

Teil A: Planzeichnung - Blatt 1



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

SO 1 0,7
OK 4,0 m
über GOK

Teilfläche Sonstiges Sondergebiet
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen: Oberkante als Höchstmaß
über natürlicher Geländeoberkante (§ 18 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Grün- und Naturschutzflächen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private naturnahe Grünfläche"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften -
nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

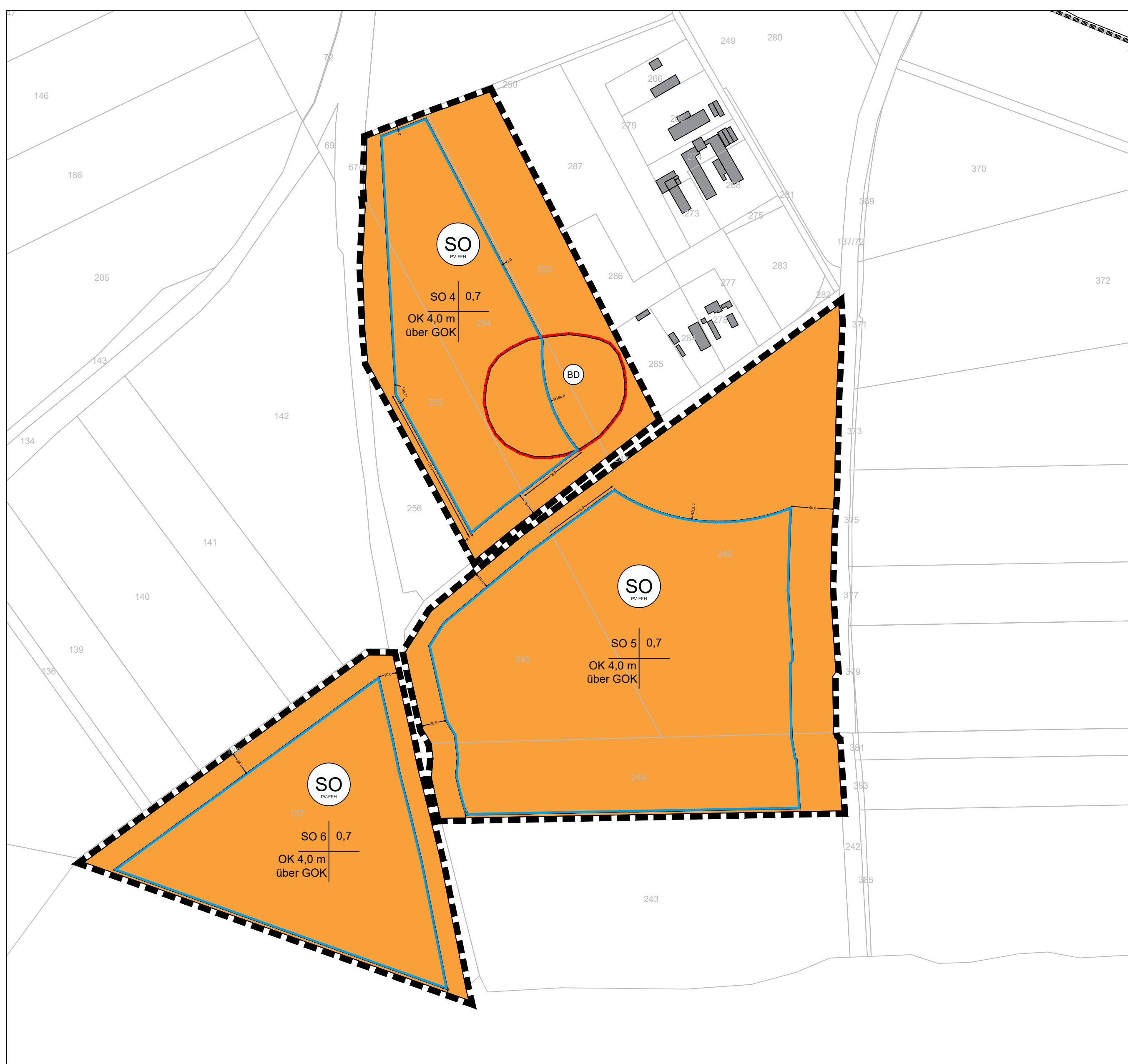
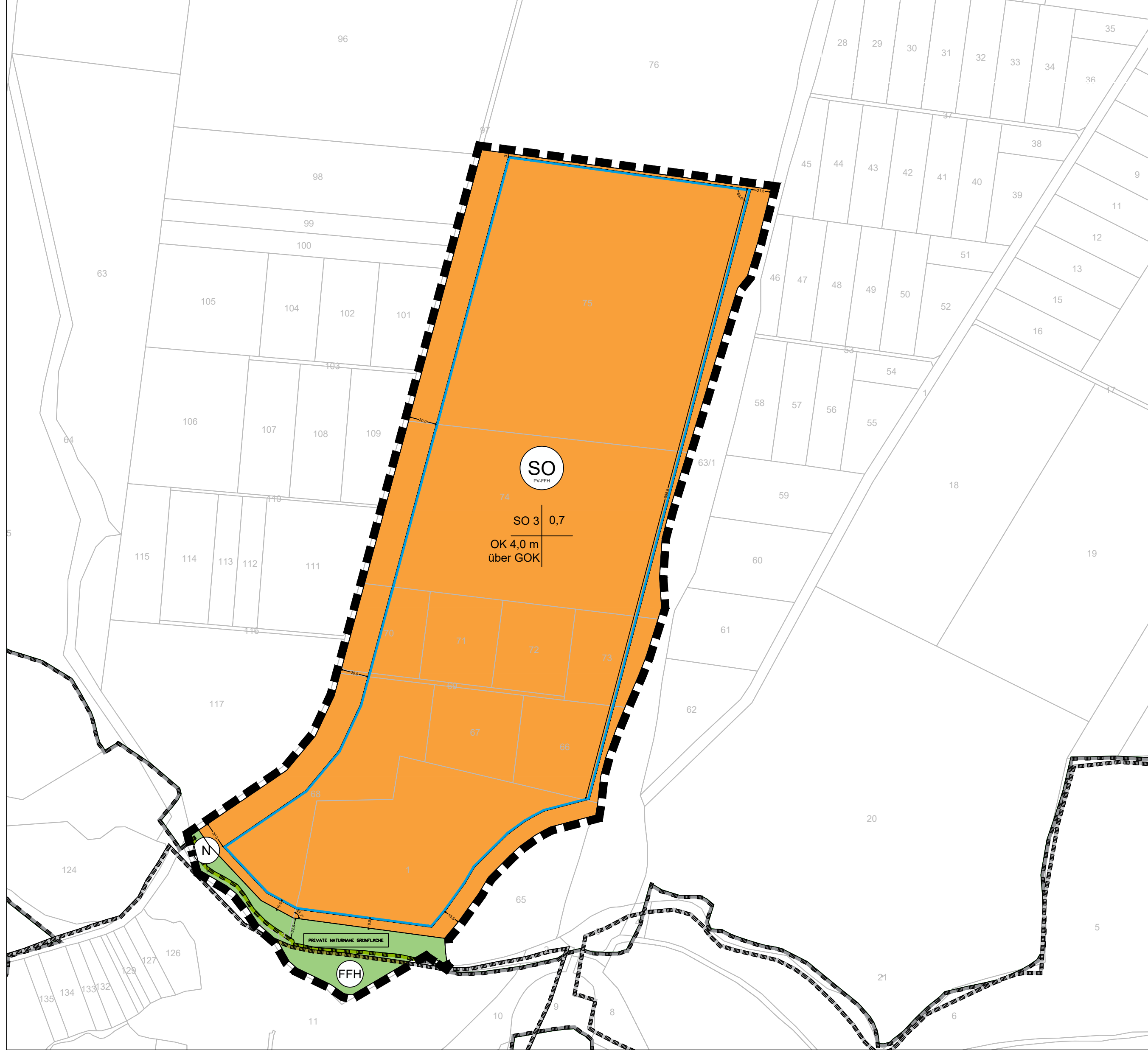
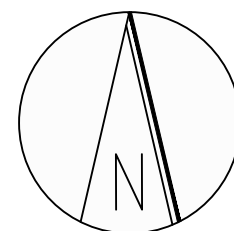
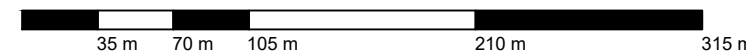
Bodendenkmal

Naturschutzgebiet „Odertal Frankfurt-Lebus mit
Pontischen Hängen“

Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Lebuser Odertal“

Plangrundlage (Stand 04/2026)
© GeoBasis-DE/LG, d-deby-2-0, 2024
Höhenbezug: DHHN2016; Lagesystem: ETRS89

