

Gemeinde Niedergörsdorf

Dorfstraße 14f

14913 Niedergörsdorf



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan „Solarpark Danna“

Entwurfsfassung

Planverfasser



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Bearbeiter:

Milena Kisters, M. Sc.

Malte Arndt, M. Sc.

Stand: Juli 2026

INHALT

I	EINLEITUNG	4
1.	Planungsanlass	4
2.	Lage und Größe des Plangebietes	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung	5
4.	Planart und Verfahren	6
4.1	Bebauungsplan nach §§ 2 bis 10a BauGB	6
4.2	Verfahrensschritte	6
II	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	8
5.	Planerische und rechtliche Grundlagen	8
5.1	Landesentwicklungsplanung	8
5.2	Regionalplanung	11
5.3	Flächennutzungsplanung	12
5.4	Sonstige Konzepte	13
5.5	Sonstige rechtliche Vorschriften	16
6.	Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes	17
6.1	Beschreibung des Vorhabens	17
6.2	Topographie und Baugrundverhältnisse	18
6.3	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	18
6.4	Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung	18
6.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	18
6.6	Altlasten, Kampfmittel	19
6.7	Bodendenkmale	19
6.8	Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken	19
	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN	20
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	20
7.1	Geltungsbereich	20
7.2	Art der baulichen Nutzung	20
7.3	Maß der baulichen Nutzung	23
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	27
7.5	Abstandsflächen	28
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen	28
7.7	Verkehrsflächen	37
8.	Hinweise ohne Normcharakter	38
9.	Alternativen	39
10.	Städtebaulicher Vertrag	40

III	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ	41
11.	Auswirkungen der Planung	41
11.1	Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung	41
11.2	Bevölkerung	41
11.3	Verkehr	41
11.4	Emissionen	41
11.5	Bodenschutz, Klimaschutz	42
11.6	Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz	43
11.7	Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung	43
12.	Flächenbilanz	43
IV	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG	44
13.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	44
13.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	44
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	44
13.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	44
13.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	44
14.	Schlussabwägung	44
V	WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN	45

I EINLEITUNG

1. Planungsanlass

Die Swisspower Renewables GmbH (im Folgenden: Vorhabenträgerin) mit Sitz in Berlin betreibt seit vielen Jahren in ganz Deutschland Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien. Aktuell betreibt sie 23 Windparks in Deutschland, hat inzwischen aber ihr Portfolio um Freiflächen-Photovoltaikanlagen erweitert. Daher hat sie im Januar 2025 beantragt, im Nordwesten der Gemeinde Niedergörsdorf im Bereich des bestehenden Windparks Danna/Malterhausen eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Zusätzlich sollen vorhandene Windkraftanlagen zurückgebaut und durch neue Anlagen im Wege des Repowerings nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ersetzt werden. In der Gemeindevertreter-sitzung am 26.03.2025 wurde das Projekt für die potenzielle Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ausgewählt. Am 15.05.2025 fand die Informationsveranstaltung für die Einwohner/innen der Ortsteile Danna, Eckmannsdorf und Lindow statt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedergörsdorf hat auf dieser Grundlage am 02.07.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan „Solarpark Danna“ und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (GV24/07/25). Der Beschluss wurde im Amtsblatt 07/2025 (34. Jahrgang) für Gemeinde Niedergörsdorf vom 16.07.2025 bekannt gemacht.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Danna der Gemeinde Niedergörsdorf. Der Ortsteil Danna liegt im Nordwesten der Gemeinde und ist überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Zudem befinden sich Teile eines Windparks innerhalb der Gemarkung Danna. Die Siedlung Danna ist durch untergeordnete Verkehrswege erschlossen. Die Gemeinde Niedergörsdorf selber befindet sich im Südwesten von Brandenburg an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Sie gehört zum Landkreis Teltow-Fläming und untergliedert sich in 22 Ortsteile.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterteilt sich in zwei Teilflächen und grenzt im Norden und Nordwesten an Wald sowie im Osten, Süden und Südwesten an Landwirtschaftsflächen. Westlich des Plangebiets befindet sich zudem eine mit Bäumen und Büschen bewachsene Fläche. Zwischen den beiden Teilflächen verläuft ein Feldweg. Das Plangebiet liegt innerhalb des bereits bestehenden Windparks Danna/Malterhausen, der auch als sog. Windenergiegebiet gemäß WindBG festgelegt ist (vgl. Kapitel 5.2). Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, zudem befinden sich derzeit vier Windkraftanlagen im Plangebiet. Die nächstgelegenen Ortsteile sind Danna und Eckmannsdorf und befinden sich in ca. 1,6 km Entfernung südwestlich und südöstlich des Plangebiets.

Insgesamt hat der Geltungsbereich einen Umfang von ca. 60,6 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Danna	1	34/1 (tlw.), 40/1 (tlw.), 56/39, 123 (tlw.) und 125 (tlw.)
Danna	3	12/5 (tlw.) und 13/6 (tlw.)

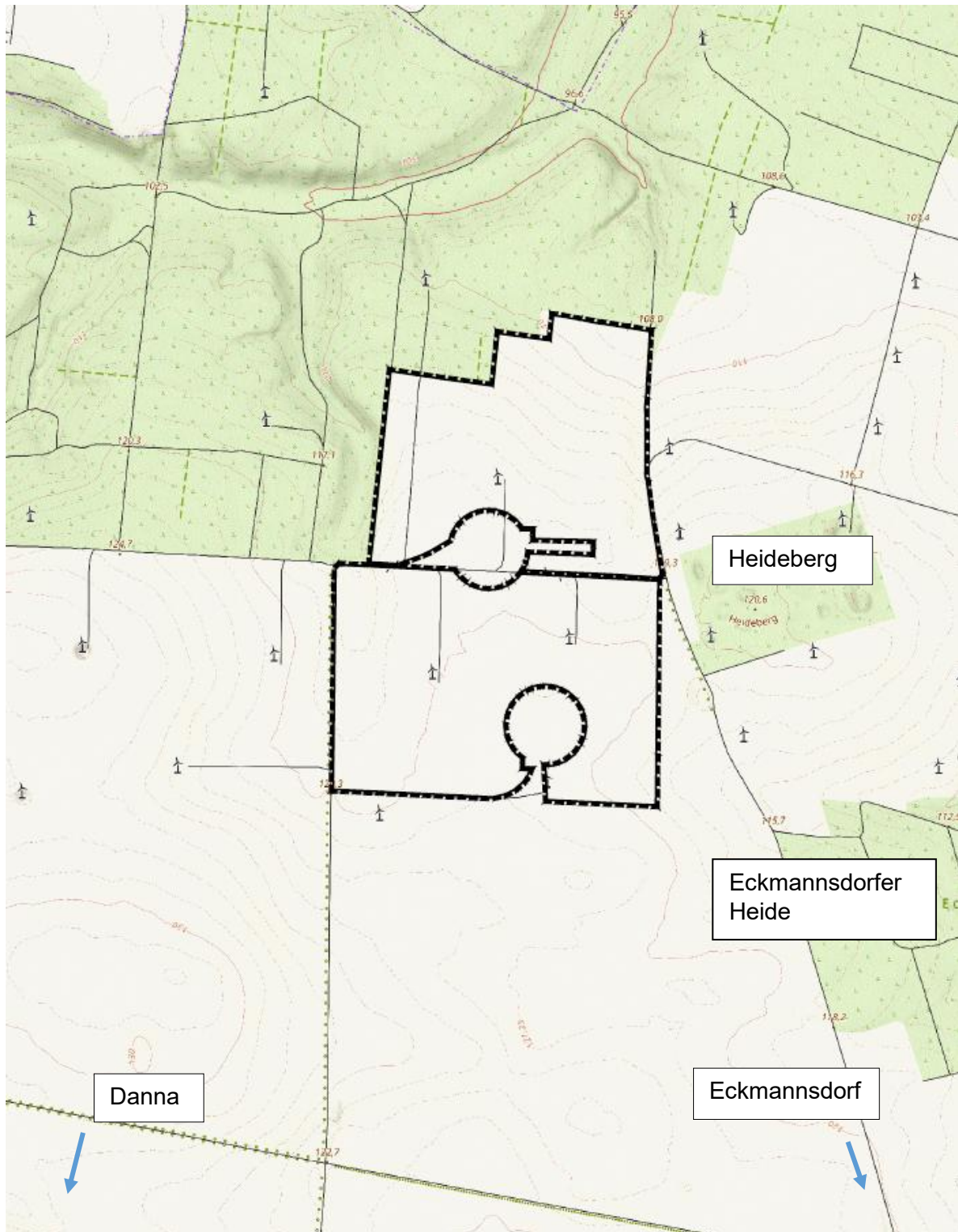


Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplans „Solarpark Danna“ (ohne Maßstab),
Plangrundlage: DTK 10 (c) GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind nur in eingeschränktem Rahmen privilegierte Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB. Die geplanten Anlagen erfüllen jedoch nicht die dort normierten Voraussetzungen für

eine Privilegierung. Als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen regelmäßig unzulässig. Daher ist die Planung gemeinsam mit der Änderung des Flächennutzungsplans dazu erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Umsetzung der Planungsziele der Gemeinde Niedergörsdorf zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festsetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Planungsziel verfolgt, einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien zu leisten. Ergänzend soll auf den Flächen auch der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

Die Planung verfolgt insgesamt die folgenden Ziele:

- Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB),
- Beitrag zum Klima- und Umweltschutz.

4. Planart und Verfahren

4.1 Bebauungsplan nach §§ 2 bis 10a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB mit der Durchführung einer Umweltprüfung.

4.2 Verfahrensschritte

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ist nach den Bestimmungen des BauGB im Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen. Weiterhin sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in einer Umweltprüfung die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln und gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammenzustellen und zu bewerten.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedergörsdorf (GV24/07/25), bekannt gemacht im Amtsblatt 07/2025 (34. Jahrgang) für Gemeinde Niedergörsdorf vom 16.07.2025	02.07.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	15.11.2025 – 16.12.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen, bekannt gemacht im Amtsblatt 10/2025 (34. Jahrgang) für Gemeinde Niedergörsdorf vom 29.10.2025	10.11.2025 – 12.12. 2025
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntgemacht im Amtsblatt <i>wird fortgeschrieben.</i>	<i>Wird fortgeschrieben.</i>
Satzungsbeschluss	<i>Wird fortgeschrieben.</i>

Die Ergebnisse der Beteiligung werden in Abschnitt IV „Ergebnisse der Beteiligung, Schlussabwägung“ dargelegt.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplanung

Für den Bebauungsplan sind die Ziele und Grundsätze des am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) maßgeblich. Ziele der Raumordnung müssen beachtet werden, Grundsätze der Raumordnung sind der Abwägung zugänglich. Nachfolgend werden alle für die Planänderung relevanten Festlegungen aufgeführt und auf ihre Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan überprüft.

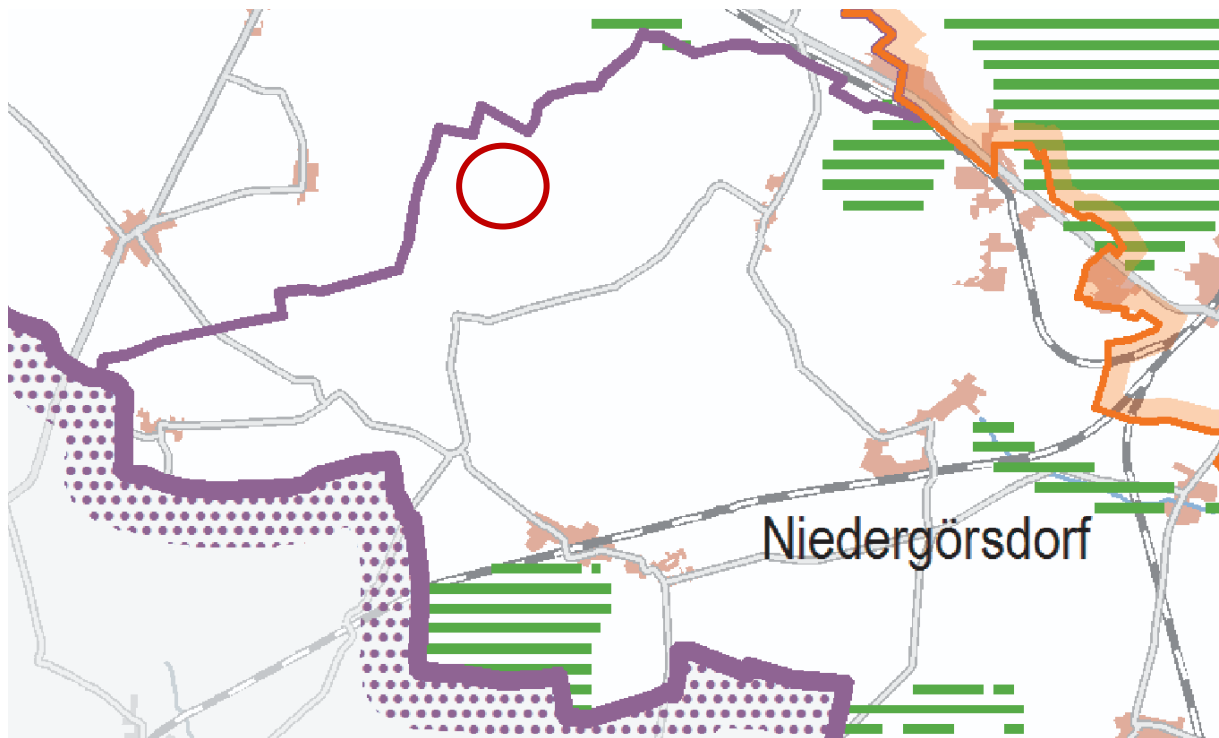


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs (rot markiert) im landesweiten Raumordnungsplan (Quelle: LEP HR)

§ 2 Abs. 3 LEPro 2007

In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Ausbau von und die Versorgung mit Erneuerbaren Energien ist eine zentrale Aufgabe zur Transformation der bundesweiten Volkswirtschaft hin zu einer klimafreundlichen, nachhaltigen Wirtschaft. Durch den hohen Flächenbedarf von Photovoltaik- und Windenergieanlagen zur Energieerzeugung in industriellem Maßstab sind ländliche, weniger dicht besiedelte Räume zur Aufnahme dieser Anlagen prädestiniert. Sie stellen ein neues Wirtschaftsfeld für den ländlichen Raum dar, zu deren Erschließung und Weiterentwicklung der Bebauungsplan beiträgt.

