

Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Danna“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Niedergörsdorf.

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Planungsanlass

Die Swissspower Renewables GmbH mit Sitz in Berlin ist die Tochtergesellschaft der Swissspower Renewables AG, einer von Schweizer Stadtwerken gegründeten Beteiligungsgesellschaft, die in Anlagen zur Erzeugung von Erneuerbarer Energie investiert. Seit vielen Jahren betreibt die Swissspower Renewables GmbH in ganz Deutschland Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien. Aktuell betreibt die Swissspower Renewables GmbH 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 innerhalb des Geltungsbereichs zurückgebaut und durch neue Anlagen im Wege des Repowerings nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ersetzt werden.

Für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FFPV-Anlagen) ist es regelmäßig erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Nur unter bestimmten Voraussetzungen sind FFPV-Anlagen ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans zulässig, diese liegen hier jedoch nicht vor. In der Gemeindevertretersitzung am 26.03.2025 wurde das Projekt als ein Projekt zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ausgewählt. Am 15.05.2025 fand die Informationsveranstaltung für die Einwohner/innen der Ortsteile Danna, Eckmannsdorf und Lindow statt. Im Bauausschuss am 17.06.2025 wurde das Projekt ebenfalls präsentiert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedergörsdorf hat auf dieser Grundlage am 02.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans „Solarpark Danna“ und die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (GV24/07/25). Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

2. Geltungsbereich

Die vorgesehenen Flächen befinden sich in der Gemarkung Danna der Gemeinde Niedergörsdorf. Der Ortsteil Danna liegt im Nordwesten der Gemeinde und ist überwiegend mit Wohngebäuden und Windkraftanlagen bebaut. Darüber hinaus besteht der Ortsteil aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wald. 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 aufzustellenden Bebauungsplans grenzt im Norden und Nordwesten an Wald und im Osten, Süden und Südwesten an Landwirtschaftsflächen. Im Westen des Plangebiets befindet sich zudem eine mit Bäumen und Büschen bewachsene Fläche. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, zudem befinden sich derzeit vier Windkraftanlagen im Plangebiet. Zahlreiche weitere befinden sich in der weiteren Umgebung, da sich die Fläche innerhalb des Windparks Danna befindet. Die nächstgelegenen Ortsteile sind Danna und Eckmannsdorf und befinden sich in ca. 1,6 km südwestlich und südöstlich des Plangebiets. Die Ackerzahlen für das Plangebiet betragen zwischen 19 und 48, wobei die für den deutlich überwiegenden Teil die Ackerzahl 30 beträgt. Damit handelt es sich um eine im brandenburgischen Vergleich mittlere Ertragsfähigkeit. Im Verhältnis zum restlichen Gemeindegebiet handelt es sich, um eher ertragreichere Böden der Gemeinde. Allerdings

wurde im Zuge des Aufstellungsbeschlusses und zum Nachweis der Vereinbarkeit mit dem Standortkonzept der Gemeinde Niedergrösdorf vom Eigentümer nachgewiesen, dass die Flächen nicht mehr ökonomisch tragfähig durch die Landwirtschaft genutzt werden können.

Insgesamt hat der Geltungsbereich einen Umfang von ca. 64 ha. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Danna	1	34/1, 40/1, 45 (tlw.), 56/39, 123 (tlw.) und 125 (tlw.)
Danna	3	12/5 und 13/6

Tabelle 1: Flurstücke im Plangebiet



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

3. Vorhabenbeschreibung und Erschließung

Der Bebauungsplan dient der Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen und dem Repowering von Windenergieanlagen. Bei einer Fläche von ca. 64 ha kann durch den Photovoltaikpark eine Gesamtleistung von rund 70 MWp installiert werden. Im Rahmen des Repowering sollen vier Windkraftanlagen (Gesamthöhe 150 m) mit je einer Leistung von 2 Megawatt durch zwei Windkraftanlagen mit je einer Leistung von 6 Megawatt ersetzt werden. Diese weisen eine Gesamthöhe von 266,6 m auf.

Die Photovoltaikmodulreihen sind nach Süden ausgerichtet. 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 soll aber der bestehende Weg zwischen den beiden Teilflächen weiterhin öffentlich zugänglich bleiben. Durch die im Zuge der Realisierung des Solarparks umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird die landwirtschaftliche Fläche ökologisch aufgewertet.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch umliegende untergeordnete Verkehrsstraßen und Landwirtschaftswege bzw. durch die bereits für den Windpark vorhandenen Wege. Weitere Durchwegungen werden innerhalb des Plangebiets angelegt.

