BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK PETKUS" DER STADT BARUTH/MARK

Planzeichnerklärung

Nutzungsschablone

SO 1 PV	Solarmodule OK 4m
GRZ 0,8	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet PV-Freiflächenanlage

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1

OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 BauNVO

Hauptversorgungsleitungen
(§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitung oberirdisch
Hauptversorgungsleitung unterirdisch

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

private Verkehrsfläche

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Speicher / Umspannwerk

Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Landwirtschaft i.V.m. textlicher Festsetzung 5.4

Naturschutz und Landschaftspflege
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz i.V.m. textlicher Festsetzung 5.3 (B), 5.4 (C) und 5.5 (D)

A gemäß textlicher Festsetzung 6

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21, Abs.7 BauGB)

Geh- und Fahrrecht i.V.m. textlicher Festsetzung 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

Windvorrangflächen gemäß dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027

Plangrundlage

Flurlinien
Flure
Flurstücke
Flurstücksnummern
Nachbarbebauung
Text Straßennamen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 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
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht, 11.01.2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Die Art der Nutzung wird für das Gebiet der Photovoltaikanlage als Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage" festgesetzt.
Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.
In den SO 1-6 sind zulässig

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Betriebs-, Transformatoren- und Nebengebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 16 Abs. 2 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
Die maximale Grundflächenzahl wird im SO und in den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerk/Speicher) mit 0,8 festgesetzt.
Die Ermittlung der GRZ erfolgt bezogen auf die als SO 1-6 bzw. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzten-Flächen.
2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Baulichen Anlagen dürfen in den SO 1-6 eine Gesamthöhe von 4,00 m über der innerhalb der Baufenster festgesetzten Höhenpunkte nicht überschreiten.
Hinweis: Der untere Bezugspunkt sind die in den SO 1-6 eingetragenen gemessenen Vermessungspunkte nach NHN im DHHN 2016.
Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 130 m und 150,4 m über NHN im DHHN 2016.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO gilt die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Masten, Anlagen zur Speicherung oder Transformatorenanlagen.

3. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist öffentlich.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer und Betreiber der Windkraftanlagen, Freiflächenphotovoltaikanlagen, zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, der zuständigen Medienträger sowie anliegenden Land- und Forstwirten belegt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
5.1 In den Sondergebieten (SO 1-6) sowie den Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Umspannwerk/Speicher) darf die Versiegelung gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der jeweils festgesetzten Fläche betragen.
5.2 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.
5.3 Die Flächen mit der Kennzeichnung B werden zum Ausgleich der Revierverluste der Feldlerche als Dauergrünland und Ackerbrache entwickelt. Es wird die Verwendung der Saatgutmischung empfohlen.
5.4 Die Flächen mit der Kennzeichnung C sind als Ackerbrache (Selbstbegrünung) mit 20 % Blühstreifen (Ansaat) zu entwickeln. Für den Blühstreifen wird die Verwendung der Saatgutmischung empfohlen.
5.5 Die Flächen mit der Kennzeichnung D sind als bestehende Brache zu erhalten und zu entwickeln.
5.6 Die Flächen unter den Freiflächen-Photovoltaikanlagen in den SO 1-6 sowie die mit „Dauergrünland" gekennzeichneten Flächen sind mit der unter Hinweise aufgeführten zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung anzusäen. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig

6. Flächen zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Die Flächen mit der Kennzeichnung A sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dichten Gehölz- und Strauchpflanzungen auszubilden. In der Fläche sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80 der Liste empfohlener Baum- und Straucharten zu pflanzen.

7. Befristete Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
7.1 Die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen im sonstigen Sondergebiet SO 1 PV-Freiflächenanlage gilt nur bis zu dem Zeitpunkt, ab dem in dem sonstigen Sondergebieten SO 1 PV-Freiflächenanlage bauliche Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen („Windenergievorhaben"), erstmalig errichtet werden sollen. Der Bedingungseintritt liegt bezogen auf das sonstige Sondergebiet SO 1 PV-Freiflächenanlage vor, wenn nach Vollständigkeit des Antrags auf immissionsschutz-rechtliche Genehmigung oder Änderungsgenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer oder mehrerer Windenergievorhaben die zuständige Behörde gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. § 8 Abs. 1 der Verordnung über das Genehmigungsverfahren (9. BImSchV) das Vorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und auf ihrer Internetseite öffentlich bekannt gemacht hat (auflösende Bedingung).
7.2 Mit Bedingungseintritt endet im SO 1 PV-Freiflächenanlage auf der für Windenergievorhaben benötigten Fläche die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebs von PV-Freiflächenanlagen. Es sind auf dieser Fläche dann nur Windenergievorhaben ohne Höhenbeschränkung zulässig (festgesetzte Folgenutzung). Damit entfällt auf der für diese Windenergievorhaben benötigten Fläche zugleich auch die textliche Festsetzung Ziff. 2.2 zur Höhe baulicher Anlagen. Die für Windenergievorhaben benötigte Grundfläche (GR) für Fundament und Kransteilfläche einschließlich Rotorüberdeckung beträgt 35.000 m² je Windenergievorhaben. Die nur temporären Bauflächen werden bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitgerechnet.
7.3 Auf der nicht für Windenergievorhaben benötigten Fläche bleibt die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1 und 2 weiterhin zulässig, solange die Voraussetzungen für einen Bedingungseintritt gem. Ziffer 7.1 für diese Flächen nicht erfüllt sind.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)
Einfriedungen
8.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Höhenbezugspunkt: Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).
8.2 Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Im Falle einer Beweidung kann die Einzäunung wolfssicher mit Untergrabschutz ausgebildet werden. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für kleinere und mittlere Säugetiere sind in diesem Fall alle 30 Meter punktuelle Durchlässe mit einer Größe von 20 x 20 cm einzurichten.

