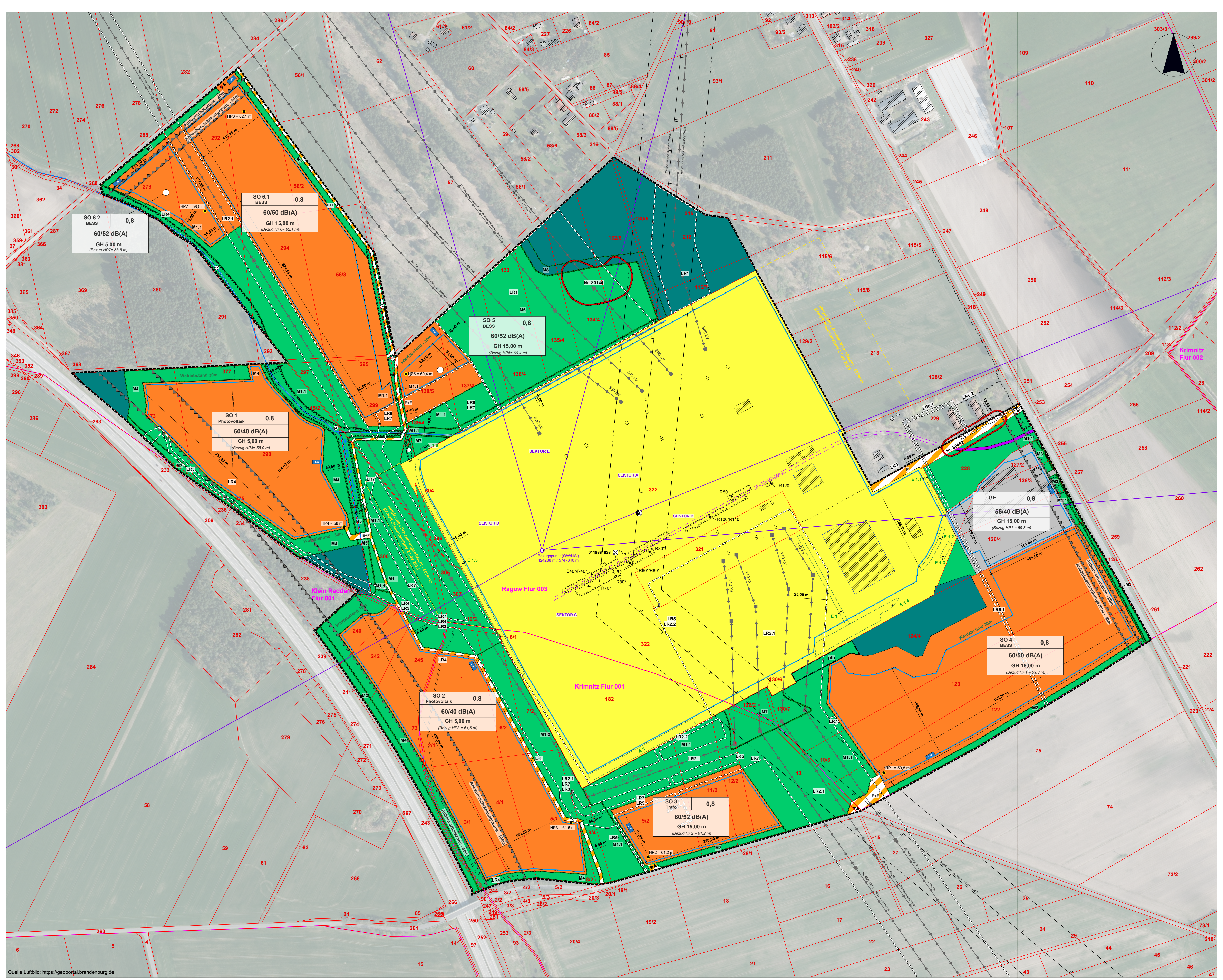
Bebauungsplan Nr. 11/1/24 "Energiestandort am Umspannwerk Ragow"

Planzeichnung (Teil A) mit integriertem Grünordnungsplan

- ENTWURF -



Quelle Luftbild: https://geoportal.brandenburg.de

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübbenau in ihrer Sitzung am __.__.____ und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11/1/24 „Energiestandort am Umspannwerk Ragow", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Inkraftsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 11/1/24 „Energiestandort am Umspannwerk Ragow" ist durch die Höhere Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom __.__.____ AZ: ...., gezeichnet ...., genehmigt worden. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhält, ist im Amtsblatt der Stadt Lübbenau/Spreewald am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Im zentralen Internetportal des Landes kann die Erteilung der Genehmigung eingesehen werden. Gleichfalls ist die Bekanntmachung unter https://www.luebbenau-spreewald.de/ erschienen.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die 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 § 1 Abs. 2 sowie § 9 BauNVO)

