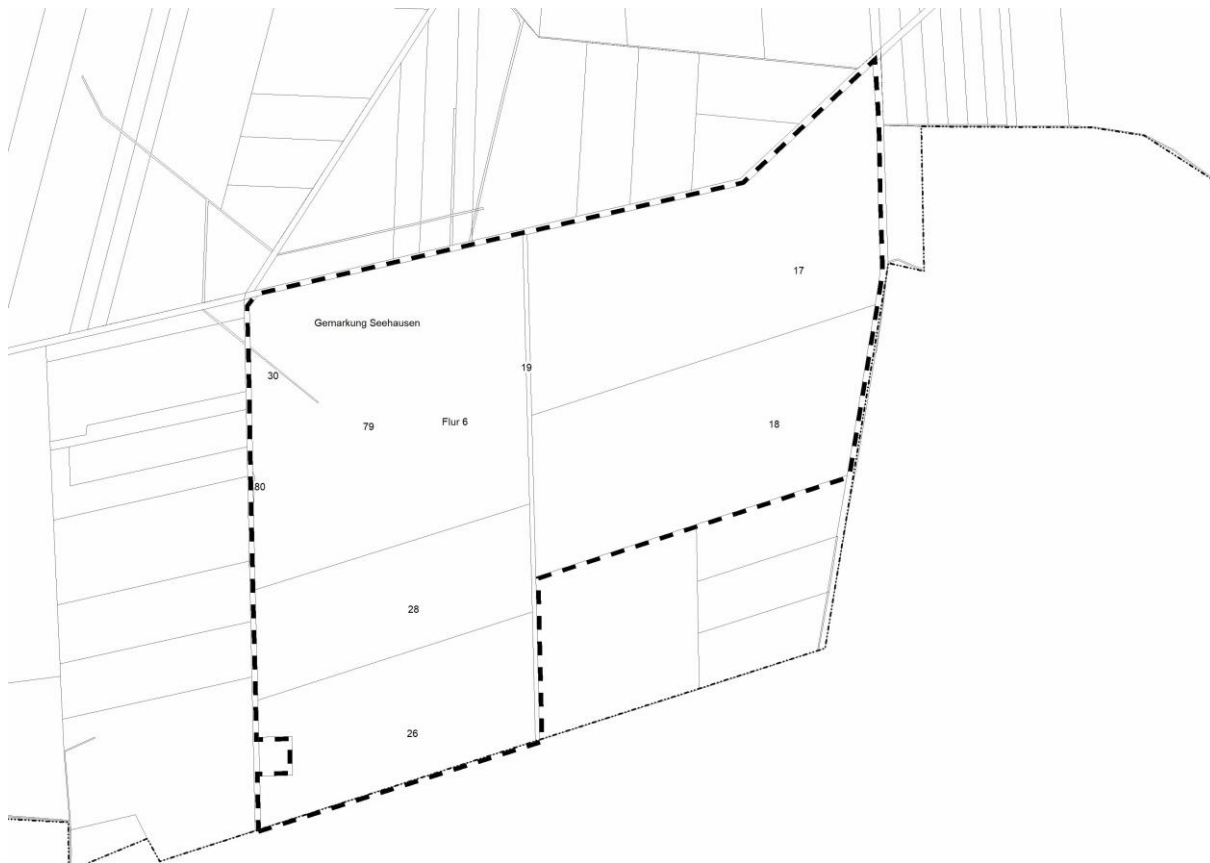


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan auf ALKIS Grundlage; M 1:7.000

