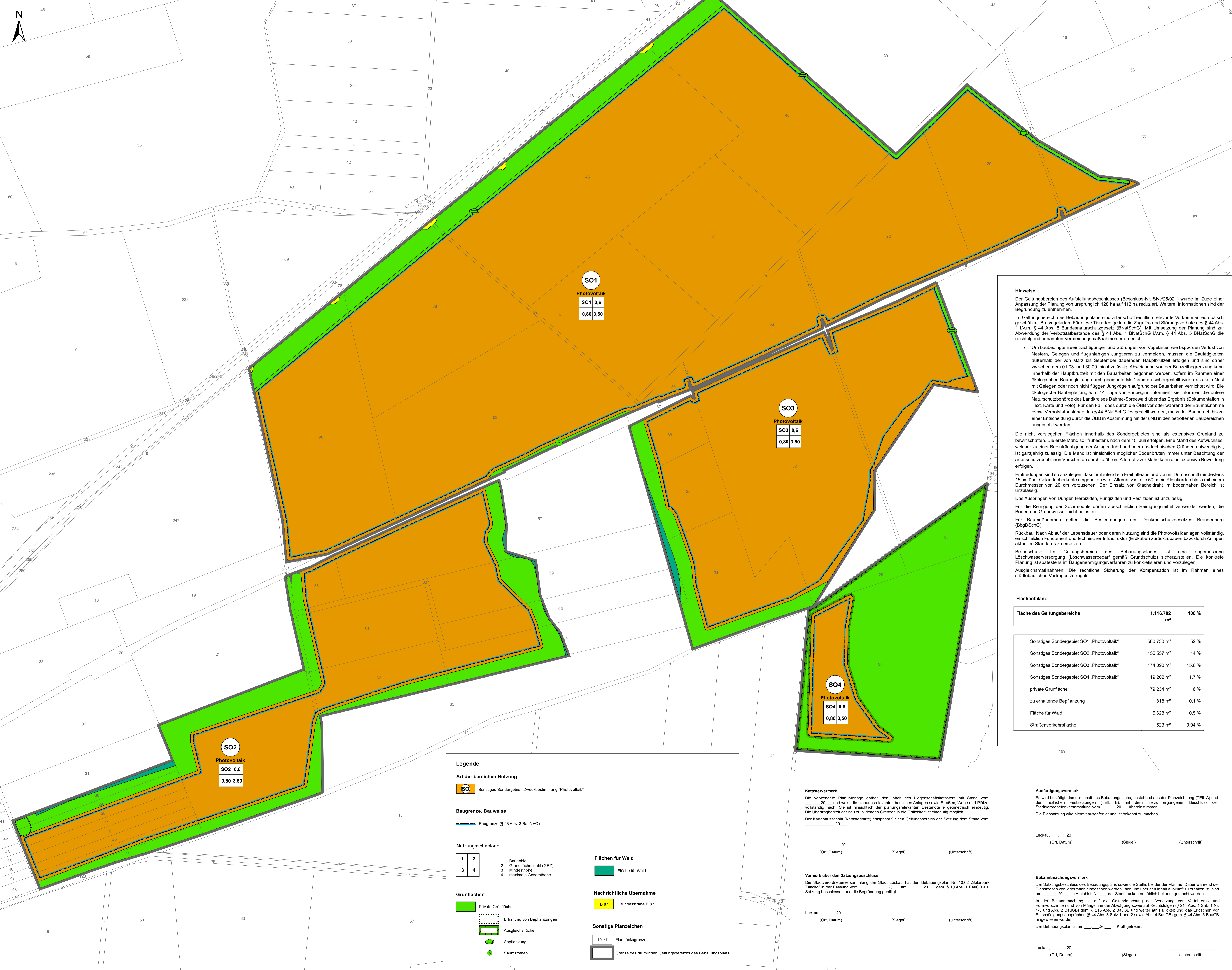


TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Das Plangebiet soll baulich genutzt werden und der Entwicklung bzw. Nutzung einschließlich der Speicherung erneuerbarer Energien, speziell von Sonnenenergie dienen.
Zur Sicherung der mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung werden die in den Sondergebieten SO1 bis SO4 als Baulfläche ausgewiesenen Bereiche mit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 1, 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 3,50 m Meter und die Mindesthöhe 0,8 Meter. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des Batterie-Energiespeichersystems (BESS) Module.
Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 5 m zulässig.
 - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.
 - Verkehrsfächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
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 der Zweckbestimmung „Anpflanzung“, „Saumstreifen“ und „Erhaltung von Bepflanzung“ festgesetzt.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Verankerungsfähige Ausführung der Wartungswege**
Wartungswege sind aus verankerungsfähigen Belägen – bspw. aus Schotter, Splitt oder Kies – herzustellen.
 - Schaffung von Bruthabitaten innerhalb der Sonderbauflächen**
Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO3 werden Flächen von einer Bebauung freigehalten. Die Modulreihen sind mit vergrößerten Reihenabständen anzuordnen, sodass innerhalb der Sondergebiete eine Fläche von mindestens 3,5 ha als Bruthabitat für Bodenbrütende Vögelarten zur Verfügung steht. Die Flächen sind durch Selbstbegrünung zu entwickeln und dauerhaft als extensiv genutztes Grünland zu erhalten.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Auf den mit Anpflanzung gekennzeichneten Flächen sind 5 m breite, dreireihige freiwachsende Hecken aus Sträuchern anzulegen. Verwendung finden standortgerechte Straucharten gebietsweiser Herkunft. Zu verwenden sind bspw. Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Eucornus padus, Prunus padus, Rhamnus catharticus, Rosa rubiginosa, R. canina, R. coryifera, Salix aurita, s. caprea, Viburnum opulus u. a. Der Reihenabstand hat 1,0 m und der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m zu betragen.

Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

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

Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	1.116.782 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet SO1 „Photovoltaik“	580.730 m ²	52 %
Sonstiges Sondergebiet SO2 „Photovoltaik“	156.557 m ²	14 %
Sonstiges Sondergebiet SO3 „Photovoltaik“	174.090 m ²	15,6 %
Sonstiges Sondergebiet SO4 „Photovoltaik“	19.202 m ²	1,7 %