1.1.1 **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art insbesondere Batterieenergiespeicheranlagen, Tansformatoren- und Umspannstationen, Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter, Photovoltaikanlagen, Mastanlagen, einschließlich ihrer Nebenanlagen
- Betriebsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Betriebe die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

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)
- Umspannwerke sowie zugehörige Nebenanlagen (z. B. Leitungen, Trafostationen, Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter, Kompensationsanlagen, Blitzschutzanlagen, Leistungsschalter)
- Batterieenergiespeicher sind als Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes zulässig
- Gebäude für Transformatoren, Übergabe- & Verteilstation, Wechselrichter, u. a.
- Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen für die Überwachung, den Betrieb, die Wartung sowie den Schutz der Anlage
- Die Zuwegung der Anlage ist in Form einer wassergebundenen Bauweise zulässig.

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. Es gliedert sich in die Teilfläche SO3.
Innerhalb der Teilfläche SO 3 des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude für Transformatoren (begehbare Stationen), Transformatorenanlage als Container- oder Kompaktstation
- unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen (z. B.: Leitungen, Übergabe- und Verteilstationen, Wechselrichter, sonstige Einrichtungen der Schalt- und Messtechnik).
- Einrichtungen für die Überwachung, den Betrieb, die Wartung und den Schutz der Anlage
- Solarmodule oder Batteriespeicher sind nur als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.
- das Stellen eines Zaunes zur Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm

1.1.4 **sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Batterieenergiespeicher"**
(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Batterieenergiespeicher" dient der Umwandlung und Speicherung elektrischer Energie.
Es gliedert sich in die Teilflächen SO 4 bis SO 6.
Innerhalb der Teilflächen des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:
- Batterieenergiespeicheranlagen sowie Umspannwerke, Leitungen und unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen und Nebenanlagen (z. B. Übergabestationen, Wechselrichter, u. a.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung sowie unmittelbar der Nutzung dienende Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Einrichtungen für die Überwachung, den Betrieb, die Wartung sowie den Schutz der Anlage
- das Stellen eines Zaunes zur Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm

1.1.5 **Schalltechnische Festsetzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe, Anlagen, Nutzungen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.
Als Rechenmethode (Ausbreitungsberechnung) wurde die DIN ISO 9613-2 gewählt (freie Schallausbreitung von den Quellen zu den Immissionsorten unter Beachtung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung, jedoch unter Nichtbeachtung der Bodendämpfung sowie möglicher Abschirmungen durch Hochbauten und Geländeformationen).

Emissionskontingente tags und nachts Teilfläche	Fläche S [m²]	LEK, tags [dB]	LEK, nachts [dB]
GE	23.249	55	40
SO 1	49.243	60	40
SO 2	70.474	60	40
SO 3	24.268	60	52
SO 4	97.324	60	50
SO 5	12.536	60	52
SO 6.1	70.941	60	52
SO 6.2	15.520	60	52

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor Bezugspunkt Koordinaten (OW / NW): 424238 m / 5747640 m	Zusatzkontingent, tags [dB]	Zusatzkontingent, nachts [dB]
A Sektor 15° / 68°	4	0
B Sektor 68° / 85°	0	0
C Sektor 85° / 236°	7	5
D Sektor 236° / 339°	6	8
E Sektor 339° / 15°	6	1

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 im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB.

1.2 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) bzw. der Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlage entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone bestimmt.

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Angabe der maximal zulässigen Gesamthöhe in m entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen in m ist der in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet (GE, SO 1 bis SO 6.2) festgesetzten Höhenpunkt. Für die Baugebiete GE und SO4 gilt der Höhenpunkt HP1 als Bezugspunkt. Die Höhenangabe der festgesetzten Höhenpunkte erfolgt entsprechend dem Höhenreferenzsystem DHHN2016, die Koordinatenangaben der festgesetzten Höhenpunkte im Lagereferenzsystem ETRS89_UTM33 N.

Höhenpunkte:
HP1=59,8 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 424785,80 m, Hochwert: 5747283,78 m -
HP2=61,2 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 424408,11 m, Hochwert: 5747148,71 m -
HP3=61,5 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 424284,40 m, Hochwert: 5747204,08 m -
HP4=58,0 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 423920,80 m, Hochwert: 5747678,18 m -
HP5=60,4 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 424019,70 m, Hochwert: 5747922,88 m -
HP6=62,1 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 423760,25 m, Hochwert: 5748343,58 m -
HP7=58,5 m; **Koordinaten** - Rechtswert: 423697,61 m, Hochwert: 5748183,81 m -

Für Nebenanlagen innerhalb der sonstigen Sondergebiete kann wie folgt von der zulässigen Gesamthöhe abgewichen werden:
- Umspannwerke, Leitungen sowie unmittelbar der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter) - max. zulässige Gesamthöhe 15,00 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 ein Abstand von mind. 0,80 m zwischen der Modulunterkante und dem NHN auszubilden.