## 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.

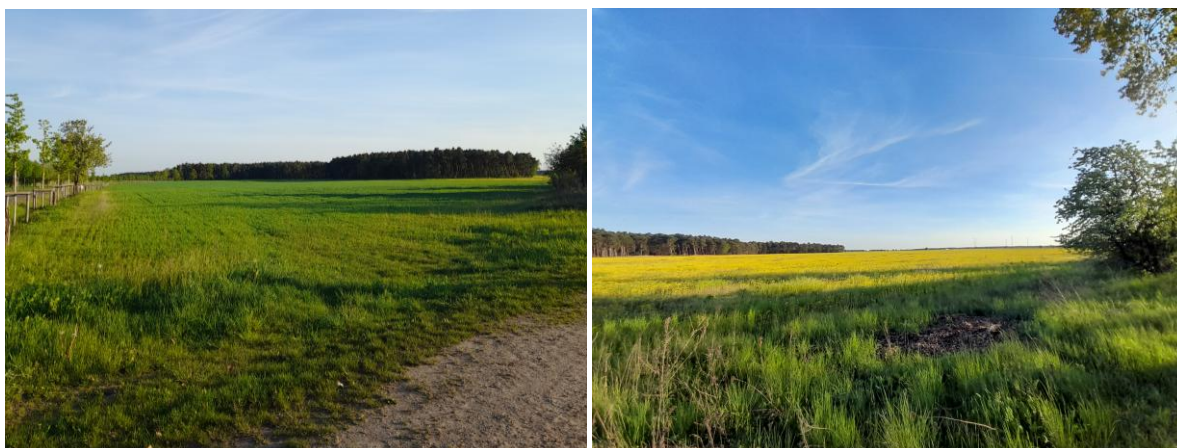




Abbildung 3: Fotos - Ansichten der Fläche aus NO, aus NW, aus SW und Radweg (eigene Aufnahmen)



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**

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung sowie den zugehörigen Umweltbericht gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Gesetz zur RegBkPIG beschlossen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17.11.2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07.12.2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In der öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 26.06.2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26.06.2025 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.

Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen für den 2. Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 3 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen.

Für das Plangebiet sind nach dem aktuellen Arbeitsstands des 2. Entwurfs des Regionalplans keine Festlegungen vorgesehen.

### 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 Frankfelder 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.

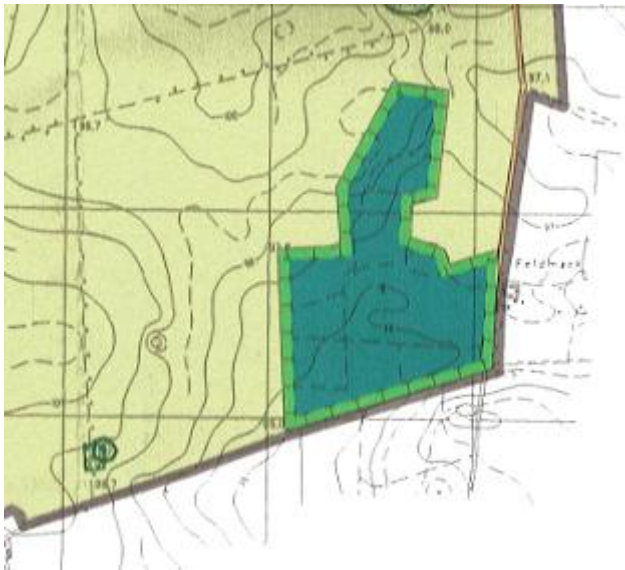


Abbildung 6: Auszug aus dem FNP

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 strukturalarmen 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

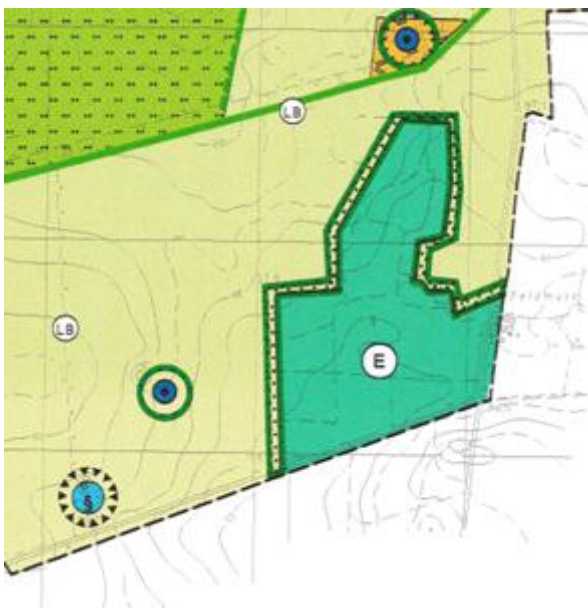


Abbildung 7: Auszug LP

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

### 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 Ortsvorstehern 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 Gemeindevertreterversammlung am 25.02.2025 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 (hier: zwei Einzelgehöfte, 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 Kleinsäugetieren, 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 Wege.

