

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02/1/23 "SOLARPARK SEESE-WEST BISCHDORF" DER STADT LÜBBENAU/SPREEWALD OT BISCHDORF

Teil B - Text

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und BauNVO
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 und § 14 BauNVO
 - Baugebiet
Das Baugebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11(2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
 - Art der Nutzung im SO
Das Sondergebiet SO dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus:
 - Photovoltaikmodulen in Festaufständerung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
 - technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
 - die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Versorgungsleitungen
 - Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandsetzung und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
 - Zuzugung und innere Erschließung
 - Einriedung
 - Betriebsgebäuden und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO
 - Höhe der baulichen Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m über Geländehöhe für die PV-Gestelle sowie Nebenanlagen/Gebäude und sonstigen elektrischen Betriebseinrichtungen festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den jeweils in der Planzeichnung festgesetzten, nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (HBP).
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländehöhe.
Für Betriebs- und Transformatorgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (Umspanner), kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 8,50 m und für Blitzschutzanlagen bis zu 16,50 m zugelassen werden.
 - Grundflächenzahl § 16 und § 19 (4) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,65 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche, ist die Fläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO-Photovoltaik) maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt. Anlagen und Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Flurbereinigungsrecht (FlurbG)
 - Im Planungsgebiet wird aktuell ein Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG durchgeführt (Verfahren 600301 „Seese-West“). Das Plangebiet entspricht dem Zuteilungsflurstück Z11 (ONr. 288/00). Das Zuteilungsflurstück Z11 umfasst Teilflächen der Flurstücke 28 und 29, Flur 10, Gemarkung Bischdorf.
 - Gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG dürfen von der Bekanntgabe der Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes Änderungen der Nutzungsart der in das Flurbereinigungsverfahren eingezogenen Grundstücke, soweit diese nicht zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören, nur mit Zustimmung der zuständigen Flurbereinigungsbehörde vorgenommen werden.
 - Da die Planzeichnung speziell für den Geltungsbereich nicht auf Grundlage der bestehenden Flurstücksgrenzen erstellt wird, sondern auf Grundlage des Zuteilungsflurstückes Z11 (ONr. 288/00), welches durch das LELF übergeben wurde, erfolgt für eine katastermäßig geometrisch eindeutige Herstellung der Definition für den Geltungsbereich anhand von Koordinaten. Diese Koordinaten sorgen für eine eindeutige Bestimmtheit des Geltungsbereiches.
 - Geotechnischer Sperrbereich
 - Das Plangebiet liegt gem. der Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) vom 19.01.2022 im Bereich eines geotechnischen Sperrbereiches des ehemaligen Braunkohlentagebaus Seese-West. Die geotechnische Sperrbereichsgrenze kann bis zu ihrer Aufhebung nur in Abstimmung mit der LMBV übertreten bzw. überfahren werden. Voraussetzung dazu ist eine gesonderte geotechnische Bewertung. Für die Aufhebung des geotechnischen Sperrbereiches sind noch Sanierungsmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes geplant. Eine Errichtung der PVA vor Abschluss der Sanierungsarbeiten ist im Rahmen einer Vereinbarung zur Haftungsfreistellung mit der LMBV zu regeln.
- Maßnahmen Besonderer Artenschutz**
- Vermeidungsmaßnahmen**
- VM-BV1 - Pflegezeiten
 - VM-BV2 - Bauzeitenregelung
 - VM-BV3 - Felderchenfenster
- Minderungsmaßnahmen**
- M1 - Zaunbegrünung im Bereich des Wanderkorridors
 - M2 - Auswahl des Saatgutes
 - M3 - Insektenangepasstes Pflegekonzept des Wanderkorridors
- Die ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführt.
- Preamble:**
- Aufgrund
- des § 10 i.V. mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) sowie
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) und
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)
wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung der Stadt Lübbenau/Spreewald über den Bebauungsplan 02/1/23 "Solarpark Seese-West Bischdorf" der Stadt Lübbenau/Spreewald bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.
- Verfahrensvermerke:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtsblatt Stadt Lübbenau/Spreewald" am 07.06.2023 erfolgt.
Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 13.12.2023 durchgeführt worden. Der von der Stadtverordnetenversammlung gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom 13.12.2023 bis zum 19.01.2024 im Rathaus der Stadt Lübbenau/Spreewald zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.
Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 13.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister

Teil A - Planzeichnung

M: 1:2.500

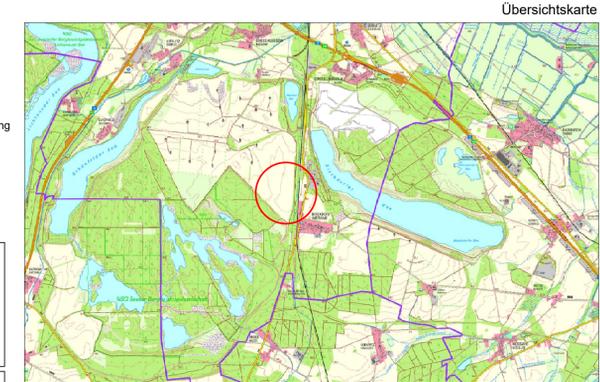
Stadt: Lübbenau/Spreewald
Gemarkung: Bischdorf
Flur: Flur 10
Flurstück: Zuteilungsflurstück Z11 (ONr. 288/00)

Planzeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| I. Festsetzungen | | |
| SO | Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Photovoltaik | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO |
| | Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,65 H _{max.} max. Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkt GOK | § 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO |
| | Bauweise, Baugrenzen Baugrenze | § 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO |
| | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Ausgleichsfläche Wanderkorridor von Bebauung freizuhaltende Flächen: hier: Schutzradius 10 m um Anlagen der LMBV | § 9 (1) Nr. 20 BauGB § 9 (1) Nr. 10 BauGB § 9 (7) BauGB |
| | Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |
| II. Darstellung ohne Normcharakter | | |
| | Zuteilungsentwurf | |
| Z11 | Nummer des Zuteilungsflurstücks | |
| | Flurstücksgrenzen vor der Flurbereinigung | |
| 29 | Nummer des Flurstücks vor der Flurbereinigung | |
| | Filterbrunnen | |
| | Grundwassermessstelle | |
| | Messpunkt | |
| Maßnahmen | | |
| M1 | Zaunbegrünung im Bereich des Wanderkorridors | |
| M2 | Auswahl des Saatgutes | |
| M3 | Insektenangepasstes Pflegekonzept des Wanderkorridors | |
| A1 | Umwandlung von Ackerland in Grünland | |
| A2 | Umwandlung von Acker in blütenreiches Magerbiotop | |
| NUTZUNGSSCHABLONE: | | |
| Art der baulichen Nutzung | | |
| Grundflächenzahl (GRZ) | max. Höhe der baulichen Anlagen (H _{max.}) | |
| Höhenbezugspunkt (HBP) | | m NHN |

| Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 33N | | |
|---|------------|--|
| Rechtswert | Hochwert | |
| 1A 428207,28 | 5740715,16 | |
| 1B 428561,63 | 5740698,95 | |
| 1C 428446,49 | 5739441,15 | |
| 1D 428284,68 | 5739453,18 | |
| 1E 428155,42 | 5739585,41 | |

| | |
|-----|--|
| 4. | Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 13.12.2023 beteiligt worden. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 5. | Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 6. | Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 7. | Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Lübbenau/Spreewald nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Zeitgleich erfolgte gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Einstellung ins Internet unter: Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, - am durch Veröffentlichung im "Amtsblatt Stadt Lübbenau/Spreewald" ortsüblich bekanntgemacht. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 8. | Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Calau, den Das Katasteramt |
| 9. | Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 10. | Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 11. | Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss vom erfüllt. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 12. | Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am durch Veröffentlichung im "Amtsblatt Stadt Lübbenau/Spreewald" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung am in Kraft getreten. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |
| 13. | Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die Textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtvertretung vom übereinstimmen. Der Bebauungsplan wird ausgefertigt. Lübbenau/Spreewald, den Der Bürgermeister |



Stadt Lübbenau/Spreewald
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Bebauungsplan Nr. 02/1/23
"Solarpark Seese-West Bischdorf"