Für technologische Aufbauten (z.B. Lüftungs- und Abgasanlagen, Mastanlagen, u. ä.) oder einzelnstehende technologische Anlagen die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind auf max. 15 % der überbaubaren Fläche der jeweiligen Grundstücke Überschreitungen der Bauhöhen möglich.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend des Eintrages in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist definiert durch die Fläche innerhalb der Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenze in ihrer Tiefe gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO der untergeordneten Bauteile wie Vordächer und Pergolen darf maximal 5 m betragen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- und Gehölzflächen zu erhalten bzw. gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Flächen GE sind die unter die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz fallenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Inanspruchnahme bedarf der Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz sowie der Anlage von Ersatzpflanzungen entsprechend der Gehölzschutzverordnung.

1.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)
Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese müssen jedoch dem Nutzungszweck der im Plangebiet gelegenen Grundstücke oder Baugebiete selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität (Umspannwerke, Transformatorenstationen), Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Baugebietes zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.6 VERKEHRSFLÄCHEN
Im Osten des Plangebietes wurde eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "private Erschließungsstraße" festgesetzt. Diese dient der Erschließung der Fläche für Ver- und Entsorgung (Umspannwerk-Ragow). Im Süden des Plangebietes wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Erschließungsweg und Feuerwehrzufahrt" für das SO 4 festgesetzt. Das SO 3 wird durch die südlich anbindende "öffentliche Erschließungsstraße" angebunden und als solche festgesetzt. Von Nord nach Süd wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Erschließungsweg und Feuerwehrzufahrt" festgesetzt. Diese dient der Erschließung der Flächen SO 1 und SO 2 sowie der Flächen SO 5 sowie SO 6.1 und SO 6.2 Die Nutzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Erschließungsweg" ist für Wartungs-, Rettungs- und landwirtschaftlichen Verkehr zulässig.

1.7 BAUBESCHRÄNKUNGSBEREICHE (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Baubeschränkungsbereich Bundesautobahn A 13
Entlang der Bundesautobahn A 13 dürfen 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 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 9 FStrG.

Baubeschränkungsbereich Landesstraße L 49
Entlang der Landesstraße L 49 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 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche 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, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 9 FStrG und des § 24 BbgStrg.

Baubeschränkungsbereich Kreisstraße K 6631
Entlang der Kreisstraße K 6631 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 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Es gelten die weiterführenden Regelungen des § 9 FStrG und des § 24 BbgStrg.

Baubeschränkungsbereiche zu Gleisanlagen
Für das Bundesland Brandenburg ist gemäß § 6 der Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen (BOA) die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen bis zu einem Abstand von ≤ 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Anschlussgleises nicht bzw. nur mit separater Zustimmung der Staatlichen Bahnaufsicht möglich ist.

Gewässerrandstreifen des Binnengrabens vom Umspannwerk Ragow. Im Gewässerrandstreifen des Binnengrabens vom Umspannwerk Ragow (beidseitig jeweils 5 m) gilt das Verbot der Errichtung 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 (§ 87 Abs. 1 BbgBO)
Einfriedungen sind auf der Baugrenze sowie bis zu einem Abstand von maximal 3,0 m hinter der Baugrenze zulässig, sofern diese innerhalb des festgesetzten Baufeldes errichtet werden. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszuführen, um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen.

2.2 WERBEANLAGEN (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)
Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass im Umgebungsbereich der am Plangebiet entlangführenden Bundesautobahn A 13, der Landstraße L 49 und der Kreisstraße K 6631 eine Blendung der Fahrzeugführer und eine Verwechselung von Straßenverkehrszeichen jederzeit sicher ausgeschlossen wird. Durch Werbeanlagen darf nicht die Gefahr der Ablenkung auf die Fahrzeugführer der genannten Straßen ausgehen.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 2.500 m² versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstgehölz der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Gehölze können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angerechnet werden. Bestandsgehölze sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ausreichend zu schützen.
Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.2 GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Die so ausgewiesenen Strukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust von Gehölzstrukturen sind diese entsprechend den Vorgaben der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu ersetzen bzw. auszugleichen.

3.3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Die nachfolgend bezeichneten Maßnahmen sind zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den mit diesem Planzeichnen gekennzeichneten Flächen herzustellen. Dabei gilt grundsätzlich, dass die erforderlichen Oberbodenarbeiten zum Schutz der Reptilien und Amphibien ausschließlich im Zeitraum vom 01.08. bis 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig sind. Zur Gewährleistung des Anwuchses ist eine dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege durchzuführen.

