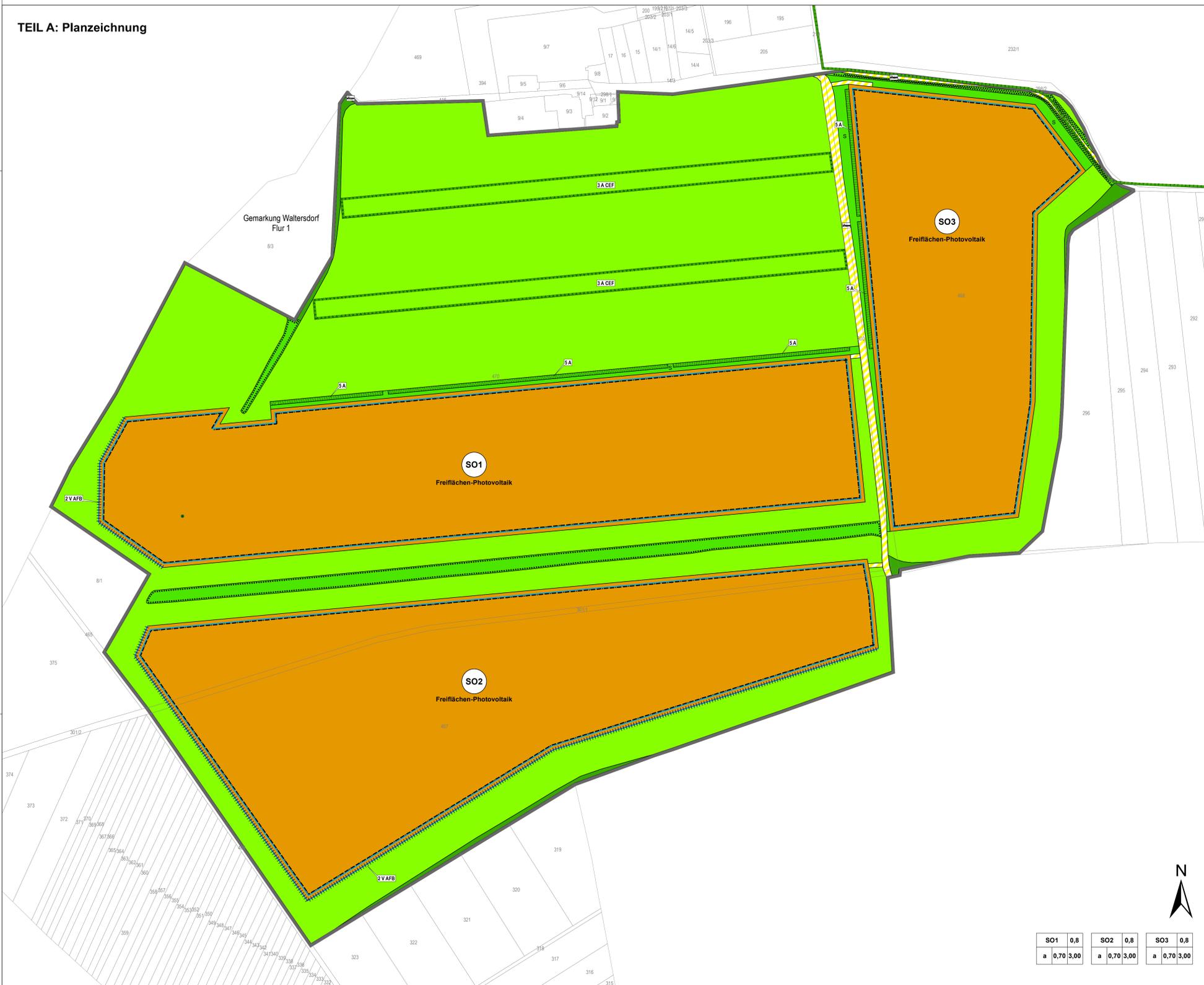


**TEIL A: Planzeichnung**



|     |      |      |     |      |      |   |      |      |
|-----|------|------|-----|------|------|---|------|------|
| SO1 | 0,8  | SO2  | 0,8 | SO3  | 0,8  |   |      |      |
| a   | 0,70 | 3,00 | a   | 0,70 | 3,00 | a | 0,70 | 3,00 |

