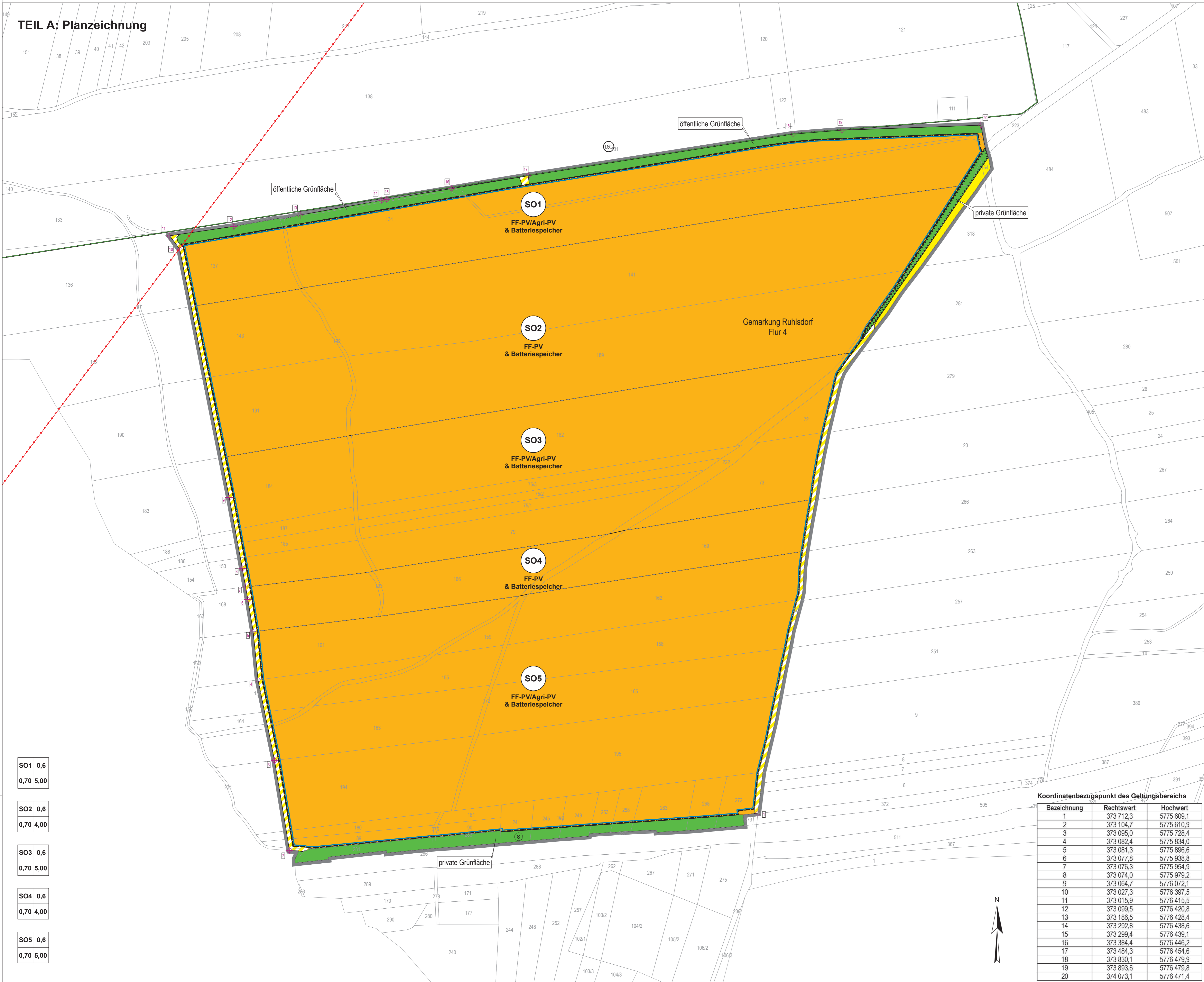


Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom _____.20____ folgende Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den Textlichen Festsetzungen (TEIL B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung



Legende

- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaik"
- Baugrenze, Bauweise**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone**
- | | | | |
|---|---|---|------------------------|
| 1 | 2 | 1 | Baugebiet |
| 2 | | 2 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 3 | | 3 | Mindesthöhe |
| 4 | | 4 | maximale Gesamthöhe |
- Grünflächen**
- Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung "Saumstreifen"
 - Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün"
- Verkehrsrflächen**
- private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung "Zufahrtsweg"
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal - Beelitzer Sander“
 - 110kV-Hochspannungs-Freileitung der e-dis Netz GmbH
 - Straßenverkehrsfläche "Schlammweg"
- Sonstige Planzeichen**
- 1011 Flurstücksgrenze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Koordinatenbezugspunkt Plangebiet

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, SO3, SO5) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik/Agri-Photovoltaik und Batteriespeicher“ und zwei Sondergebiete (SO2, SO4) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik und Batteriespeicher“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Die Sondergebiete SO1 bis SO5 dienen der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie der Energiespeicherung der erzeugten Energie. Zulässig sind ausschließlich Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sowie Betriebs-, Transformator- und Speichergebäude, die der Zweckbestimmung der Sondergebiete dienen. Nicht zulässig sind Wasserstoffspeicher.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
In den Sondergebieten SO1, SO3 und SO5 beträgt die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen 5,0 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter. In den Sondergebieten SO2 und SO4 beträgt die maximal zulässige Höhe für bauliche Anlagen 4,0 Meter und die Mindesthöhe 0,7 Meter.
Der untere Höhenbezugspunkt ist die Geländeoberkante. Der obere Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Module.
Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen (z.B. technische Aufbauten) erforderlich sind sowie Anlagen zur Speicherung von Energie.

- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für die Sondergebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt.
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Es werden private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Saumstreifen“ und „Erhaltung von Bepflanzungen“ und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.
Die Grünflächen sind von einer Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Zuwegungen, sofern diese aus baurechtlichen Anforderungen (z.B. Brandschutz) erforderlich sind - und Einfriedungen auf den privaten Grünflächen. Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen verlegt werden.

- 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 - bzw. aus Schotter, Splitt oder Kies - herzustellen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.
Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.

Festsetzungen gem. § 87 BbgBO

- Einfriedungen sind bis zu einer Bauhöhe von max. 2,50 m zulässig.
Der untere Höhenbezugspunkt ist die Gelände oberkante.
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Nuthetal - Beelitzer Sander“ wird nachrichtlich übernommen.
Die vorhandene 110kV-Freileitung der e-dis Netz GmbH wird nachrichtlich übernommen.

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen europäisch geschützter Brutvogelarten und der Zwerghirsche bekannt. 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 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 bzw. den Verlust von Nestern, Gelegen und 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 Teltow-Fläming über das Ergebnis (Dokumentation in Text, Karte und Foto). Für den Fall, dass durch die OBB vor oder während der Baumaßnahme bzw. 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.

- Zur Vermeidung der Einwanderung von Zaunleichen in die Baubereiche sind abschaltweise temporäre Repellentenschutzzone aufzustellen, die in der Bauphase bis zur Inbetriebnahme funktionsfähig sind.
- Die Termine der Erdarbeiten in der ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsfläche sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorfahren, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.
- Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsfläche gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdbefestigungen, Holzreste oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Untersuchungen und Bergungen vorzulegen. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

- Bodendenkmalsschutz:** Für Baumaßnahmen gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG).
Die Termine der Erdarbeiten in der ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsfläche sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Referat Großvorfahren, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.
Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsfläche gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdbefestigungen, Holzreste oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Untersuchungen und Bergungen vorzulegen. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

- Die bauausführenden Firmen sind über die genannten Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlagen 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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
Der Katastrauschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung dem Stand vom _____.20____.

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

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat den Bebauungsplan Nr. 03 „Solarpark Ruhlsdorf“ in der Fassung vom _____.20____ am _____.20____ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Nuthe-Urstromtal, _____.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.
Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Nuthe-Urstromtal, _____.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 Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht worden.