M1.1 Anlage und Entwicklung einer extensiven Grünfläche
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Grünfläche, durch Ansaat von Regiosaatgut des UG 4 "Ostdeutsches Tiefland" herzustellen und durch eine extensive und mosaikartige Mahd (max. 2-malige Mahd zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres) zu entwickeln. Das Schnittgut ist nach dem Schnitt mind. drei Tage auf der Fläche zu belassen bevor es entfernt werden muss. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

M1.2 Anlage und Entwicklung einer extensiven Grünfläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Grünfläche, durch Ansaat von Regiosaatgut des UG 4 "Ostdeutsches Tiefland" herzustellen und durch eine extensive und mosaikartige Mahd (1-malige Mahd zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres) zu entwickeln. Das Schnittgut ist nach dem Schnitt mind. drei Tage auf der Fläche zu belassen bevor es entfernt werden muss. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Auf max. 20% der Fläche ist durch die Anpflanzung von kleinwüchsigen heimischen Gehölzen der Pflanzliste 2 ein Migrationkorridor für Säugetiere herzustellen. Die Strukturen können als Einzel- oder Gruppenpflanzungen angelegt werden.
Die Gehölzstrukturen können aller 15 Jahre (außerhalb der Brutzeit) durch Rückschnitt bzw. auf Stock setzen gepflegt werden. Der Rückschnitt erfolgt abschnittsweise auf max. 10 % der Maßnahmefläche über mehrere Jahre verteilt.

M2 Anlage und Entwicklung einer geschlossenen Feldhecke
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist eine mind. 4-reihige Feldhecke aus 8 bis 10 verschiedenen heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Es ist hierbei ein mind. Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Die Heckenstrukturen sind aller 15 Jahre (außerhalb der Brutzeit) durch Rückschnitt bzw. auf Stock setzen zu pflegen und zu erhalten. Der Rückschnitt erfolgt abschnittsweise auf max. 10 % der Maßnahmefläche über mehrere Jahre verteilt.

M3 Anlage und Entwicklung einer Baumreihe
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist durch die Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 1 eine Baumreihe herzustellen. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

M4 Anlage und Entwicklung einer extensiven Grünfläche als Blühstreifen
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Grünfläche, durch Ansaat von Regiosaatgut des UG 4 "Ostdeutsches Tiefland" herzustellen und durch eine extensive und mosaikartige Mahd (max. 2-malige Mahd zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres) zu entwickeln. Das Schnittgut ist nach dem Schnitt mind. drei Tage auf der Fläche zu belassen bevor es entfernt werden muss. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Grünfläche darf für Servicemaßnahmen an der Freiflächenphotovoltaik-Anlage überfahren werden.

M5 Entwicklung und Pflege eines Gewässerbegleitenden Grünstreifens
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist entlang des Binnengrabens vom Umspannwerk Ragow (Gewässer II. Ordung) eine extensive Grünfläche als Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Die Erreichbarkeit des Gewässers ist jederzeit sicher zu stellen. Bei Ansaat ist Regiosaatgut des UG 4 "Ostdeutsches Tiefland" zu verwenden. Weiterhin sind auf max. 20 % der Fläche heimische und standortgerechte Gehölzstrukturen mit Arten der Pflanzliste 3 herzustellen. Die Fläche ist durch ein extensivs und mosaikartiges Mahdregime (max. 2-malige Mahd zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres) zu pflegen bzw. zu entwickeln. Das Schnittgut ist mind. drei Tage auf der Fläche zu belassen bevor es entfernt werden muss. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Die Gehölze sind nach Rücksprache mit dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband aller 10-15 Jahre (außerhalb der Brutzeit), durch Rückschnitt bzw. auf Stock setzen zu pflegen und zu erhalten. Der Rückschnitt erfolgt abschnittsweise auf max. 10 % der Maßnahmefläche über mehrere Jahre verteilt.

M6 CEF-Maßnahme Zauneidechse
Vor Baufeldfreimachung sind alle Baugebiete durch qualifiziertes Personal auf vorkommende Reptilienarten zu kontrollieren. Gefundene Individuen sind abzufangen und in das Ersatzhabitat (M6) zu verbringen. Dauer und Intensität der Abfangaktionen ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde an die jeweilige Größe des Baugebietes anzupassen. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist ein geeignetes Ersatzhabitat zu schaffen. Dies ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises, durch ein geeignetes Mahd- und Pflegeregime zu entwickeln und zu pflegen (max. 2-malige Mahd zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres). Das Schnittgut ist mind. drei Tage auf der Fläche zu belassen bevor es entfernt werden muss. Ein Mulchen ist unzulässig. Es ist Saatgut des UG 4 (Ostdeutsche Tiefland) zu verwenden. Die Maßnahmefläche ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde, mit mind. 20 Lesesteinhaufen zu strukturieren. Die Lesesteinhaufen sind mind. 10 m² groß und unregelmäßig innerhalb der Fläche zu platzieren. Innerhalb eines Radius von 35m ist jedoch eine Fläche für Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Leitungen sowie die Einhaltung der technischen Sicherheit um die vorhandenen Maststandorte freizuhalten. Alle Maßnahmen im Freileitungsbedarf sind frühzeitig mit dem Leitungsträger (50Hertz) abzustimmen. Innerhalb des Ersatzhabitat sind kleinwüchsige Gehölze der Pflanzliste 2 anzupflanzen und zu pflegen.

