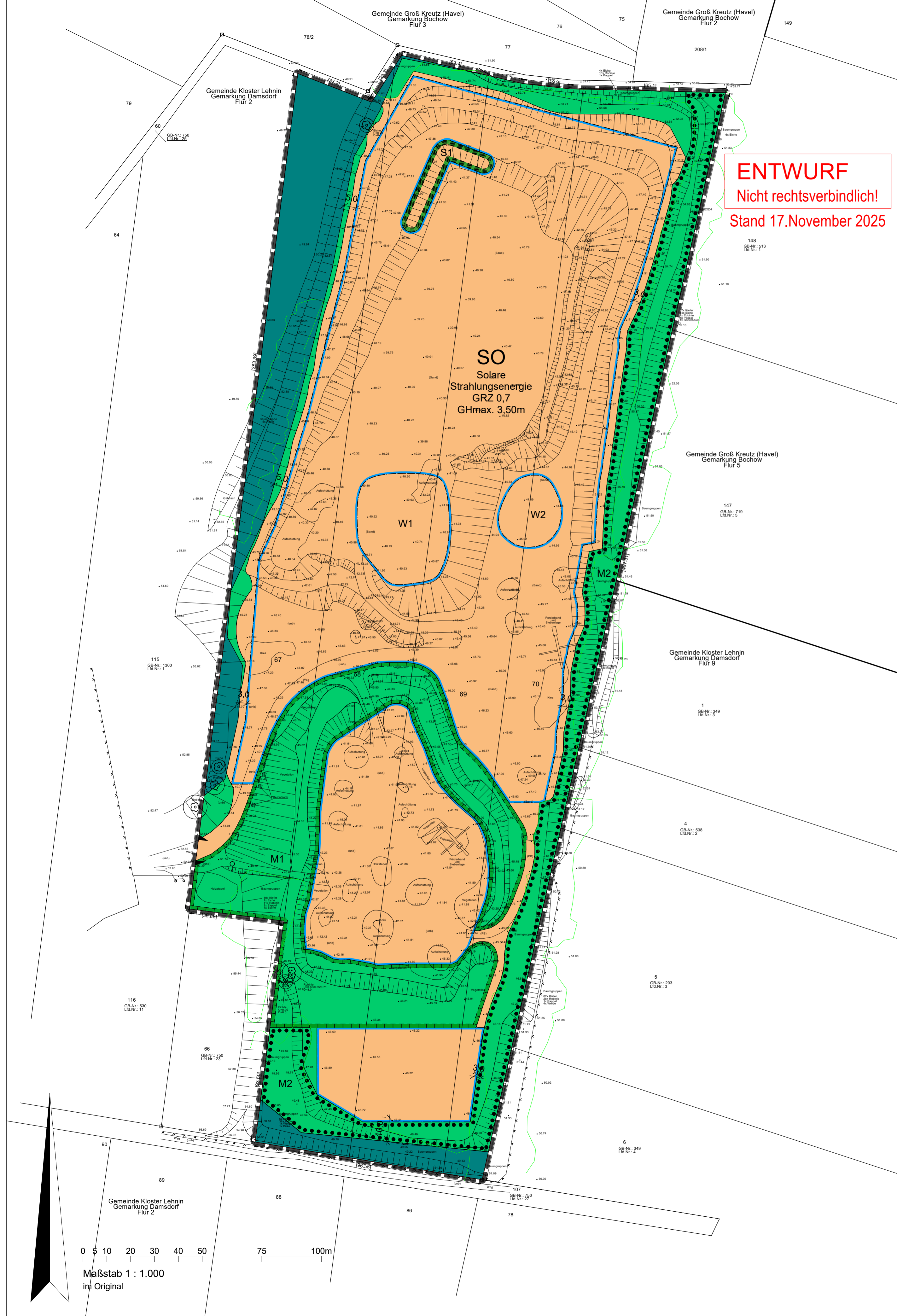


Gemeinde Kloster Lehnin, OT Damsdorf - Bbauungsplan "Weiterentwicklung der Kiesgrube Am Vogelstangenberg zur PV-Freiflächenanlage"



Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung-Festsetzungen des Bbauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Solare Strahlungsenergie

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GHmax = 3,50 m maximale Gesamthöhe der PV-Anlagen über der natürlichen Geländeoberkante

GRZ 0,7 Grundflächenzahl z.B. 0,7

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

■ Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1 Bezeichnung der Maßnahmenfläche

■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
S1 Bezeichnung der Schutzfläche

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
M2 Bezeichnung der Maßnahmenfläche

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räuml. Geltungsbereiches

▲ Bereich für Ein- und Ausfahrt

W1 Bezeichnung der Wasserfläche z.B. W1

Planunterlage

147 vorhandene Flurstücksnummer

— vorhandene Flurstücksgrenze

Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §11 BauNVO)

TF 1.1 Das sonstige Sondergebiet „Solare Strahlungsenergie“ dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen, Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung, Zaunanlagen und Zufahrten. (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Solare Strahlungsenergie“ ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.2 Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 3,50 m über der Geländeoberkante festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.3 Die Bodenfreiheit der Solarmodule muss mindestens 0,8 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.4 Die Abstände zwischen den Modulreihen müssen mindestens 4,0 m betragen und sind bei Winkel- oder Bodenreliefveränderungen entsprechend anzupassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.5 Offene Einfriedungen am Rand des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,70 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,20 m zum Individualaustausch gewährleistet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.6 Zum Schutz der Fortpflanzungsstätten der Amphibien ist eine waschbärsichere Umzäunung der Ersatzgewässer notwendig. Der Zaun muss elektrosichert sein. Die Sicherung ist durchgehend zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

TF 2.7 Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 12 BbgBO festgesetzt. Maßgeblich sind die in der Kartengrundlage eingezeichneten Höhenlagen. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 Zäune, Wartungsflächen, Wege und Stellplätze nach §12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Grünfestsetzungen

TF 4.1 Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen sind mit einer Magerrasenmischung anzuzäunen. Es ist eine Regioaatgutmischung aus 70% Gräsern und 30% Kräutern und Leguminosen zu verwenden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten. (Maßnahme M3)

TF 4.2 Eine jährliche Mahd sollte nach Ende der Brutzeit (ab Mitte August) stattfinden und das Mahdgut abgeräumt werden.

TF 4.3 Wartungswege und -flächen sind als unversiegelte Flächen anzulegen.

TF 4.4 Die Baumreihen, Gehölze und Sträucher entlang der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind vor Baumstürzen sowie Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. (Maßnahme M2)

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 44 BNatSchG

Bauzeitbeschränkung
Alle Baumaßnahmen dürfen nur im Zeitraum vom 15.09 - 27.02 außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Baumnäherarbeiten/Gebüschrodungen und Eingriffe in den Oberboden müssen zur Wahrung des Tötungsverbotes ebenfalls außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden.

Vergrümmungsmaßnahme bei Bauunterbrechungen
Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn vor Beginn bzw. innerhalb der Brutzeit fortlaufend Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei Unterbrechungen von vergrümmenden Bautätigkeiten > 14 Tage ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen. Falls davon abgewichen werden soll, muss im Rahmen der ökologischen Baubegleitung der zu bearbeitende Bereiche vorher auf das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten untersucht werden.

Vorläufiges Ersatzgewässer
Die Herstellung zweier temporärer Gewässer mittels einer Teichfolie oder einer geeigneten Plastikwanne muss bis Anfang März umgesetzt sein. Ein Gewässer muss eine Tiefe von mindestens 0,5 m und eine Fläche von ca. 400 m² aufweisen. Es soll als Habitat für Knoblauchkröten dienen. Das andere Gewässer muss eine Tiefe von weniger als 0,5 m und eine Fläche von ca. 1.000 m² aufweisen. Es soll als Habitat für Kreuzkröten dienen. In beide Wasserkörper sollte Sand und feineres Material (Lehm, Mutterboden) eingegeben, sowie Steine, Totholz und ähnliches als Versteck-Strukturen für die Kaulquappen hinzugefügt werden.