§ 4 Abs. 2 LEPro 2007

Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

G 4.1 LEP HR

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden.

Ansatzpunkte hierfür gibt es insbesondere in

- *historisch bedeutsamen Kulturlandschaften,*
- *von starkem Nutzungswandel betroffenen suburbanen und ländlichen Räumen,*
- *Gebieten, die aufgrund der Aufgabe von militärischen, bergbaulichen oder sonstigen Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen sowie*
- *grenzübergreifenden Kulturlandschaften.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Integration neuer Wirtschaftsformen und Anlagentypen in die bestehende Kulturlandschaft dient nicht nur der Erhaltung, sondern auch der Entwicklung selbiger. Das erkennt auch der Plangeber des LEP HR an, der in der Begründung zu G 4.1 eine verträgliche Integration von Außenbereichsnutzungen, wie z.B. Erneuerbare Energien, in die Kulturlandschaft fordert. Diese Anlagen sind mithin als Teil der modernen Kulturlandschaft selbst anzusehen und prägen diese mit. Das Plangebiet liegt im Übrigen nicht innerhalb eines kulturlandschaftlichen Handlungsraums. Somit entspricht die Planung den Grundsätzen des LEPro 2007 und des LEP HR.

§ 6 Abs. 2 LEPro 2007

Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

G 6.1 LEP HR

- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*
- (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zu konventioneller Erzeugung von besonderer Bedeutung.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Freiraumverbunds nach Z 6.2 LEP HR, nimmt aber dennoch am Freiraum teil. Durch die Windkraftanlagen innerhalb und außerhalb des Plangebiets (Windpark Danna/ Malterhausen) liegt bereits eine Zerschneidung

vor. Auch wenn Photovoltaik-Freiflächenanlagen an sich keine bandartige Infrastruktur darstellen, tragen sie durch ihr Erscheinungsbild (in der Regel Einzäunung der Anlagen, teilweise überbaute Flächen) doch zur Zerschneidung des Freiraums bei. Insofern entspricht die Planung durch die Inanspruchnahme bereits zerschnittener Flächen den Grundsätzen der Raumordnung.

G 6.1 Abs. 2 LEP HR misst der Landwirtschaft in der Abwägung gegenüber konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht bei, d.h. auch gegenüber einer Nutzung der Flächen mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial, beschrieben anhand der Bodenzahl, wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs mit vorherrschend 30 bis 50 beziffert. Damit handelt es sich um eine im brandenburgischen Vergleich mittlere Ertragsfähigkeit. Allerdings hat der Eigentümer und Bewirtschafter dargelegt, dass eine ökonomisch tragfähige Verwertung der Flächen über eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Die Gemeinde Niedergörsdorf hat diese Darlegungen im Rahmen der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses nachvollzogen und bewertet sie als plausibel. Deshalb sind hier die landwirtschaftlichen Belange mit einer schwächeren Bedeutung in die Abwägung einzustellen, als es der Grundsatz der Raumordnung suggeriert. Weiterhin ist § 2 Satz 2 EEG zu berücksichtigen, wonach der Ausbau erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung einzustellen ist. Im Ergebnis überwiegen nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf daher andere Belange, sodass der Grundsatz G 6.1 Abs. 2 LEP HR überwunden werden kann.

G 7.4 LEP HR

- (1) Leitungs- und Verkehrstrassen sollen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen.*
- (2) Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden.*
- (3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Ausweislich der Begründung des G 7.4 LEP HR sollen vorrangig eine Zerschneidung des Freiraums verhindert, eine Nach- oder Weiternutzung bestehender Standorte gesichert und eine Bündelung der Infrastrukturen angestrebt werden. Die Planung trägt nicht zur erstmaligen Zerschneidung des Freiraums bei und wird innerhalb eines bestehenden Windparks vorgenommen. Die Bündelung von Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich ist Teil der Planungsabsicht. Insofern unterstützt sie die Zielstellung des G 7.4 LEP HR.

§ 6 Abs. 1 LEPro 2007

[...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

G 8.1 LEP HR

- (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen*

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan dient der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und somit dem Ausbau Erneuerbarer Energien. Dieser ist unerlässlich, um die u.a. im Bundes-Klimaschutzgesetz angestrebte Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Somit trägt die Planänderung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Versorgung mit klimaneutralen Energien Rechnung.

5.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Niedergörsdorf gehört zur regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Diese verfügt über den sich in Aufstellung befindenden Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 und den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte. Für die hier vorliegende Planung ergeben sich die zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Festlegungen aus dem sich in Aufstellung befindenden Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 sowie dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027. Ziele der Raumordnung müssen beachtet werden, Grundsätze der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 9 Absatz 2 ROG in einem die Ergebnisse der Beteiligung berücksichtigenden Planentwurf enthalten sind und als solche den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurden, sind zu berücksichtigen. Nachfolgend werden alle für die Planänderung relevanten Festlegungen aufgeführt und auf ihre Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans überprüft.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24.07.2019 bekannt gemacht. In ihrer Sitzung am 18.11.2021 hat sie den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen. Bis zum 09.06.2022 konnten die Öffentlichkeit, Behörden, Städte und Gemeinden eine Stellungnahme abgeben. Am 26.06.2025 hat die Regionale Planungsgemeinschaft den 2. Entwurf des Regionalplans gebilligt und die erneute Beteiligung beschlossen. Die erneute Beteiligung fand vom 21.08.2025 bis 21.10.2025 statt. Gemäß dem 2. Entwurf vom 26.06.2025 bestehen keine Restriktionen bzw. Festlegungen für das Plangebiet, die den Planungszielen entgegenstehen. Somit besteht insgesamt kein Konflikt mit den geplanten regionalplanerischen Festlegungen.

Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027

Am 17.11.2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienut-

zung 2027 wurde mit Bescheid vom 26.09.2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23.10.2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31.12.2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 08.03.2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Am 26.06.2025 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming mit der Absicht durchzuführen, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) festzulegen.

Durch den Sachlichen Teilregionalplan werden Flächen für die Windenergienutzung festgelegt. Die Festlegung erfolgt durch die Ausweisung als Vorranggebiet. Dabei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, welches beachtet werden muss und in der Bauleitplanung nicht der Abwägung zugänglich ist. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind. Im Bereich Feldheim/Malterhausen befindet sich das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) 28, das zugleich ein Windenergiegebiet gemäß § 2 Nr. 1 WindBG ist. Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb VRW 28. Somit besteht ein potenzieller Konflikt mit den raumordnerischen Festlegungen, der durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans aufzulösen ist. Damit der Bebauungsplan nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht, muss der Vorrang der Windenergie weiterhin sichergestellt werden. Der Bebauungsplan sieht eine textliche Festsetzung in Form einer auflösend bedingten Festsetzung vor, die den Vorrang der Windenergie gegenüber der Solarenergie sichert (vgl. Kapitel 7.2). Danach entfällt die Festsetzung zur Zulässigkeit der Freiflächen-Photovoltaikanlagen, sobald die Flächen für die Windenergie benötigt werden. Die Festsetzung stellt sicher, dass sich im Konkurrenzfall zwischen der Windenergie und Solarenergie die Windenergie durchsetzt.

Da die Flächen somit auch weiterhin der Windenergie offenstehen, ergeben sich bezüglich des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 keine Konflikte mit der vorliegenden Planung. Die ausführliche Argumentation und Regelung zur Sicherung des Vorrangs der Windenergie ist dem Kapitel 7.2 zu entnehmen.

Ergebnis:

Insgesamt ergeben sich aus den Zielen der regionalen Raumordnung keine Restriktionen, die der Planung entgegenstehen. Die Grundsätze der Raumordnung können in der Planung berücksichtigt bzw. aufgrund nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf überwiegender anderer Belange überwunden werden.

5.3 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Niedergörsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan wird die Flächenkulisse als Konzentrationsfläche für die Nutzung von Windenergie ausgewiesen. Allerdings entfällt die Ausschlusswirkung des § 35 Abs. 2 Satz 3 BauGB gemäß § 245e Abs. 1 Satz 1 bis 3 BauGB mit Inkrafttreten des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus dieser Darstellung kann nicht das geplante Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.

5.4 Sonstige Konzepte

Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg

Die Ministerien für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) und für Wirtschaft, Arbeit und Energie (MWAE) haben im August 2023 eine gemeinsame Arbeitshilfe zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige Photovoltaik-Freiflächensolaranlagen veröffentlicht. Es handelt sich dabei um eine Handlungsempfehlung und keine rechtlich bindende Vorgabe.¹ Sie enthält Empfehlungen zur Standortwahl, zur Planung und Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und soll als Orientierungshilfe dienen.

Als Positivkriterien werden Flächen, deren Lebensraumfunktion erheblich beeinträchtigt ist, benannt. Dazu zählen z.B. durch Lärm oder Zerschneidung besonders betroffene Flächen. Ebenso ist ein technisch stark überprägtes Landschaftsbild als Positivkriterium festgehalten. Als Ausschlusskriterium sind neben diversen Schutzgebieten auch Böden mit einer hohen Ausprägung ihrer Bodenfunktion gemäß § 2 BBodSchG aufgeführt –Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen demnach auf weniger schutzwürdige Böden ausweichen.

Legt man die so definierten Maßstäbe zugrunde, entspricht die Planung nach Beurteilung der Gemeinde Niedergörsdorf den genannten Kriterien: Durch die vorhandenen Windkraftanlagen ist die Lebensraumfunktion für diese Flächen bereits beeinträchtigt. Zudem führen diese auch zu einer starken Überprägung des Landschaftsbildes. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial, beschrieben anhand der Bodenzahl, wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs mit vorherrschend 30 bis 50 beziffert. Damit handelt es sich um eine im brandenburgischen Vergleich durchschnittliche Ertragsfähigkeit. Im Ergebnis eignen sich die Flächen somit auch nach der Gemeinsamen Arbeitshilfe für die Nutzung mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Die in Kapitel 3.3 der Arbeitshilfe niedergelegten Kriterien zur anlagen- und betriebsbezogenen Ausgestaltung des Projekts können erst im Zuge des konkret beantragten Vorhabens geprüft werden und sind deswegen hier nicht weiter zu beachten.

Kriterien der Gemeinde Niedergörsdorf für Freiflächenphotovoltaikanlagen

Die Gemeinde hat einen Kriterienkatalog beschlossen (1. Änderung, Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedergörsdorf vom 11.12.2024 – Beschluss Nr.: GV28/12/24), um die Ansiedlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in einer verträglichen Weise zu steuern und einer unkontrollierten Entwicklung von Freiflächenphotovoltaikanlagen entgegenzuwirken. Das Konzept ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch den Kriterienkatalog werden die Gebietskulisse für vorrangige Vorhaben, Ausschlussstandorte, Anforderungen an Freiflächenphotovoltaikanlagen, Anforderungen an die konstruktive Gestaltung der Freiflächenphotovoltaikanlage und Bestimmungen zur Regionale Wertschöpfung und zur Wahrung kommunaler Interessen definiert. Nachfolgend werden die einschlägigen Kriterien für die hier vorliegende Planung genannt und abschließend überprüft, ob die Planung den Anforderungen gerecht wird.

Gemäß dem Konzept gehören zu der Gebietskulisse für vorrangige Vorhaben Konversions- und Deponieflächen. Zu den Ausschlussstandorten gehören:

- Flächen des Freiraumverbundes (nach LEP HR),

¹ Vgl. MLUK (Hrsg.): Handlungsempfehlung zur Unterstützung kommunaler Entscheidungen für großflächige Photovoltaik-Freiflächensolaranlagen, S. 4.

- Naturschutzfachliche Ausschlussbereiche (Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Wald, Gebiete nach § 30 BNatSchG und flächenhafte Naturdenkmale),
- wasserwirtschaftliche Ausschlussbereiche (Wasserschutzgebiete der Schutzzonen I und II, Stand- und Fließgewässer einschließlich Gewässerrandstreifen, Risikogebiete Hochwasser, Naturdenkmal Nass),
- Wald nach Forstrecht,
- Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung,
- Denkmalgeschützte Gesamtanlagen (Ensembles) nach FNP,
- Wohnbebauungen innerhalb bebauter Ortsteile mit einem Abstand von 500 m zwischen dem äußersten Wohngrundstück und der Freiflächenphotovoltaikanlage zum Schutz künftiger Entwicklungsmöglichkeiten und der Betroffenheit der Anwohner.

