

# Bebauungsplan "Solarpark Langenlipisdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf



## 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. 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 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 Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
**1.1 Sondergebiet 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Die Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sondergebiet 1 und 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächen-Photovoltaikanlage festgesetzt. Als zulässig festgesetzt werden alle jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen:
  - Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
  - Nebengebäude, Speichermedien, Betriebs- und Transformatorengebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  - Zufahrten und Wege.
- Maß der baulichen Nutzung**  
**SO 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
**2.1 Grundflächenzahl**  
 Die Grundflächenzahl im SO wird mit 0,8 festgesetzt.  
**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
 Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt: Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**3.1** In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und 2 darf die Versiegelung durch die PV-Freiflächenanlage einschließlich ihrer im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.  
**3.2** Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen in den Sonstigen Sondergebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.  
**3.3** In den SO 1 und 2 sind Felderchenschutzstreifen anzulegen. Die Schutzstreifen haben eine Breite von mindestens 5 m. Die Lage und Länge der Streifen ist so zu wählen, dass sie: a) zentral in der Fläche liegen und damit den größtmöglichen Abstand zu Waldkanten und anderen Vertikalstrukturen aufweisen, b) der ungefähren Lage der ursprünglichen Revierzentren entsprechen, c) eine Länge von mindestens 80 m pro Revier abdecken.
- 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 Flächen M 1 sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eine Baumreihe zu entwickeln. Hierzu sind im Abstand von 15 m ein Baum der Art Trauben-Eiche / Quercus petraea in der Qualität 8/10 zu pflanzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
**(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)**  
 Einfriedungen: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m 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.

## VERFAHRENSVERMERKE

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

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

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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.

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

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

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

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

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

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Solarpark Langenlipisdorf" 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

## Planzeichenerklärung

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO 1	Solarmodule OK 4m
Grundflächenzahl (GRZ)	GRZ 0,8	

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage i.V.m. textlicher Festsetzung 1

### Maß der baulichen Nutzung

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

**0,8** (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

### Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Stromversorgung (Erdkabel Mittel- und Hochspannung 110 kV)

### 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen i.V.m. textlicher Festsetzung 4

### Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans

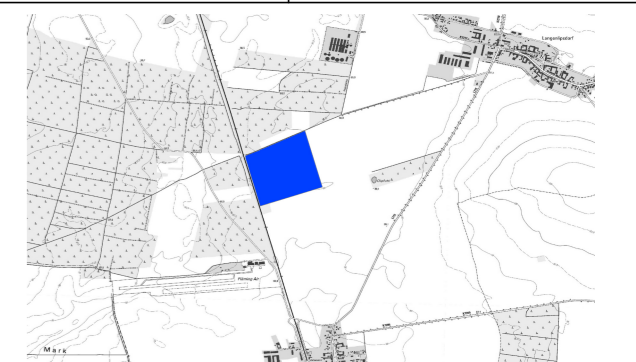
### Plangrundlage

Beschriftung Flurstücke  
 Flurstücke

## Gemeinde Niedergörsdorf

-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Solarpark Langenlipisdorf"  
 Maßstab: M 1:2500  
 Originalgröße A2  
 Quelle: "GeoBasic-DE/LGB2023"



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