M7 Entwicklung eines extensiven Grünlandes durch ein Pflege- und Mahdregime
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist eine extensive Grünfläche zu entwickeln und zu pflegen. Die bestehenden Gehölze sind hierbei zu entfernen. Bei Ansaat ist Regiosaatgut des UG 4 "Ostdeutsches Tiefland" zu verwenden. Die Fläche ist durch ein extensives und mosaikartiges Mahdregime (max. 2-malige Mahd zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres) zu pflegen bzw. zu entwickeln. Das Schnittgut ist mind. drei Tage auf der Fläche zu belassen bevor es entfernt werden muss. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

M8 Entwicklung eines naturnahen gestuften Waldrandes
Innerhalb der so gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 15 m tiefer naturnaher und gestufter Waldrand zu entwickeln. Die hierfür notwendigen Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres) durchzuführen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (Vorkommensgebiet 2.1 - Ostdeutsches Tiefland) der Pflanzliste 1 und 2 zu verwenden. Bei Verlust von Gehölzen sind diese artgleich zu ersetzen.

3.4 ARTENSCHUTZMAßNAHMEN - FLEDERMAUS
Gemäß Planzeichnung und Begründung sollen unvermeidliche Fällungen von Höhlenbäumen zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 01.09. bis 15.10. jeden Jahres durchgeführt werden. Jedoch kann auch in diesem Zeitraum ein Vorkommen von Fledermäusen in den Gehölzen nicht pauschal ausgeschlossen werden, weshalb auch unter Einhaltung dieser Maßnahme Störungen und Tötungen nicht vollständig vermieden werden können. Daher sind zu fällende Höhlenbäume vor der Fällung durch fachkundiges Personal kontrollieren zu lassen. Sofern ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt wird, sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (vorgezogene Anbringung von Ersatzquartieren, Verschluss der Einflugstellen mit Einwegverschlüssen) zu treffen. Alle Maßnahmen im Freileitungsbereich sind frühzeitig mit dem Leitungsträger (50Hertz) abzustimmen.

3.5 ARTENSCHUTZMAßNAHMEN - REPTILIEN
Erforderliche Oberbodenarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum vom 15.08. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Zwingen notwendige Oberbodenarbeiten sind im Zeitraum vom 01.03. bis 15.08. nur dann zulässig, wenn die Flächen im Vorfeld auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten durch einen Fachkundigen geprüft wurden. Die Ergebnisse sind zu dokumentierten und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu übermitteln. Sofern artenschutzrechtliche Konflikte (Reptilien/Amphibien o.a. Arten) festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Zäunung und Abfang, zeitliche Verschiebung) zu entwickeln.

4. HINWEISE

4.1 ARCHÄOLOGIE UND DENMALSCHUTZ
Innerhalb des Plangebietes befinden sich die beiden Bodendenkmäler Nr. 80144 - Bonze/-eisenzeitliche Siedlung, Ragow Fpl. 18 und Nr. 80482 - Gräberfeld der Slawenzeit, Ragow Fpl. 17, dies sind Bodendenkmäler i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie nach Freigabe durch die untere Denkmalschutzbehörde zulässig. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) hinzuweisen.

Da während der Erdarbeiten mit weiteren Bodenfunden gerechnet werden kann, sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).
- Sollten umfangreiche archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen zu berücksichtigen.

4.2 ALTLASTEN / ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN
Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Altstandort 0118661036 - *Zentralumspannwerk Ragow* des Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg. Dieser ist als Altstandort bzw. festgestellte Altlast ausgewiesen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurden die für die Betriebsanlage des Umspannwerkes Ragow entsprechend der früheren und derzeitigen Flächennutzung folgenden Bereiche gekennzeichnet, in denen der Boden und z.T. auch anstehendes Schichtenwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist:
- S40/R40 Trafobank 403, Drosseln (35 u. 36) u. Reservepool
- R50 Trafobank 402, Drosseln (33 u. 34) u. Reservepool
- R70 Ölgrubenentwässerungsleitung (Portalreihe L)
- R80 Ölabscheider an der Portalreihe L
- R100/R110 Ölgrubenentwässerungsleitung, Ölabscheider und Ölsammelgrube
- B120 Lagerplatz für Trafodurchführungen

4.3 VERSICKERUNG, KONTAMINATIONSFREIHEIT BEI VERSICKERUNGSANLAGEN
Bei der Planung und Umsetzung von Versickerungsanlagen und bei Maßnahmen mit Grundwasseranschnitt ist der Kontaminationsstatus der betroffenen Flächen, Bodenbereiche und Grundwasserführenden Schichten zu beachten. Sämtliche im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen/Teilversickerungen eventuell aufgefundene Kontaminationen bzw. belastete anthropogene Auffüllungen sind zu erkunden und im Wirkungsbereich der Versickerung nachhaltig zu sanieren, um eine Kontaminationsverschleppung bei einer gezielten Niederschlagswasserversickerung wirkungsvoll zu verhindern. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen ist über Sohl- und Stoßbeprobungen, Bodenanalysen und Fotos die Kontaminationsfreiheit der zur Versickerung vorgesehenen Bereiche nachzuweisen.

