vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Dahme/Mark
mit integriertem Vorhaben-Erschließungsplan

"AGRI-Photovoltaik-Tierwohlanlage Kemlitz" im Ortsteil Kemlitz

Teil A - PLANTEIL

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Agri-Photovoltaik (§9 Abs. 1 BauGB) (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr.1, Abs. 2 BauGB) (§§ 16 - 21a BauNVO)

Nutzungsschablone

SO / PV / GRZ | OK

SO = Sondergebiet Photovoltaik
GRZ = Grundflächenzahl
OK = max. zul Höhe baul. Anlagen

- Baugrenze
- Verkehrsfläche, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche, privat (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen, privat (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

sonstige Planzeichen

- Grenze d. räuml. Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

- 422 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsrenze
- M... Ausgleichmaßnahme mit Nr. ...

Planzeichen des VE-Plan

- Modultische
- Einfriedung

Planzeichen der Plangrundlage

Grenzdarstellung | Allgemeine Topographie | Befestigungsarten | Bauliche Anlagen | Dachformen | Bauarten | Maße und Zahlen

Teil B - Textteil

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Das sonstige Sondergebiet Agri-PV dient zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Errichtung von Solaranlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die der Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom dienen, sowie deren Nebenanlagen. Dies sind insbesondere Solaranlagen, Betriebs- und Transformatorengebäude, Energiespeicher, Zäune und Wege sowie sonstige notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen, sowie Anlagen zur Versorgung des Viehs. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
2. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,2 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die am Ort der jeweiligen baulichen Anlage vorhandene Geländeoberfläche vor baulichem Eingriff. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2 m über dem Gelände zulässig. Der Abstand zwischen Boden und neu zu errichtenden Einfriedungen muss mind. 0,10 m bis max. 0,20 m betragen. Teilflächen bis zu einer Einzelflächengröße von 0,5 ha dürfen ohne Bodenabstand und bündig bis unter die Module eingefriedet werden. Es ist ein Migrationskorridor von 50 m Breite frei von Einfriedungen zu halten. (§ 87 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

4. Anpflanzung von Obstbäumen entlang der Straße des Friedens (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
   In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen M1 sind zwischen dem vorhandenen Gehölzbestand standortangepasste Obstbaumarten als Hochstämme anzupflanzen und zu erhalten.
   Abstand: ca. 10 m
   Art und Pflanzqualität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming
   Pflege:
   - 1 Jahr Fertigstellungspflege
   - 4 Jahre Entwicklungspflege
   - die ersten 2 Jahre in Trockenperioden wässern
   - Es wird empfohlen die Pflanzscheiben in den ersten 3 Vegetationsperioden mit einer Mulchschicht abzudecken.
   Pflanzausfälle sind zeitnah gleichwertig zu ersetzen.
5. Anpflanzung einer Sichtschutzhecke (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
   In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen M2a ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen und zu erhalten.
   Breite: 5 m
   Arten nach Pflanzliste
   Pflanzqualität:Sträucher mind. 4 Triebe, 60 bis 100 cm Höhe
   Heister 125 bis 250 cm Höhe, mind. 2x verpflanzt
   Pflege bis 28.02. und ab 01.10.:
   - 1 Jahr Fertigstellungspflege
   - 4 Jahre Entwicklungspflege
   Pflanzausfälle sind zeitnah gleichwertig zu ersetzen.
6. M2b - Zwischen der Hecke und den PV-Module ist ein Saum von min. 2,00 m zu belassen. Dieser ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juli eines Jahres dauerhaft zu erhalten, das Mahdgut ist fachgerecht zu entsorgen. Die Mahd hat in zeitlich und räumlich versetzten Abschnitten zu erfolgen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
7. M3 - Entwicklung von extensiven, artenreichen Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
   Die Freiflächen im Bereich des Migrationskorridors sind in artenreiche Blüh-/Brachstreifen oder extensives Grünland umzuwandeln. Dabei ist sicherzustellen, dass das Zielbiotop den Lebensraumansprüchen bodenbrütender Vogelarten, insbesondere der Feldlerche und der Grauammer entspricht (vgl. ASM4).