Für die weitere technische Erschließung ist vor allem die Anbindung an das Stromnetz relevant. Die aus den Modulen gewonnene Energie wird in mehrere Transformatorstationen geleitet und dort umgewandelt. Bereits der bestehende Windpark speist Strom in das öffentliche Netz ein; der Solarpark kann somit auf die vorhandene technische Erschließung und die bestehenden Anschlussmöglichkeiten zurückgreifen.

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

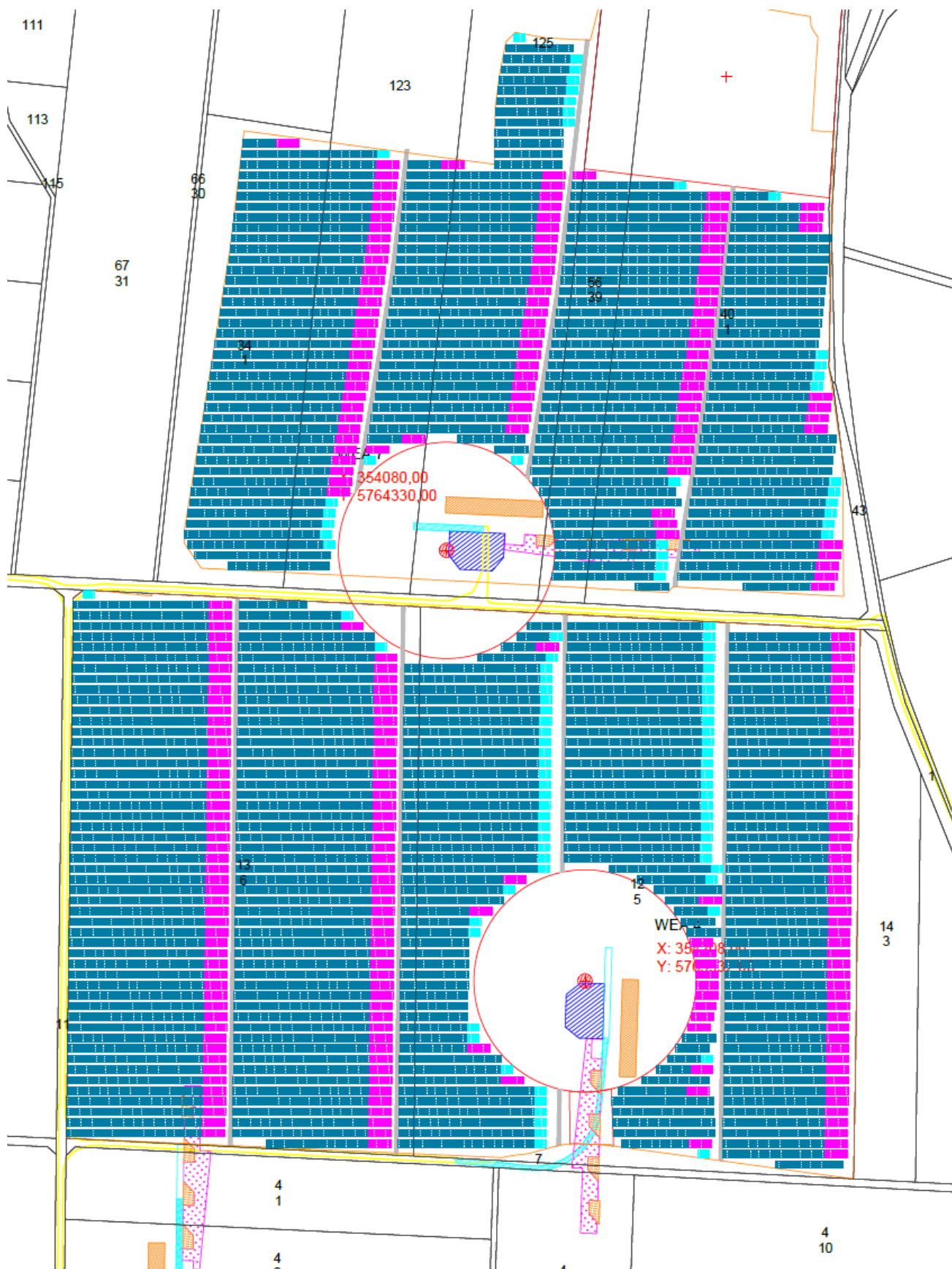


Abbildung 2: Vorhabenplan (SWISSPOWER RENEWABLES GmbH)

4. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung sowie Plantyp

Die Planung dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen. Das Bauleitplanverfahren soll auch dazu dienen, die Belange von Naturschutz und Landwirtschaft sowie weitere von der Planung berührte Belange zu ermitteln und unter- und gegeneinander in einen gerechten Ausgleich zu bringen. 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,
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden.

5. Umfang und Inhalte des Bebauungsplans

Für die Errichtung des Solarparks ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Wind und Solar“ vorgesehen. Zulässig sind Windkraftanlagen und Photovoltaikmodule, Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb selbiger sowie für Wartung, Pflege, Service und Überwachung. Darüber hinaus werden Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,6 recht hoch angesetzt. Dies liegt daran, dass auch die durch die Solarmodule überdeckte, aber nicht versiegelte Fläche berücksichtigt werden muss. Die tatsächliche Versiegelung fällt hingegen deutlich niedriger aus und beträgt erfahrungsgemäß max. 5 % der Fläche inklusive Nebenanlagen. Neben der GRZ wird auch die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 4,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt, um noch einen gewissen Spielraum für spätere Anpassungen zu haben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Form von Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird der nach Landesbauordnung erforderliche Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrundstücken berücksichtigt.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des im sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming festgelegten Vorranggebiets für Windenergie VRW28. Demzufolge ist in dem Bebauungsplan der Vorrang der Windenergie zu sichern.

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 012 „Windpark Malterhausen“, der für diese Teilflächen Landwirtschaftsflächen festsetzt. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufhebungsverfahren; der Beschluss zur Aufhebung soll bis Ende des Jahres gefasst sein. Allerdings stünde selbst sein Fortbestehen der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Danna“ nicht entgegen: Es ist zulässig, bereits geplante Flächen mit einem neuen Bebauungsplan zu überplanen. In diesem Fall verdrängt der neue Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen den älteren Plan. In der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Landes Brandenburg ist dieses Vorgehen sogar als Regelfall der Aufhebung dargestellt (s. Kapitel D6, S. 2/3).

Im Bebauungsplan sollen außerdem die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. erforderliche artenschutzfachliche Maßnahmen werden im weiteren Verfahren durch einen Fachgutachter ermittelt und sollen durch den Bebauungsplan in Verbindung mit dem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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 entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird, um das Entwicklungsgebot einzuhalten. Im Flächennutzungsplan soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wind und Solar“ dargestellt werden.

Da die Flächen auch weiterhin der Windenergie offenstehen sollen und werden, ergeben sich bezüglich des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 keine Konflikte mit der vorliegenden Planung.

7. Weitere Rahmenbedingungen

Von Bedeutung für den Bebauungsplan sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Ziele der Raumordnung müssen beachtet werden, Grundsätze der Raumordnung sind der Abwägung zugänglich. Auf Landesebene ergeben sich diese aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Einschlägig für die Planung ist der § 4 Abs. 2 LEPro 2007 und G 4.1 LEP HR im Kontext der Entwicklung der Kulturlandschaft, der § 2 Abs. 3 LEPro 2007 für die Entwicklung des ländlichen Raums, § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und G 6.1 LEP HR im Kontext der Freiraumentwicklung, G 7.4 LEP HR im Rahmen der Infrastrukturentwicklung und § 6 Abs. 1 LEPro 2007, G 8.1 LEP HR im Rahmen des Klimaschutzes und G 5.10 im Rahmen der Entwicklung von Konversionsflächen. Aus den Erfordernissen der landesweiten Raumordnung ergeben sich keine Restriktionen, die der Planung entgegenstehen.