4.4 KAMPFMITTEL
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstellen sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.5 STÖRFALLVERORDNUNG
Zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten ist gemäß Art.13 Seveso-III-Richtlinie und § 50 BlmSchG ein angemessener Sicherheitsabstand zu wahren, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle i. S. d. Art. 3 Nr. 13 Seveso-III-Richtlinie hervorgerufen werden können, beiträgt.

4.6 IMMISSIONSSCHUTZ
Bestandteil des Bebauungsplanes ist das schalltechnische Gutachten der IDU IT+UMWELT GmbH vom 02.02.2026 für das gesamte Plangebiet.

4.7 LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes als Grundschutz ist mit einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten.

4.8 ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN NATUR- UND ARTENSCHUTZ[1]
Entsprechend § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume und andere Gehölze außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. zu fällen. Abweichungen hiervon benötigen einer naturschutzrechtlichen Befreiung.
Erforderliche Oberbodenarbeiten sind ausschließlich im Zeitraum 15.08. - 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Zwingen notwendige Oberbodenarbeiten im Zeitraum 01.03. - 15.08. sind nur dann zulässig, wenn die Flächen im Vorfeld auf ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten durch einen Fachkundigen geprüft wurden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zu übermitteln.
Sofern artenschutzrechtliche Konflikte (Reptilien/Amphibien o. a. Arten) festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Schutz-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Zäunung und Abfang, zeitliche Verschiebung) zu entwickeln.
Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen und Gebäuden ist gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sicherzustellen, dass Vögel, Reptilien und andere unter die Zugriffsverbote fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen hiervon bedürfen einer naturschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung. Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte kann die Entscheidung verbunden werden mit der Beauflagung einer ökologischen Baubegleitung. Weiterhin können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Entsprechend der Planung ist im Einzelnen folgendes bei der Umsetzung zu beachten:
- Baufelder sind vor Inanspruchnahme mit einem Amphibienschutzzaun einzufassen (Zeitpunkt: im Winter vor der Laichzeit). Ggf. sind Amphibien und Reptilien abzufangen und auf geeignete Ersatzhabitate fachgerecht umzusetzen.
- Bei großen Glasflächen an Gebäudefassaden sind die Hinweise aus dem Merkblatt „Glasflächen und Vogelschutz" des NABU zu berücksichtigen. Das heißt, es sind bei Glas bevorzugt transluzente Materialien wie Milchglas oder Glasbausteine zu verwenden sowie Aufdrucke auf Glasflächen vorzusehen. Alternativ kann Glas auch mit UV-Beschichtung (Vogelschutzglas, z.B. ORNILUX) versehen werden.
- insektenfreundliches Lichtkonzept

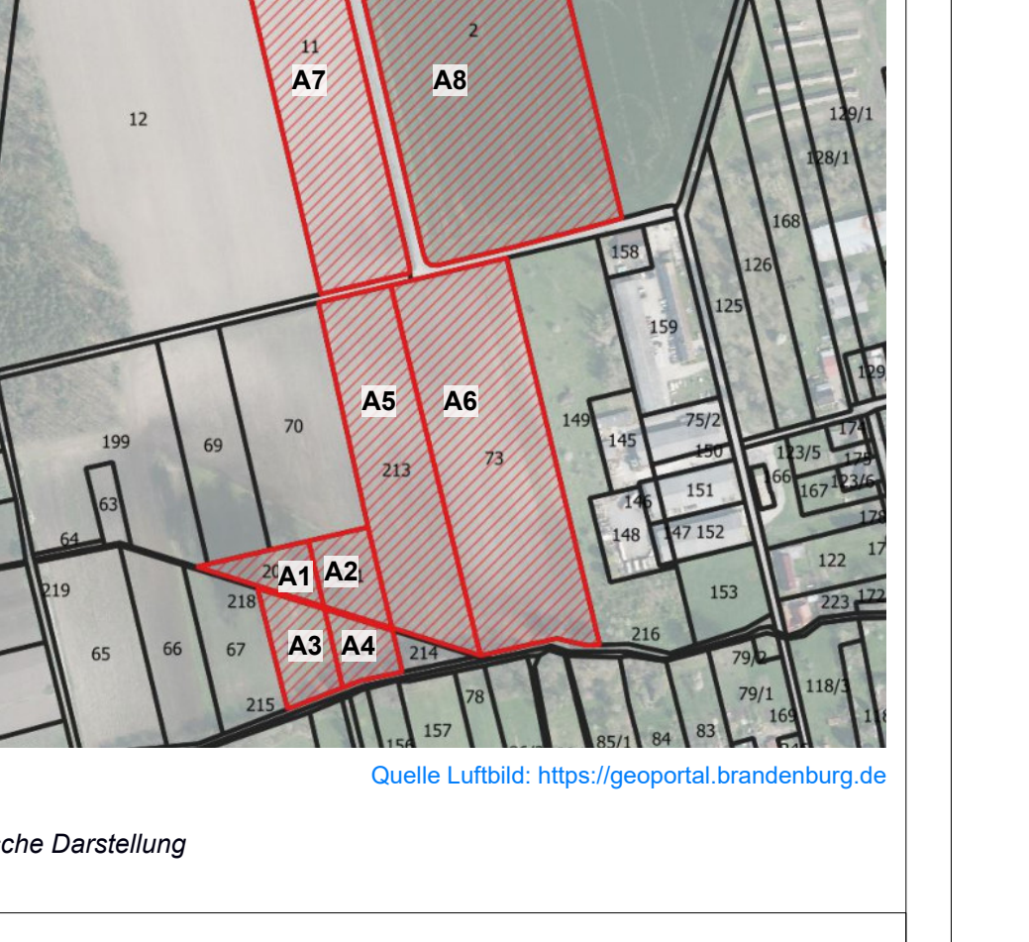
4.9 GEHÖLZSCHUTZ
Die Gehölze im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald- Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL).

