



- ### Zeichnerische Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Art der baulichen Nutzung
    - so Sondergebiet, das der Erholung dient / sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 / § 11 BauNVO)
    - Wildpark Zweckbestimmung "Wildpark"
    - Wasserfläche "Löschwasserreicht" (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Maß der baulichen Nutzung
    - GR 500 Grundfläche (GR) in Quadratmetern als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - OK 93,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NHN im DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksflächen
    - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen
    - öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Grünflächen
    - Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeitwiese" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
    - Fläche für die Anpflanzung von Bäumen
    - Schutz gesetzlich geschützter Biotope
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
    - Naturdenkmal
  - Planunterlagen
    - Vorhandene Bebauung
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
    - Flurgrenze
    - Flurstücksgrenze
    - Flurstücksnummer
    - Höhenpunkte

### Rechtsgrundlage

**BauGB**  
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. 524) geändert worden ist

**BauNVO**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV**  
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.

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 26/00 "Wildpark Johannismühle" wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit aufgeführt.

Baruth, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Baruth vom \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. 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 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Baruth, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_



**Stadt Baruth Mark**  
Bebauungsplan Nr. 26/00 "Wildpark Johannismühle"  
Fassung: 13. Januar 2025

**Planungsträger:**  
Stadt Baruth/Mark  
Ernst-Thälmann-Platz 4  
15837 Baruth/Mark

**Bauungsplan:**  
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH i. G.  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

### Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
1.1 SO-1 Wildpark (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO). Das Sonstige Sondergebiet SO-1 dient der Zweckbestimmung "Wildpark" mit der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Tieren und deren Pflege. Zulässig sind:

- Tiergehege mit Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterart und dem Rückzug der Tiere dienen.
- Einfriedungen bis 4,0 m Höhe über Geländeoberkante, Sanitäranlagen.
- Spielplätze.
- Aussichtsplattformen und Zuschauerbereiche mit Sitzgelegenheiten und Schutzdächern.
- Schutzhöfen und Picknickplätze.
- Wirtschaftsgebäude, Lagergebäude und Lagerflächen, stehende Gewässer bis insgesamt 5.000 qm Wasserfläche.
- dauerhafte und temporäre Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Elektroladestationen sowie
- Wege und Zufahrten.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden.

1.2 SO-2 Besuchs- und Bildungszentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO). Das Sonstige Sondergebiet SO-2 dient der Zweckbestimmung "Wildpark". Zulässig sind:

- Gebäude für den Empfang der Besuchenden mit Ticketverkauf, Souvenirläden, Informations- und Ausstellungsräume.
- Veranstaltungsräume und -flächen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Sanitäranlagen.
- Spielplätze.
- Räume für die Verwaltung.
- Lagergebäude sowie
- Spielplätze, Wege und Zufahrten.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden, jedoch darf die Fläche nur teilweise versiegelt werden (siehe Festsetzung Nr. 2.6).

1.3 SO-3 Ferienhausgebiet und Verwaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO). Das Sonstige Sondergebiet SO-3 dient der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet". Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit insgesamt höchstens acht Ferienwohnungen, eine Wohnung für Aufsichtspersonal und Betriebsabläufe sowie für Betriebsleiter, die dem Betrieb des Wildparks zugeordnet ist.
- Räume für die Verwaltung.
- eine Sauna.
- Einfriedungen bis 4,0 m Höhe über Geländeoberkante.
- Stellplätze, Wege und Zufahrten sowie

1.4 SO-4 Wohnmobilstellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO). Das Sonstige Sondergebiet SO-4 dient der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz". Zulässig sind:

- Stellplätze für sechs Wohnmobile.
- Elektroladestationen sowie
- Wege und Zufahrten.

1.5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeitwiese" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeitwiese" dient ausschließlich dem Zelten. Eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen und Wohnwagen ist unzulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeitwiese" darf nur temporär (15. März bis 15. Oktober) genutzt werden.

### 2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Auf der gesamten Fläche für Stellplätze sind nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 "Wildpark" sind auf mindestens 85% der Fläche GR nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.3 Im Baufeld "Falknerei" und im Sondergebiet SO4 "Wohnmobilstellplatz" sind auf mindestens 80% der zulässigen Grundfläche nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.4 In den Baufeldern "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe" mit der zulässigen Grundfläche 2.000 qm sind auf mindestens 50% der zulässigen Grundfläche nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.5 Im Baufeld "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe" mit der zulässigen Grundfläche 3.000 qm sind auf mindestens 20% der zulässigen Grundfläche nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.6 Für das Sonstige Sondergebiet SO-2 "Besuchs- und Bildungszentrum" gilt: Auf Flächen im Rahmen der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4, Satz 1 BauNVO sind nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.7 In der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind mindestens 20 Laubbäume alleortig, beiseite des Weges, zu pflanzen. Mindestabstand: 9,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Arten: siehe Pflanzliste "Bäume". Eine dreijährige Entwicklungsphase ist zu sichern.