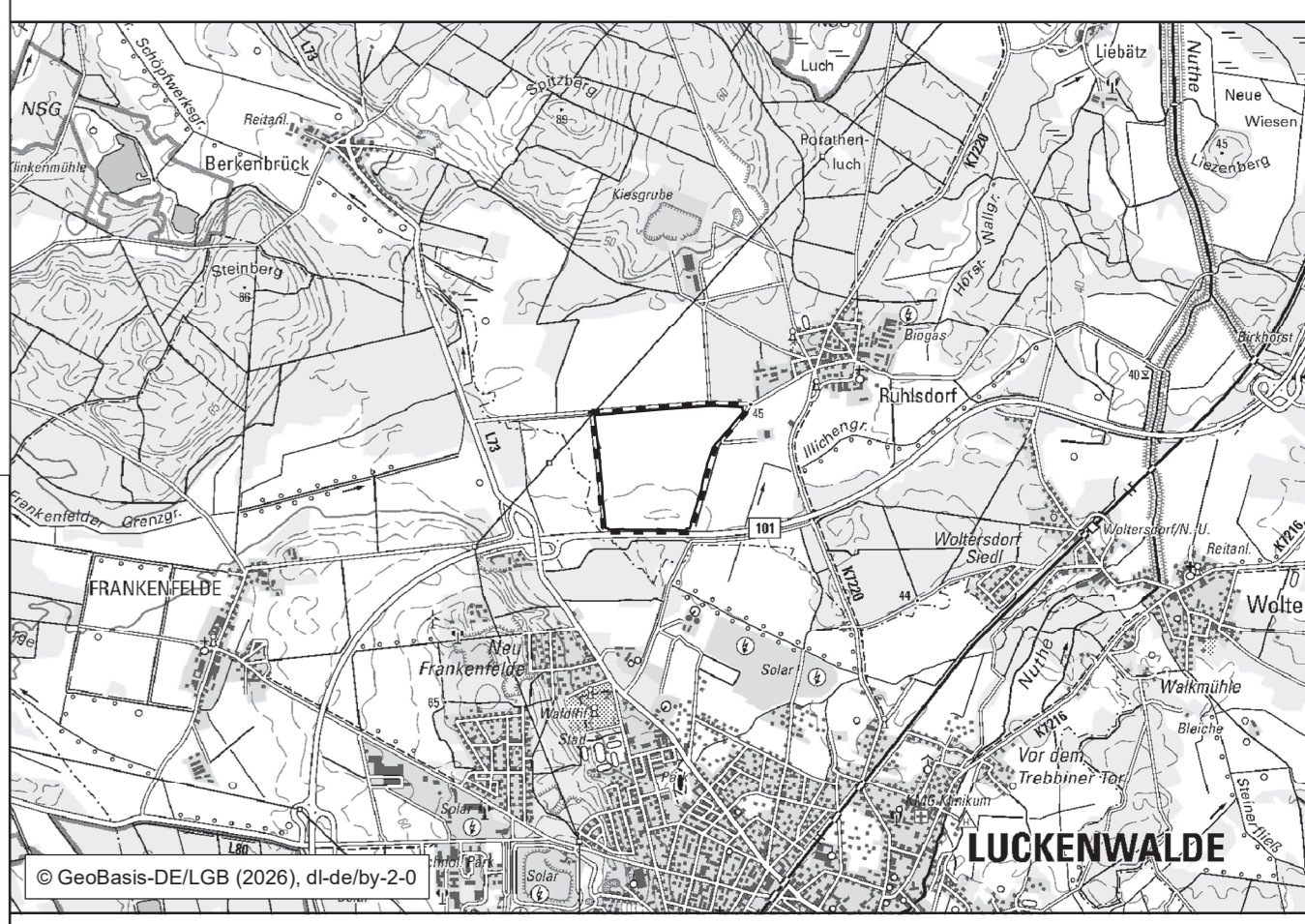
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB) gem. § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 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.

Nuthe-Urstromtal, _____.20____ (Ort, Datum) (Siegel) (Unterschrift)

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen 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), die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 176) sowie das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) zugrunde.

VORENTWURF

Land Brandenburg
Landkreis Teltow-Fläming
Gemeinde Nuthe-Urstromtal



Bebauungsplan Ruhlsdorf Nr. 03 "Solarpark Ruhlsdorf"

Planungsträger:
Gemeinde Nuthe-Urstromtal
Frankenförder Straße 10
14947 Nuthe-Urstromtal OT Ruhlsdorf

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

Datum: März 2026 Originalmaßstab: 1 : 2.000