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

"AGRI-Photovoltaik-Anlage Kemlitz" im Ortsteil Kemlitz

Teil A - PLANTEIL

Teil B - Textteil

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Das sonstige Sondergebiet Agri-Photovoltaik dient zur landwirtschaftlichen Nutzung zum Erwerbszweck sowie der Errichtung von Solaranlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung. Die landwirtschaftliche Nutzung muss in Verbindung mit der PV-Anlage die Anforderungen der DIN SPEC 91434 oder deren Nachfolgeregelungen erfüllen. Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Beregnungsanlagen, übliche landwirtschaftliche Kleinanlagen (z.B. Tränken, Brunnen, Zäune) sowie 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, Batteriespeicher bis 5000 m² Grundfläche, Zäune und Wege sowie sonstige notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen. — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
2. Auf der Fläche GFL1 besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten des Netzbetreibers. Bis zum Rückbau der Mittelspannungstrasse bzw. der Stilllegung und Freigabe durch den Netzbetreiber ist deren Schutzstreifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. — § 9 (1) Nr. 21 BauGB, § 9 (2) BauGB
3. Auf der Fläche GFL2 besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten des Netzbetreibers. Für die Errichtung baulicher Anlagen (PV-Module, Trafos, Kamera-Masten etc.) innerhalb der Schutzstreifenflächen ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen. — § 9 (1) Nr. 21 BauGB, § 9 (2) BauGB
4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,2 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist durch Planeintrag zu 107,8 m ü. NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Kameramasten sind bis 8 m Höhe zulässig.. — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2 m über einer Höhe von 107,8 m über NHN (DHHN2016) 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. Auf mittig mindestens 150 m Breite ist der Solarpark beidseitig auf gleicher Höhe ohne Einfriedung, auch für Großsäuger passierbar, herzustellen. — § 87 BbgBO

Grünordnerische Festsetzungen

6. 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.
Abstand: ca. 10 m
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen.
Pflanzqualität: Hochstamm, Ballenpflanzen, 2 - 3 m Höhe, min. 2-mal verpflanzt
7. Anpflanzung einer Sichtschutzhecke — § 9 (1) Nr. 25 BauGB
In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen M2 ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen.
Breite: 5 m
Abstand: max. 1,0 m x 1,5 m
Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.
Pflanzqualität: Sträucher mind. 4 Triebe, 60 bis 100 cm Höhe
Heister 125 bis 250 cm Höhe, mind. 2x verpflanzt

Pflanzliste M1:
Mindestqualität: Bäume, Hochstamm, Ballenpflanzen, 2 - 3 m Höhe, min. 2-mal verpflanzt

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Maximale Höhe
Geflammter Kardinal	Malus domestica	4 m
Baumanns Renette	Malus domestica	4 m
Schöner von Nordhausen	Malus domestica	4 m
Landsberger Renette	Malus domestica	4 m
Clairgeaus Butterbirne	Pyrus communis	3,5 m
Conference	Pyrus communis	4 m

nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6. BauGB)

1. Schutzstreifen der 380-KV-Trasse
Nördlich des Plangebiets befindet sich die Höchstspannungstrasse Ragow-Jessen Nord-Schönewalde der 50hertz Transmission GmbH. Entlang der bestehenden 380-kV-Freileitung ist ein Streifen von mindestens 7,5 m Breite, jeweils beidseitig der Trassenachse, sowie von mindestens 35 m um den Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die Errichtung baulicher Anlagen (PV-Module, Trafos, Kamera-Masten etc.) innerhalb der Schutzstreifenflächen ist eine vorherige Zustimmung des Leitungsbetreibers erforderlich und durch den Vorhabenträger einzuholen.

Hinweise

1. Durchführungsvertrag
Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf die vertraglichen Regelungen des Durchführungsvertrags zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

2. 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 Archäologisches 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).

3. Grundwassermessstellen
Die Messstellen (41476054 / Kemlitz) sind vor Beschädigungen zu schützen. Dem Landesamt für Umwelt (LfU) sind Baubeginn und Bauende unter -w12@lfu.brandenburg.de bzw. -w15@lfu.brandenburg.de mitzuteilen.