private Grünfläche	179.234 m ²	16 %
zu erhaltende Bepflanzung	818 m ²	0,1 %
Fläche für Wald	5.628 m ²	0,5 %
Straßenverkehrsfläche	523 m ²	0,04 %

Hinweise
Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-Nr. Stv/25/021) wurde im Zuge einer Anpassung der Planung von ursprünglich 128 ha auf 112 ha reduziert. Weitere Informationen sind der Begründung zu entnehmen.
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 flugfähigen Jungtieren zu vermeiden, müssen die Baulistigkeiten außerhalb der von März bis September dauernden Hauptbrutzeit erfolgen und sind daher zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Abweichend von der Brutzeitbegrenzung 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 Bauarbeiten verichtet 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 OBB vor oder während der Baumaßnahme bspw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgestellt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die OBB 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 ganzjährig zulässig. Die Mahd ist hinsichtlich möglicher Bodenbruten immer unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.
Einfridungen sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freihalteabstand von im Durchschnitt mindestens 15 cm über Geländeoberkante eingehalten wird. Alternativ ist ein 50 m ein Kleintierdurchlass mit einem Durchmesser von 20 cm vorzusehen. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Das Ausbringen von Dünger, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig.
Für die Reinigung der Solarmodule dürfen ausschließlich Reinigungsmittel verwendet werden, die Boden und Grundwasser nicht belasten.
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 Bebauungsplans 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.

Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	1.116.782 m ²	100 %
Sonstiges Sondergebiet SO1 „Photovoltaik“	580.730 m ²	52 %
Sonstiges Sondergebiet SO2 „Photovoltaik“	156.557 m ²	14 %
Sonstiges Sondergebiet SO3 „Photovoltaik“	174.090 m ²	15,6 %
Sonstiges Sondergebiet SO4 „Photovoltaik“	19.202 m ²	1,7 %
private Grünfläche	179.234 m ²	16 %
zu erhaltende Bepflanzung	818 m ²	0,1 %
Fläche für Wald	5.628 m ²	0,5 %
Straßenverkehrsfläche	523 m ²	0,04 %

Katastervermerk
Die vermessene Planunterlagen 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. Die Überlagerbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
Der Katasterauschnitt (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)

Ausfertigungsvermerk
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__ übereinstimmt.
Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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