4.10 FLÄCHEN UND/ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES §1 ABS. 3 BAUGB AN ANDERER STELLE
(externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)
Zum Ausgleich eines Teils der ermittelten Beeinträchtigungen, welche durch das Planvorhaben hervorgerufen werden, sind die Maßnahmen A1 bis A8 außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung auf Flächen der Stadt Lübbenau/Spreewald umzusetzen.
Auf allen Maßnahmeflächen ist eine extensive Grünfläche, durch Ansaat von Regiosaatgut des UG 4 "Ostdeutsches Tiefland" herzustellen und durch eine extensive und mosaikartige Mahd (max. 2-malige Mahd zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres) zu entwickeln. Das Schnittgut ist nach dem Schnitt mind. drei Tage auf den Flächen zu belassen bevor es entfernt werden muss. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist unzulässig.

Übersicht der externen Ausgleichsmaßnahmen auf kommunalen Flächen

Maßnahme	Lage / Fläche	Eigentümer
A1	Flurstück 209, Gemarkung Groß Beuchow, Flur 3, Flächenumfang: 2.123 m²	Stadt Lübbenau
A2	Flurstück 211, Gemarkung Groß Beuchow, Flur 3, Flächenumfang: 2.965 m²	Stadt Lübbenau
A3	Flurstück 210, Gemarkung Groß Beuchow, Flur 3, Flächenumfang: 3.347 m²	Stadt Lübbenau
A4	Flurstück 212, Gemarkung Groß Beuchow, Flur 3, Flächenumfang: 2.115 m²	Stadt Lübbenau
A5	Flurstück 213, Gemarkung Groß Beuchow, Flur 3, Flächenumfang: 15.231 m²	Stadt Lübbenau
A6	Flurstück 73, Gemarkung Groß Beuchow, Flur 3, Flächenumfang: 25.380 m²	Stadt Lübbenau
A7	Flurstück 11 Gemarkung Groß Beuchow, Flur 8, Flächenumfang: 25.186 m²	Stadt Lübbenau
A8	Flurstück 2 Gemarkung Groß Beuchow, Flur 8, Flächenumfang: 48.942 m²	Stadt Lübbenau

Lage der Maßnahmeflächen A1 bis A8 - ohne Maßstab -



Quelle Luftbild: https://geoportal.brandenburg.de

---

[1] ohne zeichnerische Darstellung

Erklärung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Emissionskontingent (tags/nachts) (gemäß DIN 45691)	
zulässige Gesamthöhe in m (NHN*) *entsprechend Bezugshöhenpunkt*	

Pflanzlisten

Pflanzliste 1* Bäume:

Laubbäume
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Quercus petrea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde

oder lokal übliche Obstgehölze

Nadelbäume
Pinus sylvestris - Waldkiefer

zu verwendende Pflanzqualitäten:
Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Baumscheibe mindestens 8 m²

Pflanzliste 2*
Sträucher bis max. 4 m:

Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hunds-Rose
Rosa corymbifera - Hecken-Rose
Rosa elliptica - Keilblättrige Rose
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Großsträucher über 4 m:

Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

zu verwendende Pflanzqualitäten:

Sträucher: 100-150 cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen (zu 80%)
100-150 cm, 3x verpflanzt, tlw. Ballen (zu 20%)

Hochstämme: Stammumfang 16 - 18 cm, 3x verpflanzt

Pflanzliste 3* Pflanzung am Versickerungsgraben:

