

# Bebauungsplan "Solarpark Niedergörsdorf Nord-West" der Gemeinde Niedergörsdorf



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBI. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 33) geändert worden ist  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 384) geändert worden ist  
 - Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist  
 - Planzonierungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 55), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist  
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBI. I S. 2540) geändert worden ist  
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BfGNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)  
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18)  
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBI. I S. 1792)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
**Sondergebiet 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 Bauzonierungsverordnung (BauZVO) mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Agri-PV-Anlage dargestellt.  
 Gemäß der DIN SPEC 91434:2021-05 wird Agri-Photovoltaik als „kombinierte Nutzung und ein dazugehöriges Land für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung“ definiert.  
 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:  
 • Schwermetalle Modulsche mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),  
 • Nebenanlagen: Betriebs- und Transformatorgebäude, Batterien, 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 0,6 festgesetzt.  
 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
 Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Höhenbegrenzungspunkt: 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 Transformatorenanlagen.

**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 2 von Hundert der festgesetzten Sondergebietfläche betragen.  
 3.2 Die Flächen unter den Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang der Rammsützen in einem 1,5 m breiten Streifen sind mit einer arbeitsreichen, regional angepassten Saalgrasbeweidung (Ursprungsgebiet 4 - Ostdeutsches Tiefland) anzulegen. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.  
 3.3 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftunempfindlicher Bauart (z.B. Schotterdecke) herzustellen.  
 3.4 Die Fläche M 1 soll als Wildkorridor fungieren. Die Fläche bleibt frei von Bebauung und wird nicht eingezäunt.  
 3.5 Jährliche Anlage von Blühstreifen (1,5 m breite Streifen im Bereich der Rammsützen) in einem Umfang von etwa 13.500 m<sup>2</sup> in den SO 1-3.

**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)**  
 4.1 Die Flächen M 2 sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dichten Gehölz- und Strauchpflanzungen auszubilden.  
 In der Fläche sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum der Qualität (Q20) sowie 10 Sträucher der Qualität (Q10) der Liste empfohlener Baum- und Straucharten zu pflanzen.  
 4.2 Entlang des Weges (M 3) ist die geschützte Allee zu erhalten und zu ergänzen. In relativ regelmäßigen Abständen von 15 m ist in vorhandene Lücken ein standortgerechter Alleebaum (Hochstamm, Sortierung 16/18) zu pflanzen. Die Verwendung der Liste 2 empfohlener Baumarten ist zu nutzen.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)**  
 5.1 Die Fläche G1 wird mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer der Agri-PV-Anlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.  
 5.2 Die Fläche G2 wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer Agri-PV-Anlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, Medienanbietern sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.

**6. Bauverordnungsrechtliche 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 Untergrabschutz kann ausgebildet werden. Stacheldraht ist im bodennahen Bereich auszuschließen. Die Einfriedung ist transparent zu gestalten.

## VERFAHRENSVERMERKE

**Auslegungsvermerk**  
 Der Bebauungsplan "Solarpark Niedergörsdorf Nord-West" 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 Baumarkt der Gemeindeverwaltung Niedergörsdorf öffentlich ausgelegt.

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

**Katastervermerk**  
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2024 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

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

**Satzungsbeschluss**  
 Der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niedergörsdorf hat am ... den Bebauungsplan "Solarpark Niedergörsdorf Nord-West" der Gemeinde Niedergörsdorf als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

**Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan "Solarpark Niedergörsdorf Nord-West" der Gemeinde Niedergörsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hermit ausgefertigt.

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

**Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbekanntmachung des Bebauungsplans "Solarpark Niedergörsdorf Nord-West" der Gemeinde Niedergörsdorf wurde am ... im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. ... veröffentlicht bekannt gemacht.  
 Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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

## LISTE EMPFOHLENER BÄUME UND STRÄUCHER

Liste 1	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Ahhus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hirtengigell
Crataegus laevigata	Zweifelfliger Weissdorn
Cytisus scoparius	Besengigler
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x ylostium	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Äpfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel/Espe
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyralis agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kleusdorn
Rosa canina agg.	Afengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Afengruppe Hecken-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

  

Liste 2	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Ulmus minor	Feld-Ulme
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

## Planzeichenerklärung

**Nutzungsschablone**

SO 1: Sondernutzungsgebiet über nat. Grünflächenfläche (GRZ 0,6)  
 SO 2: Sondernutzungsgebiet über nat. Grünflächenfläche (GRZ 0,6)  
 SO 3: Sondernutzungsgebiet über nat. Grünflächenfläche (GRZ 0,6)

**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  
 0,6 Grundflächenzahl i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1  
 OK 4,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 18a,b BauGB  
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**Grünflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 öffentliche Grünfläche

**Wasserflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
 Kleinstgewässer

**Flächen für Landwirtschaft und Wald**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
 Landwirtschaft  
 Wald

**Naturschutz und Landschaftspflege**  
 M1: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz i.V.m. textlicher Festsetzung 3.4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
 M2: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 M3: geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG  
 M3 / Erhaltung Allee gemäß textlicher Festsetzung 4.2

**Sonstige Planzeichen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
 G1: Geh- und Fahrrechte gemäß textlicher Festsetzung 5.1  
 G2: Geh- Fahr und Leitungsrechte gemäß textlicher Festsetzung 5.2

**Räumlicher Geltungsbereich**  
 § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Plangrundlage**  
 Flurstück  
 Beschriftung Flur  
 Beschriftung Flurstücke  
 Nachbarbebauung

**Gemeinde Niedergörsdorf**  
 -Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Solarpark Niedergörsdorf Nord-West"

Maßstab: M 1:2500  
 Originalgröße A1

Quelle: "GeoBasis-DEA.GB.2024"

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