Der Zubau von Freiflächenphotovoltaikanlagen wird auf 2 % der Gemeindefläche auf landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Des Weiteren werden die folgenden Anforderungen festgelegt

- Die maximale Größe pro PV-Anlage beträgt 65 ha. Die Größe bezieht sich auf die Ausdehnung der gesamten PV-Anlage.
- Es wird ein Mindestabstand von 2 km zwischen einzelnen großflächigen PV-Anlagen ab 20 ha festgelegt. Bei der Entwicklung von PV-Anlagen in direkter Nachbarschaft ist in den folgenden Verfahren die Gesamtfläche der bestehenden PV-Anlagen heranzuziehen.
- Nur Flächen mit einer Ackerzahl von 23 oder weniger dürfen mit in das Gebiet einbezogen werden. Hiervon gelten zwei separat anwendbare Ausnahmen:
 - o Kleinflächige und untergeordnete höherwertige Flächen innerhalb des Gebietes können einbezogen werden, wenn diese nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche ausmachen. Die durchschnittliche Ackerzahl des Gesamtgebietes darf hiernach den Wert von 30 nicht übersteigen.
 - o Flächen, deren landwirtschaftliche Produktion nachweislich nicht kostendeckend sind, können in das Gebiet einbezogen werden. Der Nachweis ist durch den Antragssteller mittels nachvollziehbar aufbereiteter Auswertung der Ackererschlagkartei für die sechs vorangegangenen Wirtschaftsjahre zu erbringen. Dieses Kriterium greift nicht für Agri-Photovoltaikanlagen.
- Die Sichtverschattung aus Sicht der bewohnten Ortslage darf maximal 90° betragen, d.h. eine Ortslage darf nicht durch PV-Anlagen umbaut werden. Der Betrachtungsraum beschränkt sich auf 750 m um die Ortslage.
- Zum Schutz der Menschen, der historischen Ortslagen und störungsempfindlicher Sonderbauflächen (Camping, Erholung u.ä.) sowie im Bereich der Fläming-Skate ist ein Sichtschutz vorzunehmen. Hierzu ist z.B. eine Visualisierung mit Nachweis der Verträglichkeit, ein Sichtschutzkonzept oder ein Blendgutachten mit dem Antrag zum PV-Projekt vorzulegen.
- Die Anbindung der Freiflächenphotovoltaikanlage an das Stromnetz hat durch Erdkabel zu erfolgen. Mögliche Optionen zur Netzeinspeisung (Anschlusspunkte) sind zu konzeptionieren und vorzulegen.
- Vorhabenträger haben für Flächen, bei denen der Vorhabenträger nicht selbst Eigentümer der zu überplanende Fläche ist, der Verwaltung die Zustimmung des Eigentümers und des Pächters zum Vorhaben nachzuweisen.

Weitere Anforderungen an die konstruktive Gestaltung der Freiflächenphotovoltaikanlage wurden festgelegt:

- Die Umzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie Natur- und Artenschutz fördert. Die Umzäunung muss eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten, hierzu muss der Bodenabstand der Einzäunung zur Unterquerung von Kleintieren/Kleinsäugetieren geeignet sein. Die Höhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m betragen und ist zur Einbindung in die Landschaft mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Mindestbreite hat 1,50 m zu betragen. Die Pflegemaßnahmen müssen über den gesamten Bewirtschaftungszeitraum durch den Betreiber gewährleistet sein.
- Der Versiegelungsgrad der PV-Anlage darf maximal 5 % der Fläche betragen, hierzu zählen z.B. Fundamente, Trafostationen.
- Es sind reflexionsarme Module mit einer höchstzulässigen Bauhöhe von 4,00 m zu verwenden. Bei nachgeführten Systemen kann die maximale Bauhöhe um höchstens 1,00 m an den Früh- und Abendstunden zu jeweils drei Stunden überschritten werden.
- Besonnte Streifen von mindestens 3,00 m und mehr sind zwischen den Modulreihen zu errichten.
- Eine Bodenfreiheit der Module von mind. 0,40 m über der Geländeoberkante zur Höhe der Modultischunterkante ist zu gewährleisten, damit Tiere darunter durchwandern können. Falls eine Beweidung mit Schafen vorgesehen ist, ist ein Mindestabstand von 0,80 m vorzusehen.
- Ab einer Anlagenlänge von 500 m sind Querungshilfen für Großsäuger vorzusehen.
- Fahrwege dürfen nicht vollversiegelt werden. Diese dürfen maximal mit Natursteinschotter befestigt werden.
- Die Fläche unterhalb der Module soll im Sinne einer ökologisch orientierten und artenschutzfördernden Bewirtschaftung gepflegt werden. Hierzu zählen Maßnahmen wie
 - o Ansaat einer zertifizierten, regional angepassten Saatgutmischung
 - o Ansaatenwechsel, Sukzessionsflächen
 - o Mähstreifen, Mahdgutverbleib/-abtransport
 - o kein Herbizid- und Düngereinsatz
 - o Beweidungs- und Mahdmanagement
 - o ökologische Randgestaltung
- Zusätzlich notwendige Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in Standortnähe umzusetzen.

Durch die vorliegende Planung werden die Anforderungen wie folgt berücksichtigt:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist kleiner als 65 ha.
- Die Flächen liegen nicht innerhalb der Gebietskulisse für vorrangige Vorhaben gemäß des Kriterienkatalogs, unterliegen aber auch keinen Ausschlusskriterien.
- Eine Gesamtfläche von 400 ha an Freiflächenphotovoltaikanlagen in Niedergörsdorf wird auch nicht unter Berücksichtigung bereits rechtsverbindlicher bzw. sich in Aufstellung befindender Bebauungspläne überschritten.
- Es konnte nachgewiesen werden, dass eine landwirtschaftliche Produktion auf den Flächen nicht kostendeckend ist. Die Gemeinde Niedergörsdorf hat die Ausführungen des Landwirts nachvollzogen und bewertet sie als plausibel.
- Der nächstgelegene in Aufstellung befindliche Bebauungsplan für großflächige PV-Anlagen ist der Bebauungsplan „Agri-PV Eckmannsdorf“ ca. 3,6 km südöstlich des geplanten Geltungsbereichs.
- Der geringste Abstand zu der Ortslage Danna beträgt ca. 1,6 km.
- Die Netzeinspeisung soll über ein bei Feldheim geplantes Umspannwerk erfolgen. Die Verwendung von Erdkabeln wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Die Zustimmung der Eigentümer liegt vor.
- Die TF 10 trägt der Kleintiergängigkeit Rechnung. Eine Einbindung der Einfriedung in die Landschaft durch Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen ist nicht überall erforder-

derlich. Bei einer Sichtachsenanalyse konnten aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen sowie der die landwirtschaftlichen Wege begleitenden Gehölzstrukturen und Waldflächen nur Sichtverbindungen aus der Ortschaft Eckmannsdorf auf Teile des östlichen Geltungsbereichs festgestellt werden (siehe dazu Kapitel 7.6.1). Somit wird im südöstlichen Bereich eine Sichtschutzpflanzung entwickelt (zeichnerische Festsetzung i.V.m. TF 5). Eine weitere Eingrünung würde zudem umliegende Habitate der Feldlerche beeinträchtigen, sodass die Eingrünung auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll ist. Über Maßnahmenblätter, die als Anlage Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sind, werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt.

- Die Begrenzung der Versiegelung auf maximal 5 % wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Die maximal zulässige Höhe von 4,0 m wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlage gesichert. Die Verwendung reflexionsarmer Module wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.
- Durch die TF 11 wird der besonnte Streifen von 3,00 m zwischen den Modulen sichergestellt, die TF 12 stellt die Bodenfreiheit sicher (80 cm zwischen Modulunterkante und Geländeoberfläche).
- Es werden drei Baugebiete festgesetzt – davon zwei innerhalb des nördlichen Baugebiets und eins im südlichen Teilgebiet. Die südlichen Baufelder liegen in einem Abstand von mindestens 20 m auseinander, wodurch die freie Fläche zwischen den Baufeldern zur Querung von Großsäugern genutzt werden kann. Darüber hinaus soll die Gestaltung des Waldrandes positive Auswirkungen auf Großsäuger haben.
- Durch die TF 13 wird sichergestellt, dass die Wege nicht vollversiegelt sind.
- Die Entwicklung von extensivem Grünland wird über die TF 8 geregelt.
- Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (TF 5, 7, 8) werden innerhalb des Plangebiets umgesetzt, voraussichtlich erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sollen in maximal 4,9 km Entfernung zum Plangebiet umgesetzt werden (CEF 1). Die Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.5 Sonstige rechtliche Vorschriften

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) dient der Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf Erneuerbaren Energien beruht. Es unterstützt und fördert auf unterschiedliche Weise den Ausbau der Erneuerbaren Energien und normiert, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Diesen Anlagen ist daher in der Schutzgüterabwägung eine vorrangige Bedeutung beizumessen (§ 2 EEG).² Darüber hinaus bestimmt das EEG geförderte Flächenkulissen. Das Vorhaben entspricht keiner der vom EEG geförderten Flächenkulisse. Allerdings regelt das EEG ausdrücklich nicht, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausschließlich auf solchen Flächen errichtet werden dürfen. Sofern solche Anlagen außerhalb der Flächenkulisse des EEG errichtet werden, können lediglich keine Ansprüche auf EEG-Vergütung erhoben werden. Das unternehmerische Risiko der Anlagenbetreiber ist entsprechend höher – weitere Konsequenzen z.B. für die räumliche Planung ergeben sich aber nicht.

Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV

² Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 7.2.2023 – 5 K 171/22 OVG sowie Maslaton Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (Hrsg.): Windenergie – OVG Münster wendet neue Rechtslage unverzüglich an, <https://www.maslaton.de/news/Windenergie--OVG-Muenster-wendet-neue-Rechtslage-unverzuueglich-an--n897> (Zugriff am 28.02.2023)

Die Bildung elektromagnetischer Felder kann nachteilige Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt haben. Sie sind daher als schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG einzustufen. Weitere Konkretisierungen enthalten die 26. BImSchV und die dazu erlassene Verwaltungsvorschrift (26. BImSchVVwV). Dabei sind in den §§ 2 bis 3a 26. BImSchV nicht nur die notwendige Einhaltung von Grenzwerten geregelt, sondern es sind nach § 4 Abs. 1 26. BImSchV auch Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Diese Vorsorge bzw. Minimierung der schädlichen Umwelteinwirkungen ist vor allem durch Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen (die 26. BImSchVVwV spricht von „maßgeblichen Minimierungsorten“) zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist zu berücksichtigen, dass sich sowohl die Grenzwerte als auch die Minimierungsmaßnahmen nur an Gebäude bzw. Grundstücke richten, die dem dauerhaften oder zumindest nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Die Photovoltaik-Freiflächenanlage dient allerdings nicht dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen. Sobald sie errichtet und in Betrieb genommen worden ist, ist nur ein äußerst sporadischer Aufenthalt von Menschen notwendig. Weitere schutzbedürftige Nutzungen befinden sich in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet, sodass nachteilige Auswirkungen nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf voraussichtlich nicht zu erwarten sind. Es besteht nach Beurteilung der Gemeinde Niedergörsdorf auch keine Notwendigkeit, einen besonderen Schutzstandard unterhalb der Grenzwerte der 26. BImSchV im Sinne einer Vorsorge festzusetzen. Über § 15 BauNVO und die insoweit ohnehin zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Regelungen kann ein möglicher Konflikt im Genehmigungsverfahren gelöst werden. Die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB stellt das nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf aber nicht in Frage.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Im Plangebiet befindet sich am westlichen Rand ein Lesesteinhaufen. Dieser ist gemäß des § 18 BbgNatSchAG den geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG gleichgestellt und darf nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich beeinträchtigt werden. Entsprechend wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diese durch eine textliche Festsetzung (TF 6) zur Erhaltung des Lesesteinhaufens konkretisiert.

6. Beschreibung des Vorhabens und des Plangebietes

6.1 Beschreibung des Vorhabens

Innerhalb des ca. 60,6 ha großen Geltungsbereichs soll eine nach Süden ausgerichtete Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von rund 70 MWp entstehen. Die Modultische werden in eine aufgeständerte Bauweise errichtet und erreichen eine maximale Höhe von 3,5 m (Oberkante Modultische); sie weisen einen Neigungswinkel von bis zu 21° auf. Das gesamte Areal soll umzäunt werden. Dabei wird der bestehende Feldweg zwischen den beiden Teilflächen freigehalten.

Durch die im Zuge der Realisierung des Solarparks umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird die landwirtschaftliche Fläche nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf ökologisch aufgewertet (extensives Grünland statt Ackerland). Zudem werden im Westen und Nordwesten des Plangebiets Waldrandstrukturen ausgestaltet. Dadurch entsteht ein natürlich strukturierter Wildtierkorridor, der Großsäuger um die Anlage herumführt und auch als Habitat für

die Heidelerche dienen soll. Des Weiteren ist entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs die Anpflanzung von Sichtschutzhecken vorgesehen. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche (21 Reviere), Schafstelze (5 Reviere) und Heidelerche (1 Revier) wird auf externen Flächen ausgeglichen.

Die aus den Modulen gewonnene Energie wird in mehrere Transformatorstationen geleitet und dort umgewandelt. Die Stromanbindung erfolgt voraussichtlich über ein Umspannwerk in Feldheim, das sich derzeit noch in Planung befindet. Weiterhin speist bereits der bestehende Windpark Strom in das öffentliche Netz ein; der Solarpark kann somit auf die vorhandene technische Erschließung und die bestehenden Anschlussmöglichkeiten zurückgreifen.

6.2 Topographie und Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet ist eben und weist keine topographischen Besonderheiten auf.

6.3 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Plangebietsflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zudem befinden sich derzeit vier Windkraftanlagen innerhalb des Plangebiets, die im Zuge des Repowerings zurückgebaut werden. Zugleich werden zwei neue Windkraftanlagen unmittelbar angrenzend zum Plangebiet errichtet. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit diesbezüglichen Auflagen wird voraussichtlich bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

6.4 Verkehrliche Infrastruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch umliegende untergeordnete Verkehrsstraßen und Landwirtschaftswege bzw. durch die bereits für den Windpark vorhandenen Wege. Diese sind öffentlich gewidmet. Weitere Durchwegungen werden innerhalb des Plangebiets angelegt. Die genaue Wegeführung wird aber nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens festzulegen. Die nächstgelegene übergeordnete Verkehrsstraße ist die L 82, die an die B 2 anschließt.

Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist die öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung des Vorhabens und der damit in Anspruch genommenen Buchgrundstücksflächen zur verkehrlichen Erschließung nachzuweisen. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung bezieht sich somit auf das beantragte Bauvorhaben, nicht auf das Baugrundstück (BVerwG, Beschl. v. 11.4.1990 – 4 B 62/90, NVwZ-RR 1990, 528; Dürr, in: Brüggemann (Hrsg.): BauGB, 125. EL, § 30, Rn. 26). Nachweise der Erschließung der jeweils berührten Einzelbuchgrundstücke sind entbehrlich.

