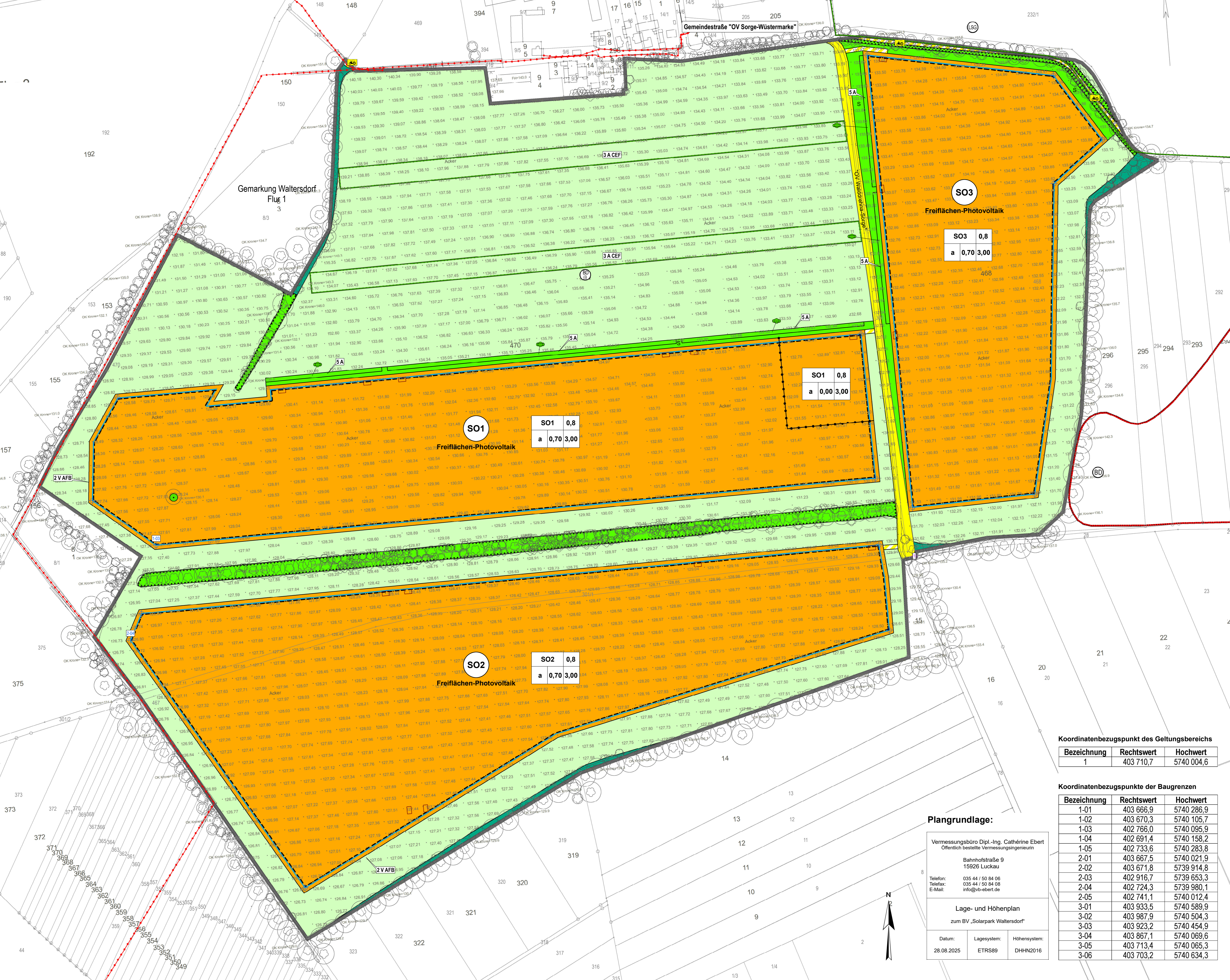


TEIL A: Planzeichnung



Legende

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik"
- Baugrenze, Bauweise**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
- Nutzungsschablone**
- | | | |
|---|---|--------------------------|
| 1 | 2 | 1 Baugelb |
| 2 | 3 | 2 Grundflächenzahl (GRZ) |
| 3 | 4 | 3 Bauweise |
| 4 | 5 | 4 Mindesthöhe |
| 5 | | 5 maximale Gesamthöhe |
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
 - S Zweckbestimmung "Baumstreifen"
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**
- Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche für Wald
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg"
 - private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung "Zufahrtsweg"
- Ausgleichsflächen**
- Ausgleichsmaßnahme 3 A CEF (Anlage und Pflege von Ackerbrachen)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Landesschutzgebiet "Lautsitzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschweisen"
 - Bodendenkmal (Nr. 13320)
 - Bodendenkmal in Bearbeitung (Nr. 12854)
 - Mittelspannungs-Freileitung der SÜLL GmbH
 - Straßenverkehrsfläche "OV Waldrehna-Sorge"
- Sonstige Planzeichen**
- Flurstücksgrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Koordinatenbezugspunkt Plangebiet
 - Koordinatenbezugspunkt Baugrenze
 - Vermeidungsmaßnahme 2 V AFB (dauerhafte Verbindung der Zaunanlage zum Schutz des Auerhuhns)
 - Stationsgebäude (ungefähre Lage)

Koordinatenbezugspunkt des Geltungsbereichs

Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert
1	403 710,7	5740 004,6

Koordinatenbezugspunkte der Baugrenzen

Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert
1-01	403 666,9	5740 286,9
1-02	403 670,3	5740 105,7
1-03	402 766,0	5740 095,9
1-04	402 691,4	5740 158,2
1-05	402 733,6	5740 283,8
2-01	403 667,5	5740 021,9
2-02	403 671,8	5739 914,8
2-03	402 916,7	5739 653,3
2-04	402 724,3	5739 980,1
2-05	402 741,1	5740 012,4
3-01	403 935,5	5740 589,9
3-02	403 887,9	5740 504,3
3-03	403 923,2	5740 454,9
3-04	403 867,1	5740 069,6
3-05	403 713,4	5740 065,3
3-06	403 703,2	5740 634,3

Plangrundlage:

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Cathrine Ebert
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bahnhofstraße 9
15926 Luckau
Telefon: 033 44 50 64 06
Telefax: 033 44 50 90 96
E-Mail: info@eb-ebert.de

Lage- und Höhenplan
zum BV „Solarpark Waltersdorf“
Lageplan: 28.08.2025
Höhenplan: DHHN2016

