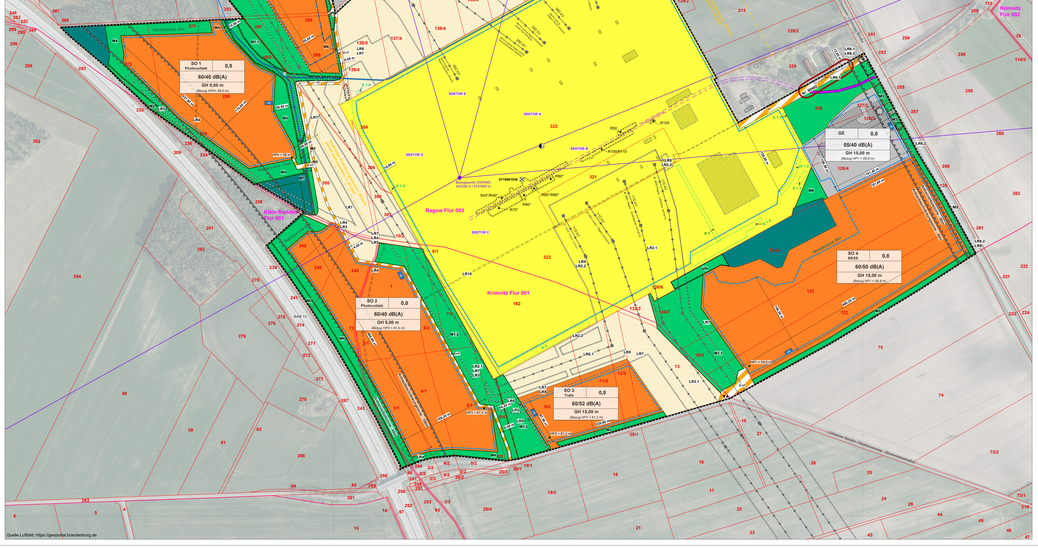
Bebauungsplan Nr. 11/1/24 "Energiestandort am Umspannwerk Ragow"

Planzeichnung (Teil A) mit integrierten Grünordnungsplan

- 2. ENTWURF -



Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Recht vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1805) und § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2274), zuletzt durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), wird nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11/1/24 "Energiestandort am Umspannwerk Ragow" beschlossen aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 11/1/24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 GemO von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____ gebilligt.

Lübbenau/Spreewald, den ____ Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk Katasteramt

Die vermeidet Planunterlage erfüllt den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ____ und gewährleistet den Katasterbereich bestehender Grenzen unter Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile richtig dargestellt. Die Übertragbarkeit der Festsetzungen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, Datum Siegel

Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplan Nr. 11/1/24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom ____ wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ____ unter dem Aktenzeichen ____ mit / ohne rechtsverbindlichen Änderungen und Hinweisen erteilt.

Senftenberg, den ____

Unterschrift Höhere Verwaltungsbehörde

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanes Nr. 11/1/24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem Inhalt der ursprünglichen Satzung vom ____ übereinstimmt. Es wird bestätigt, dass die Verfahren zum Bebauungsplan und der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Lübbenau/Spreewald, den ____ Bürgermeister

Inkraftsetzung durch Bekanntmachung

Der Bebauungsplan Nr. 11/1/24 „Energiestandort am Umspannwerk Ragow" ist durch die Höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ____ AZ ____ genehmigt worden. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sowie Inhalt Auskunft erhält, ist am ____ durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt ____ Jahrgang ____ Nr. ____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Im zentralen Internetportal des Landes Brandenburg sind die Genehmigung eingestellt worden. Gleichlautz ist die Bekanntmachung unter http://www.luebbenau-spreewald.de/ eingestellt.

Der Bebauungsplan ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, Verfahrens- und Entscheidungsvermerken vom Morgen der Abwägung sowie auf der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ____ in Kraft getreten.

Lübbenau/Spreewald, den ____ Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 2 sowie § 9 BauNVO)

1.1.1 **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
Zulässige Nutzungen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art insbesondere Batteriespeichergroßspeicherungen, Transformatoren, und Umspannstationen, Übergabe- und Verteilstationen, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Windkraftanlagen und Batteriespeicher
- Betriebsgebäude, Betriebsleiterwohnungen, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gewerbe- und Handwerkerhöfe, insbesondere Dienstleistung und spezialisierten Fertigung

Nicht zulässig sind:
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie
- Einzelhandel
- Anlagen und Einrichtungen für Handel, Büro, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für Verwaltungsgegenstände/ Fernbetriebserfassung,
- Geschäfts- und Systemgebäuden,
- Einzelhandelsbetriebe

