BEBAUUNGSPLAN "PV EHEMALIGE TONTEICHE - NIEMEGK" der Stadt Niemegk

Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO PV 1		
Grundflächen (GRZ)	GRZ 0,6	Solarmodule OK 4,00m	Höhe

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

Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BBauNVO i.V.m. textlicher Festetzung 1

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1

OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO 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 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsletung unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Waldfläche

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt i.V.m. textlicher Festsetzung 4.4 (M1)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen i.V.m. textlicher Festsetzung 4.5 (M2) und 4.6 (M3)

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Plangrundlage

Flurstücke

Gebäude

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
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 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; 2021I 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO PV 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sondergebiet „SO PV 1 und 2" nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.
Im SO PV 1 und 2 sind zulässig

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs-, Transformatoren- und Nebengebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl
Die maximale Grundflächenzahl wird im SO PV 1 und 2 mit 0,6 festgesetzt. Die Ermittlung der GRZ erfolgt bezogen auf die als SO PV 1 und 2 festgesetzten Flächen. Die mögliche Überschreitung der GRZ um 50 v.H. wird ausgeschlossen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Baulichen Anlagen dürfen in den SO PV 1 und 2 eine Gesamthöhe von 4,00 m über der innerhalb der Baufenster festgesetzten Höhenpunkte nicht überschreiten.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatorenanlagen.
Hinweis: Der untere Bezugspunkt sind die in den SO PV 1 und 2 eingetragenen gemessenen Vermessungspunkte nach NHN im DHHN 2016. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 73,04 m und 90,85 m über NHN im DHHN 2016.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist öffentlich.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 In den Sondergebieten (SO PV 1 und 2) darf die Versiegelung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß textl. Festsetzung 1 und gemäß § 12 und 14 BauNVO nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.
4.2 Die Befestigung von Wartungswegen, Bewegungsflächen, Zufahrten und Stellplätzen gemäß § 12 und 14 BauNVO ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z.B. Schotterdecke) herzustellen.
4.3 Die nicht bebauten Flächen im SO „Freiflächenphotovoltaikanlage" sind als Dauergrünland zu entwickeln. Das Dauergrünland ist durch Ansaat mit einer zertifizierten, regional angepassten Saatgutmischung zu entwickeln, welche sich aus 70 % Gräsern und 30 % Kräutern zusammensetzt. Die unter Hinweise aufgeführter Saatgutmischung wird empfohlen. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.
4.4 In den mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten. Hierbei handelt es sich um bereits aufgegangene Vorwaldstrukturen und Gehölze, die langfristig erhalten bleiben sollen.
4.5 In den mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind als Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Je 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum der Qualität 18/20 sowie 2 Sträucher der Qualität 60/80 in Gruppe zu pflanzen. Es sollten Gehölze aus der Liste der empfohlenen Baum- und Straucharten verwendet werden.
4.6 In der mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist eine (landschaftsraumtypische) Feldhecke anzulegen. Je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 zu pflanzen. Es sollten Gehölze aus der Liste der empfohlenen Baum- und Straucharten verwendet werden.
4.7 Im SO PV 1 sind zwei Feldlerchenschutzstreifen anzulegen. Die Schutzstreifen haben eine Breite von mindestens 5 m. Die Lage und Länge der Streifen ist so zu wählen, dass sie: a) zentral in der Fläche liegen und damit den größtmöglichen Abstand zu Waldkanten und anderen Vertikalstrukturen aufweisen, b) der ungefähren Lage der ursprünglichen Revierzentren entsprechen, c) eine Länge von mindestens 80 m pro Revier abdecken.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m § 87 Abs. 9 BbgBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Im Falle einer Beweidung kann die Einzäunung wolfssicher mit Untergrabschutz ausgebildet werden. Stacheldraht ist im bodennahen Bereich auszuschließen.
Hinweis: Der untere Bezugspunkt sind die eingetragenen gemessenen Vermessungspunkte nach NHN im DHHN 2016. Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 73,04 m und 90,85 m über NHN im DHHN 2016.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes „PV ehemalige Tonteiche - Niemegk" der Stadt Niemegk, Stand....., wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung des Amtes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... im Bauamt der Amtsverwaltung Niemegk öffentlich ausgelegt.

Niemegk, den .....
Siegel

.....
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

2. Katasternachweis

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 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 eindeutig möglich.

Oranienburg, den .....

.....
Vermessungsbüro Dipl. Ing. Silke Friedrich
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Siegel

3. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk hat am .....den Bebauungsplan „PV ehemalige Tonteiche - Niemegk" als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niemegk, den .....
Siegel

.....
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

4. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „PV ehemalige Tonteiche - Niemegk " der Stadt Niemegk, des Amtes Niemegk, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Niemegk, den .....
Siegel

.....
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

5. Genehmigung

Die Satzung des Bebauungsplanes „PV ehemalige Tonteiche - Niemegk" ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... genehmigt worden.
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes „PV ehemalige Tonteiche - Niemegk" sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan „PV ehemalige Tonteiche - Niemegk" ist am ..... in Kraft getreten.

Niemegk, den .....
Siegel

.....
Cornell Röseler
Amtsdirektor des Amtes Niemegk

Hinweise Hinweise

Liste empfohlener Baum- und Straucharten

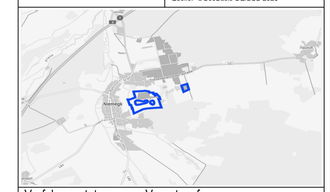
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Lonicera x xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea Sal-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus auc uparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata Winter-Linde	
Ulmus minor Feld-Ulme	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Saatgutmischung

		%
Gräser		
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras	2,0
AloDecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	3,0
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	3,0
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,0
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel	5,0
Festuca rubra subsp. rubra	Rot-Schwingel	19,0
Phleum Dratense	Wiesen-Lieschgras	3,0
Poa anciustifolia	Schmalblättrige Rispe	14,0
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	14,0
Leguminosen		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	2,5
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	3,0
Centaurea cyanus	Kornblume	3,0
Centaurea iacea	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
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,5
Leucanthemum ircutianum	Zahnöhrchen-Margerite	4,0
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	1,5
Plantaao lanceolata	Spitz-Wegerich	3,0
Prunella vulaaris	Gew. Braunelle	3,0
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	1,0
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,5
Stellaria oraminea	Gras-Stemmiere	0,5
Summe		100,0

Stadt Niemegk

Vorhaben: BEBAUUNGSPLAN "PV EHEMALIGE TONTEICHE - NIEMEGK"	Maßstab: 1: 2.000 Originalblattgröße: A1 Quelle: "DGeoBasis-DE/LGB 2023"



Verfahrensstatus:	Vorentwurf
Bearbeitungsstand:	August 2025
Planverfasser:	Bruckbauer & Hennen GmbH 14913 Jüterbog, Schillerstraße 45