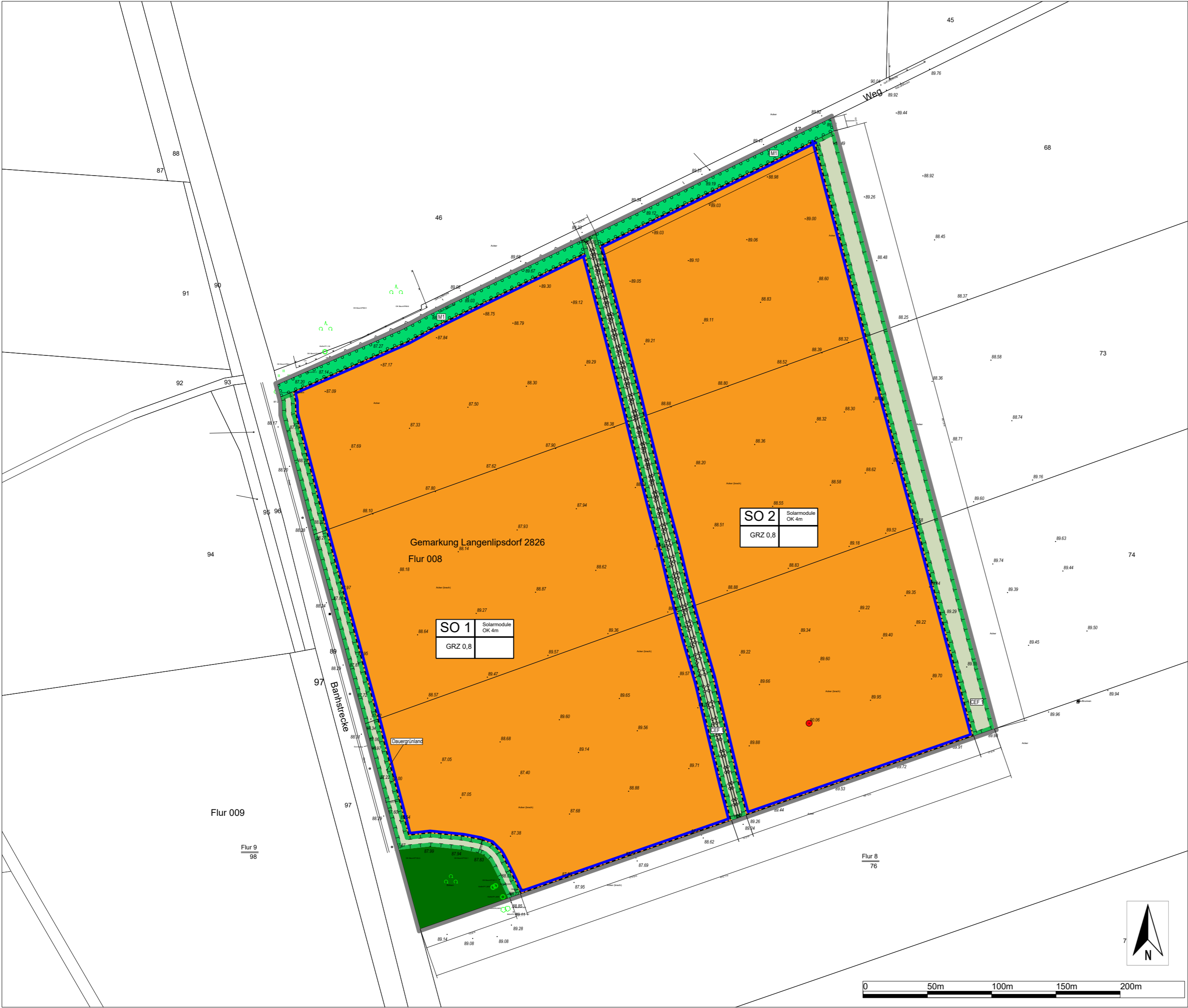


Bebauungsplan "Solarpark Langenlipsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf



Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage i.V.m. textlicher Fesetzung 1

Maß der baulichen Nutzung

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

0,8 (GRZ) Grundflächenzahl i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1
OK 4,00 m Höhe baulicher Anlagen i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Stromversorgung (Erdkabel Mittel- und Hochspannung 110 kV)

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a,b BauGB)

Landwirtschaft
 Wald

Naturschutz und Landschaftspflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen i.V.m. textlicher Festsetzung 4
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textl Festsetzung 3.3, 3.4

