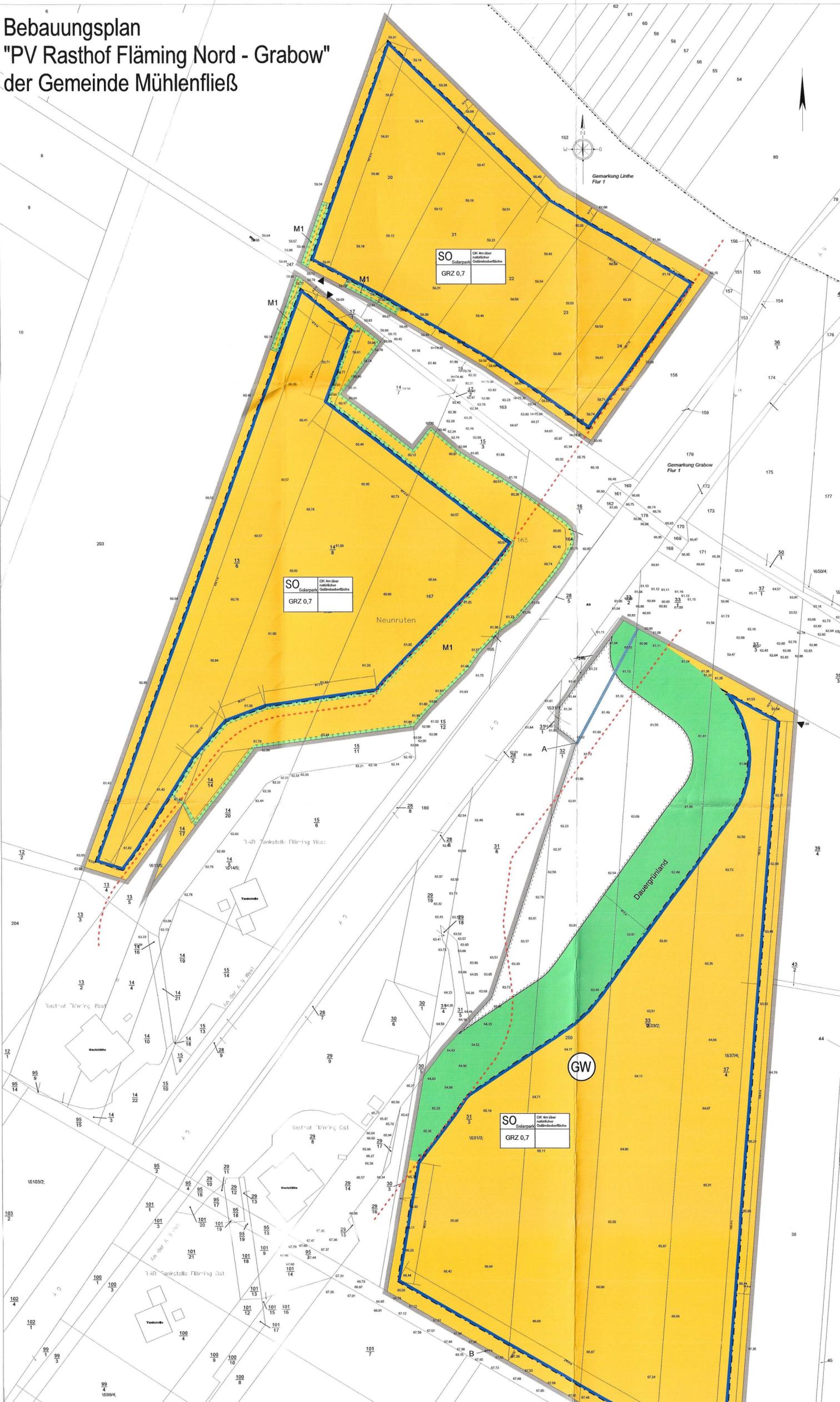


# Bebauungsplan "PV Rasthof Fläming Nord - Grabow" der Gemeinde Mühlenfließ



- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
  - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28),
  - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I Nr. 44), S. 9),
  - Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