#### 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 ..... 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.

*Hinweis: Der Höhenbezugspunkt wird nach Vorlage der Vermessung ergänzt.*

### 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 ist 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 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.

### 6.6 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 Ramppfosten 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.

#### 6.7 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Vorhandene Lücken in der Hecke im Bereich des Wildkorridors sind von einer Bepflanzung auszunehmen.**

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.

#### 6.8 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.

#### 6.9 Brandschutz/ Löschwasser

Für die Photovoltaikanlage ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 96 m<sup>3</sup>/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).

#### 6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

*Hinweis: Der Höhenbezugspunkt wird nach Vorlage der Vermessung ergänzt.*

Aus versicherungstechnischen Gründen ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Um Kleinsäugetieren die Querung der Anlagen zu ermöglichen, haben diese einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten.

Ein Untergrabungsschutz kann ausgebildet werden. Stacheldraht ist am bodennahen Bereich auszuschließen. Die Einfriedung ist transparent zu gestalten.

#### 6.11 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.

6.12 Flächenbilanz

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>unversiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>versiegelte Fläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Unversiegelte Flächen</b>			
Landwirtschaft (Dauergrünland)	25.063	25.063	
Waldflächen	96.399	96.399	
Grünflächen	56.988	56.988	
<i>dv. Wildkorridor/CEF 1</i>	36.703	36.703	
<i>dv. Flächen zum Erhalt</i>	20.285	20.285	
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Sonstige Sondergebiete - SO PV (4 Teilflächen)	591.044	561.491	29.552
<i>dv. CEF 1</i>	45.380	45.380	
<b>Summe</b>		<b>740.013</b>	<b>29.552</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes in m<sup>2</sup></b>		<b>769.494</b>	

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 so wie 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.

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. Die Untersuchungen und die daraus abzuleitenden Maßnahmen sind noch nicht abschließend. Der Umweltbericht wird ergänzt.

Es werden derzeit folgende Arten untersucht:

- Reptilien
- Amphibien
- Avifauna
- Gehölze im Hinblick auf Potential für Fledermäuse und Biotope

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. zweizeitige 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 abgesehen, 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 geringen 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.

Etwaige Funde werden im Rahmen der Bauausführung ordnungsgemäß gemeldet und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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 werden von der Bebauung freigehalten 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 Bauungsplans werden durch die Firma Natur+Text GmbH Artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Untersuchungen und die daraus abzuleitenden Maßnahmen sind noch nicht abschließend. Der Umweltbericht wird ergänzt.

### 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 Neuversiegelung 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.

#### Anlagenbeding

Von Freiflächenphotovoltaikanlage können schädliche Umwelteinwirkungen (elektromagnetische Felder, Lärm, Blendungswirkung) ausgehen. Eine erhebliche Belästigung kann 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.

Beeinträchtigungen sind hinsichtlich der direkt angrenzenden Straßen zu überprüfen.

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 Handhabung 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 (Aufständigung 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 Modulaufständigung nur von einem geringen Eingriff auszugehen. Diese werden bei der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung mit 5 % zu versiegelnder Fläche angesetzt (u.a. durch Betonfundamentfreie Ramppfähle, 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.

---

#### 8.3.5 Schutzgut Wasser

##### Baubedingt

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

##### Anlagenbedingt

Im Plangebiet wird die Versiegelung durch die Festsetzung, die Solarmodule mittels Aufständigung im Ramm- oder Schraubverfahren zu erstellen sehr geringgehalten. Eintreffendes Wasser versickert somit 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 Aufständigung 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.