Das Plangebiet liegt im Übrigen außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12 und 17 LuftVG und außerhalb der Hindernisfreiflächen des SLP „Altes Lager“. Der Sonderlandeplatz (SLP) „Altes Lager“ in Jüterbog liegt ca. 6,7 km südöstlich der Planungsfläche.

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Stromanbindung erfolgt voraussichtlich über ein Umspannwerk in Feldheim, das sich derzeit noch in Planung befindet. Weiterhin wird durch den Vorhabenträger die Möglichkeit geprüft, eine bestehende Kabeltrasse, die den Bestandwindpark mit einem Umspannwerk in Zahna verbinden, für einen Teil des Solarparks wiederzuverwenden. Im Übrigen gehört die Frage der Netzanbindung nicht zum bauplanungsrechtlichen Inhalt der Erschließung.³ Die Entscheidung über die Art und die Durchsetzung eines Netzanschlusses sowie die wirtschaftliche

³ BVerwG, Urt. v. 5.1.1996 – 4 B 306/95.

Umsetzung des Vorhabens liegt beim Bauwilligen. Grundsätzlich haben die Betreiber von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Erneuerbaren Energien gemäß § 8 EEG einen Anspruch auf einen Netzanschluss. Insoweit ist die Planung unter diesem Gesichtspunkt nach Beurteilung der Gemeinde Niedergörsdorf vollziehbar.

Die übrige technische Infrastruktur, soweit sie den planungsrechtlichen Begriff der Erschließung betrifft, kann vernachlässigt werden, da für den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage keine dauerhafte Anwesenheit von Betriebspersonal erforderlich ist. Somit ist weder eine Trinkwasserversorgung noch der Anschluss an die Abwasserbeseitigung erforderlich.

Die Löschwasserversorgung soll voraussichtlich über Löschwasserkissen erfolgen. Regelungen zur Einhaltung der Brandschutzanforderungen können im Genehmigungsverfahren sichergestellt werden. Im Bebauungsplan bedarf es nach Beurteilung der Gemeinde Niedergörsdorf keiner weiteren Regelung.

6.6 Altlasten, Kampfmittel

Der Gemeinde Niedergörsdorf liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung mit Altlasten oder das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

6.7 Bodendenkmale

Wie aus der Stellungnahme des Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Dezernat: Bodendenkmalpflege) / Archäologisches Landesmuseum) vom 18.11.2025 hervorgeht, sind keine Bodendenkmale im Plangebiet registriert.

6.8 Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken

Die Grundstücke sind vollständig in Privatbesitz. Die Vorhabenträgerin ist nicht Eigentümerin der Grundstücke, hat aber Nutzungsverträge von über 20 Jahren ab Inbetriebnahme mit einer Verlängerungsoption abgeschlossen.

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS UND ALTERNATIVEN

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

7.1 Geltungsbereich

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB

Begründung:

Der Geltungsbereich wird ausschließlich zeichnerisch festgesetzt. Es sind alle Flächen einbezogen, deren Inanspruchnahme nach Bewertung der Gemeinde Niedergörsdorf für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Hinweis: Maßgeblich für die zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die dünne innenliegende Führungslinie des Planzeichens 15.13. PlanZV⁴.

7.2 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet „Erneuerbare Energien“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO

Begründung:

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO können im Bebauungsplan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete festgesetzt werden; davon wird hier Gebrauch gemacht. In der Planzeichnung wird als Baugebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ festgesetzt. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist allerdings nur zulässig, wenn sich dieses gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, denn die Belegung einer Fläche mit Photovoltaik-Anlagen als Hauptnutzung ist in keinem der übrigen Baugebiete der BauNVO vorgesehen. Zwar sind sie auch in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig, allerdings ist es gerade nicht das städtebauliche Entwicklungsziel der Gemeinde Niedergörsdorf, an diesem Standort andere gewerbliche Nutzungen zusätzlich zur Freiflächen-Photovoltaikanlage zuzulassen. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines

⁴ Die Klarstellung erfolgt zur Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.11.2022 - OVG 2 S 10/22.

sonstigen Sondergebiets eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung SO „Erneuerbare Energien“ und wird durch die textliche Festsetzung TF 1 weiter konkretisiert.

TF 1 – Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Erneuerbare Energien“

- (1) Das Sondergebiet (SO) „Erneuerbare Energien“ - bestehend aus SO 1.1, SO.1.2 und SO 2 - dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie und der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.
- (2) Zulässig sind im Rahmen der Zweckbestimmung nach Abs. 1:
 - a) Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;
 - b) technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;
 - c) Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege und technischen Überwachung des Solarparks.
- (3) Innerhalb von SO 1.1 sind Batteriespeicher als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.
- (4) Im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nach Abs. 1 und 2 gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB auflösend bedingt. Diese Festsetzungen gelten nicht mehr, wenn und soweit die Flächen für Windkraftzwecke benötigt werden. Für Windkraftzwecke benötigt werden Flächen, die in einem Windenergieanlagen-Genehmigungsbescheid für
 - a) die Fundamente,
 - b) die Kranstellflächen,
 - c) die Zuwegungsflächen und/oder
 - d) den jeweils vom Rotor überstrichenen Bereichvorgesehen sind und sich im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ befinden (nachfolgend: die „Windenergieflächen“). Diese auflösende Bedingung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 BauGB tritt unmittelbar mit Erteilung der jeweiligen Genehmigung für Windenergieanlagen mit Windenergieflächen im Geltungsbereich des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ ein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO; § 9 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB

Begründung:

Zu Abs. 1:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ festgesetzt. Gemäß Absatz 1 dient es der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen mit allen dazu notwendigen Anlagen.

Zu Abs. 2:

Die Einzelheiten zu den zulässigen Anlagen regelt der Absatz 2. Daraus ergibt sich u.a., dass neben der Aufstellung und Nutzung von Photovoltaikanlagen auch weitere, der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen dienende Anlagen und technische Einrichtungen (wie z.B. Anlagen für den Betrieb, die Wartung, die technische Überwachung) zulässig sind.

Viele der in Absatz 2 aufgeführten Anlagen sind bereits als Nebenanlagen der Photovoltaik-Freiflächenanlage einzuordnen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass § 14 BauNVO unmittelbar einschlägig ist und somit auch weitere, hier nicht aufgeführte Nebenanlagen bzw. diesen gleichgestellte bauliche Anlagen zulässig sind. Dazu gehören z.B. auch Batteriespeicher, wenn sie die Anforderungen an eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO erfüllen. Davon ist

insbesondere auszugehen, wenn sie sich gegenüber der Photovoltaik-Freiflächenanlage in Art und Umfang unterordnen und ihrem Nutzungszweck dienen. Diese Anlagen sind dann über § 14 BauNVO zulässig, da diese Regelung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO automatisch Bestandteil des Bebauungsplans wird. Etwas anderes gilt für Anlagen, die z.B. nicht nur der Photovoltaikanlage selbst, sondern auch weiteren Anlagen Dritter in der Umgebung des Plangebiets dienen – in diesem Fall wären solche Anlagen als eigenständige (Haupt-)Nutzung zu qualifizieren, die vom in Abs. 2 festgesetzten Nutzungskatalog nicht erfasst sind.

Zu Abs. 3:

Innerhalb von SO 1.1 sind Batteriespeicher als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Die Festsetzung steht im Zusammenhang mit der Maßnahme der Waldrandgestaltung (AE 3) und stellt sicher, dass in einem Abstand von 100 m zum Waldrand keine Beeinträchtigungen für die Wandermöglichkeiten von Säugetieren und Habitate für die Heidelerche durch Lärm von Batteriespeichern entstehen (VM14).

Zu Abs. 4:

Über § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Der Betrieb von Photovoltaikanlagen ist nur solange zulässig, bis die Flächen für Windkraftzwecke benötigt werden. In wie fern die Flächen für die Windkraftzwecke benötigt werden, wird durch Absatz 4 Buchstabe a, b, c und d definiert und bezieht sich auf die BImSchG-Genehmigung. Die Regelung sichert den Vorrang der Windenergie gegenüber der Solarenergie und kommt somit den Anforderungen des Vorranggebiets für Windenergie nach. Insoweit muss die Plangeberin sicherstellen, dass der Bebauungsplan nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, d.h. dass er der vorrangigen Nutzung bzw. Funktion entgegenstehende Nutzungen und Funktionen ausschließt. Die Nutzung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage ist grundsätzlich geeignet, im Konflikt mit der Windenergie zu stehen (s. Kapitel 5.2). Zugleich ist aufgrund anlagentechnischer und abstandsflächenrechtlicher Erfordernisse nach Auffassung der Gemeinde Niedergörsdorf davon auszugehen, dass zwischen den einzelnen Windkraftanlagen größere Freiflächen verbleiben, die auch durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden können, ohne einen Konflikt mit der Windenergie zu erzeugen.

Es wird keine Folgenutzung festgesetzt, auch wenn das nach § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB im Regelfall über eine „Soll-Vorschrift“ gefordert ist. Die „Soll-Vorschrift“ bedeutet, dass eine Folgenutzung grundsätzlich vorzunehmen ist und nur in atypischen Fällen darauf verzichtet werden kann. Aus der Gesetzesbegründung zu § 9 Abs. 2 BauGB geht hervor, dass eine Folgenutzung festgesetzt werden soll, damit der Bebauungsplan auch die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere städtebauliche Entwicklung enthält. Für den vorliegenden Fall ist allerdings ohne die Festsetzung einer Folgenutzung die städtebauliche Entwicklung nach Auffassung der Gemeinde Niedergörsdorf nicht offengelassen, da die Flächen innerhalb eines Vorranggebiets für Windenergieanlagen liegen. Dieses ist im sachlichen Teilregionalplan festgelegt (s. Kapitel 5.2) und schafft die Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 249 BauGB. Die prioritäre Nutzung ist somit auf überörtlicher Ebene vorgegeben und muss nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf nicht noch einmal in einem nachgelagerten Bebauungsplan deklaratorisch für zulässig erklärt werden. Somit handelt es sich nach Auffassung der Plangeberin um einen im Sinne der Gesetzesbegründung atypischen Fall.

Erforderlich ist, dass die Bedingungen, die zum Eintritt des Abs. 4 führen, hinreichend bestimmt sind; die Umstände müssen für die Betroffenen und die an der Planung Interessierten eindeutig erkennbar sein. Vorliegend wird an BImSchG-Genehmigungserteilung angeknüpft. Da der Zeitpunkt eindeutig bestimmbar ist, sind insoweit die Anforderungen an eine auflösend

bedingte Festsetzung nach Auffassung der Plangeberin gewahrt. Mit der Genehmigung entfällt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.

Die bedingte Festsetzung bezieht sich auf die Teile des Sondergebiets SO 1.1, 1.2 und SO 2. Diese Flächen überlagern sich mit dem festgelegten Windenergiegebiet VRW 28 gemäß dem sachlichen Windenergienutzung 2027.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl, hier 0,6

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

- Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Höchstmaß) in Meter: OK 4,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Begründung:

Um die Versiegelung und Überdeckung des Bodens sowie eine sinnvolle Nutzung der Fläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu regeln, werden die zulässige Grundfläche und die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Solarparks in der Gemeinde Niedergörsdorf beträgt die erforderliche GRZ zur Umsetzung der Planungsziele im Regelfall zwischen 0,5 und 0,6. Um die Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage nicht ungewollt zu erschweren, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Zu beachten ist ferner § 19 Abs. 5 BauNVO, wonach in einem Sondergebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie überschritten werden darf. Diese Regelung wird nach Prüfung durch die Gemeinde Niedergörsdorf nicht suspendiert, um z.B. im Falle eines ungünstigen Grundstückszuschnitts keine Unzulässigkeit des Vorhabens zu provozieren. Da die GRZ grundstücksbezogen ist, muss sie auf jedem Baugrundstück eingehalten werden.

Der Begriff des Baugrundstücks selbst wird aber nicht weiter in der BauNVO definiert. Daher ist die zu diesem unbestimmten Begriff ergangene Judikatur auszuwerten: Das BVerwG hat zunächst festgestellt, dass aufgrund der Inbezugnahme bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s.o.) oder der Regelungen zur Grundstücksteilung nach § 20 BauGB das Baugrundstück selbst für die Anwendung des Bauplanungsrechts eine unverzichtbare Größe darstellt. Soweit der Begriff daher im Bauplanungsrecht verwendet wird, ist er selbst bundesrechtlich festgelegt.⁵ Der Inhalt dieses Begriffs ist im Wege der Auslegung zu ermitteln. Das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Sinne ist demnach mit dem bürgerlich-rechtlichen bzw. grundbuchrechtlichen Grundstück gleichzusetzen.⁶ Ausnahmen davon sind nur dort vertretbar – dann aber auch geboten –, wo bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Begriffs die

⁵ BVerwG, Urt. v. 14.2.1991 – 4 C 51/87, NJW 1991, 2783 (2784).

⁶ BVerwG, Urt. v. 26.6.1970 – IV C 73/68, VerwRspr 1971, 354 (355).