Hochstämme
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Salix alba - Silber-Weide
Salix frangula - Bruch-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix triandra - Mandel-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide

Sträucher
Salix aurita - Ohr-Weide
Salix cinerea - Grau-Weide
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
Rosa tomentosa - Filzrose

zu verwendende Pflanzqualitäten:

Hochstämme: Stammumfang 12-14 cm, 3x verpflanzt, mit/ohne Ballen

Sträucher: 60-100 cm, 2x verpflanzt, ohne Ballen

Allgemeiner Hinweis zu den Pflanzlisten:
Bei allen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 2.1, Ostdeutsche-Tiefland, zu verwenden. Das verwendete Pflanzgut muss den Anforderungen an gebietsheimische Herkünfte entsprechen. Der Herkunftsnachweis ist auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz vorzulegen. Die Verwendung von nicht gebietsheimischen Gehölzen ist unzulässig.

** siehe Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl. 2024 Nr. 31 S. 667).*

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO))

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Photovoltaik sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
SO Trafo sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Transformatorenstation" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
SO BESS sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Batterieenergiespeicher" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
GH in m NHN* maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen
*Höhenbezug *Bezugshöhe ist der Höhenbezugspunkt entsprechende der Nutzungsschablone*

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gleisanlagen
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
P Zweckbestimmung - private Erschließungsstraße
F Zweckbestimmung - Feuerwehrzufahrt
E Zweckbestimmung - Erschließungsweg
E+F Zweckbestimmung - Erschließungsweg und Feuerwehrzufahrt
Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Ver-/Entsorgungsanlagen
Umspannwerk

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Wald- und Landwirtschaftsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zum Erhalt von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1 Maßnahmennummer
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung)
LB Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§9 Abs. 6 BauGB) - geschützter Landschaftsbestandteil

sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten Dritter (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
LR 1 Leitungsrecht zugunsten der 50Hertz Transmission GmbH (380 kV Freileitung)
LR 2.1 Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft mbH (110kV Freileitung)
LR 2.2 Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutschen Netzgesellschaft mbH (110kV Erdleitung)
LR 3 Leitungsrecht zugunsten der Vattenfall Solar GmbH und der European Energy GmbH
LR 4 Leitungsrecht zugunsten der COLT Technology Services GmbH
LR 5 Leitungskorridor zugunsten der Freiflächen-Photovoltaikanlage Groß Beuchow
LR 6.1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau (20 kV Freileitung) - *befristet bis erfolgter Rückbau*
LR 6.2 Leitungsrecht zugunsten der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau-Lübbenau (Gasleitung)
LR 7 Leitungsrecht zugunsten der Harmony Energy GmbH (380 kV Erdleitung)
LR 8 Leitungsrecht zugunsten der Flower (380 kV Erdleitung)
Baubeschränkungsbereich (Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone) der Bundesautobahn A 13 sowie der Landestraße L49 *(nachrichtlich übernommen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)*
☒ Reg.-Nr. Altlastenstandort mit Registriernummer
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
R50 Altlastensituation Stand 12/2025 Flächen teilsaniert, mit Restkontamination oder Sanierungsbedarf
● unterer Höhenbezugspunkt (HP) der festgesetzten max. zulässigen Gesamthöhe in m im betreffenden Baugebiet (HP1 ist der Höhenbezugspunkt für GE und SO4)
○ Bezugspunkt Richtungssektor
Abgrenzung Richtungssektoren A bis E - Lärmschutz

Nachrichtlich übernommen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Nr. Nummerierung der bekannten Bodendenkmale *(gem. BDLAM)*
oberirdische Hauptversorgungsleitung Elektrizität einschließlich Maststandort (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
innerbetriebliche/private Bahnanlagen
Binnengraben vom Umspannwerk Ragow *(Gewässer II. Ordnung)*
Richtfunkstrecke mit 100 m Schutzbereich
E1.2 Umgrenzung von Ersatzpflanzungen (Neubau Umspannlager 50 Hertz)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Flurstück/-snummern
Lübbenau Flur 3 Gemarkungsgrenze
Bestandsgelände
Bestandsgebäude
55.74 Bestandshöhen
LW Löschwasserbecken *(Lage kann vom Standort abweichen)*
langfristige Erweiterungsabsicht des Umspannwerk - 50Hertz

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

Kommune
Stadt Lübbenau/Spreewald
Kirchplatz 1, 03222 Lübbenau/Spreewald

Bauleitplanung
RICHTER+KAUP
INGENIEURE | PLANER | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Büro für Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Tiefbauplanung
Berliner-Straße-21 * 02826 Görlitz * Tel. (03581) 421920* Fax 4219211

Planungsstadium
Entwurf

Plan
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Verfasser
B. Eng. J. Kaup

Maßstab
M 1 : 2.500 (im Original)
0m 20m 40m 60m 80 m

Format
179 cm x 76 cm

Datum
Görlitz, den 24.02.2026