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Höhenbezugspunkt 90,06 m

Plangrundlage

Beschriftung Flurstücke
 Flurstücke

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Planzeichenvverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl./24, [Nr. 9], S.11)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1 Sondergebiet 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sondergebiet Solar 1 und 2 nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der anlagenbezogenen Nutzungsbeschreibung als Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.
Als zulässig festgesetzt werden alle jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen:
- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
 - Nebengebäude, Speichermedien, Betriebs- und Transformatorgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
 - Zufahrten und Wartungswege.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
SO Solar 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl in den SO Solar 1 und 2 wird mit 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf entgegen § 19 BauNVO nicht überschritten werden.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt von 90,06 m über NHN im System DHHN2016 nicht überschreiten. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatoranlagen.
- 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1** In den Sonstigen Sondergebieten SO Solar 1 und 2 darf jeweils die Versiegelung durch die Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich ihrer im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung 1.1 nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.
- 3.2** Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen in den Sonstigen Sondergebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen. Die wasser- und luftdurchlässig angelegten Wege, Zufahrten und Stellplätze sind auf die unter 3.1 festgesetzte zulässige Versiegelung nicht anzurechnen.
- 3.3** Die Flächen unter den Freiflächenphotovoltaikanlagen in den SO Solar 1-2 sowie die mit „Dauergrünland“ gekennzeichneten Flächen sind als Dauergrünland (Selbstbegrünung) zu entwickeln. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.
- 3.4** Die mit CEF 1 gekennzeichneten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland mit günstigen Brutbedingungen für Feldlerche (Alauda arvensis) anzulegen. Die Einsaat erfolgt nur auf 50 % Flächenanteil. Die Verwendung einer für die vorherrschenden Standortbedingungen geeigneten zertifizierten Regioaatgutmischung (Frischwiese 70 % Gräser / 30 % Kräuter & Leguminosen HK 4 / UG 4 – Ostdeutsches Tiefland, Saatsstärke: 3-4 g/m²) gemäß unter Hinweise aufgeführter Saatgutmischung wird empfohlen.
- 3.5** In den SO Solar 1 und 2 sind mindestens zwei Feldlerchenschutzstreifen in Ost-West-Richtung analog textlicher Festsetzung 3.4 anzulegen. Die Schutzstreifen haben eine Breite von mindestens 10 m. Die Lage und Länge der Streifen ist so zu wählen, dass sie: a) relativ zentral in der Fläche liegen und b) mindestens 100 m Abstand zu Waldkanten und anderen Vertikalstrukturen aufweisen. Der Umfang der Feldlerchenschutzstreifen in Ost-West-Richtung muss mindestens 8.500 m² aufweisen.
- 4. Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Die Flächen M 1 sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft als eine Baumreihe zu entwickeln. Hierzu sind im Abstand von 15 m ein Baum der Art Trauben-Eiche (Quercus petraea) in der Qualität 10/12 zu pflanzen.
- 5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BauGB)
Einfriedigungen: Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Einfriedigungen haben einen Bodenabstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten.
Ein Untergrabungsschutz kann ausgebildet werden. Stacheldraht ist am bodennahen Bereich auszuschließen. Die Einfriedigung ist transparent zu gestalten.

Hinweise:
Saatgutmischung Frischwiese

Gräser		%
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	3,0
Arrhenatherum elatius	Gastwieser	3,0
Bromus hordeaceus	Weiche Treppe	5,0
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel	5,0
Festuca rubra subsp. rubra	Rot-Schwingel	19,0
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras	3,0
Poa angustifolia	Schmalblättrige Risp	14,0
Poa pratensis	Wiesen-Risp	14,0
Leguminosen		
Lolium corniculatus	Gew. Hornklee	2,5
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	3,0
Centaurea cyanea	Kornblume	3,0
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,0
Cichorium intybus	Wegwarte	1,0
Daucus carota	Wilde Möhre	3,0
Galium album	Weißes Labkraut	2,0
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5
Knausia arvensis	Acker-Witwenblume	0,5
Leucanthemum vulgare	Zahnröhren-Margerite	4,0
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	1,5
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	3,0
Prunella vulgaris	Gew. Braunelle	3,0
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	1,0
Scorzonerosides autumnalis	Harnt-Weidenröhrl	0,5
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,5
Summe		100,0

VERFAHRENSVERMERKE

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

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Januar 2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Blankenfelde-Mahlow, den
Siegel GEOBÜRO Michael Peter
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Ausfertigung
Der Bebauungsplan "Solarpark Langenlipsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit aus gefertigt.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Solarpark Langenlipsdorf" der Gemeinde Niedergörsdorf wurde am im Amtsblatt für die Gemeinde Niedergörsdorf Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niedergörsdorf, den
Siegel Doreen Boßdorf
Bürgermeisterin der Gemeinde Niedergörsdorf

Gemeinde Niedergörsdorf

-Die Bürgermeisterin-

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

Verfahrensstatus:	Entwurf
Bearbeitungsstand:	April 2025
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45