

# Bebauungsplan "Solarpark Zellendorf" 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. 3785), 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. 16)
- Arbeitsstelle Bebauungsplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuaufgabe (Dezember 2022)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet 1 und 2 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 Photovoltaikanlage als Sondergebiet 1 und 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.  
Als zulässig festgesetzt werden alle baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen:
  - Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
  - Betriebs-, Transformator- und Nebengebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
  - Zufahrten und Wartungswege.
- 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 bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 87,70 m über NNH 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 Transformatoranlagen.
- 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 1 und SO 2) 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.  
3.2 Die Flächen unter den Freiflächenphotovoltaikanlagen sind als Dauergrünland zu entwickeln (Selbstbegrünung). 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 luftdurchlässiger Bauart (z.B. Schotterdecke) herzustellen.  
3.4 Die Fläche CEF 1 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.
- 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 Fläche M 4 ist 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 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 der Liste empfohlener Baum- und Straucharten zu pflanzen.  
4.2 In der Fläche M 3 ist die bestehende Feldhecke mit standortheimischen Gehölzen umzubauen. In der Fläche sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sowie ergänzend je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 der Liste empfohlener Baum- und Straucharten zu pflanzen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)  
Einfriednungen: Einfriednungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Einfriednungen haben einen Bodenabstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten.  
Ein Untergrabungsschutz kann ausgebildet werden. Stacheldraht ist am bodennahen Bereich aus-zuschließen. Die Einfriednung ist transparent zu gestalten.

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Niedergörsdorf hat am ... den Bebauungsplan "Solarpark Zellendorf" der Gemeinde Niedergörsdorf als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Solarpark Zellendorf" 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.

**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 s.l.</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügel 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 villosum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Äpfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> 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 aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**Planzeichenerklärung**  
Nutzungsschablone

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

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

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
0,8 Grundflächenzahl i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1  
OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
unbefestigter Weg

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Umspannwerk

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

Flächen für Landwirtschaft und Wald  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Landwirtschaft  
Landwirtschaft i.V.m. textlicher Festsetzung 3.2

Naturschutz und Landschaftspflege  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung 3.4 (CEF1)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen i.V.m. textlicher Festsetzung 4.1 (M4) und 4.2 (M3)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

Plangrundlage  
Flurstücke  
Text Flurstücknummern  
Höhenbezugspunkt

Vermessendelegte Allgemein

**ZEICHENERKLÄRUNG ALLGEMEIN**

Planzeichen: Grenzlinie, Flurstücksgrenze, Flurstück, Text, Höhenbezugspunkt, etc.

**Gemeinde Niedergörsdorf**  
-Die Bürgermeisterin-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Solarpark Zellendorf"  
Maßstab: M 1:1000  
Originalgröße A1

Verfahrensstatus: Entwurf  
Bearbeitungsstand: Juni 2024  
Planverfasser: Bruckbauer & Hennens GmbH  
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45