

Bebauungsplan " Agri - PV Eckmannsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf "



PLANZEICHENERKLÄRUNG Nutzungschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	Sondergebiete über 100 m Grundstücksfläche GRZ 4,00m	Höhe Grundflächenzahl (GRZ)
	Agri PV	GRZ 0,5	

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

Sondergebiet Agri PV

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

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

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

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

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

Landwirtschaft i.V.m. textlicher Festsetzung 3.3

Wald

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

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

Sonstige Planzeichen

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Plangrundlage

Text Flurstücksnummer

Flurstück

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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 Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 19])
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 30]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 19])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

SO Agri-PV 1-3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl im SO wird mit 0,5 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt: Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatoranlagen.

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

3.1 In den Sondergebieten (SO Agri-PV 1-3) darf die Versiegelung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 3 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.

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

3.3 Die Landwirtschaftsfläche ist als Dauergrünland zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer zertifizierten, regionalangepassten Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 4 - Ostdeutsches Tiefland) anzusäen. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.

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

Die teilweise bestehende Baumreihe entlang des südlichen Weges (gekennzeichnete Fläche M 1) ist zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dichten Gehölz- und Strauchpflanzungen auszubilden. In der Fläche sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sowie ergänzend je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 so-wie 10 Sträucher der Qualität 60/80 der Liste empfohlener Baum- und Straucharten zu pflanzen.

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

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

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

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

LISTE EMPFOHLENER BÄUME UND STRÄUCHER

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger 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-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraeaster 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 aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

VERFAHENSVERMERKE

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

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom November 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Luckenwalde, den
Siegel Vermessungsbüro
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

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

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

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

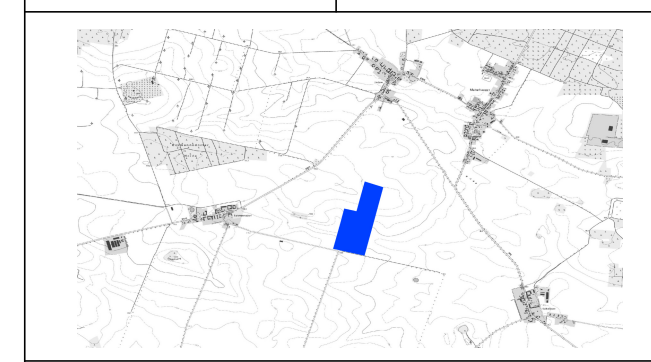
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Gemeinde Niedergörsdorf

-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Agri - PV Eckmannsdorf"	Maßstab: M 1:3000 Originalgröße A2 Quelle: "GeoBasis-DE/LGB2023"
--	---



Verfahrensstatus:	Vorentwurf
Bearbeitungsstand:	Juni 2024
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45