Die Freiflächenphotovoltaikanlage wird mittels Rammverfahren aufgeständert. Kabelgräben und Fundamente für die Wechselrichter werden angelegt. Etwaige Funde werden im Rahmen der Bauausführung ordnungsgemäß gemeldet und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

#### 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 Strukturaneicherung positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt aus.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitlich befristete Zunahme des Verkehrs durch Anlieferung und damit der Lärm- und Abgasemissionen</li> <li>– Reflexionen (Licht-Immissionen), Blendwirkungen auf den Straßenverkehr</li> <li>– Erhalt der Gehölzstrukturen und grünordnerische Festsetzungen ergeben eine Abgrenzung zur Wohnbebauung</li> </ul>	gering

<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplanten Module und baulichen Anlagen</li> <li>– Erhalt der Gehölzstrukturen und grünordnerische Festsetzungen ergeben eine Abgrenzung zur umgebenden Landschaft</li> </ul>	gering
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Nutzungsänderung</li> <li>– Versiegelung und Verdichtung durch PV-Module und weitere Anlagen</li> <li>– Erhalt der Gehölzstrukturen und grünordnerische Festsetzungen</li> </ul>	nicht erheblich
<b>Boden/Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche</li> <li>– Aufwertung der Bodenfunktion</li> <li>– geringe Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen (Aufständigung der Module)</li> </ul>	gering
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung und -verdichtung</li> <li>– Ggf. Eintrag von Schadstoffen durch Bau</li> <li>– Grünstrukturen sichern natürliche Wasserhaushaltsfunktionen und Rückhaltevermögen</li> </ul>	nicht erheblich
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas</li> <li>– Grünstrukturen wirken ausgleichend</li> </ul>	keine
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nicht betroffen</li> </ul>	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 CO<sub>2</sub>-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  $591.044 \text{ m}^2 * 0,05$  (5 % max. zulässige Versiegelung): 29.552 m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung eine Fläche von maximal 29.552 m<sup>2</sup> als Kompensationsbedarf. Gemäß HVE ist bei Flächenextensivierung ein Faktor von 1:2 anzuwenden, sodass der Kompensationsbedarf von 29.552 m<sup>2</sup> Extensivierungsmaßnahmen im Umfang von 59.104 m<sup>2</sup> erfordert.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Grünflächen	56.988 m <sup>2</sup>
Anlage von Dauergrünland in den SO PV	561.491 m <sup>2</sup>
Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)	25.063 m <sup>2</sup>
Summe	643.552 m <sup>2</sup>

Die Maßnahmenflächen umfassen zusammen eine Flächengröße von 643.552 m<sup>2</sup>. Somit wird der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen und es entsteht hinsichtlich des Eingriffs in das Schutzgut Boden eine Überkompensation.

#### Landschaftsbild

Grünflächen	56.988 m <sup>2</sup>
M 1: Erhalt Baumreihe/Allee	
M 2: Erhalt der lückigen Feldgehölze	
M 3: Erhalt Feldhecke	
Wildkorridor	
Anlage von Dauergrünland in den SO PV	561.491 m <sup>2</sup>
Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)	25.063 m <sup>2</sup>

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:

#### **V1 - Baufeldfreimachung und Bauzeit außerhalb der Brutzeit**

Um eine Beeinträchtigung der Brutvögel des Offenlandes, insbesondere der Feldlerche zu vermeiden, sollten die Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit, in der Zeit von Oktober bis Februar, durchgeführt werden. Kann die Bauzeit nicht gänzlich außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden, so sollte der Baubeginn bereits vor Beginn der Brutzeit erfolgen, damit Vergrämungseffekte ein Brutgeschehen auf der Fläche in diesem Jahr verhindern. Es besteht die Möglichkeit über temporäre Vergrämungsmaßnahmen die Bauzeiten geringfügig zu erweitern.

