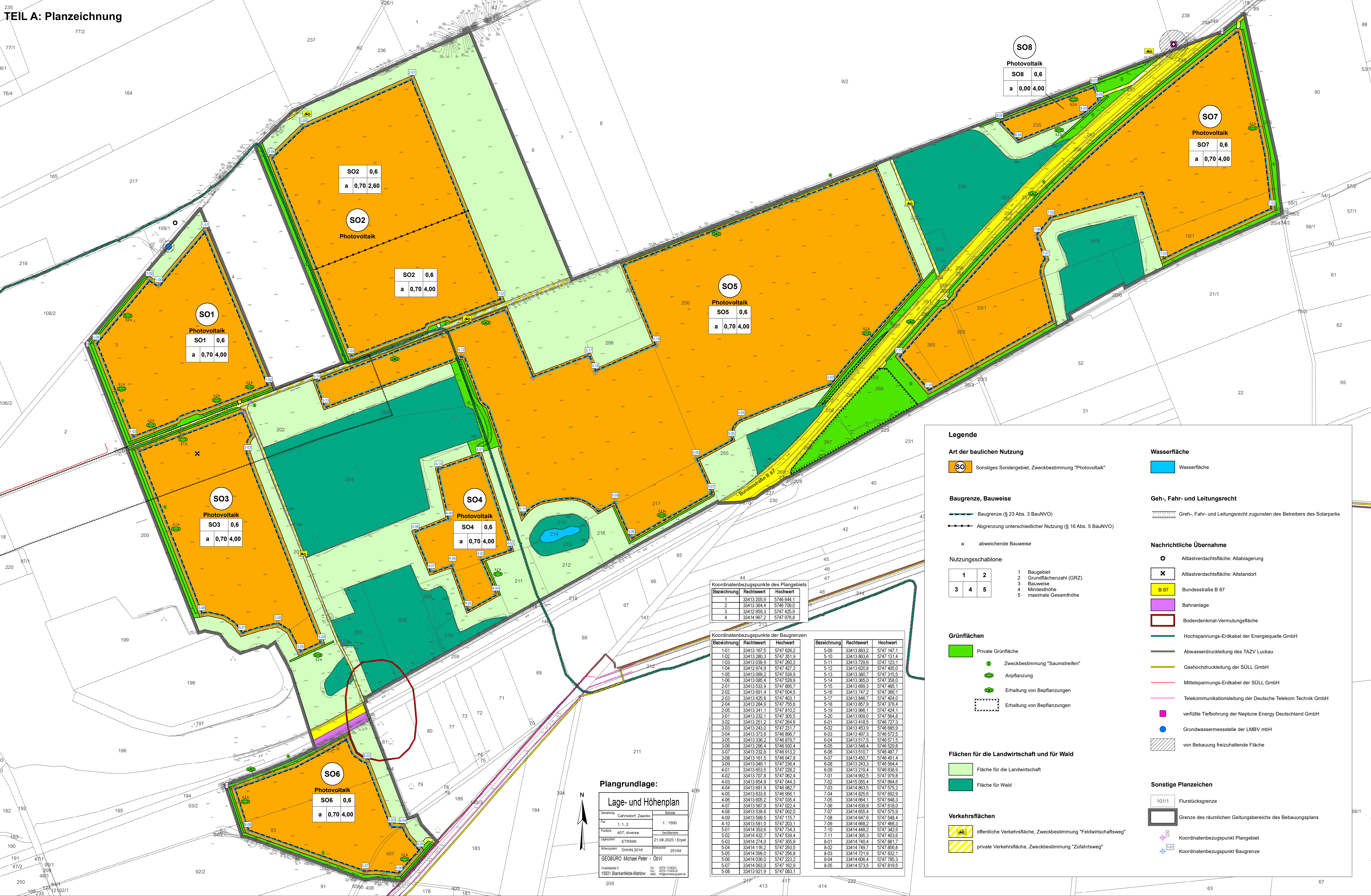


Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckau vom _____.20____ folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), erlassen:

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 SO1 bis SO7 „Photovoltaik“ dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs- und Transformatorgebäude, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen.
Das Sondergebiet SO8 „Photovoltaik“ dient der Energiespeicherung der in den Sondergebieten SO1 bis SO7 erzeugten Energie. Zulässig sind ausschließlich Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen. Nicht zulässig ist Wasserstoff-Speicher.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