**Legende**

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik"
- Baugrenze, Bauweise**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise
- Nutzungsschablone**
- |   |   |   |                        |
|---|---|---|------------------------|
| 1 | 2 | 1 | Baugebiet              |
| 3 | 4 | 2 | Grundflächenzahl (GRZ) |
|   |   | 3 | Bauweise               |
|   |   | 4 | Mindesthöhe            |
|   |   | 5 | maximale Gesamthöhe    |
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
  - S Zweckbestimmung "Saumstreifen"
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**
- Fläche für die Landwirtschaft
  - Fläche für Wald
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg"
  - private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung "Zufahrtsweg"
- Ausgleichsflächen**
- Ausgleichsmaßnahme 3 A CEF (Anlage und Pflege von Ackerbrachen)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Landschaftsschutzgebiet „Lautzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschwiesen“
- Sonstige Planzeichen**
- 10111 Flurstücksgrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Vermeidungsmaßnahme 2 V AFB (dauerhafte Verblendung der Zaunanlage)

**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.  
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_.

(Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

**Vermerk über den Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heideblick hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Wüstermarke Sorge“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Langengrassau, \_\_\_\_\_.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 Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_.20\_\_\_\_ übereinstimmt.

Langengrassau, \_\_\_\_\_.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 Gemeinde Heideblick, ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsmachung der Verordnungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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.

Langengrassau, \_\_\_\_\_.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 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), zugrunde.

# VORENTWURF

Land Brandenburg  
Landkreis Dahme-Spreewald  
Gemeinde Heideblick

**TEIL B: Textliche Festsetzungen**

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden drei Sondergebiete (SO1 bis SO3) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.  
Die Sondergebiete „Freiflächen-Photovoltaik“ dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen und damit verbundener Energiespeicherung. Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikanlagen), sowie Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen.  
Ferner sind Einfriedungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**  
Die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen beträgt 3 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter. Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeerikante. 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.
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO**  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.
- 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.
- 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 Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Zuwegungen - sofern diese aus baugenehmigungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Brandschutz) erforderlich sind. Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen verlegt werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Auf den mit „5 A“ gekennzeichneten Flächen sind jeweils 5 m breite freiwachsende Hecken aus Sträuchern anzulegen. Verwendung finden standortgerechte Straucharten gebietseigener Herkunft. Zu verwenden sind bspw. Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Eonymus europaeus, Prunus padus, Rhamnus catharticus, Rosa rubiginosa, R. canina, R. corymbifera, Salix aurita, S. caprea, Viburnum opulus u. a.. Der Reihenabstand hat 1,0 m und der Pflanzabstand innerhalb der Reihe hat 1,5 m zu betragen.
- 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.

Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

**Nachrichtliche Übernahmen**  
Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Lautzer Grenzwall zwischen Gehren, Crinitz und Buschwiesen“ wird nachrichtlich übernommen.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 Bundesartenschutzgesetz (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 Vögeln wie bspw. den Verlust von Nestern, Gelegen und flugfähigen Jungvögeln zu vermeiden, müssen die Bauarbeiten außerhalb der von März bis September dauernden Hauptbrutzeit erfolgen und sind daher zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Abweichend von der Bauzeitbegrenzung 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 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 gänzlich zulässig. Die Mahd ist hinsichtlich möglicher Bodenbrüter immer unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durchzuführen. Alternativ zur Mahd kann eine extensive Beweidung erfolgen.

Entlang der mit „2 V AFB“ gekennzeichneten Abschnitte sind die zu errichtenden Einfriedungen dauerhaft mit biologisch abbaubarem Material zu verblenden und bei Beschädigungen umgehend zu erneuern.

Auf den mit „3 A CEF“ gekennzeichneten Flächen für die Landwirtschaft sind selbstbegrenzende Ackerbrachen zu entwickeln und zu pflegen.

Einfriedungen sind so anzulegen, dass umlaufend ein Freihalteabstand von im Durchschnitt mindestens 15 cm über Geländeerikante 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 pflegenden Firmen hinzuweisen.

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

Das Ausbringen von Dünger, Herbiziden, Fungiziden und Pestiziden ist unzulässig.  
Eine Reinigung der Solarmodule mit Spezialreiniger oder der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln ist nicht erlaubt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 und zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Wüstermarke Sorge"**

Planungsträger:  
**Gemeinde Heideblick**  
Luckauer Straße 61  
15926 Heideblick OT Langengrassau

Auftraggeber:  
**ImWind PV Sorge GmbH**  
Große Bleiche 15  
55116 Mainz

Auftraggeber:  
**Ludloff & Fischer Landschaftsplanung PartGmbH**  
Planungsbüro Siedlung und Landschaft  
Bahnhofstraße 15  
15926 Luckau

Datum: April 2025  
Originalmaßstab: 1 : 2.000  
0 20 40 60 80 Meter