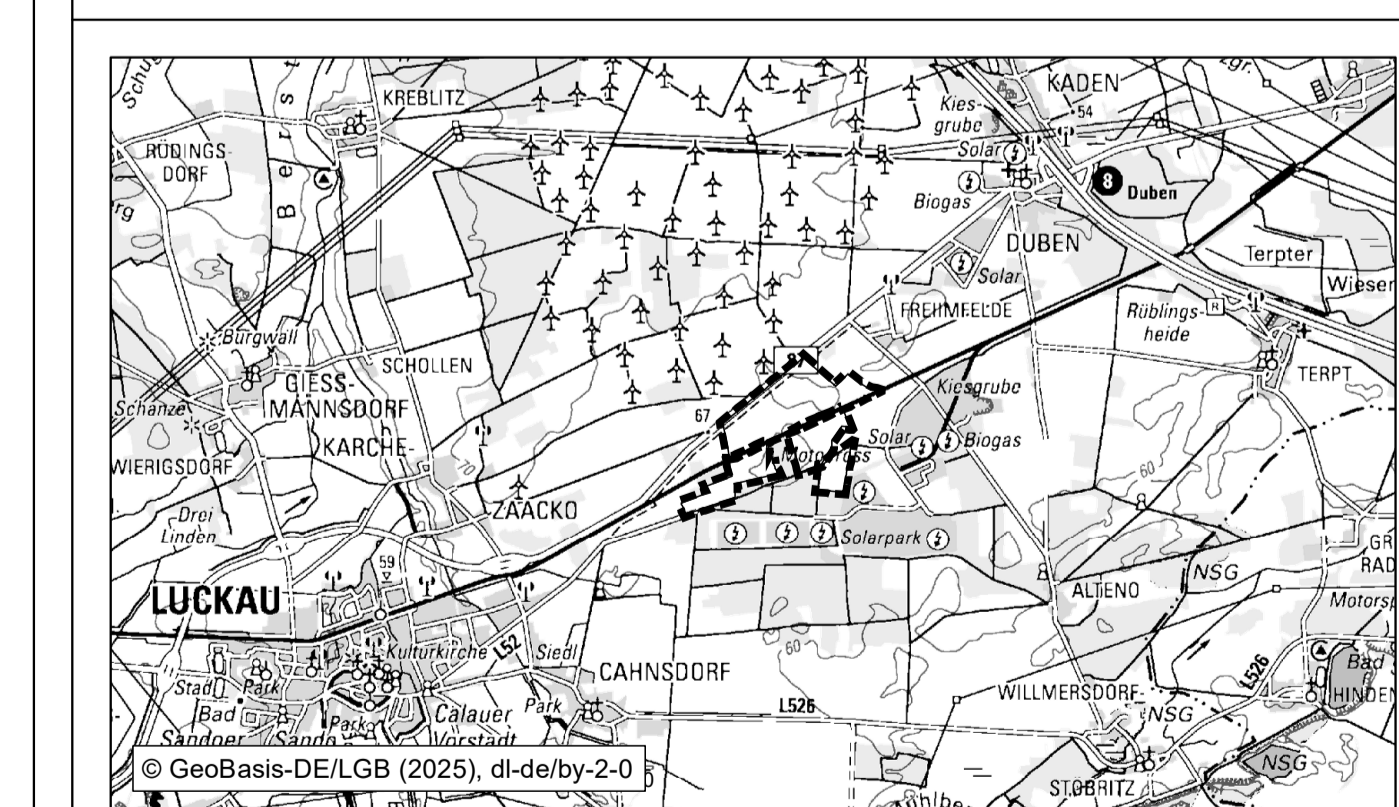
Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____.20__ im Amtsblatt Nr. ____ der Stadt Luckau ortsüblich bekannt gemacht 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 Erscheinen von Entscheidungssprüchen (§ 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)

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 Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZ 90) 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), zugrunde.

VORENTWURF

Land Brandenburg
Landkreis Dahme - Spreewald
Stadt Luckau



Bebauungsplan Nr. 04.4.06
"Solarpark Dubener Berge"
Luckau, Ortsteile Duben, Caack-Zaacko und Cahnsdorf

Auftraggeber:
Stadt Luckau
Am Markt 34
15926 Luckau

Auftragnehmer:
Ludloff & Fischer Landschaftsplanung PartGmbH
Bismarckstraße 15
15926 Luckau
Tel: 0344 1430 | Fax: 0344 1054
e-mail: info@ludloff-fischer.de

Datum: März 2026 | Originalmaßstab: 1 : 2.000 | 0 25 50 75 Meter