#### **V2 - Erhalt der Waldrandsäume und Ackerrandstreifen (Lebensraum für Brutvögel des Halboffenlandes)**

Um einen Lebensraumverlust der Brutvögel des Halboffenlandes zu vermeiden, werden Waldsäume und Ackerrandstreifen (Mindestabstand von 15 m zum Kiefernforst) sowie der Randstreifen entlang der Baumreihen, Biotop, Windschutzhecke (Mindestabstand von 5-10 m) dauerhaft erhalten.

#### **V3 - Erhalt der Waldrandsäume, Ackerrandstreifen und Windschutzhecke (Lebensraum der Zauneidechse)**

Um einen Lebensraumverlust der Zauneidechse zu vermeiden, sind Waldrandsäume und Ackerrandstreifen (Mindestabstand von 10 m zum Kiefernforst) sowie die Randstreifen zwischen Straßen/Radweg und Hecke dauerhaft zu erhalten. Dies ist insbesondere bei der Festlegung des Zaunverlaufs, der Baueinrichtungsflächen sowie der Zuwegungen zu beachten.

#### **V4 - Erhalt der Windschutzhecke/ Feldgehölze und Baumreihen (Lebensraum für Brutvögel)**

Um einen Lebensraumverlust von Brutvögeln (Gebüsch-, Höhlen-, Freibrüter) vermeiden, sollten die vorhandenen Hecken-, Gehölz- und Baumbepflanzung im Geltungsbereich erhalten werden. Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplanes ist ein vollständiger Erhalt in Kombination mit einer Aufwertung durch eine ergänzende Bepflanzung standortheimischer Arten vorgesehen. Die geplante Ergänzung ist so durchzuführen, dass der Strukturreichtum der Hecke erhalten bleibt: Erhalt kleiner unbefestigter Unterbrechungen sowie Bereiche spärlicher / lückiger Vegetation im Wechsel mit dichterem Strauch- oder Baumschicht.

#### **V5 - Absperrung der Ackerrandstreifen als Schutzzone bei Bauarbeiten während der Brutvogelsaison (Lebensraum für die Brutvögel des Halboffenlandes)**

Die Saumstrukturen der Waldrandlagen und der Windschutzhecke, welche Lebensraum für die Brutvögel des Halboffenlandes sind, sind während der Baumaßnahme zu schützen. Die Flächen dürfen während der Brutvogelsaison nicht Befahren oder anderweitig baulich genutzt werden und sind entsprechend zu markieren (bspw. Abpflockung mit Flatterband).

#### **V6 - Absperrung als Abgrenzung zum Zauneidechsenlebensraum während der Bauarbeiten**

Zum Schutz vor Fahrzeugen, Ablagerung von Material u. Ä. wird in mind. 1 m Abstand zum Zauneidechsenlebensraum eine Absperrung vorgenommen (bspw. Abpflocken mit Flatterband). Zusätzlich ist ein Reptilienzaun zu stellen. Diese werden nach Abschluss der Bautätigkeit entfernt.

#### **V7 - 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 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 Feldvögel**

Mit der Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird unmittelbar in den Lebensraum der Feldlerche eingegriffen. Eine Fläche von ca. 45.380 m<sup>2</sup> sowie die Wildkorridore in Doppelnutzung mit insgesamt 36.703 m<sup>2</sup> 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.

Die Lage und Länge der Brache ist so zu wählen, dass ein Mindestabstand von 100 m zum Forst bzw. zu dichten Feldgehölzen eingehalten wird.

Folgende Rahmenbedingungen sind hierbei zu berücksichtigen:

- 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 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.