Gefahr entstände, dass der Sinn einer bestimmten bau- und bodenrechtlichen Regelung handgreiflich verfehlt würde.⁷

Auch wenn die Rechtsprechung des BVerwG insoweit gefestigt ist, wird häufig versucht, Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung durch eine sog. Vereinigungsbaulast zu heilen. Dabei werden mehrere Buchgrundstücke belastet, damit sie gemeinsam das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einhalten können. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich bei Baulasten um ein bauordnungsrechtliches und somit landesrechtliches Instrument handelt. Das Baugrundstück ist, wie oben dargelegt, ein bundesrechtlich determinierter Begriff. Er kann folglich nicht durch eine landesrechtliche, sondern nur durch eine bundesrechtliche Baulast verändert werden⁸ – dieses Instrument gibt es aber nicht. Die Rechtsprechung des BVerwG ist zwar stets zu Grundstücksteilungen ergangen, die im Anschluss zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechenden Zuständen führten. Sie wird aber auch auf den Fall übertragbar sein, dass durch ein Zusammenlegen mehrerer Baugrundstücke überhaupt erst die Festsetzungen eines Bebauungsplans eingehalten werden können. Folgerichtig haben auch die Berufungsinstanzen bisher nicht die Zusammenfassung mehrerer Buchgrundstücke per Vereinigungsbaulast zu einem Baugrundstück anerkannt.⁹

Durch die o.g. Regelung in § 19 Abs. 5 BauNVO ist aber sichergestellt, dass für ungünstig zugeschnittene (z.B. besonders schmale) Grundstücke nötigenfalls die GRZ durch die Photovoltaikmodule überschritten werden kann. Das ist sogar bis zu einer rechnerischen GRZ von 1,0 möglich.¹⁰ Somit ist unabhängig von dem tatsächlichen Zuschnitt der Baugrundstücke, auf die der Vorhabenträger als Pächter nur bedingt Einfluss nehmen kann, eine Umsetzbarkeit der Planung gesichert.

Trotz dieser Sonderregelung, die ggf. im Einzelfall die Umsetzbarkeit des Vorhabens absichert, sollen insgesamt nicht mehr als 60 % der gesamten Flächen des festgesetzten Sondergebiets überdeckt werden.

Da die GRZ auf den errechneten Anteil des Baugrundstücks Bezug nimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung der GRZ nicht automatisch der Versiegelungsgrad zum Ausdruck gebracht. Bei PV-Freiflächenanlagen liegt der Versiegelungsgrad deutlich unterhalb der GRZ, wie sich aus zahlreichen Beispielen in der gesamten Bundesrepublik zeigt. Er beträgt meist 2 bis 3 % der Fläche (inklusive Nebenanlagen).

Erfahrungsgemäß ragen die Modultische von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an ihrem höchsten Punkt ca. 3,5 m über die Geländeoberfläche hervor. Um auch hier einen gewissen Spielraum zu wahren wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 4,0 m festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden über die textliche Festsetzung TF 2 und TF 3 konkretisiert.

TF 2 – Zulässige Grundfläche

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des

⁷ BVerwG, Urt. v. 14.12.1973 – IV C 48/72, BVerwGE 44, 250 (252); dass., Beschl. v. 30.11.2000 – 4 BN 57.00, ZfBR 2001, 421.

⁸ BVerwG, Urt. v. 14.2.1991 – 4 C 51(87, NJW 1991, 2783 (2784)

⁹ OVG Koblenz, Urt. v. 2.7.2015 – 1 A 10031/15, NVwZ-RR 2015, 888 (889, Rn. 23); VGH Kassel, Beschl. v. 4.1.2007 – 4 TG 2717/06, BauR 2008, 83.

¹⁰ Vgl. BT-Drs. 20/7248, S. 37.

§ 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unzulässig.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung:

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl ist zu beachten, dass sich diese sowohl auf die Hauptanlagen als auch z.B. auf Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bezieht. Üblicherweise regelt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zwar, dass die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8). Diese Regelung zur Überschreitung der GRZ soll in diesem Bebauungsplan jedoch nicht greifen, da eine Inanspruchnahme von 60 % der Baugrundstücksfläche ausreicht, um sowohl die Photovoltaikanlagen selbst als auch alle weiteren erforderlichen Anlagen, technischen Einrichtungen, Erschließungsanlagen und sonstigen erforderlichen baulichen und sonstigen Nutzungen unterzubringen. Es wird in der textlichen Festsetzung TF 2 insoweit von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, wonach in einem Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden können.

TF 3 – Zulässige Höhe baulicher Anlagen

- (1) Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.
- (2) Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- (3) Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung und andere, der Gesamtanlage untergeordnete technische Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.
- (4) Werden gemäß TF 1 Abs. 4 Flächen als Windenergieflächen benötigt, gilt die auflösende Bedingung gemäß TF 1 Abs. 4 zugleich auch für alle Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf diesen Windenergieflächen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 5 und 6 und 18 Abs. 1 BauNVO; § 9 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB

Begründung:

Zu Abs. 1:

Die natürliche Geländeoberfläche ist u.a. in § 2 Abs. 12 BbgBO definiert. Sie ist somit hinreichend bestimmt und kann auch im Bebauungsplan als zulässiger Höhenbezugspunkt herangezogen werden.¹¹ Das gilt bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen umso mehr, als hier gerade

¹¹ VGH Kassel, Urt. v. 17.1.2023 – 3 C 1855/20.N, ZfBR 2023, 481 (483).

keine umfangreichen Tiefbauarbeiten nötig sind, die ggf. das Höhenniveau verändern. Stattdessen werden die Pfeiler der Modultische im Regelfall in den Boden gerammt und verändern daher das natürliche Geländeniveau nicht.

Zu Abs. 2:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des Kriterienkatalogs der Gemeinde Niedergörsdorf für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, wonach Einfriedungen auf 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen sind.

Zu Abs. 3:

Im Zusammenhang mit der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zumeist z.B. Videoüberwachungsanlagen nötig. Diese Masten treten nur als schmale Stelen in Erscheinung und ordnen sich der Gesamtanlage unter. Auch weitere technische Einrichtungen, z.B. Teile eines Transformators u.ä., können u.U. innerhalb der festgesetzten, an den Photovoltaik-Modulen orientierten baulichen Höhe nicht realisiert werden. Daher wird für diese Teile baulicher Anlagen eine eigene Regelung festgesetzt. Durch die Bedingung, dass sich diese Anlagen der Gesamtanlage unterordnen müssen und die Festsetzung als Ausnahme ist eine Verträglichkeit mit dem übergeordneten Plankonzept gewahrt. So kann die Bauaufsicht im Einvernehmen mit der Gemeinde über die §§ 31 Abs. 1 und 36 BauGB Fehlentwicklungen entgegenwirken.

Zu Abs. 4:

Gemäß dem Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (WindBG) haben die Länder verbindliche Flächenziele (Flächenbeitragswerte) zu erreichen, um die Einhaltung festgelegter Ausbauziele und -pfade für den Ausbau der Windenergie an Land zu gewährleisten. Somit ist in jedem Bundesland ein prozentualer Anteil der Landesfläche nach Maßgabe der Anlage (Flächenbeitragswert) für die Windenergie an Land auszuweisen (§ 2 Wind BG). Gemäß der Anlage zu § 3 Abs. 1 WindBG hat Brandenburg einen Flächenbeitragswert von ist 1,8 % der Landesfläche bis zum 31.12.2027 und 2,2 % bis zum 31.12.2032 zu erreichen. Auf den Flächenbeitragswert anrechenbar sind alle Flächen, die in Windenergiegebieten liegen. Nach § 4 Abs. 1 S. 5 WindBG sind Flächen, die in Plänen ausgewiesen werden, die nach dem 01.02.2023 wirksam geworden sind und Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen enthalten, nicht auf den Flächenbeitragswert anzurechnen. Der Satz 5 wurde grundsätzlich mit der Intention eingefügt, zu verhindern, dass Vorgaben getroffen werden, die die Nutzbarkeit der Fläche für die Windenergie einschränken bzw. dass planerische Einschränkungen entstehen.¹² Damit beugt der Gesetzgeber Regelungen vor, bei denen durch Höhenbeschränkungen die Wirkung der Ausweisung als Windenergiegebiet konterkariert wird und im Ergebnis eine Verhinderungsplanung entsteht.¹³

Der Wortlaut des Gesetzes gibt jedoch nicht her, ob jede Art der Höhenbeschränkung zu einer Nicht-Anrechenbarkeit führt oder ob sich die Höhenbeschränkung nur nicht auf die Windkraftanlagen beziehen darf, damit die Flächen auf den Flächenbeitragswert angerechnet werden können. Die Begründung zu Satz 5 ist an der Stelle nicht eindeutig.¹⁴ Mehr Klarheit verschafft allerdings der Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 in den

¹² Raschke, Roscher (2024): Planerische Steuerung erneuerbarer Energien im Lichte der Novelle des Raumordnungsgesetzes und der Änderungen des Baugesetzbuches, ZfBR 2024, 120; Mitschang, Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr Baugesetzbuch 16. Auflage 2025 § 249 Rn. 15.

¹³ Gatz, Tyczewski in: Hoppenberg/deWitt Handbuch des öffentlichen Baurechts Werkstand 63. EL November 2024, Z V. Windenergieanlagen, Rn. 27.

¹⁴ BT-Drs. 20/2654, S. 5

Bereichen Windenergie an Land und Solarenergie sowie für Energiespeicheranlagen am selben Standort. Gemäß dem Entwurf soll nach Satz 5 des § 4 Abs. 1 WindBG ein weiterer Satz eingefügt werden: *Höhenbegrenzungen auf Flächen, die nicht aus Planbestimmungen folgen, hindern die Anrechenbarkeit der Flächen nicht.* In der Begründung heißt es dazu: *Der neu eingeführte Satz 6 stellt danach klar, dass die Anrechenbarkeit von Flächen nur dann ausgeschlossen ist, wenn jene im Plan mit Bestimmungen zur Begrenzung der Höhe von Windenergieanlagen versehen sind. Rein ordnungsrechtlich begründete Höhenbeschränkungen, auch wenn sie bei Erlass eines Plans absehbar sind, sind deshalb von den Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen im Plan abzugrenzen.*¹⁵ Die Begründung stellt an der Stelle klar, dass sich Satz 5 nur auf Höhenbeschränkungen von Windenergieanlagen beziehen soll. Vor diesem Hintergrund und der Intention von § 4 Abs. 1 S. 5 WindBG, wird es für die vorliegende Planung als zulässig betrachtet, eine bedingte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen aufzunehmen. Sobald die Flächen im Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ für Windkraftzwecke benötigt werden, entfällt auf ihnen die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen. Zugleich ist es nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf ohne Verstoß gegen die Bestimmungen des WindBG zulässig, für das Plangebiet eine Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, solange die Flächen nicht für Windkraftzwecke benötigt werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zu Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen getroffen:

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Der Abstand zwischen dem schmalen Baufenster und dem großen Baufenster im nördlichen Teilbereich beträgt etwa 7 m und dient dazu, dass die dort verlaufende Zuwegung zu einer nördlich des Plangebiets gelegenen Windkraftanlage von Bebauung freigehalten wird.

Des Weiteren sind die Baugrenzen die je nach Umgebung mit einem unterschiedlichen Abstand zum Geltungsbereich festgesetzt: Befindet sich unmittelbar angrenzend eine landwirtschaftliche Nutzfläche, Wirtschaftsweg o.ä., verlaufen sie überwiegend in einem Abstand von 3,0 m parallel zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hier wird lediglich der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Nur in den Bereichen, wo der Geltungsbereich zugunsten der Errichtung von zwei Windenergieanlagen Fläche ausspart, verläuft die Baugrenze auf dem Geltungsbereich.

Davon abweichend beträgt der Abstand der Baugrenze zum Wald im Nordwesten zwischen 4 und 15,0 m, um einerseits eine Verschattung der Module im Frühjahr und Herbst zu verhindern und andererseits naturschutzfachlichen Anforderungen Rechnung zu tragen. Durch den Abstand kann die Waldrandgestaltung gemäß der Maßnahme AE 2 des Umweltberichts umgesetzt werden (siehe dazu unter Kapitel 7.6.1). Im Nordosten und Süden des Plangebiets ver-

¹⁵ BT-Drs. 20/12785, S. 43, 44.

läuft die Baugrenze zum Teil mit einem Abstand von mehr als 3,0 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, um einen ausreichenden Abstand zu angrenzenden und künftigen Windenergieanlagen einzuhalten.

7.5 Abstandsflächen

TF 4 Geltung der Vorschriften über die Tiefe der Abstandsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BbgBO über die Tiefe der Abstandsflächen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BbgBO

Begründung:

Die Regelung ist aufgrund des § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO erforderlich. Dort heißt es: „Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 BbgBO Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“ Mit anderen Worten: Erlaubt eine städtebauliche Satzung Außenwände geringerer Tiefe, als es nach dem Abstandsflächenrecht eigentlich erforderlich ist, verdrängen die Regelungen der Satzung die Regelungen zu den Mindestabstandsflächen nach § 6 Abs. 5 BbgBO. Das gilt jedenfalls dann, wenn in der Satzung nicht ausdrücklich festgesetzt ist, dass die Regelungen zu den Mindestabstandsflächen Anwendung finden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan ist eine städtebauliche Satzung i.S.d. § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO. Durch die festgesetzten Baugrenzen können insbesondere nach dem Entfallen der Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen nach TF 3 Abs. 4 nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf Anlagen denkbar sein, die eine Unterschreitung der landesrechtlich erforderlichen Mindestabstandsflächen ermöglichen. Ob ein darauf gerichteter planerischer Wille existiert, ist nach der eindeutigen Regelung der BbgBO unerheblich – entscheidend ist allein, dass die Möglichkeit der Errichtung von Außenwänden geringerer Tiefe eröffnet wird. Dazu sind die genannten Festsetzungen geeignet. Die Unterschreitung von Abstandsflächen ist jedoch gerade nicht das Ziel der Gemeinde Niedergörsdorf. Um das Abstandsflächenrecht zur Anwendung bringen zu können, bedarf es daher gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO einer ausdrücklich darauf gerichteten Festsetzung im Bebauungsplan.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen

7.6.1 Eingriffsermittlung und Ausgleichskonzept

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans wird erstmals ein Eingriff durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen in bis dato baulich nicht genutzte Flächen zugelassen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der Eingriffsermittlung und des Ausgleichskonzepts dargestellt. Für eine detaillierte Betrachtung wird auf den Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung sowie auf den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Eingriffsermittlung

Schutzgüter Fläche und Boden

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche wird maßgeblich über die Festsetzung der GRZ bestimmt. Diese Betrachtungsweise greift bei einem Solarpark allerdings zu kurz, da von der GRZ nicht nur die versiegelten, sondern auch die von den Solarmodulen überdeckten Flächen erfasst werden. Es gehört zur allgemeinen Lebenserfahrung, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Bauweise errichtet werden, d.h. nur punktuell über die Pfosten der Modultische direkt mit dem Erdboden verbunden sind und nur dort für Versiegelungen sorgen. Zugleich sind aber auch die Nebenanlagen (Zuwegungen, Kabelschachtungen, Transformatoren) zu berücksichtigen, die ebenfalls für eine Versiegelung sorgen. Nach Einschätzung des Bundesamts für Naturschutz beträgt die reelle Versiegelung weniger als 5% der Gesamtfläche eines Solarparks.¹⁶ Die Gemeinde Niedergörsdorf schätzt nach eigenen Erfahrungen aus anderen Verfahren einen Versiegelungsgrad von 3% als realistisch ein. Um auf der sicheren Seite zu sein, wird daher für 5% der Flächen des Sondergebiets eine Versiegelung unterstellt.