Hinweise

1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 – Baustellen und Bauweise
Die Inanspruchnahme von Freiflächen und sonstige Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren. Bestehende Gehölze sind dabei zu erhalten und gemäß der Gehölzschutzsatzung vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Notwendige Erschließungswege sowie die Montage und Lagerflächen sind auf bereits versiegelten Flächen oder, wenn nötig in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Zudem sind möglichst störungsarme Baufahrzeuge einzusetzen und der Boden ist mit Schutzmatten zu schützen. Nach Fertigstellung der Anlage ist der Rückbau der Baustellenstraßen sowie die Entfernung von Reststoffen durchzuführen.

V2 - Sachgerechter Umgang mit Grund und Boden
Zum Schutz des Bodens sind nach Möglichkeit die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen, sodass nasse und besonders verdichtungsempfindliche Böden weniger stark von den Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Der im Zuge der Bauphase anfallende Oberboden ist getrennt vor Ort zu lagern und anschließend fachgerecht wieder einzubauen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu lockern.

V3 - Schutz und Erhalt bestehender Gehölze
Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten. Die Zufahrt für Baufahrzeuge wird so gestaltet, dass eine Gefährdung bzw. Zerstörung der Wegeseitenräume (Rand- und Saumbiotope) sowie wegbegleitender Bäume und Sträucher vermieden wird. Entstandene Schäden sind zu beheben.

V4 - Verzicht auf Schadstoffe
Auf das Einbringen von (belasteten) Fremdsubstraten und Baustoffen mit Schadstoffgehalt ist zu verzichten. Gleiches gilt für den Einsatz von synthetischen Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln oder Reinigungschemikalien.

V5 - Umgang mit Niederschlagswasser und Grundwasser
Anfallendes Niederschlagswasser kann zwischen den einzelnen PV-Modulen ablaufen und wird flächig vor Ort versickert. Zusätzliche Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes während der Bau- und Betriebsphase sind durch einen normgerechten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden.

V6 - Umgang mit Immissionen
Die Immissionsbelastungen sind bauzeitlich durch den Einsatz von Maschinen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, so weit wie möglich zu minimieren. Staub- und Abgasemissionen, die durch den Transport und den Bau entstehen, sind durch eine Bündelung der Arbeitsschritte und eine möglichst kurze Bauphase so gering wie möglich zu halten.

2. Artenschutzmaßnahmen

ASM1 – Bauweise Baustelleneinrichtung
Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen und nach Beendigung der Bauarbeiten zurückgebaut werden. Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, insbesondere Kleinsäuger, Reptilien sowie Vögel, vermieden werden. Die Habitatbereiche der Zauneidechse außerhalb der Baufelder sind im Zuge der notwendigen Bauarbeiten weder zu befahren noch zu belagern. Auch jegliche Erdarbeiten sind in diesen Bereichen zu unterlassen. An der Mündung der Baustellenzufahrt ist zudem in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubegleitung ein temporärer Reptilienschutzzaun zu errichten (mit einer Länge von etwa 100 m), um ein Ein- oder Durchwandern der Zauneidechse in diesen Bereich zu verhindern. Der Reptilienschutzzaun ist aus glattem Material mit einer Höhe von ca. 60 cm über dem Boden herzustellen, um ein Überklettern durch Zauneidechsen zu verhindern. Zusätzlich ist der Zaun mindestens 10 cm tief in den Boden einzugraben, um ein Untergraben durch die Tiere auszuschließen. Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme ist durch die spezielle Art der Verankerung der Solarmodule, insbesondere den Verzicht auf Betonfundamente, möglichst gering zu halten. Eine Beleuchtung der Baustelle ist aufgrund der Lichtempfindlichkeit einiger Fledermaus- und Vogelarten während der Abend- und Nachtzeiten zu vermeiden oder auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.
Bestandsgehölze sowie deren Wurzelbereiche sind vor Schädigungen im Stammbereich oder einer Verdichtung des Bodens zu schützen (vgl. DIN 18920).