1.1.2 **sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage"**
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" dient der Nutzung erneuerbarer Energien. Es gliedert sich in die Teilflächen SO1 und SO2.
Innerhalb der Teilflächen des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung sowie unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen (z. B. Leitungen, Trafostationen, Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Stationäre Batteriespeicher sowie alle unmittelbar der Zweckbestimmung dienenden Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter, Kommunikationsanlagen, Blitzschutzanlagen, Leitungsschächte)
- Zufahrten und innerhalb der Baugrenzen innerhalb des Plangebietes zulässig
- Gebäude für Transformatoren, Übergabe- und Verteilstation, Wechselrichter, u. a.
- Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen für die Versorgung, zum Beispiel, die Wartung Anlage sowie Schutz der Anlage

1.1.3 **sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Transformatorenstation"**
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Transformatorenstation" dient der Umwandlung elektrischer Energie.
Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude für Transformatoren, Übergabe- und Verteilstationen, Transformatorenanlage als Container oder Kompaktstation, offene Transformatorenanlagen
- unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen (z. B. Leitungen, Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter, sonstige Einrichtungen der Schalt- und Messtechnik)
- Einrichtungen für Schalt- und Steuerungstechnik, die Wartung und den Schutz der Anlage
- Stationäre oder Batteriespeicher sind als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

1.1.4 **sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Batteriesondergespeicher"**
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Batteriesondergespeicher" dient der Speicherung und Lieferung elektrischer Energie. Es gliedert sich in die Teilflächen SO 4 und SO 5.
Innerhalb der Teilflächen des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Batteriespeicher, Batteriespeicherkassetten, Batteriespeicherplattformen, Container oder Kompaktstation, offene Transformatorenanlagen
- unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen (z. B. Leitungen, Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter, sonstige Einrichtungen der Schalt- und Messtechnik)
- Einrichtungen für Schalt- und Steuerungstechnik, die Wartung und den Schutz der Anlage
- Stationäre oder Batteriespeicher sind als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Emissionskontingente tags und nachts	Fläche S (m²)	Tag-Anteil [dB(A)/m²]	Nacht-Anteil [dB(A)/m²]
SO 1	23.249	55	40
SO 2	49.240	60	41
SO 3	70.464	60	41
SO 4	24.268	60	53
SO 4	97.327	60	50
SO 5.1	73.706	60	52
SO 5.2	12.755	60	52

Auf die im Plan dargestellten Richtungen A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags [dB(A)/m²]	Zusatzkontingent nachts [dB(A)/m²]
A Sektor 157 / 68°	5	5
B Sektor 68° / 88°	6	6
C Sektor 88° / 230°	0	0
D Sektor 230° / 247°	6	6
E Sektor 247° / 157°	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j in Richtungssektoren k ($L_{j,k}$, dort L_{EK}) in ersetzt ist durch L_{EK} .
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Summe aus Beurteilungspegel und Zusatzanteil nach Nr. 3.5 der TA Lärm 130 dB (A) unterschreitet. Diese Anforderung ist erfüllt, wenn die Einwirkungsbereich nach Nr. 2.2 TA Lärm.

1.1.5 **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baukörperhöhe im jeweiligen Sondergebiet der baulichen Anlagen entsprechend den Eintragen in der Nutzungsschablone festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen ist entgegen § 19 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich nach der Angabe der maximal zulässigen Gesamthöhe in m entsprechend den Eintragen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt ist der maximal zulässige Gesamthöhe in m ist der Schnittpunkt der Planzeichnung für die jeweilige Baugrenze. Bezugsebene Höhenpunkt: Für die Teilflächen SO 1 bis SO 3 ist der Bezugspunkt 92 m DHHN.
Für die Teilflächen SO 4 und SO 5 ist der Bezugspunkt 92 m DHHN.
Höhenreferenzsystem: DHHN2016, die Koordinatenangaben der festgesetzten Höhenpunkte im Lagereferenzsystem ETRS89_UTM33 N.