## 8.4.3 Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz			
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Maßnahme Nummer	Umfang	Bewertung
<b>Boden</b>							
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung (5 % der SO Fläche)	29.552 m <sup>2</sup>	Ausschließliche Inanspruchnahme von Intensivacker		Grünflächen	M 1, M 2, M 3, Wildkorridor	56.988 m <sup>2</sup>	ausgeglichen
Übertraufung / Verschattung (GRZ 0,6)	354.626 m <sup>2</sup>	Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich		Anlage von Dauergrünland in den SO PV		561.491 m <sup>2</sup>	
				Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)			
<b>Arten</b>							
Verlust von Lebensraum für Brutvögel	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode/ temporären Vergrämungsmaßnahmen	V 1	Bildung von Saumstrukturen (Waldrand)		25.063 m <sup>2</sup>	ausgeglichen
		Erhalt der Waldrandsäume und Ackerrandstreifen (Lebensraum für Brutvögel des Halboffenlandes)	V 2	Schaffung von Habitat für Feldlerchen	CEF 1	45.380 m <sup>2</sup> 36.703 m <sup>2</sup> (Doppelnutzung Wildkorridor)	
		Erhalt der Windschutzhecke (Lebensraum für Brutvögel)	V 4	Anlage von Dauergrünland in den SO PV		561.491 m <sup>2</sup>	
		Absperrung der Ackerrandstreifen als Schutzzone bei Bauarbeiten während der Brutvogelsaison (Lebensraum für die Brutvögel des Halboffenlandes)	V 5				
Verlust von Habitaten für Zauneidechse	Waldränder, Wegbereiche	Erhalt der Waldrandsäume, Ackerrandstreifen und Windschutzhecke (Lebensraum der Zauneidechse)	V 3	Bildung von Saumstrukturen (Waldrand)		25.063 m <sup>2</sup>	
		Absperrung als Abgrenzung zum Zauneidechsenlebensraum während der Bauarbeiten	V 6				

Verlust von Einstandsgebieten und Wildwechselbereichen	Gesamtes Plangebiet			Entwicklung eines Wildkorridors/ Schaffung von Habitat für Feldlerchen	Wildkorridor	45.380 m <sup>2</sup> 36.703 m <sup>2</sup> (Doppelnutzung Wildkorridor)	
Landschaftsbild							
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		Höhenfestsetzung		Grünflächen	M 1: Erhalt Baumreihe/Allee M 2: Erhalt der lückigen Feldgehölze M 3: Erhalt Feldhecke Wildkorridor	56.988 m <sup>2</sup>	ausgeglichen
				Anlage von Dauergrünland in den SO PV		561.491 m <sup>2</sup>	
				Entwicklung von Dauergrünland (Saumstruktur)		25.063 m <sup>2</sup>	

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

## Bebauungsplan „Solarpark Seehausen“ der Gemeinde Niedergörsdorf

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die Firma Natur & Text GmbH aus Rangsdorf erstellt.

## B. Verfahren

Aufstellungsbeschluss:	..... 02.07.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	.....
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss	.....

## C. Rechtsgrundlagen/ Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)

## 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 Wege.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z.B. Schotterdecke) herzustellen.

4.4 Die Fläche CEF 1 soll durch Herstellen einer Naturbrache zu einem Habitat für Feldlerchen entwickelt werden. Die entsprechende Fläche wird als Grünfläche (Selbstbegrünung) entwickelt. 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 (keine Entwicklung von Dauergrünland).

#### 5. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

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

5.2 In der Fläche M 2 ist das bestehende, lückige Feldgehölz zu erhalten und zu ergänzen. Je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 10 Sträucher der Qualität 60/80 zu pflanzen. Es sollten Gehölze aus der Liste der empfohlenen Baum- und Straucharten verwendet werden.

5.3 In der Fläche M 3 ist die bestehende (landschaftsraumtypische) Feldhecke zu erhalten und zu ergänzen. Je 50 m<sup>2</sup> 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. Vorhandene Lücken in der Hecke im Bereich des Wildkorridors sind von einer Bepflanzung auszunehmen.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 i.V.m.§ 87 Abs. 9 BbgBO)

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

Ein Untergrabungsschutz kann ausgebildet werden. Stacheldraht ist am bodennahen Bereich auszuschließen. Die Einfriedung ist transparent zu gestalten.