Maßstab 1:3.500 auf DIN A0



VORENTWURF
29.07.2026
noch nicht rechtsverbindlich

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen, die der Gewinnung von erneuerbarer Energie aus Sonnenkraft dienen. Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden,
 - technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb von Photovoltaikanlagen (z.B. Umspannwerk, Trafostation, Stromspeicheranlagen und Wechselrichter),
 - die für die Erschließung des Vorhabens erforderlichen ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Wege,
 - Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen,
 - Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung der Photovoltaikanlagen,
 - Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren,
 - Sonstige unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- 1.3 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberkante gemäß § 2 Abs. 12 BbgBO.
- 1.4 Die festgesetzte Oberkante darf durch betriebsnotwendige, untergeordneten Nebenanlagen, technische Aufbauten und technische Betriebsstelle, wie bspw. Blitzschutzanlagen oder Masten, um 10,0 m überschritten werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

- 2.1 Die Befestigung von Wegen und Zufahrten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ ist in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen) sind unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

- 3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante zulässig. Der Abstand zwischen Boden und Zaun muss mindestens 0,15 m betragen.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Schutzgebiete

Das SO1, SO2 und SO3 liegen in Teilen innerhalb des Naturschutzgebietes „Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen“ (Gebietsnummer: 3553-506). Das SO2 liegt innerhalb des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets „Lebuser Odertal“ (Gebietsnummer: DE 3553-307). Die Grenzen der Schutzgebiete werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Bodendenkmal

In der Planzeichnung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Teile des Bodendenkmals 60540 Wüste Kunersdorf „Siedlung Urgeschichte“ umfasst. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen. Insbesondere dort wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, ist die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG erforderlich.

Hinweise

Hinweis 1: Atlanten

Sollten auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet im Zuge von Maßnahmen jeglicher Art Kontaminationen im Boden und der Bausubstanz und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie gegebenenfalls auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen festgestellt werden, so ist gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 BbgABodG die entsprechende Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen.

Hinweis 2: Kampfmittel

Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführende ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 3.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 139,9 ha. Er umfasst die Flurstücke 96 bis 92 der Flur 2, Gemarkung Schönfließ, die Flurstücke 16, 17, 21, 22, 23, 24, 32, 34, 35, 96 und 98 der Flur 14, Gemarkung Lebus, das Flurstück 1 der Flur 10 sowie die Flurstücke 66 bis 75 der Flur 13, Gemarkung Lebus, die Flurstücke 253 bis 255 sowie 244 bis 246 der Flur 1, Gemarkung Wüste Kunersdorf, sowie das Flurstück 137 der Flur 2, Gemarkung Wulkow bei Booßen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (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

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])

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Lebus im „Amtsblatt für das Amt Lebus“ Nr. am

....., den Siegel
Der Amtsdirektor

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung zuletzt vom bis zum
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zuletzt mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

....., den Siegel
Der Amtsdirektor

3. Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

....., den Siegel
Der Amtsdirektor

4. Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und des Umweltberichts mit Anhängen sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom bis auf der Website des Amtes Lebus unter dem Link: <https://www.amt-lebus.de/> sowie unter www.bb.beteiligung.de öffentlich ausliegen. Zusätzlich können die Planunterlagen des Entwurfs im Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung (Amt Lebus), Breite Straße 1, 15326 Lebus, Zimmer 118 zu den Dienstzeiten sowie nach telefonischer Terminvereinbarung unter der Telefon-Nr. 033604 / 44565 auch außerhalb dieser Zeiten, öffentlich eingesehen werden. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal des Landes zugänglich gemacht. Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich am durch Abdruck im „Amtsblatt für das Amt Lebus“ Nr. Jahrgang vom sowie zusätzlich unter der o. g. Internetadresse.
In der Bekanntmachung erfolgten Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

....., den Siegel
Der Amtsdirektor

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.

....., den Siegel
Der Amtsdirektor

6. Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hermit ausgefertigt.