Pflanzliste: Mindestqualität: - Sträucher min. 4 Trieben, 60 bis 100 cm Höhe; - Heister 125 bis 250 cm Höhe, min. 2-mal verpflanzt
M2

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

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 APV	
GRZ	OK

SO_{APV} =Sondergebiet AGRI-Photovoltaik
GRZ = Grundflächenzahl
OK = max. zul Höhe baul. Anlagen

- Baugrenze
- Verkehrsfläche, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie — (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- priv. Verkehrsfläche, privat — (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt — (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- priv. Grünflächen, privat — (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserfläche — (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

sonstige Planzeichen

- 107,8 Höhenbezugspunkt ... m ü. NHN (DHHN 2016) — (§9 Abs. 1 BauGB)
- Grenze d. räuml. Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes — (§9 Abs. 7 BauGB)

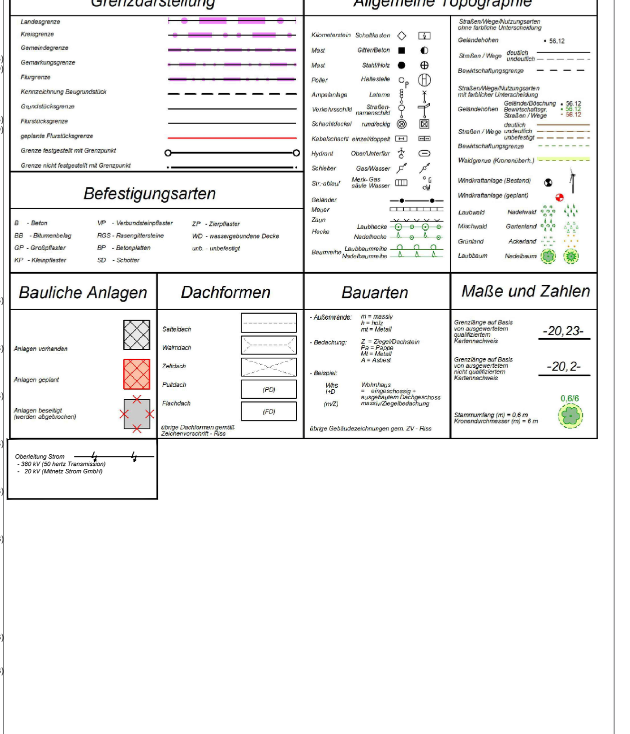
Darstellungen ohne Normcharakter

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

Planzeichen des VE-Plan

- Modultische
- Einfriedung
- Weg, befestigt
- Fahrgasse, unbefestigt

Planzeichen der Plangrundlage



Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

- **BauGB**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **BauNVO**
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
- **PlanZV**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesrecht

- **BbgBO**
Bauordnung des Landes Brandenburg
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])

Verfahrensvermerke

Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes „AGRI-Photovoltaik-Tierwohlanlage Kemlitz" der Stadt Dahme/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 …………….. aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Dahme/Mark Nr. …......... am ….......... im Bauamt der Stadt Dahme/Mark öffentlich ausgelegt.

Dahme/Mark, den …….................. ....
Siegel — David Kaluza, Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

1. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand von Mai 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.

Falkensee, den …….................. ....
Siegel — VB Krause & Partner, Uwe Krause, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dahme/Mark hat den Bebauungsplan "AGRI-Photovoltaik-Tierwohlanlage Kemlitz" am ……….........als Satzung unter der Beschluss-Nr. ……….......... beschlossen und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan gebilligt.

Dahme/Mark, den …….................. ....
Siegel — David Kaluza, Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

3. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan "AGRI-Photovoltaik-Tierwohlanlage Kemlitz" der Stadt Dahme/Mark, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Dahme/Mark, den …….................. ....
Siegel — David Kaluza, Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

4. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom Amt Dahme/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 § I0 Abs. 3 BauGB benannt worden.
Auf die 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 Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

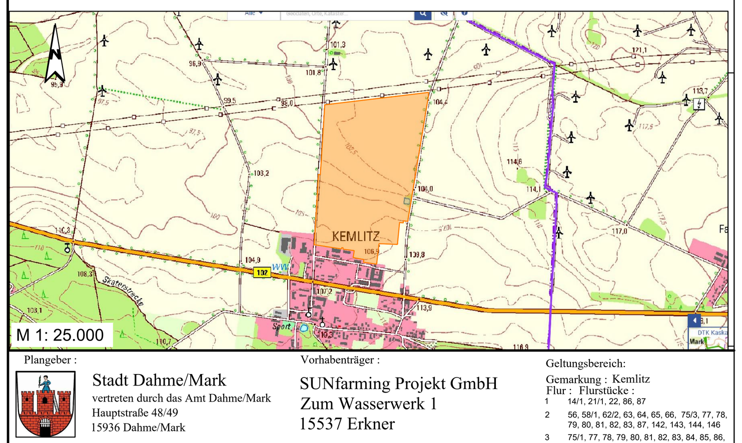
Dahme/Mark, den …….................. ....
Siegel — David Kaluza, Amtsdirektor des Amtes Dahme/Mark

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben-Erschließungsplan

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

Planstand: Satzung
06.03.2026

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
Format: 841 x 1510
Datei: ...\23045-Kemlitz-BP-03E2--0101--BP-Plan---2026-03-06.pdf