Hinweise:
Im Plangebiet liegen geodätische Festpunkte, die zu erhalten sind.
Auf den Grundstücken (Gemarkung Petkus, Flur 1, Flurstück 438 und 436) befinden sich Altablagerungen, die im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming unter der ALKAT-Nr.: 0333720048 als „Krähenberg" bzw. ALKAT-Nr.: 0333720047 als „Butterberg" erfasst sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Auslegungsvermerk
Der Bebauungsplan „Solarpark Petkus" der Stadt Baruth/Mark, Stand …, wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom …… bis zum …… aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Baruth/Mark Nr. …am …. im Bauamt der Stadt Baruth/Mark öffentlich ausgelegt.

Baruth/Mark, den ……. ……
Siegel Peter Ilk,
Bürgermeister der Stadt Baruth/Mark

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von 03.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Jüterbog, den ……. ……
Siegel Vermessungsbüro Rückert
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat am …… den Bebauungsplan „Solarpark Petkus" der Stadt Baruth/Mark als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Baruth/Mark, den ……. ……
Siegel Peter Ilk,
Bürgermeister der Stadt Baruth/Mark

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Solarpark Petkus" der Stadt Baruth/Mark, (ggf.) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Baruth/Mark, den ……. ……
Siegel Peter Ilk,
Bürgermeister der Stadt Baruth/Mark

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Baruth/Mark Nr…… vom ……in Kraft gesetzt.
In der Bekanntmachung ist die Stelle, bei der dieser Bebauungsplan und seine dazugehörigen Bestandteile während der Dienstzeiten auf Dauer von jedermann eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB benannt worden.
Auf der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB), von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Fälligkeit und des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Baruth/Mark, den ……. ……
Siegel Peter Ilk,
Bürgermeister der Stadt Baruth/Mark

Genehmigungsvermerk:
Dieser Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom: …… Az.: ……
gemäß § 10 BauGB genehmigt.

……
Kreisverwaltung Teltow-Fläming, Untere Bauaufsichtsbehörde

LISTE EMPFOHLENER BAUM- UND STRAUCHARTEN

Liste 1	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn, zweigr.
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holz-/Wild-Apfel
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

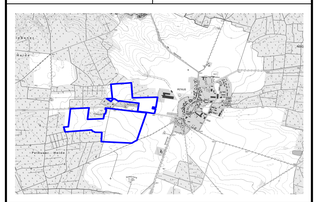
Saatgutmischung

Gräser		
Agrostis capillaris	Rot-Straußgras	2,0
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	2,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	3,0
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	3,0
Bromus hordeaceus	Weiche Trespe	5,0
Festuca pratensis	Wiesen-Schwingel	5,0
Festuca rubra subsp. rubra	Rot-Schwingel	19,0
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras	3,0
Poa angustifolia	Schmalblättrige Rispe	14,0
Poa pratensis	Wiesen-Rispe	14,0
Kräuter		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	3,0
Centaurea cyanus		
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,5
Cichorium intybus	Wegwarte	1,0
Daucus carota	Wilde Möhre	3,5
Galium album	Weißes Labkraut	2,5
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,5
Leucanthemum ircutianum	Zahnblättchen-Margerite	4,0
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	2,0
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	3,0
Prunella vulgaris	Gew. Brunelle	3,0
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	1,0
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	1,0
Stellaria graminea	Gras-Sternmiere	0,5
Summe		100

STADT BARUTH/MARK
Ortsteil Petkus

Vorhaben:
BEBAUUNGSPLAN
"Solarpark Petkus"

Maßstab: M 1:3000
Originalgröße: A1
Quelle: Geo-Basis-DE/LGB 08.2023



Verfahrensstatus: Entwurf
Bearbeitungsstand: April 2025
Planverfasser: Bruckbauer & Hennen GmbH
14913 Jüterbog, Schillerstraße 45