Das bedeutet allerdings nicht, dass die von Solarmodulen überdeckten Flächen im Übrigen gänzlich unberührt bleiben. Durch die Verschattung und die Veränderung des Wasserabflusses kann es insbesondere in den oberen Bodenschichten zu partiellen Funktionsverlusten kommen. Gleichwohl ist der Eingriff nach Einschätzung der Plangeberin hier im Vergleich zu einer vollständigen Versiegelung, die einen ebenso vollständigen Verlust der Bodenfunktionen bedeutet, als deutlich geringer zu bewerten.

Schutzgut Tiere

Durch die Planung sind insbesondere 23 Feldlerchen- (21 im Geltungsbereich, 2 durch südöstliche Sichtschutzhecke (50m Puffer)), 5 Schafstelzen- und 3 Heidelerchen-Reviere betroffen. Zwar ist durch die festgesetzte Entwicklung von Extensivgrünland voraussichtlich von einer Erhöhung der Biodiversität auszugehen, sodass für diese betroffenen Arten möglicherweise ein höheres Nahrungsangebot zur Verfügung steht. Allerdings gibt es keine gesicherten wissenschaftlichen Erkenntnisse, dass z.B. Feldlerchen als Offenlandart und Meider von Vertikalstrukturen in Solarparks nisten würden. Es gibt sowohl einzelne Brutnachweise innerhalb von Solarparks als auch Studien, die von einer Verlagerung der Brutaktivität auf Ausweichflächen berichten. Somit kann kein gesicherter wissenschaftlicher Kenntnisstand unterstellt werden. Im Sinne einer konservativen Planung nimmt die Gemeinde Niedergörsdorf daher an, dass die Brutplätze der betroffenen Arten vollständig verloren gehen werden.

Landschaftsbild

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage stellt schon allein aufgrund ihrer Größe einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar.¹⁷ Wie erheblich die Auswirkungen sind, ergibt sich u.a. auch aus der Berücksichtigung der Vorbelastung des Landschaftsbilds. Hier ist insbesondere die Vorbelastung durch den Windpark zu berücksichtigen. Umliegend zum Plangebiet befinden sich die Ortsteile Lindow und Malterhausen, Eckmannsdorf, Danna und Feldheim. Gemäß der Sichtachsenanalyse besteht nur zum Ortsteil Eckmannsdorf eine Sichtverbindung, obwohl das Plangebiet weitestgehend in die offene Feldflur übergeht. Dies begründet sich sowohl durch das Waldvorkommen nördlich und westlich des Plangebiets sowie die bewachsene Fläche östlich des Plangebiets als auch durch kleinräumige Höhenunterschiede im Relief und durch Gehölzreihen, die die Anlage von den Ortsteilen abschirmen.

¹⁶ Bundesamt für Naturschutz: Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen, BfN-Skripten 247, S. 19.

¹⁷ OVG Lüneburg, Beschl. v. 30.4.2024 – 1 MN 161/23, NVwZ 2024, 1688 (1692, Rn. 30).

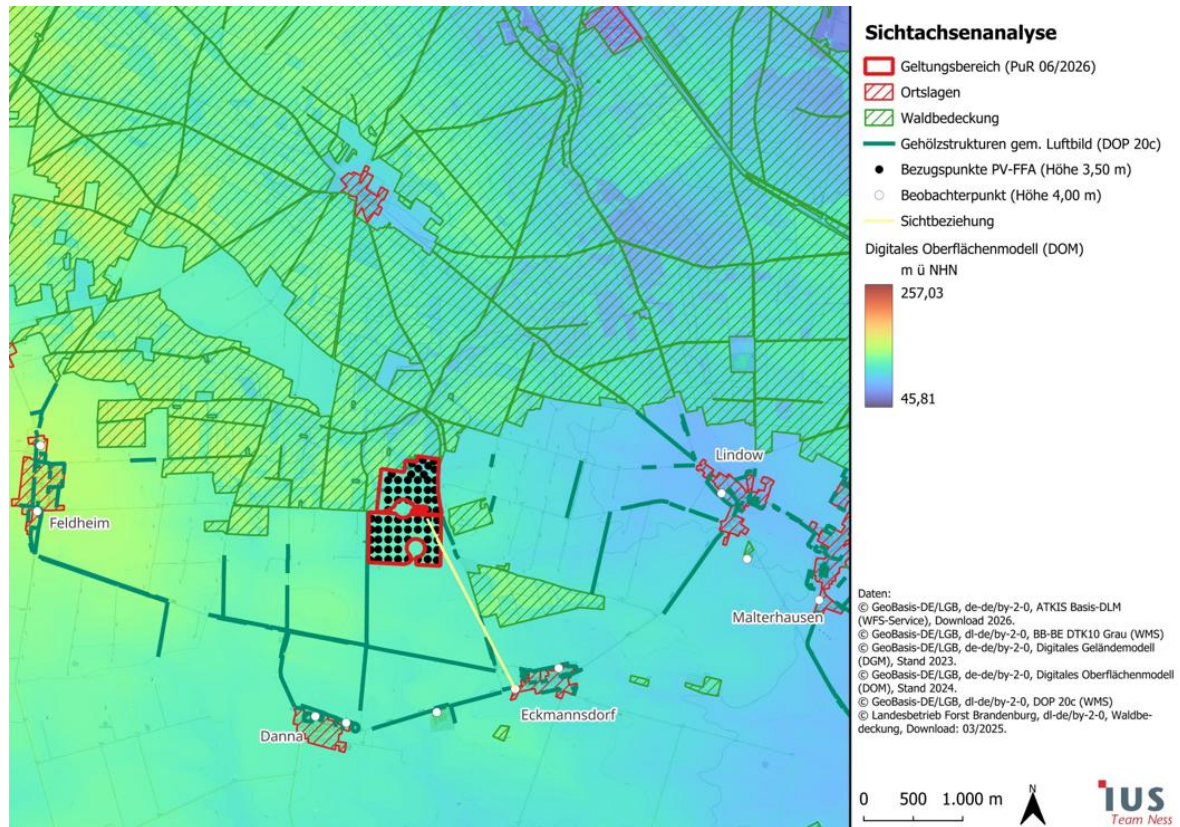


Abb. 3: Landschaftsbildanalyse basierend auf dem Digitalen Oberflächenmodell (DOM).
 (Quelle: IUS Team Ness, Umweltbericht zum Bebauungsplan)

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe bedeutsamer Rad- oder Wanderfernwege. Nach der Bewertung der Gemeinde Niedergörsdorf besteht somit nur in Richtung des Ortsteils Eckmannsdorf eine schutzwürdige Sichtbeziehung.

Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgüter Fläche und Boden

Vermeidbare Eingriffe in einzelne Bodenfunktionen werden durch die Festsetzung der wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegen und Zufahrten verhindert. Die Maßnahme wird durch die textliche Festsetzung TF 13 gesichert. Ebenso dient der in der Festsetzung TF 12 geregelte Mindestabstand von 0,80 m zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberfläche der Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Boden, da somit größtenteils eine Überdeckung (und nicht Versiegelung) durch die Photovoltaikmodule gesichert wird.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der Lesesteinhaufen im Südwesten des nördlichen Teilgebiets wird durch eine zeichnerische Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die TF 6 gesichert.

Schutzgut Tiere

Die Durchgängigkeit des Solarparks für Kleinsäuger wird über die Festsetzung TF 10 gewährleistet. Um sicherzustellen, dass die Flächen für Großsäuger ausreichend durchlässig sind, wird über die TF 9 Abs. 1 geregelt, dass auf einer Breite von 20,0 m keine hochbaulichen

Anlagen errichtet werden dürfen. Eine Überbauung des zu entwickelnden Waldrandes gemäß TF 7 wird durch die TF 9 Abs. 2 vermieden.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden mangels einer Rechtsgrundlage in § 9 BauGB nicht festgesetzt, können aber vertraglich gesichert werden. Dazu gehört u.a. eine Bauzeitenregelung, um unnötige Störungen der Flora und Fauna zu vermeiden.

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Fläche und Boden

Die Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden werden durch die Entwicklung von extensivem Grünland kompensiert, die in der textlichen Festsetzung TF 8 gesichert ist. Das zu entwickelnde Grünland ist im Vergleich zur bisherigen Ackernutzung als höherwertiger einzustufen und schützt vor Bodenerosionen.

Schutzgut Tiere

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere kann u.a. durch die Waldrandgestaltung mit angrenzender Extensivgrünlandentwicklung ausgeglichen werden. Dadurch bleiben Wandermöglichkeiten für Säugetiere erhalten und es entstehen Habitate insbesondere für die Heidelerche. Gesichert ist die Maßnahme über die TF 7.

Der Verlust der Reviere der Feldlerche, Heidelerche und Schafstelze kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden, ohne dass das Vorhaben dadurch nur in sehr viel geringerem Umfang umgesetzt werden würde. Aus diesem Grund werden auf externen Flächen innerhalb des räumlichen Zusammenhangs gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG Maßnahmen vorgesehen. Für zwei betroffene Reviere der Heidelerche kann ein Verlust der Lebensstätten durch die festgesetzte Waldrandgestaltung voraussichtlich vermieden werden, für eine Lebensstätte soll eine externe Kompensation stattfinden. Die Gemeinde Niedergörsdorf hat die vorgeschlagenen Maßnahmen nachvollzogen und hält sie für geeignet, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände voraussichtlich zu vermeiden. Die geplanten Maßnahmen sind den Maßnahmeblättern als Anhang zum Umweltbericht zu entnehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung der Maßnahmen. Die Maßnahmen sind als CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG vor dem Eingriff funktionsfähig herzustellen und die Flächen vor Baubeginn dinglich zu sichern. Auch zur Einhaltung dieses zeitlichen Ablaufs verpflichtet sich der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag, die Baugenehmigung kann zudem unter dieser aufschiebenden Bedingung erteilt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Eingriff in das Schutzgut wird überwiegend durch die Pflanzung einer dreireihigen Sichtschutzhecke (zeichnerische Festsetzung von Pflanzflächen i.V.m. textlicher Festsetzung TF 5) ausgeglichen, da somit die Wahrnehmbarkeit des Solarparks nach Südosten in Richtung Eckmannsdorf deutlich eingeschränkt wird. Weitere Sichtschutzhecken an andere Stelle sind nach Beurteilung der Gemeinde Niedergörsdorf nicht erforderlich.

7.6.2 Zeichnerische und textliche Festsetzungen

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Hier: Erhaltung von Alleebäumen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Anlage einer Sichtschutzhecke festgesetzt. Die Festsetzung wird durch die TF 5 konkretisiert.

Die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der dauerhaften Erhaltung der Windschutzhecke im Osten des Plangebiets.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung durch den Buchstaben c dient dem Schutz eines Lesesteinhaufens (geschütztes Biotop nach § 18 BbgNatSchAG) und wird durch die TF 6 weiter konkretisiert.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung durch die Buchstaben a und b dient der Waldrandgestaltung und wird durch die TF 7 weiter konkretisiert. Dadurch, dass sich die Flächen nicht mit dem Sondergebiet überlagern, sind bauliche Anlagen unzulässig. Somit dient die Maßnahmen damit auch zum Teil der Umsetzung der Maßnahme VM 13.

TF 5 – Sichtschutzhecken

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens dreireihige Sichtschutzhecke mit einer Breite von mindestens 5,0 m herzustellen. Es sind Gehölzarten gemäß der festgesetzten Pflanzliste 1 in der Mindestpflanzqualität Höhe 100-125 cm (Kleinbäume), bzw. Höhe 60-100 cm (Großsträucher), anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 % Kleinbäume sowie mindestens 30 % und maximal 50 % dornige Gehölze (Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehe, Wildapfel) zu verwenden. Die Reihen sind versetzt zueinander mit einem Reihenabstand von maximal 1,0 m anzupflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb einer Reihe darf maximal 1,0 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

Pflanzliste 1

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
<u>Kleinbäume:</u>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
<u>Großsträucher:</u>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>

Begründung

Die Festsetzung dient dem Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild, indem die nach Bewertung der Gemeinde Niedergörsdorf als relevant einzustufenden Sichtbeziehungen vor erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Südosten des Plangebiets wird daher eine Sichtschutzhecke festgesetzt

Der Anteil von mindestens 10 % Kleinbäume stellt sicher, dass die Hecke ihre Funktion als Sichtschutz erfüllt. Es ist der Gemeinde Niedergörsdorf bewusst, dass durch die festgesetzte Pflanzqualität nicht von Anfang an ein umfänglicher Sichtschutz bestehen wird. Durch die Entwicklung der Hecke in den Jahren nach ihrer Anpflanzung ist aber auf Dauer von einer Höhe von mindestens 5 m auszugehen, sodass das Ziel der Festsetzung erreicht wird. Im Gegensatz z.B. zu CEF-Maßnahmen, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereits vor dem Eingriff ihre volle Funktionsfähigkeit entfalten müssen, ist es bei Ausgleichsmaßnahmen üblich und anerkannt, dass eine mehrjährige Entwicklungspflege nötig sein kann, bis der angestrebte Zustand erreicht wird. Die Gemeinde Niedergörsdorf darf davon ausgehen, dass die Sichtschutzhecke in absehbarer Zeit eine ausreichende Höhe aufweisen wird, um der ihr zugeordneten Funktion gerecht zu werden. Die dafür notwendige Entwicklungspflege wird zusätzlich vertraglich gesichert.