11. Liste empfohlener Bäume und Sträucher

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

12. Biotoptypenkarte

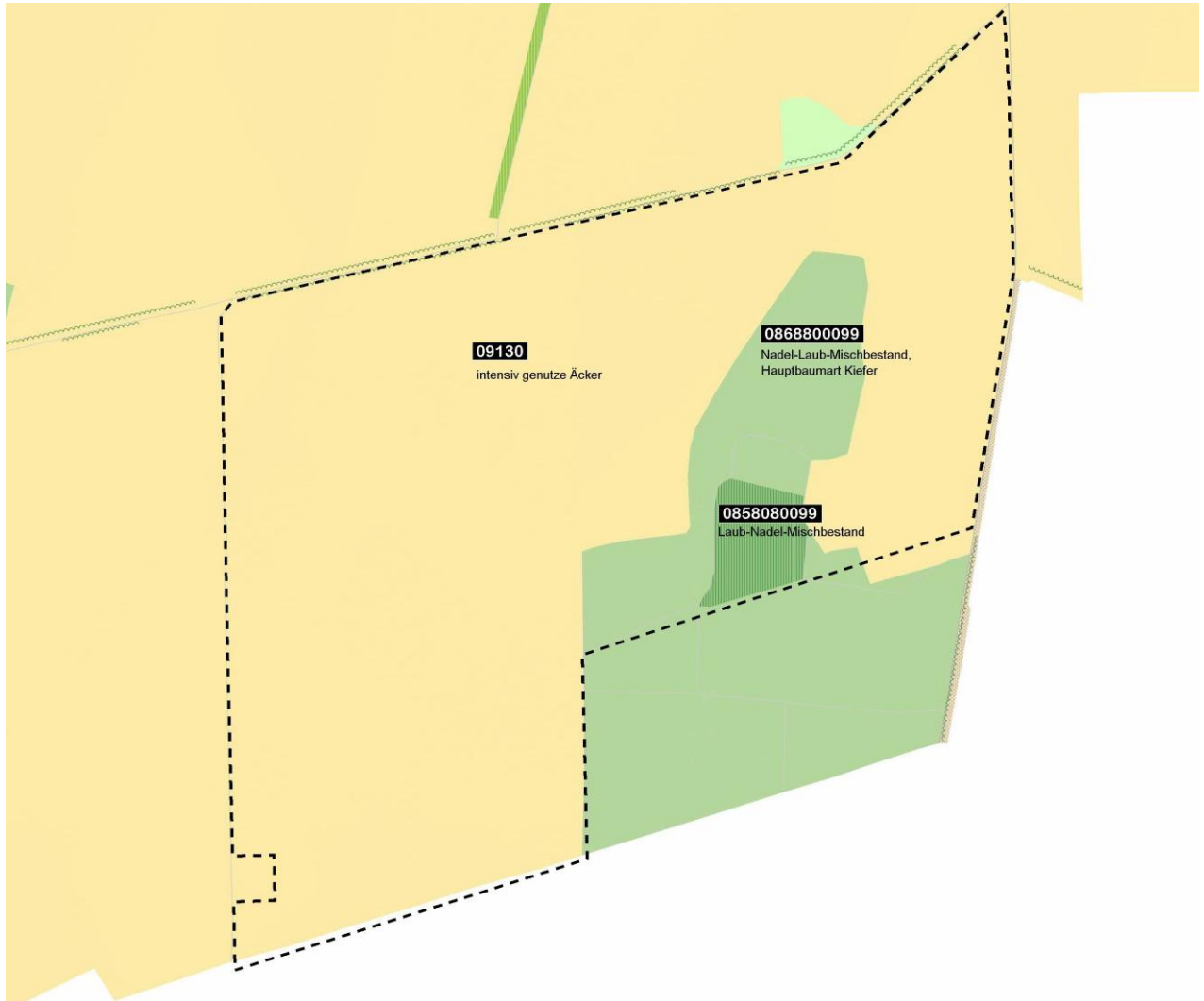


Abbildung 9: Biotoptypenkartierung (© GeoBasis-DE/LGB 2025)