- ### 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 Sondergebiet „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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.  
Im SO sind zulässig:
- Modulische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
  - Betriebs- und Transformatorgebäude, 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 Grundflächenzahl im SO wird mit 0,7 festgesetzt.  
**2.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die Baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 12 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
**3.1** Im Sondergebiet darf die Versiegelung durch Photovoltaikfreianlagen einschließlich ihrer im Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietfläche betragen.  
**3.2** Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.  
**3.3 CEF Maßnahme**  
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen M1 zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Zaunedeckenshabitat gemäß CEF Maßnahmenkonzept auszubilden und zu erhalten.
- 4. Fläche für sonstige Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)  
**4.1** Die Flächen unter der PV-Anlage sind mit einer zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung anzubeden.  
**4.2** Die im Plan als Dauergrünland festgesetzte Fläche ist mit einer zertifizierten, regional-angepassten Saatgutmischung anzubeden.
- 5. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)  
**5.1** Die Flurstücke 31/3 und 250 befinden sich im Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerkes Linthe.  
Die in § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Linthe vom 5. Juni 2008 (GVBl. II/8, Nr. 14) S. 196) festgelegten Verbote sind zu beachten. Zwischen den Punkten A und B bildet die Flurstücksgrenze zugleich die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes.  
**5.2** Die im Plan festgesetzte Fläche ist gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO)  
**6.1 Einfriedungen**  
6.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.  
6.2 Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten.  
6.3 Die Einfriedung muss alle 30 m durch 30 cm hohe und breite Durchlässe unterbrochen sein.  
6.4 Stacheldraht ist unzulässig.

**Hinweis:**  
Die tatsächliche Geländeoberfläche liegt zwischen 58,81 m und 68,59 m über NNH im DHHN2016

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ der Gemeinde Mühlenfließ, des Amtes Niemeck, Stand ~~27.12.23~~ wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit der Begründung und den nach Einschätzung des Amtes wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ~~10.12.23~~ bis zum ~~15.12.23~~ aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung am ~~27.12.23~~ im Baumarkt der Amtsverwaltung Niemeck öffentlich ausgelegt.

Niemeck, den 21.12.23  
  
 Siegel: Thomas Hemmerling  
 Amtsdirektor des Amtes Niemeck

#### 1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2021 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.

Ordnung: 21.12.23  
  
 Siegel: Name / Vermessungsbüro -  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 21.12.23 den Bebauungsplan „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Niemeck, den 21.12.23  
  
 Siegel: Thomas Hemmerling  
 Amtsdirektor des Amtes Niemeck

#### 3. Ausfertigung

Der Bebauungsplan „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ der Gemeinde Mühlenfließ, des Amtes Niemeck, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgeteilt.

Niemeck, den 21.12.23  
  
 Siegel: Thomas Hemmerling  
 Amtsdirektor des Amtes Niemeck

#### 4. Genehmigung

Die Satzung des Bebauungsplanes „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 14.11.2023 genehmigt worden.  
 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes „PV Rasthof Fläming Nord - Grabow“ sowie die Stelle bei der der Plan und seine Begründung eingesehen werden können und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.12.23 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist am 22.12.23 in Kraft getreten.

Niemeck, den 16.12.23  
  
 Siegel: Thomas Hemmerling  
 Amtsdirektor des Amtes Niemeck

**Gemeinde Mühlenfließ**  
 mit den Ortsteilen Haseloff-Grabow mit den Gemeindeteilen Haseloff und Grabow, Nichel und Niederwerbig mit dem Gemeindeteil Jeserig

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	SO Solarpark gemäß § 11 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,7	GRZ 0,7 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	OK	OK Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß § 16 BauNVO in NNH i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO		

### Freihalteflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Einfahrt

### Naturschutz und Landschaftspflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 M1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3

### Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 GW Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Linthe i.V.m. der textlicher Festsetzung Nr. 5.1

### Sonstige Planzeichen

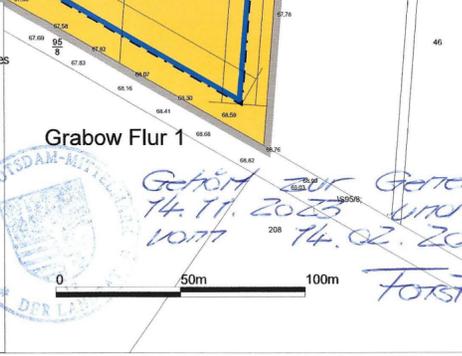
(§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 40 m Anbauverbotszone gemäß FStrG

### Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### Planunterlage

Flurnummern	Flur	Straßennamen	Gemarkungsgrenze	Hausnummer	Nachbarbebauung
-------------	------	--------------	------------------	------------	-----------------



Verfahrenstatus:	Satzung
Bearbeitungsstand:	Dezember 2023
Planverfasser:	Amt Niemeck 14823 Niemeck, Großstr. 6

Gehört zur Genehmigung vom 14.11.2023 und zum Schreiben vom 14.02.2024.  
 Forster