TEIL B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden drei Sondergebiete (SO1 bis SO3) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Die Sondergebiete „Freiflächen-Photovoltaik“ dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs- und Transformatorgebäude, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen.
Der nördliche Teil des Sondergebietes SO1 dient zusätzlich der Energiespeicherung der in den Sondergebieten SO1 bis SO3 erzeugten Energie. Zulässig sind ausschließlich Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen. Nicht zulässig sind Wasserstoffspeicher.
Ferner sind Einfriedungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Die maximale zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 3 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Mauer.
- Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 3 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Mauer.

- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Die vorhandenen Feldwege randlich des Plangebiets werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feldwirtschaftsweg“ festgesetzt.
Es wird festgesetzt, dass bei Umsetzung des konkreten Bauvorhabens weiterhin die verkehrliche Erschließung der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten ist.

- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Es werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Baumstreifen“, „Anpflanzung“ und „Erhaltung von Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Grünflächen sind von einer Bepflanzung freizuhalten, mit Ausnahme von Zuwegungen, sofern diese aus baurechtlichen Anforderungen resultieren. Die Bepflanzung ist nach dem Stand der Technik zu wählen. Innerhalb der Grünflächen dürfen Landwirte verortet werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Die auf den privaten Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „Zufahrtsweg“ herzustellenden Zuwegungen sowie Wartungswege sind aus versickerungsfähigen Belägen – bspw. aus Schotter-, Splitt oder Kies – herzustellen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Auf den mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind jeweils 5 bis 6 breite freiwachsende Hecken aus Sträuchern anzulegen. Verwendung finden standortgerechte Sträucherarten geblättriger Herkunft. Zu verwenden sind bspw. Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Prunus padus, Rhamnus catharticus, Rosa rubiginosa, R. canina, R. corymbifera, Salix aurita, S. caprea, Viburnum opulus u. a.. Der Reihenabstand hat 1,0 m und der Pflanzenabstand innerhalb der Reihe hat 1,5 m zu betragen.