2.8 In der Fläche B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese mit mindestens 94 Obstbäume zu pflanzen. Mindestabstand: 10,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 7/8 cm. Arten: siehe Pflanzliste "Obst und Nüsse". Eine dreijährige Entwicklungsphase ist zu sichern.

Botanischer Name	Trivialname
<b>Obst und Nüsse:</b>	<b>Trivialname</b>
<i>Cydonia oblonga</i>	In Sorten Quitte
<i>Malus domestica</i>	In Sorten Apfel
<i>Prunus communis</i>	In Sorten Birne
<i>Prunus domestica</i>	In Sorten Pflaume
<i>Prunus persica</i>	In Sorten Pfirsich
<i>Prunus avium</i>	In Sorten Kirsche
<i>Prunus cerasus</i>	In Sorten Sauerkirsche
<i>Prunus americana</i>	In Sorten Aprikose
<i>Sorbus domestica</i>	In Sorten Speierling
<i>Juglans regia</i>	In Sorten Wallnuss
<b>Bäume</b>	
<i>Abies alba</i>	Weiß-Tanne
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer</i>	Schwarz-Erle
<i>Pseudoplatanus</i>	Grauerle
<i>Alnus glutinosa</i>	Sand-Birke
<i>Alnus incana</i>	Moor-Birke
<i>Betula pendula</i>	Hainbuche
<i>Betula pubescens</i>	Rot-Buche
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Wild-Apfel
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Fichte
<i>Malus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Picea abies</i>	Schwarz-Pappel
<i>Pinus sylvestris</i>	Zitter-Pappel
<i>Populus nigra</i>	Traubenkirsche
<i>Populus tremula</i>	Wild-Birne
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Eiche
<i>Prunus pyramidalis</i>	Silber-Weide
<i>Quercus petraea</i>	Silber-Weide
<i>Quercus</i>	Salix caprea
<i>Salic alba</i>	Salix cinerea
<i>Salix viminalis</i>	Korweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbäre
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<b>Sträucher:</b>	
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Comus mas</i>	Weißer Hartregel
<i>Comus sanguinea</i>	Kornelkirsche
<i>Rosmaria officinalis</i>	Roter Hartregel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriff, Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Enggriff, Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Scheldorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Wein-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Schwarze Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Hirsch-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### Hinweise

1. Hinweis zur Beleuchtung  
Bei der Herstellung der Beleuchtung ist die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg anzuwenden.

2. Hinweis zur artgerechten Baufeldräumung  
Zur Vermeidung von Verlusten von Niststätten, Gelegen oder Jungtieren bei den europäischen Vogelarten ist die Baufeldräumung (Gebötzrodung und Oberbodenabnahme) außerhalb der Balz- und Brutzeit (im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar) durchzuführen. Bei Fällungen innerhalb dieser Zeit ist eine Kontrolle auf Lebensstätten vorzunehmen. Zur Vermeidung von baubedingten Störungen von Fledermäusen und Vögeln ist die Rodung von Höhenbäumen außerhalb der Reproduktionsphase der einzelnen Arten vorzunehmen. Baumhöhlen in einer Sichtprüfung zu unterziehen. Sollten tatsächlich Fledermäuse festgestellt werden, ist ein sofortiger Fallstopp erforderlich, kann die zuständige Behörde unverzüglich zu unterziehen und in Abstimmung mit dieser sind angelegte Tiere zu sichern und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

3. Hinweis zur Fortpflanzungs- und Ruhestätten Kontrolle  
Durch den Baumaßnahmen rechtzeitig vorangesezte Kontrollen, der zu geschützten Quartieren oder Niststätten einer Art nicht verschlechtert. Werden nicht besetzt ist und sich der Erhaltungszustand der Populationen feststellt, kann eine Fällung erst nach Aufgabe der Quartierfunktion (Ausfliegen sämtlicher Tiere) erfolgen bzw. bei Fledermäusen in Winterquartieren kann im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde ein Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in den Stammschnitten und sichern vor Prädatoren erfolgen.

4. Hinweis zur Pflanzliste  
Abzusimmen, ist der Erhalt nicht möglich, kann die zuständige Behörde auf Antrag über eine Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BauNVO entscheiden. Grundsätzliche Voraussetzung ist, dass für den Verlust der geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Ersatzpflanzung vor der neuen (Brut-) Saison, spätestens aber zum Zeitpunkt der Fällung erfolgt (CEF-Maßnahme), und dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zum Zeitpunkt der Fällung nicht besetzt ist und sich der Erhaltungszustand der Populationen feststellt, kann eine Fällung erst nach Aufgabe der Quartierfunktion (Ausfliegen sämtlicher Tiere) erfolgen bzw. bei Fledermäusen in Winterquartieren kann im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde ein Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in den Stammschnitten und sichern vor Prädatoren erfolgen.

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit den Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Ortskarte ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Maßstab 1:1000