TF 6 Lesesteinhaufen

Innerhalb der durch den Buchstaben c gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Lesesteinhaufen zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Der Lesesteinhaufen unterliegt dem Schutz nach § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz i.V.m. § 30 BNatSchG. Somit sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, verboten. Die Festsetzung der Maßnahmenfläche stellt den Schutz des Biotops sicher.

TF 7 Waldrandgestaltung

Innerhalb der durch die Buchstaben a und b gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch die truppweise Pflanzung von gebietsheimischen Sträuchern eine halboffene, wellenförmige Waldrandstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In der mit dem Buchstaben a gekennzeichneten Fläche sind mindestens fünf, in der mit dem Buchstaben b gekennzeichneten Fläche sind mindestens zwei Trupps herzustellen. Die Trupps sollen jeweils eine maximale Breite von 15 m sowie eine Länge von mindestens 15 m und maximal 35 m aufweisen. Sie sind in einem Abstand von ca. 50 m zueinander anzulegen. Innerhalb eines Trupps erfolgt die Pflanzung in Reihen. Die Reihen sind im Abstand von maximal 1 m gegeneinander versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand der Gehölze innerhalb einer Reihe soll maximal 1,5 m betragen. Innerhalb der Trupps sind Sträucher der festgesetzten Pflanzliste 2 in der Mindestpflanzqualität Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Es sind mindestens 30 % und maximal 50 % dornige Gehölze (Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehe) zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Pflanzliste 2

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hecken Rose	Rosa corymbifera agg.)
Hunds-Rose	Rosa canina agg.)
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>

Begründung:

Die Flächen zwischen den Baugrenzen und Geltungsbereichsgrenze im Nordwesten dienen dem Erhalt von Wandermöglichkeiten für Säugetiere und der Entwicklung halboffener Habitate in Waldrandnähe und lückiger Vegetation für die Heidelerche und weiterer Vogelarten. Die Entwicklung des Waldrandes inkludiert insbesondere die Anpflanzung von Sträuchern in Trupps; dadurch entsteht eine halboffene, wellenförmige Waldrandgestaltung. Die Festsetzung dient zum Teil der Umsetzung der Maßnahme AE 3 zur Waldrandgestaltung gemäß dem Umweltbericht.

Die festgesetzte Pflanzliste beinhaltet ausschließlich gebietsheimische Gehölze. Sie sind somit besonders an die Standortverhältnisse angepasst und gegenüber den voraussichtlich zu erwartenden Witterungsbedingungen resilient. Die Gemeinde Niedergörsdorf hält das für erforderlich, um eine dauerhafte Erhaltung der Strukturen zu gewährleisten und somit das Erreichen der Planungsziele zu gewährleisten.

TF 8 – Grünlandansaat

Im festgesetzten Sondergebiet ist mit Ausnahme von

- Flächen, auf denen Wege errichtet werden oder vorhanden sind,
- Flächen, auf denen bauliche Anlagen direkt mit dem Erdboden verbunden werden sowie

- Flächen, die als Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boen, Natur und Landschaft festgesetzt sind,

durch Ansaat ein Biotop „Frischwiesen und Frischweiden“ zu entwickeln.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 lit. a BauGB

Begründung:

Die Maßnahme erfasst alle Flächen im Plangebiet, die nicht durch Wege oder künftig durch bauliche Anlagen beansprucht werden, auf denen keine Sichtschutzhecken zu pflanzen sind, oder auf denen sich nicht bereits die Windschutzhecke oder der Lesesteinhaufen befindet. Der Flächenumfang der danach ausgeschiedenen Flächen beträgt ca. 3 ha (unter Berücksichtigung einer Versiegelung von 5 %). Die übrigen Flächen werden durch die Entwicklung eines Biotops „Frischwiesen und Frischweiden“ (Code 05110 gemäß Brandenburger Biotopkartierung) auf insgesamt ca. 57,6 ha aufgewertet; die Maßnahme dient somit dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden und der Umsetzung der Maßnahme AE1 und zum Teil der Maßnahme AE 3 gemäß Umweltbericht. Das Erfordernis, dass gebietseigenes Saatgut zu verwenden ist, muss nach Beurteilung der Plangeberin nicht festgesetzt werden, da es sich um eine „freie Landschaft“ gemäß § 40 BNatSchG handelt und daher das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen ohnehin genehmigungspflichtig ist. Die weiteren Pflegemaßnahmen, insbesondere Mahdvorgaben u.ä., werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da nach Bewertung der Gemeinde Niedergörsdorf zweifelhaft ist, ob es sich dabei noch um von der Kompetenz des Bodenrechts erfasste Maßnahmen handelt.¹⁸

TF 9 Bauverbot

(1) Innerhalb der mit den Buchstaben A, B, C und D bezeichneten Flächen des Sondergebiets sind hochbauliche Anlagen unzulässig.

(2) Innerhalb der mit dem Buchstaben E bezeichneten Fläche des Sondergebiets sind bauliche Anlagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Um sicherzustellen, dass die Flächen für Großsäuger ausreichend durchlässig sind, dürfen auf einer Breite von 20,0 m zwischen den nördlichen Baufeldern und dem südlichen Baufeld keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Eine Überbauung des zu entwickelnden Waldrandes wird ebenfalls vermieden. Lediglich ein Bereich zugunsten eines bestehenden Erschließungsweges für eine nördlich des Plangebiets gelegene Windkraftanlage wird von der Regelung nach Abs. 2 ausgenommen.

Durch diese Festsetzung werden im Zusammenspiel mit den Baugrenzen die Maßnahmen VM 13 und AE 3 gemäß dem Umweltbericht umgesetzt.

¹⁸ Gierke, in: Brüggemann (Hrsg.): BauGB, 133. EL Januar 2025, § 9, Rn. 800; Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzbeger/Löhr (Hrsg.): BauGB, 15. Aufl. 2022, § 9, Rn. 113.

TF 10 – Kleintiergängigkeit

Einfriedungen müssen mit Ausnahme von zur Standsicherheit erforderlichen Pfosten einen Abstand von mindestens 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. Gabionen und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO

Begründung:

Durch das Freihalten eines Bereichs von mindestens 20 cm zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante von Einfriedungen wird die Durchlässigkeit des Gebiets für Kleintiere gewährleistet. Somit wird der Biotopverbund für Kleintiere gestärkt. Aus diesem Grund sind Gabionen und Mauern als Einfriedungen unzulässig. Ebenso soll ein durchgehendes Fundament vermieden werden, um Grabungsmöglichkeiten für die Kleinsäugetiere zu bewahren. Die Festsetzung trägt zudem auch den Anforderungen zur Kleintiergängigkeit des Kriterienkatalog Rechnung. Zudem wird zum Teil die Maßnahme VM 8 gemäß Umweltbericht umgesetzt. Zu beachten ist, dass durch die Kleintiergängigkeit der Einfriedungen zugleich Prädatoren (z.B. Wölfen) die Möglichkeit gegeben wird, in die geplante Umzäunung der Photovoltaik-Freiflächenanlage zu gelangen.

TF 11 – Reihenabstand

Im festgesetzten Sondergebiet ist zwischen den einzelnen Modulreihen ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Der Solarpark soll nicht nur der Erzeugung elektrischer Energie dienen, sondern auch einen Beitrag zur Biodiversität leisten. Auch wenn die extensive Grünlandentwicklung in Solarparks regelmäßig eine Aufwertung gegenüber einer vorherigen Ackernutzung darstellt, hängt der genaue Grad des Biodiversitätszuwachses und des Struktureichtums neben dem verwendeten Saatgut davon ab, wie groß die Flächen zwischen den einzelnen Modulreihen sind, die eine direkte Sonneneinstrahlung erfahren. Durch den festgesetzten Mindestabstand von 3,0 m wird ein höherer Reihenabstand sichergestellt, als er aus rein betriebsökonomischen Gründen notwendig wäre – der Mindestabstand zur Vermeidung der Selbstverschattung im Regelfall liegt bei ca. 2,0 m – und somit den Natur- und Bodenschutzbelangen in herausgehobener Weise Rechnung getragen. Zugleich wird durch diese Festsetzung auch dem Kriterienkatalog der Gemeinde Niedergörsdorf Rechnung getragen, wonach besonnte Streifen von mindestens 3,00 m und mehr zwischen den Modulreihen zu errichten sind.

TF 12 – Abstand zur natürlichen Geländeoberfläche

Zum Schutz des Bodens ist im festgesetzten Sondergebiet ein Abstand zwischen den Unterkanten der Photovoltaikmodule und der lotrecht unter Ihnen liegenden natürlichen Geländeoberfläche von mindestens 0,80 m einzuhalten. Satz 1 gilt nicht für die Teile von Photovoltaikmodulen, die zur Befestigung der baulichen Anlage unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sein müssen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung eines Mindestabstands der Modulunterkante zur natürlichen Geländeoberfläche verringert die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden, da dieser nur partiell versiegelt, ansonsten aber nur überdeckt wird und setzt damit auch die Vermeidungsmaßnahme VM 15 um. Zudem stützt die Festsetzung die in der Abwägung zum notwendigen Ausgleich getroffene Annahme, dass nur ein geringer Teil der Flächen tatsächlich versiegelt wird. Schließlich wird somit auch die Entwicklung des extensiven Grünlands gemäß der textlichen Festsetzung TF 8 erleichtert, da der Mindestabstand eine ausreichende Belichtung der Flächen unterhalb der Module mittels Streulicht sichert.

Die Festsetzung bezieht sich dem eindeutigen Wortlaut nach ausschließlich auf Photovoltaikmodule gemäß TF 1 Abs. 2 lit. a. Sonstige Anlagen und Nebenanlagen sind nicht erfasst und müssen daher nicht in aufgeständerter Bauweise errichtet werden. Ebenso ist in Satz 2 klar gestellt, dass diese Anforderung nicht für die Füße der Modultische gilt, die in den Boden eingerammt werden und daher fest mit ihm verbunden sein müssen.

Schließlich wird durch diese Festsetzung auch dem Kriterienkatalog der Gemeinde Niedergörsdorf Rechnung getragen, wonach eine Bodenfreiheit der Module von mind. 0,40 m über der Geländeoberkante zur Modultischunterkante zu gewährleisten ist.

TF 13 – Wege und Zufahrten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wege und Zufahrten in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Um Eingriffe in Natur und Landschaft – in dem Fall in die Schutzgüter Boden und Wasser – möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass innergebietliche Wege und Zufahrten nur in einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden dürfen. Vollversiegelungen sind für diese Zwecke also unzulässig. Neben der Vollversiegelung sind auch Befestigungen, die die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig. Hierzu gehören u.a. Betonunterbauten, Fugenvergüsse, Asphaltierungen oder Betonierungen. Luft- und wasserdurchlässige Materialien und Aufbauten ermöglichen den Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre und eine natürliche Versickerung. Somit tragen sie auch zur Grundwasserneubildung bei. Die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermächtigt ausdrücklich zu einer solchen Festsetzung, die auch hinreichend bestimmt ist.¹⁹

Die Festsetzung dient auch der Umsetzung von Anforderungen aus dem Kriterienkatalog der Gemeinde Niedergörsdorf, wonach Fahrwege nicht vollversiegelt werden dürfen.

7.7 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan selbst werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die externe Erschließung soll durch umliegende untergeordnete Verkehrsstraßen und Landwirtschaftswege bzw. durch

¹⁹ Vgl. OVG Münster, Beschl. v. 24.7.2000 – 7a D 179/98.NE, BauR 2001, 62 sowie Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Kap. B 20.1, S. 7/8

die bereits für den Windpark vorhandenen Wege erfolgen. Für die Erschließung bzw. Ertüchtigung der Wege sind nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf keine weiteren Festsetzungen notwendig.

8. Hinweise ohne Normcharakter

Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises soll auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzes zu vermeiden.

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags zum vorliegenden Planvorhaben wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Realisierung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht entgegenstehen. Die Planung ist bei Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf voraussichtlich vollzugsfähig. Einzelheiten ergeben sich aus dem Artenschutzfachbeitrag sowie aus dem Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung vorliegt.

Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Bodenschätzen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Feld der Erlaubnis „Elster-Dahme (11-1593)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Kupfer, Blei, Zink, Silber, Gold, Zinn, Wolfram, Molybdän, Vanadium, Kobalt, Nickel, Lithium, Stein- und Kalisalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen) berechtigt. Die Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken wurde am 30.07.2024 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 30.07.2029 befristet. Die Möglichkeit einer Verlängerung ist auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BBergG gegeben.

Begründung:

Die Erteilung einer Bergbauberechtigung zur Aufsuchung oder Gewinnung von bergfreien Bodenschätzen erfolgt in Form einer bergrechtlichen "Erlaubnis" (nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG)). Die Rechte, die sich aus einer erteilten Aufsuchungserlaubnis (i. S. einer bergrechtlichen Erlaubnis) ergeben, sind in § 7 BBergG abschließend geregelt. Die Erlaubnis gewährt danach das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes in einem bestimmten Erlaubnisfeld:

1. die in der Erlaubnis bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen,
2. bei planmäßiger Aufsuchung notwendigerweise zu lösende oder freizusetzende Bodenschätze zu gewinnen und das Eigentum daran zu erwerben,
3. die Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 BBergG zu errichten und zu betreiben, die zur Aufsuchung der Bodenschätze und zur Durchführung der damit nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BBergG im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten erforderlich sind.