In den Sondergebieten SO1 und SO3 bis SO7 beträgt die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen 4 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter.
Im Sondergebiet SO2 beträgt die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen 2,6 Meter bzw. 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 Bepflanzung 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

Die auf den privaten Verkehrsflächen der Zweckbestimmung „Zufahrtsweg“ herzustellenden Zuwegungen sowie Wartungswege sind aus versickerungsfähigen Belägen – bspw. aus Schotter, Splitt oder Kies – herzustellen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.
Innerhalb des Sondergebiets SO2 sind Freiflächen im Umfang von mindestens 40.000 m² für die Felderle zu schaffen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 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 Straucharten gebietsgener Herkunft. Zu verwenden sind bspw. Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus sanguinea, Eonymus europaeus, Prunus padus, Rhamnus catharticus, Rosa rubiginosa, R. canina, R. corymbifera, Salix alba, S. caprea, Viburnum opulus u. a. Der Reihenabstand hat 1,0 m und der Pflanzenabstand innerhalb der Reihe hat 1,5 m zu betragen.
Innerhalb der mit „8.1 A“ gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 14 und innerhalb der mit „8.2 A“ gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 20 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Der Pflanzenabstand in der Reihe beträgt unter Beachtung des vorhandenen Baumbestands mindestens 8 m. Der Stammumfang der zweimal verpflanzten Bäume in einem Meter Höhe ist auf mindestens 12 cm festgesetzt.

8. Von Bepflanzung freizuhaltende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Abstandsfälle im Radius von mindestens 25 m um den Mittelpunkt der verfüllten Tiefbohrung und die Abstandsfälle im Radius von mindestens 10 m um die aktive Grundwasserstandsstelle sind von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten.
Entlang der bestehenden 110kV-Erdkabelleitung der Energiequelle GmbH ist ein Streifen von mindestens 2 m Breite beidseitig der Trassenachse von Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedigungen sind in Abstimmung mit der Energiequelle GmbH zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Die vorhandenen Anlagen der Energiequelle GmbH, der Stadt- und Überlandwerke GmbH Luckau - Lübbenau, des Trink- und Abwasserzweckverbandes Luckau, der Deutsche Telekom Technik GmbH sowie der Neptune Energie Deutschland GmbH und der Lausitzer- und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH sowie die Altlastenverdrachtsflächen und Bodendenkmalvermutungsflächen werden nachrichtlich übernommen.

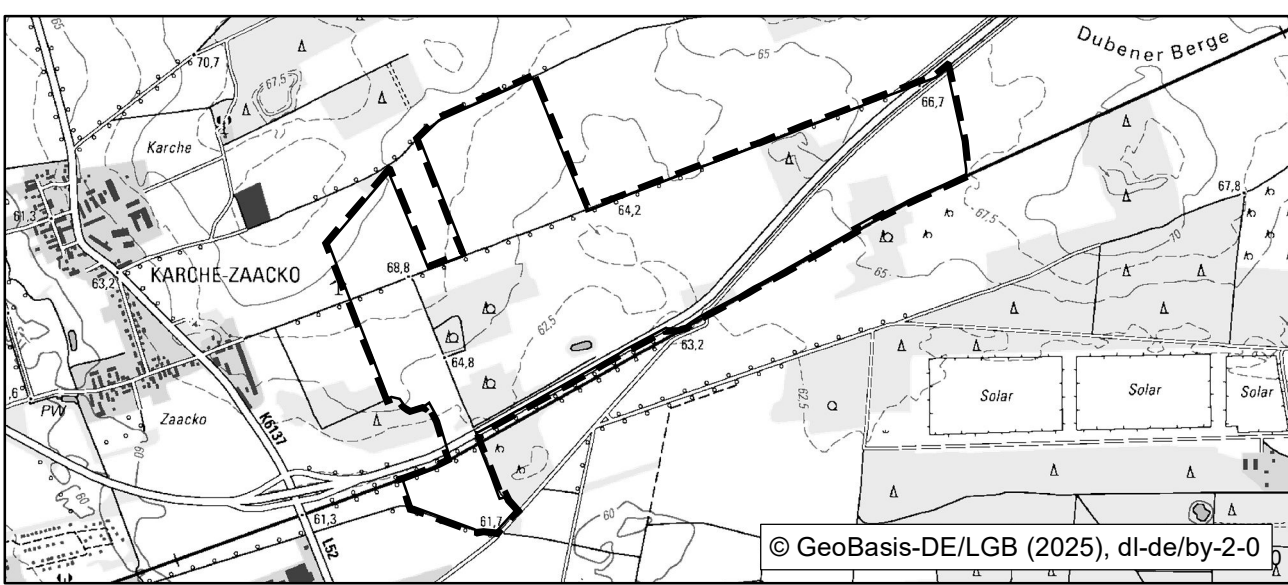
Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

Einfriedigungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,50 m zulässig. Dies gilt nicht, sofern Sichtschutzblenden installiert werden müssen. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante.

Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die BauNVO (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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 176), zugrunde.

ENTWURF

Land Brandenburg
Landkreis Dahme-Spreewald
Stadt Luckau



Bebauungsplan Nr. 10.02 "Solarpark Zaacko"

Planungsträger: Stadt Luckau Am Markt 34 15926 Luckau	
Auftraggeber: Ludolf & Fischer Landschaftsplanung PartGmbH Planungsbüro Siedlung und Landschaft Bahnhofstraße 15 15926 Luckau	
Datum: September 2025	Originalmaßstab: 1 : 2.500

Hinweise

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche relevante Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten und der Zauneidechse bekannt. Potenziell ist das Vorkommen der Knoblauchschildkröte möglich. 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 Anwendung 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 Vögeln wie bspw. den Verlust von Nestern, Gelegen und Flugfähigen Jungtieren zu vermeiden, müssen die Bautätigkeiten außerhalb der von März bis September dauernden Hauptbrutzeit erfolgen und sind daher zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Abweichend von der Baubestimmung 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 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 OBB vor oder während der Baumaßnahme bspw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG festgesetzt werden, muss der Baubetrieb bis zu einer Entscheidung durch die OBB in Abstimmung mit der UNB in den betroffenen Baubereichen ausgesetzt werden.

- Zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen und Knoblauchschildkröten in die Baubereiche sind abschrittweise temporäre Reptilien- bzw. Amphibienzuzugzäune aufzustellen, die in der Bauphase bis zur betrieblichen Funktionsfähigkeit sind.

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 Bodenbrütern immer unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.

Einfriedigungen sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freihalteabstand 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 öffentlichen 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 Gräben ein beidseitiger Streifen von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von Bepflanzung freizuhalten.

Altlasten: Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BgAbt/BodG umgehend zu informieren.
Bodendenkmalchutz: Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten in der ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsfläche sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Referat Großverfahren, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten – auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsfläche gekennzeichneten Flächen – Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfaltungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die Entdeckungstatte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Werden im ausgewiesenen Vermutungsgebiet und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat der Träger des Vorhabens nach Maßgabe des § 7 Abs. 3, § 9 Abs. 3 u. 4 und § 11 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen. Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Denkmalbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

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

Brandschutz: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine angemessene Löschwasser-versorgung (Löschwasserbedarf gemäß Grundschutz) sicherzustellen. Unter Beachtung der Größe des Gesamtareals und der zu erwartenden Gefahr der Brandausbreitung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 40 m³ anzusetzen. 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.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen: Um die Wirkung der Maßnahme 2 A CEF nachhaltig zu überprüfen, folgt im Anschluss an den Bau ein 5-jähriges Monitoring der Felderchen-Brucke innerhalb der Solarparkflächen. Dabei wird eine Kontrolle der Felderchenbrücke in enger Abstimmung mit der UNB mindestens einmal nach ca. 2 Jahren und nach 5 Jahren erfolgen.

Schutz von Gehölzbeständen: Im Traufbereich von Gehölen sind Leitungen im geschlossenen Bauverfahren (Bohrspülverfahren) zu verlegen. Beim Ausbau der Wegeninfrastruktur, bei der Anlieferung und beim Einsatz der Bautechnik ist auf den Gehölzschutz für die wegbegleitenden Gehölze im Sinne des § 39 Abs. 5 BNatSchG und der BaumSchV LDS zu achten.

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. Die Überbauseite ist so zu gestalten, dass die baulichen Anlagen in der Ortslage zu erhalten sind. 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____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

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

Ausfertigervermerk

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 Falligkeit und das Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 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)