ASM2 – Bauzeitenregelung
Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten, insbesondere der im Nahbereich brütenden Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung wie dem Ortolan, des Gelbspötters oder des Stars, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Ein Baubeginn ab Mitte August bis Ende September ist nach Durchführung einer Kontrolle und Freigabe durch einen Fachgutachter bzw. die Baubegleitung Artenschutz ebenfalls möglich. Bautätigkeiten, welche in Verbindung mit einer Flächeninanspruchnahme, insbesondere Erschließungsarbeiten, Rammen der Unterkonstruktion, Installation von Modulen und Wechselrichtern, Zaunbau sowie das Stellen der Trafostationen einhergehen, sollten bis Ende Februar abgeschlossen sein, um in der nachfolgenden Brutzeit die Störungen so gering wie möglich zu halten.
Bei einem kontinuierlichen Fortschreiten der Bauarbeiten und unter Einhaltung der Vergrämungsmaßnahmen können die Bautätigkeiten auch in den Folgemonaten abgeschlossen werden.
Um die Störung von jagenden Fledermäusen zu vermeiden, erfolgen alle Bau- sowie Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen, die in der Aktivitätszeit der Fledermäuse von April bis September stattfinden, nicht in der Dämmerungs- bzw. Nachtzeit.

ASM3 – Vergrämungsmaßnahmen
Entsprechend der Bauzeitenregelung erfolgt der Baubeginn außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten. Sollten die Bauarbeiten auch während der Brutzeit der bodenbrütenden Vogelarten fortgesetzt werden müssen, ist das Baufeld in den noch nicht fertiggestellten Bereichen während der Brutzeit zwischen Anfang März und Ende August für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Dies erfolgt durch das Kurzhalten der Vegetation auf der Fläche. Dadurch kann eine Ansiedlung der Art während der Brutsaison vermieden werden. Aufgrund der dann zu Beginn der Brutsaison bereits laufenden Bautätigkeit wird eine weitere Ansiedlung von Vogelarten im Nahbereich vermieden und somit eine baubedingte Vergrämung ebenfalls gewährleistet.

ASM4 – Baubegleitung Artenschutz
Die gesamte Baumaßnahme ist im Rahmen einer Baubegleitung Artenschutz durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen. Sollten während der Bauarbeiten Baugruben entstehen, die durch längeres Offenstehen ökologischen Fallen, insbesondere für Kleinsäuger und Reptilien, darstellen können sind diese entsprechend den Gegebenheiten zu sichern bzw. durch den Fachgutachter regelmäßig zu kontrollieren. Sollten Einzelindividuen der Zauneidechse im Bereich der Baufelder festgestellt werden, so sind diese in die festgestellten Habitate außerhalb der Baufelder umzusetzen.
Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des in der Bauzeitenregelung genannten Zeitraumes erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen. Erfolgt ein aktueller Brutnachweis europäischer Vogelarten, ist der Bereich von den Arbeiten auszusparen, bis die Brut beendet ist und die Tiere das Nest verlassen haben. Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die im Zuge dieser Baubegleitung Artenschutz nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Ausgleich zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beispielsweise aufgrund von Nistmaterial- oder Fledermauskotfunden nachgewiesen werden.
Abschließend ist der Rückbau von Baustraßen und Entfernung aller nicht mehr benötigten Reststoffe nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Solarpark-Gelände zu prüfen.

ASM5 – Freiflächen für bodenbrütende Vogelarten
Der Migrationskorridor ist durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft als Lebensraum für Bodenbrüter attraktiv zu halten. Er ist vorrangig als Blüh- und Brache-Streifen oder extensive bewirtschaftetes, artenreiches Grünland mit niedriger Vegetation und geringem Nährstoffangebot anzulegen. Für die Initialbegrünung sowie mögliche Nachsaaten sind ausschließlich regionaltypische Saatgutmischungen zertifizierter Herkunft zu verwenden (z. B. WWW-Regiosaaten). Die Aussaat kann im Herbst (August bis Mitte September) oder Frühjahr erfolgen.
Pflege:
- erster Schnitt nicht vor dem 15. Juli unter Abtransport des Mahdgutes
- zeitlich gestaffelte Pflegegänge
  (sodass nie die gesamte Anlagenfläche gleichzeitig vollständig bearbeitet oder gemäht wird)
- ganzjährige Belassung von Pflegeinseln ohne Bearbeitung in den Randbereichen zum Erhalt kleinflächiger Mosaikstrukturen
- Umbrechen der Fläche und Neuansaat aller 4 Jahre zu Vermeidung von Dominanzen möglich