Die Erteilung einer Bergbauberechtigung zur Aufsuchung oder Gewinnung von bergfreien Bodenschätzen wird durch Artikel 14 GG als eigentumsrechtliche Position geschützt und erfolgt losgelöst vom Grundstückseigentum. Durch eine erteilte Bergbauberechtigung wird jedoch nicht unmittelbar in das Recht des Grundeigentümers zur Nutzung seines Grundstückes eingegriffen. Sollte zur Umsetzung einer bergrechtlich genehmigten Planung die Benutzung einzelner Grundstücke in einem Feld der Bergbauberechtigung erforderlich sein, so hat sich der Bergbauunternehmer gütlich mit den Grundeigentümern dazu zu verständigen. Dies erfolgt in der Praxis i. d. R. durch den Kauf des Grundstückes oder durch die Schließung einer privatrechtlichen Nutzungsvereinbarung. Sollte es zu keiner gütlichen Einigung kommen, sieht das BBergG die Möglichkeit vor, dass auf Antrag des Bergbauunternehmers die Zustimmung des Grundeigentümers zur Nutzung seines Grundstückes durch den Bergbau durch eine Entscheidung der Bergbehörde ersetzt wird (siehe Regelungen zur Streitentscheidung unter § 40 BBergG und zur Grundabtretung unter § 77ff BBergG). Solch eine Entscheidung zugunsten des Bergbauunternehmens ist jedoch an hohe rechtliche Anforderungen geknüpft (s. u. a. § 79 BBergG). Die Bergbauberechtigung zur Aufsuchung oder Gewinnung von bergfreien Bodenschätzen berechtigt somit den Bergbauunternehmer noch nicht zur Aufnahme von konkreten Aufsuchungsarbeiten. Hierzu bedarf es (aufgrund des mehrstufigen bergrechtlichen Verfahrens) vorab zunächst noch der Zulassung eines Betriebsplans und ggf. der Einholung weiterer Genehmigungen.

9. Alternativen

Potenzielle Standortalternativen innerhalb der Gemeinde Niedergörsdorf werden im Rahmen der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans untersucht. Für die Standortalternativenprüfung wurde der Kriterienkatalog als informelles Planwerk der Gemeinde Niedergörsdorf genutzt, der Anforderungen an den Standort von Freiflächen-Photovoltaikanlagen enthält. Im Folgenden beschränkt sich die Alternativenprüfung zum Bebauungsplan auf Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen bzw. zum konkreten Vorhaben:

Prinzipiell besteht die Möglichkeit, durch die Errichtung sog. Agri-Photovoltaikanlagen den Nutzungskonflikt zwischen Landwirtschaft und Energiegewinnung aufzulösen. Durch die horizontale Aufständigung der Module oder durch die vertikale Errichtung mit größeren Reihenabständen wird weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ermöglicht. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass das landwirtschaftliche Ertragspotenzial, beschrieben anhand der Bodenzahl, für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs mit vorherrschend 30 bis 50 beziffert wird. Damit handelt es sich um eine im brandenburgischen Vergleich mittlere Ertragsfähigkeit. Die landwirtschaftlichen Belange treten somit in Anbetracht des dem Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG beizumessendem Gewicht nach Beurteilung der Gemeinde Niedergörsdorf zurück.

Schließlich wurde auch die Ausweisung eines weiteren Wildtierkorridors geprüft, jedoch im Ergebnis verworfen. Ausschlaggebend hierfür ist, dass das Sondergebiet sowie die festgesetzten Baugrenzen im Westen und Nordwesten bereits einen ausreichenden Abstand zum angrenzenden Waldrand einhalten (Maßnahme VM13), sodass Wandermöglichkeiten weiterhin erhalten bleiben. Darüber hinaus wird dort im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme AE3 eine naturnahe Waldrandgestaltung mit angrenzender Extensivgrünlandentwicklung umgesetzt, die den bestehenden Übergangsbereich zwischen Wald und Offenland erhält und strukturell aufwertet. Zur weiteren Sicherung der Durchlässigkeit des Plangebiets wurde entlang des zwischen den Teilflächen von Ost nach West verlaufenden Feldwegs ein Abstand der Baugrenzen von 20,0 m festgesetzt (Maßnahme VM13). Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen gewährleistet, dass in diesen Bereichen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Somit bleiben auch Wandermöglichkeiten entlang des Feldweges

dauerhaft erhalten. Zudem bleibt das Plangebiet aufgrund der Vermeidungsmaßnahme VM8 (textliche Festsetzung TF 10) auch für Kleinsäuger passierbar. Die Festsetzung eines gesonderten Wildtierkorridors ist daher nach Einschätzung der Plangeberin nicht erforderlich.

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, anstatt eines Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wind und Solar“ festzusetzen und Windenergie als allgemein zulässig festzusetzen. Diese Festsetzungstechnik wurde noch im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplans angewendet, allerdings im Zuge des weiteren Verfahrens wieder verworfen. Hintergrund ist, dass durch die vorliegende Planung ein Solarpark erstmals planungsrechtlich zugelassen werden soll. Windenergieanlagen sind hingegen als Vorhaben nach den Maßgaben des § 249 BauGB ohnehin schon zulässig. Die Gemeinde Niedergörsdorf hat sich nach Prüfung aller Varianten gegen eine solche Festsetzung entschieden.

10. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Gemeinde Niedergörsdorf und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. folgende Inhalte regelt:

- Kostenübernahme für die Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger;
- Verpflichtung zur Durchführung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag;
- Rückbauverpflichtung der PV-Anlagen innerhalb eines Jahres nach Aufgabe der Nutzung durch den Vorhabenträger;
- Klausel zur Übernahme der vertraglichen Verpflichtungen für Rechtsnachfolger;
- Haftung;
- Wirksamkeit und salvatorische Klauseln.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Arbeitsplätze, Wirtschaftsentwicklung

Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien stellen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Kommunen dar – nicht nur durch mögliche Gewerbesteuerereinnahmen oder den sog. Solar-Euro, sondern auch durch mittelbare Effekte. So spielt die klimafreundliche Energieerzeugung eine wichtige Rolle bei der Standortwahl von Unternehmen. Die Ansiedlung Erneuerbarer Energien kann daher dazu beitragen, mittelfristig auch neue Gewerbestandorte in der Gemeinde zu entwickeln.

11.2 Bevölkerung

Die Planung hat voraussichtlich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bevölkerung und ihre Entwicklung.

11.3 Verkehr

Das Vorhaben selbst induziert nach der Realisierung voraussichtlich kaum Verkehrsströme. Nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

11.4 Emissionen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sollen bei Neuplanungen im Sinne des Vorsorgegrundsatzes Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind nach der Realisierung voraussichtlich keine im Sinne des BImSchG schädlichen (oder anderweitigen) Immissionen zu erwarten. Die Photovoltaikanlage arbeitet im Regelfall nahezu emissionsfrei: Es werden weder Lärm noch Staub oder Abgase freigesetzt. Relevante Lärmemissionen sind bei Photovoltaikanlagen – wenn überhaupt – voraussichtlich nur von Transformatoren und Wechselrichtern zu erwarten. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen – die Siedlungen Danna und Eckmannsdorf – befinden sich in ca. 1,6 km Entfernung südwestlich und südöstlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung sind nach Beurteilung der Plangebering keine schädlichen Immissionen auf schutzwürdige Nutzungen durch Lärm, Blendwirkung oder elektromagnetische Felder zu erwarten. Im Vergleich zur vorherigen Nutzung als landwirtschaftlicher Fläche ist im Gegenteil voraussichtlich von einer Verbesserung der Immissionssituation bei schutzbedürftigen Nutzungen auszugehen. Sofern wider Erwarten doch schädliche Immissionen durch den Planvollzug auftreten können, besteht nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf mit § 15 BauNVO sowie den immissionsschutzrechtlichen Regelwerken ein ausreichendes Korrektiv. Die Plangeberin geht daher davon aus, dass mögliche Konflikte mit den Mitteln des Planvollzugs gelöst werden können. Der Bebauungsplan ist nach Einschätzung der Gemeinde Niedergörsdorf vollziehbar und schafft keinen Konflikt, der sich nicht durch o.g. Maßnahmen lösen ließe.

11.5 Bodenschutz, Klimaschutz

Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden bislang (größtenteils) unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Allerdings ist bei der realen Bodenversiegelung zu berücksichtigen, dass diese voraussichtlich deutlich geringer als die festgesetzte GRZ ausfällt, da der Boden lediglich im Bereich der Rammfundamente für die Modultische und ggf. für erforderliche Nebenanlagen versiegelt wird. Die den Boden überdeckenden Module sind in der GRZ zu berücksichtigen, stellen aber keine Bodenversiegelung dar. Gleichwohl werden die Bodenfunktionen auch in den überdeckten Bereichen teilweise eingeschränkt, sodass voraussichtlich nachteilige Auswirkungen vorliegen. Diese werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Nach Satz 4 dieser Regelung ist die Inanspruchnahme unter der Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen auch besonders zu begründen. Die Betrachtung von Innenentwicklungspotenzialen ist für den Bebauungsplan nach Beurteilung der Gemeinde Niedergörsdorf nicht zielführend, da Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Innenbereich regelmäßig keine Flächen in geeignetem Umfang vorfinden können. Auch der Verweis auf das Potenzial von Dachflächen-Photovoltaikanlagen trägt nach Auffassung der Plangeberin nicht, da es sich bei den unterschiedlichen Formen – wie es der Bundesgesetzgeber im EEG festgelegt hat – nicht um einander entgegengesetzte, sondern ergänzende Formen der Photovoltaiknutzung handelt. Sofern die landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft innerhalb des Plangebiets nicht mehr ausgeübt werden kann, ist das nach Auffassung der Gemeinde aufgrund des plausiblen Nachweises, dass eine tragfähige ökonomische Verwertung der Flächen durch die Landwirtschaft nicht mehr möglich ist sowie des überragenden öffentlichen Interesses am Ausbau erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG gerechtfertigt.

Eine Prüfung gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG, ob der Ausgleich vorrangig auch durch andere Maßnahmen als die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgen kann, ist nach Auffassung der Gemeinde Niedergörsdorf entbehrlich. Aufgrund der Regelung in § 18 Abs. 1 BNatSchG, dass über den Ausgleich nach den Bestimmungen des BauGB zu entscheiden ist und die §§ 14 bis 17 BNatSchG auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Anwendung finden, ist diese Vorgabe – wenn überhaupt – lediglich abwägend zu berücksichtigen. Die Flächen im Plangebiet werden für das der Planung zugrunde liegende Vorhaben ohnehin aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen befinden sich innerhalb des Plangebiets und sorgen somit nicht dafür, dass plangebietsextern noch zusätzliche landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung fallen.

Klima

Es liegen keine Hinweise in Fachplänen oder aus den eingegangenen Stellungnahmen vor, die dem Plangebiet eine besonders bedeutsame lokalklimatische Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftschneise o.ä. zubilligen. Nach Einschätzung der Plangeberin sind daher und unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen voraussichtlich keine erheblich nachteiligen bioklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Die voraussichtlich zu erwartenden Emissionen von Treibhausgasen werden vorliegend verbal umschrieben, soweit diese bereits auf der Ebene des Bebauungsplans in angemessener Art und Weise prognostizierbar sind. Dabei wurden auf der Grundlage von § 1a Abs. 5 BauGB sowie auch (zumindest vorsorglich) gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG die Auswirkungen in den einzelnen Sektoren ermittelt und in einer Gesamtbilanz qualitativ gegenübergestellt. Durch die Nutzung von Sonnenenergie wird eine erneuerbare Energieform gefördert, die in umweltfreundlicher und klimaschonender und -schützender Weise zur Energieversorgung beiträgt.

Durch die künftige Nutzung entfallen voraussichtlich die mit der Landwirtschaft üblicherweise einhergehenden Emissionen (Düngung, Bewirtschaftungsverkehr etc.). Nach dem zu erwartenden Verkehr im Zusammenhang mit dem Bau der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ist prognostisch nicht von weiteren Emissionen durch die Planung auszugehen. Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist von einer höheren Bindung von Kohlenstoff in den vorzunehmenden Bepflanzungen auszugehen. Die Bilanz im Sektor Landnutzung gemäß KSG ist somit voraussichtlich positiv. Die weiteren Sektoren des KSG werden voraussichtlich nicht erheblich von der Planung beeinflusst. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind somit voraussichtlich positiv.

11.6 Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu entnehmen. Der durch den Bebauungsplan zugelassene Eingriff kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten wurde ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Die Gemeinde Niedergörsdorf hat diesen nachvollzogen und als plausibel bewertet. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch die im städtebaulichen Vertrag und zum Teil festgesetzten Maßnahmen voraussichtlich vermieden werden. Eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten und somit seine Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB sind nach Beurteilung der Plangeberin zu erwarten.

11.7 Haushalt der Gemeinde und Kosten der Planung

Der Haushalt der Gemeinde wird durch die Planung nicht belastet. Es fällt lediglich der Aufwand an, den die Verwaltungsmitarbeiter im Rahmen des Verfahrens als Arbeitszeit investieren. Sofern im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens gutachterliche Untersuchungen notwendig sein sollten, wird der Vorhabenträger die entstehenden Kosten übernehmen.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzungsart	Größe m ²	Anteil
Sondergebiet Photovoltaik 1	259.337	42,8 %
Sondergebiet Photovoltaik 2	333.995	55,1 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft a und b	12.929	2,1 %
SUMME	606.261	100 %

IV ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) fand mit Schreiben vom 14.11.2025 und mit einer Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 16.12.2025 statt. Es wurden insgesamt 50 Behörden und TöB angeschrieben, von denen 31 – teils außerhalb der Frist – geantwortet haben.

Die übrigen Hinweise und Anregungen flossen in die Begründung ein; Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.10.2025 im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf (Jahrgang 34, Nr. 10/2025) bekanntgemacht. Die Unterlagen wurden im Zeitraum vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 im Internet veröffentlicht und lagen parallel beim Bauamt (Zimmer 27) der Gemeinde Niedergörsdorf, Dorfstraße 14f, 14913 Niedergörsdorf aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

13.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

13.4 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Wird fortgeschrieben.

14. Schlussabwägung

Wird fortgeschrieben.

V WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Brandenburg (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).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Br. 3; ber. GVBl. I/13, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2025 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347) geändert worden ist.