

# Bebauungsplan "Solarpark Zellendorf" der Gemeinde Niedergörsdorf "



## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214) m.W.v. 07.07.2023
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichnungsverordnung (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
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13, [Nr. 3], S. ber. GVBl./13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl./20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl./21, [Nr. 5])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023

## 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),
  - Betriebs- und Transformatorgebäude, 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 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 Sondergebieten (SO 1 und SO 2) darf die Versiegelung durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen 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 Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind mit einer zertifizierten, regionalangepassten Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 4 - Ostdeutsches Tiefland) anzusäen. 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 M 1 soll zu einem Wildkorridor entwickelt werden. Die entsprechende Fläche wird als Dauergrünland entwickelt, die mit einzelnen oder in Gruppe gepflanzten Sträuchern oder Bäumen der Liste empfohlener Baum- und Straucharten angereichert wird.  
3.5 Auf der Fläche M 2 wird zum Ausgleich der Revierverluste der Feldlerche als Dauergrünland entwickelt.

- 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)  
Einfriedigungen: Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Einfriedigungen haben einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zum Boden einzuhalten.

## LISTE EMPFOHLENER BÄUME UND STRÄUCHER

Acer campestre	Feld-Ahorn
Ainus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigfrüchtiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x ylosteuum	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

## VERFAHRENSVERMERKE

**Auslegungsvermerk**  
Der Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Zellendorf" 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 Baumt 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 2022 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 "Freiflächen-Photovoltaikanlage Zellendorf" der Gemeinde Niedergörsdorf als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

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

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Zellendorf" der Gemeinde Niedergörsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgetriggt.

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

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Freiflächen-Photovoltaikanlage 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.

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

## Planzeichnerklärung

- Nutzungsschablone**
- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)  
Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage
- 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. 2 BauGB)  
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**Verkehrflächen**  
(§ 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 Waid**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Landwirtschaft i.V.m. textlicher Festsetzung

**Naturschutz und Landschaftspflege**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz i.V.m. textlicher Festsetzung 3.4 (M1) und 3.5 (M2)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Umgränzung 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  
Flurstücksnummern

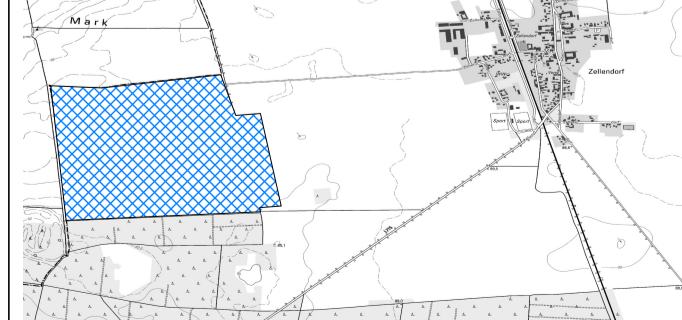
## Gemeinde Niedergörsdorf

-Der Bürgermeister-

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "Solarpark Zellendorf"

Maßstab: M 1:1000  
Originalgröße A1

Quelle: "GdG-Bebauungsplan 03/2023"



Verfahrensstatus: Vorentwurf

Bearbeitungsstand: August 2023

Planverfasser: Bruckbauer & Hennens GmbH  
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45