....., den Siegel
Der Amtsdirektor

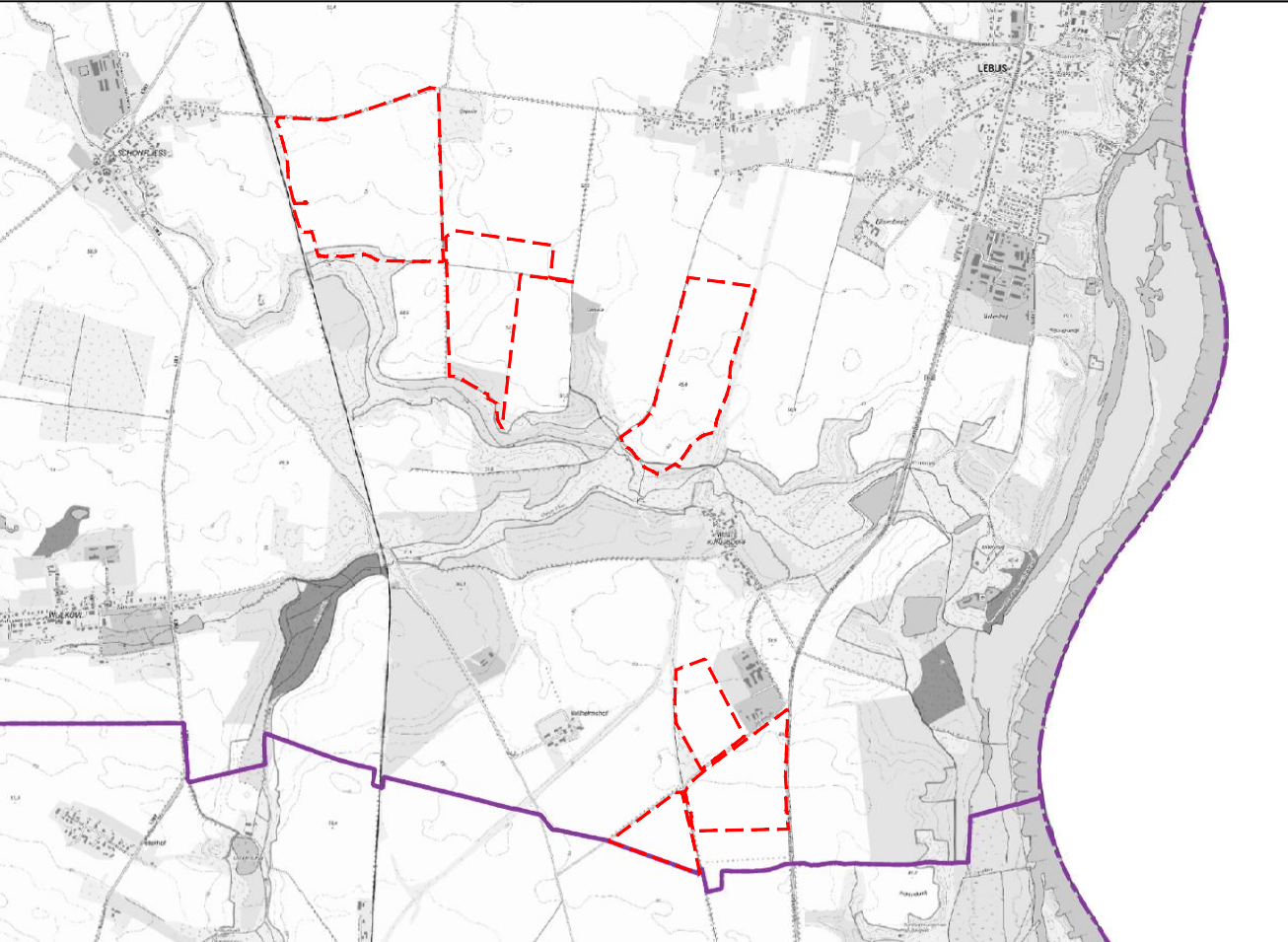
7. Bekanntmachung
Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

....., den Siegel
Der Amtsdirektor

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand:), und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den Siegel
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Übersichtsplan (ohne Maßstab) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "wpd Freiflächen-Photovoltaik - Anlage Lebus" DTK10 grau © GeoBasis-DE/LG, d-deby-2-0, 2026

Stadt Lebus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„wpd Freiflächen-Photovoltaik -
Anlage Lebus“



Stadt Lebus
Amt Lebus
Breite Str. 1
15326 Lebus

Planersteller:
Jahn, Mack & Partner
architektur und
stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

Vorhabenträger:
Solarpark Lebus
GmbH & Co. KG
Löffels 79
24837 Schleswig