Höhenpunkte:
HP01-01 m: **Koordinaten** - Rechtswert: 424765,80 m, Hochwert: 5747283,78 m –
HP01-02 m: **Koordinaten** - Rechtswert: 424409,11 m, Hochwert: 5747148,71 m –
HP01-03 m: **Koordinaten** - Rechtswert: 424409,11 m, Hochwert: 5747148,71 m –
HP01-04 m: **Koordinaten** - Rechtswert: 423920,00 m, Hochwert: 5747016,18 m –
HP01-05 m: **Koordinaten** - Rechtswert: 423419,70 m, Hochwert: 5747022,88 m –
HP01-06 m: **Koordinaten** - Rechtswert: 423419,70 m, Hochwert: 5747022,88 m –
HP01-07 m: **Koordinaten** - Rechtswert: 423607,01 m, Hochwert: 5746183,81 m –

Der Nahenstangen innerhalb der sonstigen Sondergebiete kann wie folgt von der zulässigen Gesamthöhe abgewichen werden:
- Umspannwerke, Leitungen sowie unmittelbar der Zweckbestimmung dienende Nebengebäude (z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter): - Gesamthöhe maximal 12,00 m
- technische Anlagen von Umspannwerken (z.B. Portale, Masten) - max. zulässige Gesamthöhe 25,00 m
- Masten für Kameras – max. zulässige Gesamthöhe 8,00 m

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" ist eine Abweichung von max. 0,30 m zwischen der Modulunterkante und dem NHN auszubilden.

Für technologiebedingte Aufbauten (z.B. Lüftungs- und Abgasanlagen, Mastanlagen, u. ä.) oder einzelnstehende technologische Anlagen die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, darf auf max. 10 % der überbaubaren Fläche der jeweiligen Grundstücke Überschreitungen der Baulinien möglich.

1.1.6 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22 BauNVO)
Für die Baugebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, ohne Längenbeschränkung für Gebäude und bauliche Anlagen.

1.1.7 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenze in max. Tiefe gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Vorsätze und Pergolen darf maximal 5 m betragen. Die nicht bebaute Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baugebiete SO 1 und SO 2 ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzung 3.3 - MB Lebensraumgestaltung zu bepflanzen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität Umspannwerke, Transformatorenstellen, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die nicht bebaute Fläche innerhalb der nicht bebauten Grundstücksfläche **ist** als Grün- und Gehölzflächen zu erhalten und zu pflegen.

1.1.8 BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Baubeschränkungsbereich Bundesautobahn A 13
Entlang der Bundesautobahn A 13 gelten im Abstand von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten, baulichen Anlagen oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (größer 2 m) errichtet werden. Zudem dürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder Änderung von Anlagen entlang der Zufahrten der Zweckbestimmung der Sondergebiete innerhalb der Anbauverbotszone nicht erteilt werden. Ausnahmen können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn baulichen Anlagen der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen. Grundstücke Bestandteil des Straßenkörpers bis zu 100 Meter, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichten oder ändern dürfen, wenn die Anbaustelle nicht stören oder gefährden.

Baubeschränkungsbereich Landesstraße L 49 und Kreisstraße K 6631
Entlang der Landesstraße L 49 sowie der Kreisstraße K6631 dürfen im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten, baulichen Anlagen oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (größer 2 m) errichtet werden. Zudem dürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder Änderung von Anlagen entlang der Zufahrten baulichen Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht erteilt werden. Ausnahmen können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 9 FStrG.

Baubeschränkungsbereich Landesstraße L 49 und Kreisstraße K 6631
Entlang der Landesstraße L 49 sowie der Kreisstraße K6631 dürfen im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten, baulichen Anlagen oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen (größer 2 m) errichtet werden. Zudem dürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung oder Änderung von Anlagen entlang der Zufahrten baulichen Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht erteilt werden. Ausnahmen können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 9 FStrG.

Gewässerrandstreifen des Binnengrabens vom Umspannwerk Ragow
Im Gewässerrandstreifen des Binnengrabens vom Umspannwerk Ragow (westlich SO 1) sind keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 38 WHG.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 EINFRIEDUNGEN (§ BP Abs. 1 BrgBO)
Die Grundstücke sind mit einem Zaun bis zu einem Abstand von maximal 3,0 m hinter der Baugrenze zulässig, sofern diese innerhalb des festgesetzten Baugebietes errichtet werden. Einfriedungen sind und einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm (Maß 20 cm) auszuführen, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen. Es ist kein Untergrundschutz zu verwenden. Es sind alternative Herdenschutzmaßnahmen (z.B. Elektrozaun) zulässig. Zäune dürfen nicht mit Sichtschutzmaßnahmen versehen. Einen Sockel von max. 0,10 m ist zulässig. **Innerhalb der Grundstücke sind** auf Kleintiere durchlässige Zäune zu errichten. Es ist zu Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, dass entsprechende Ausnahmen von den Leitungen sowie die Einhaltung der technischen Sicherheit freizuhalten. Alle Maßnahmen in Freilandgehegen sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Forstwesen abzustimmen