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Lautsitzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschweisen“ wird nachrichtlich übernommen.
 - Die vorhandene Anlage der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübnow wird nachrichtlich übernommen.
 - Die Abgrenzung des gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützten Bodendenkmals Nr. 13320 sowie die Lage des gemäß § 9 BbgDSchG zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehenen Bodendenkmals Nr. 12854 (in Beart.) werden nachrichtlich übernommen.

- Hinweise**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll frühestens nach dem 15. Juli erfolgen. Eine Mahd des Aufwuchses, welcher zu einer Beeinträchtigung der Anlagen führt und/oder aus technischen Gründen notwendig ist, ist gänzlich zulässig. Die Mahd ist hinsichtlich möglicher Bodenrisiken immer unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.
 - Entlang der mit „2 V AFB“ gekennzeichneten Abschnitte sind die zu errichtenden Einfriedungen dauerhaft mit biologisch abbaubarem Material zu verbinden und bei Beschädigungen umgehend zu erneuern.
 - Auf den mit „3 A CEF“ gekennzeichneten Flächen ist die Landwirtschaft als selbstbegrenzte Ackerbrachen zu entwickeln und zu pflegen. Auf 40 Prozent der Fläche ist eine gebietsheimische Saatgutmischung anzusetzen.
 - Auf den mit „4 A“ gekennzeichneten Flächen sind durch Ansatz einer gebietsheimischen Saatgutmischung dauerhafte Blühflächen anzulegen und zu pflegen.
 - Einfriedungen sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freilichtabstand von im Durchschnitt mindestens 15 m über Geländeoberkante eingehalten wird. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist zulässig.
 - Über die Festsetzungen zur Flächenpflege und zum Artenschutz ist im Solarpark ein geeignetes Stellen sichtbar für die pflegenden Firmen anzusetzen.
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald.

- Festsetzungen gem. § 87 BbgBO**
- Einfriedungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,50 m zulässig. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante.

- Die nicht verriegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die erste Mahd soll frühestens nach dem 15. Juli erfolgen. Eine Mahd des Aufwuchses, welcher zu einer Beeinträchtigung der Anlagen führt und/oder aus technischen Gründen notwendig ist, ist gänzlich zulässig. Die Mahd ist hinsichtlich möglicher Bodenrisiken immer unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.**

- Das Ausbringen von Düngern, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig. Eine Reinigung der Solarmodule mit Spezialreiniger oder der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln ist ebenfalls unzulässig.**

- Im Schutzfeld der 20-kV-Freileitung von 15 m Breite (je 7,5 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung) dürfen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Eine Arbeitshöhe von 3 m (einschließlich der Geräteausleger und Aufbauten der Baufahrzeuge) darf nicht überschritten werden. Dies schließt eine Fahrdrehbewegung von Baufahrzeugen mit einer Gesamthöhe von max. 4 m ein. Die Freileitung ist mit einem Leitungsgefährdungs Handlungsinstrument oder unterirdisch, müssen unterirdisch.**

- Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes erforderlich ist. Besteht ein Verdacht auf ein Bodendenkmal, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Die ausführenden Firmen sind über die genannten Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.**

ENTWURF

Land Brandenburg
Landkreis Dahme-Spreewald
Gemeinde Heideblick



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 und zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Wüstermarke Sorge"

Planungsträger:
Gemeinde Heideblick

Heideblick Luckauer Straße 61
15926 Heideblick

Träger:
ImWind

Planungsträger:
Ludloff & Fischer Landschaftsplanung PartGmbH
Planungsbüro Siedlung und Landschaft

15926 Luckau

Datum: September 2025
Originalmaßstab: 1 : 2.000
0 20 40 60 80 Meter

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ...20... und west die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
Der Katasterschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom ...20...

(Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heideblick hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Wüstermarke Sorge“ in der Fassung vom ...20... am ...20... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Heideblick, ...20... (Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

Ausfertigervermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ...20... übereinstimmt.
Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heideblick, ...20... (Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...20... im Amtsblatt Nr. ... der Gemeinde Heideblick öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) gem. § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist am ...20... in Kraft getreten.

Heideblick, ...20... (Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen die Bauzustandsvorwürfe (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), die Planzustandsvorwürfe (PlanNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 176), sowie das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189) zugrunde.