Auf regionaler Ebene sind die Regionalplanungen der zuständigen Regionalplanungsgemeinschaft von Bedeutung. Die Gemeinde Niedergörsdorf gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Diese hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen, somit befindet sich dieser noch in Aufstellung. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus der Arbeitskarte von 2025 geht hervor, dass für die Flächen voraussichtlich keine zeichnerischen Festlegungen getroffen werden. Am 17. November 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 Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. 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 nicht der Abwägung zugänglich ist. In den Vorranggebieten sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Windenergie VRW 28. Die Bauleitplanung steht den Zielen der Raumordnung jedoch nicht entgegen, soweit die Nutzung für Solarenergie mit der Windenergienutzung vereinbar ist. Die Flächennutzungsplanänderung sieht eine textliche Darstellung vor, die den Vorrang der Windenergie gegenüber der Solarenergie klarstellt. Diese Darstellung ist auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu konkretisieren. Somit ist für den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung vorgesehen, die den Vorrang der Windenergie sicherstellt.

Darüber hinaus gibt es keine Restriktionen durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die „Kriterien der Gemeinde Niedergörsdorf für Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (Beschluss-Nr. GV28/12/24). Diese stellen (u.a.) Anforderungen an den Standort sowie die Konzeption und Gestaltung der Anlage, Die darin niedergelegten Kriterien werden beachtet:

- Der Flächenumfang der Solaranlage liegt unter 65 ha.
- Die Flächen liegen nicht innerhalb der Gebietskulisse für vorrangige Vorhaben gemäß des Kriterienkatalogs, unterliegen aber auch keinen Ausschlusskriterien.
- Der geringste Abstand zu der Ortslage Danna beträgt ca. 1,6 km.
- Der nächstgelegene in Aufstellung befindliche Bebauungsplan für großflächige PV-Anlagen ist der Bebauungsplan „Agri-PV Eckmannsdorf“ ca. 3,6 km südöstlich des geplanten Geltungsbereichs.
- Es konnte plausibel nachgewiesen werden, dass eine landwirtschaftliche Produktion auf den Flächen nicht kostendeckend ist.
- Die Netzeinspeisung kann über ein bei Feldheim geplantes Umspannwerk erfolgen.
- Die Zustimmung der Eigentümer und Pächter liegt vor.
- Eine Gesamtfläche von 400 ha an Freiflächenphotovoltaikanlagen in Niedergörsdorf wird nicht überschritten.

8. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 4c und 8 bis 10a BauGB aufgestellt. Daher wird eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes ermittelt sowie im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Daraus werden sodann die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet.

Eine genaue Abstimmung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit den zuständigen Fachbehörden findet im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens statt. Die Behörden sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB dazu aufgerufen, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum erforderlichen Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ggf. vorhandene umweltbezogene Informationen zu übermitteln.

Zur Klärung und Bewertung der Sachverhalte ist die Beauftragung fachlicher Gutachten, insbesondere zur Biotopausstattung und zum Artenschutz, notwendig. Im Plangebiet selbst wurden bereits die Zauneidechse, Fledermäuse, Heidelerche, Neuntöter, Feldlerche, Star und die Turteltaube nachgewiesen. Die notwendigen Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming abgestimmt.

9. Alternativen

Potenzielle Standortalternativen werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung untersucht. Es ist festzuhalten, dass sich die Fläche dahingehend anbietet, als dass diese bereits durch den Windpark Danna vorgeprägt ist und die Erschließung einfach sichergestellt werden kann (s.o.).

10. Verfahren und Beteiligung

Sowohl das Bebauungsplanverfahren als auch das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sollen im sog. Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a des BauGB durchgeführt werden. Um die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, ist die frühzeitige Beteiligung nach den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dies frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt mit der Bereitstellung der Unterlagen zu den Vorentwürfen der Bauleitpläne, bestehend aus:

- diesem Informationsblatt,
- den Planzeichnungen,
- den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan,
- den textlichen Darstellungen zum Flächennutzungsplan.

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (hier: B-Plan-Aufstellung) erfolgt im Zuge einer Veröffentlichung der vorgenannten Unterlagen im Internet sowie einer parallelen Auslegung vor Ort.

Nach der Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung erfolgt die zweite Stufe der Beteiligung durch die Veröffentlichung des vollständigen Planentwurfs nebst Begründung, Umweltbericht und Gutachten für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie durch die förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlagen:

1. Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan mit Planzeichenerklärung
2. Textliche Festsetzungen
3. Vorentwurf Änderung Flächennutzungsplan mit Planzeichenerklärung
4. Textliche Darstellungen
5. Vermerk Höhenbeschränkung Windenergiegebiet
6. Schutzguttabelle
7. Biotopkarte