

Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau vom _____.20____ folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden acht Sondergebiete (SO1 bis SO8) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Die Sondergebiete „Photovoltaik“ dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und damit verbundener Energiespeicher. Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 19 BauNVO
Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 4 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Module.
Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 6,0 m zulässig.
2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die vorhandenen Feldwege werden als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feldwirtschaftsweg“ festgesetzt. Die Wege sind, sofern diese im Bestand anders verlaufen, in ihrer bisherigen Lage zu erhalten.
Es wird festgesetzt, dass bei Umsetzung des konkreten Bauvorhabens weiterhin die verkehrliche Erschließung der angrenzenden Flurstücke zu gewährleisten ist.

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Saumstreifen“, „Anpflanzung“ und „Erhaltung von Bepflanzungen“ festgesetzt. Die Grünflächen sind von einer Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Zuwegungen – sofern diese aus baugenehmigungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Brandschutz) erforderlich sind. Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen verlegt werden.

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

Wartungswege sind aus versickerungsfähigen Belägen – bspw. aus Schotter, Splitt oder Kies – herzustellen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den mit „5,1 A“ gekennzeichneten Flächen sind 5 m breite, dreireihige und auf den mit „5,2 A“ gekennzeichneten Flächen sind 3 m breite, zweireihige freiwachsende Hecken aus Sträuchern anzulegen. Verwendung finden standortgerechte Sträucherarten geliebteigener Herkunft. Zu verwenden sind bspw. Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Euonymus europaeus, Prunus pedunculata, Rhamnus cathartica, Rosa rubiginosa, R. canina, R. corymbifera, Salix aurita, S. caprea, Viburnum opulus u. ä. Der Reihenabstand hat 1,0 m und der Pflanzabstand innerhalb der Reihe hat 1,5 m zu betragen.

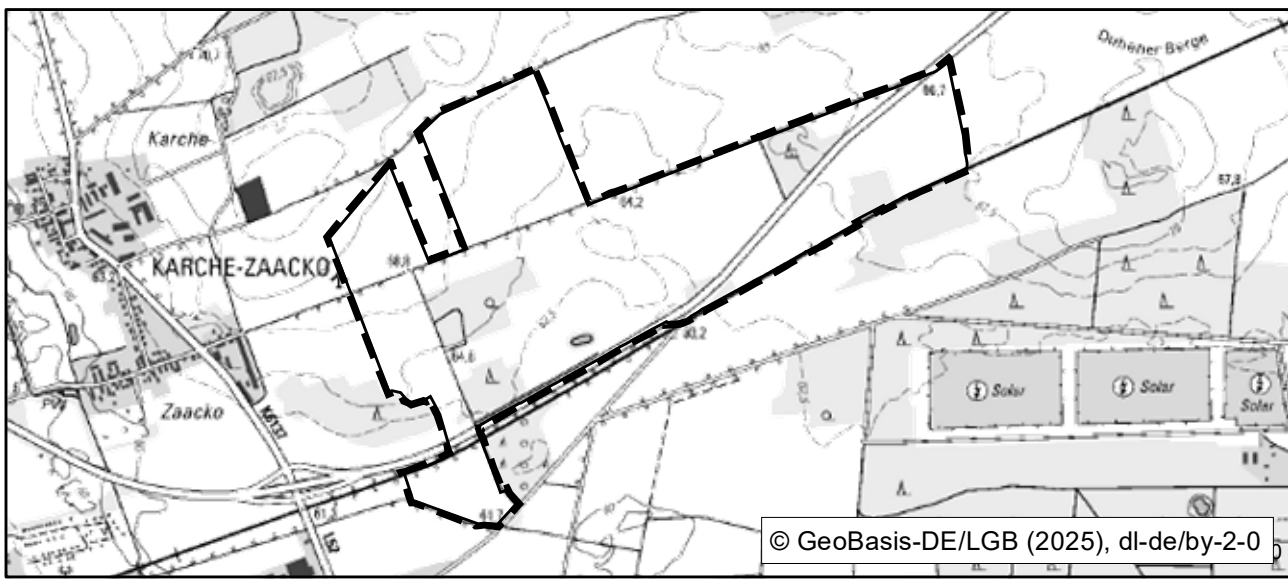
Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

Einfriedungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,50 m zulässig.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

V O R E N T W U R F

Land Brandenburg
Landkreis Dahme-Spreewald
Stadt Luckau



Bebauungsplan Nr. 10.02
"Solarpark Zaacko"

Planungsträger: Stadt Luckau Am Markt 34 15926 Luckau	
Auftraggeber: Ludloff & Fischer Landschaftsplanung PartGmbB Planungsbüro Siedlung und Landschaft Bahnhofsstraße 15 15926 Luckau	
Datum: Februar 2025	Originalmaßstab: 1 : 2.500

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- Um baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen von Vogelarten wie bspw. den Verlust von Nestern, Gelegen und Jungtieren zu vermeiden, müssen die Bauaktivitäten außerhalb der von März bis September dauernden Hauptbrutzeit erfolgen und sind daher zwischen den 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Abweichend von der Bauzeitbegrenzung kann innerhalb der Hauptbrutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass kein Nest mit Gelegen oder noch nicht flüggen Jungvögeln aufgrund der Baumaßnahme vernichtet wird. Die ökologische Baubegleitung wird 14 Tage vor Baubeginn informiert, sie informiert die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald über das Ergebnis (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die ÖBB vor oder während der Baumaßnahme bspw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die ÖBB in Abstimmung mit der UNB in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.

Die nicht versiegelten 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 Bodenbruten immer unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.

Einfriedungen sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freiheitsstand von im Durchschnitt mindestens 15 cm über Geländeoberkante eingehalten wird. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Über die Festsetzungen zur Flächenpflege und zum Artenschutz ist im Solarpark an geeigneten Stellen sichtbar für die pflegenden Firmen hinzuweisen.

Das Ausbringen von Düngern, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig.

Eine Reinigung der Solarmodule mit Spezialreiniger oder der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird entlang der Graben ein beidseitiger Streifen von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von Bebauung und Bepflanzung freigehalten.

Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG).

Rückbau: Nach Ablauf der Lebensdauer oder deren Nutzung sind die Photovoltaikanlagen vollständig, einschließlich Fundament und technischer Infrastruktur (Erdkabel) zurückzubauen bzw. durch Anlagen aktuellen Standards zu ersetzen.

Brandschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine angemessene Löschwasserversorgung (Löschwasserbedarf gemäß Grundschutz) sicherzustellen. Die konkrete Planung ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und vorzulegen.

Ausgleichsmaßnahmen: Die rechtliche Sicherung der Kompensation ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom _____.20____ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom _____.20____.

_____.20____
(Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau hat den Bebauungsplan Nr. 10.02 „Solarpark Zaacko“ in der Fassung vom _____.20____ am _____.20____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

_____.20____
(Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

Ausfertigerungsvermerk

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 Stadtverordnetenversammlung vom _____.20____ übereinstimmen. Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

_____.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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____.20____ im Amtsblatt Nr. ____ der Stadt Luckau ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 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 Entschädigungsansprüchen (§ 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.

_____.20____
(Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)