ASM6 – Schutz und Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen
- Sollten Gehölzentfernungen notwendig werden, sind diese mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.
- Die bestehenden Gehölze sind, soweit sie in der Nähe des Baufeldes stehen, vor Verletzungen und (Wurzel-) Schäden durch Baufahrzeuge zu schützen.
- Erforderliche Rückschnitte an den Gehölzen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen und entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

CEF1 – Lerchenfenster und Blüh-/Brachstreifen (PIK)
In den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen der Umgebung des Plangebiets sind durch gezieltes Aussparen während der Ansaat 35 „Lerchenfenster" (maximal 4 St./ha) von mindesten 20 m² sowie 1,4 ha Blüh- und Brachestreifen als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahme anzulegen.
Die Lerchenfenster müssen einen Abstand von 25 m zum Feldrand sowie 100 m zu vertikalen Strukturen (z.B. Bäume, Masten, Hecken) einhalten. Sie dürfen nicht in genutzten Fahrgassen angelegt werden. Auf Mulchen und den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Ebenso ist eine Bearbeitung der Flächen während der Brutzeit zwischen dem 15. März und dem 15. Juli eines Jahres ausgeschlossen.

3. Denkmalschutz / Archäologie
1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4. Grundwassermessstellen
Die Messstellen (41476054 / Kemlitz) sind vor Beschädigungen zu schützen.
Dem Landesamt für Umwelt (LfU) sind Baubeginn und Bauende unter
-wr12@lfu.brandenburg.de bzw.
-wr15@lfu.brandenburg.de
mitzuteilen.

5. Blendschutz
Im Bereich der mit "H5" gekennzeichneten Flanke der Baumstrauchhecke zu M2 ist auf einen ausreichenden Blendschutz gegenüber der Bundesstraße B 102 zu achten (vgl. Blendgutachten). Sollte in diesem Bereich nicht schon ausreichender Blendschutz durch vorhandene Gebäude oder Gehölze gegeben sein, so ist durch die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze in diesem Bereich z.B. im Hinblick auf Pflanzgröße ausreichender Blendschutz zu gewährleisten.

Pflanzliste: Mindestqualität: - Sträucher min. 4 Trieben, 60 bis 100 cm Höhe;
- Heister 125 bis 250 cm Höhe, min. 2-mal verpflanzt

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Durchschnittliche Höhe
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	~ 2 bis 3 m
Besenginster	*Cytisus scoparius*	~ 1,5 bis 3 m
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna agg.*	~ 4 bis 6m
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	~ 4 bis 7 m
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera agg*	~ 1,5 bis 3 m
Gemeine Berberitze	*Berberis vulgaris*	~ 1,5 bis 3 m
Hainbuche	*Carpinus betulus*	~ 5 bis 10 m
Hunds-Rose	*Rosa canina*	~ 2 bis 3 m
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*	~ 3 bis 4 m
Elsbeere	*Sorbus torminalis*	~ 8 bis 12 m
Sal-Weide	*Salix caprea*	~ 5 bis 8 m
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	~ 4 bis 7 m
Strauchhasel	*Corylus avellana*	~ 3 bis 5 m

vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Vorhaben-Erschließungsplan

Stadt
Dahme/Mark
"AGRI-Photovoltaik-Tierwohlanlage Kemlitz" im
Ortsteil Kemlitz"

Planstand: Entwurf
24.06.2025

Übersichtslageplan

Plangeber: Stadt Dahme/Mark, vertreten durch das Amt Dahme/Mark, Hauptstraße 48/49, 15936 Dahme/Mark

Vorhabenträger: SUNfarming Projekt GmbH, Zum Wasserwerk 1, 15537 Erkner

Geltungsbereich: Gemarkung: Kemlitz; Flur: Flurstücke:
1 14/1, 21/1, 22, 86, 87
2 56, 58/1, 62/2, 63, 64, 65, 66, 75/3, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 87, 142, 143, 144, 146
3 75/1, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87

Planverfasser: PAWLIK INGENIEURBÜRO, Schlossstr 37, 04886 Arzberg

Maßstab: 1: 1000 (bei a.n. Format)
Format: 841 x 1510
Datei: .../23045-Kemlitz-BP-02E1--0101--BP-Plan---2025-06-24.pdf