Ersatzgewässer W1 + W2
Es sind 2 Ersatzgewässer dauerhaft anzulegen und deren Wasserhaltung über längeren Zeitraum zu gewährleisten. Das Gewässer W1 dient als Reproduktionsstätte der Kreuzkröte und sollte eine maximale Tiefe von 0,5 m sowie eine Gesamtfläche von 1.000 m² aufweisen. Das Gewässer W2 dient als Reproduktionsstätte der Knoblauchkröte und sollte eine maximale Tiefe von 0,5-1,5 m sowie eine Gesamtfläche von 400 m² aufweisen.

Erhalt Steilwand S1
Die Steilwand S1 der Uferschwalben-Kolonie ist zu erhalten und ein freier Anflug zu bewahren. PV-Anlagen müssen einen Abstand von 4,0 m zur Wand-Unterkante einhalten, gemessen vom nächstgelegenen Punkt der PV-Module.

Erhalt/Abgrenzung Reptilienhabitat M1
Die ringförmige Grünfläche M1 ist zu erhalten und von Bebauung und Verschattung freizuhalten. Die Beschaffenheit mit Rohbodenbereichen, Steinen, Totholz ist beizubehalten und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu intensivieren. Eine umfangreiche Beschattung des Areals durch die Vegetation sollte durch geeignete Schnitt- & Pflegemaßnahmen unterbunden werden. Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden ist die Fläche während der Bauzeit zu umzäunen.

Vergrümmungsmahd Zaunedeckchen
Die Wiese im südlichsten Bereich des Plangebiets ist vor dem 15. März vor Baubeginn einmalig komplett < 5 cm kurz zu mähen. Diese Mahd soll im Wesentlichen einer kompletten Vegetationsentfernung entsprechen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Mikroklima
Der Anteil der überschirmten Grundfläche darf 50 Prozent der Gesamtfläche der Anlage nicht überschreiten. Zwischen den Solarpanelen sind Durchlässe zu setzen damit unter den Flächen eine Benennung und Vermassung gewährleistet ist. Dies gilt besonders für Modultiefen von > 3,0 m, wo ein Regenwasserabfluss eine ortsnähe Versickerung ermöglichen sollte. Gesammelt abgeführtes Regenwasser kann zur Speisung eines Feuchtbiotops genutzt werden.

Anbringen von Nisthilfen
Die durch Baumaßnahmen entfallenden Brutplätze sind mit mindestens 6 neue Nisthilfen (davon 4 Halbhöhlen und 2 einfache Höhlenkästen) an den Halterungen der Sonnenpanelen zu installieren.

Bauüberwachung
Alle durchgeführten Maßnahmen und Kontrollen sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, um ggf. Maßnahmen umzusetzen, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen. Die ökologische Bauüberwachung ist lückenlos zu dokumentieren und die einzelnen baulichen Maßnahmen gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde freizugeben.

Erhalt Feldgehölzriegel M2
Die mit Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dargestellte Fläche, bestehend aus Gehölzriegen, ist zu erhalten. Lücken sind mit gebietsheimischen Laubgehölzarten zu bepflanzen. Bei Bepflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Qualität: vStr., oB, 3 Tr. 60-100 cm	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus laevigata	Weiß-Dorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
	Ulmus carpinoifolia	Feld-Ulme

HINWEISE

Alltasten
Im Bereich des Bbauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine alltastverdächtigen Flächen. Alltaststandorte sowie Altablagungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Bei Feststellung ist die Untere Bodenschutzbehörde in Kenntnis zu setzen, um weitere Maßnahmen abzustimmen.

Kampfmittelverdacht
Das Plangebiet befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) * in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), (Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 2023 I Nr. 176))
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), (Zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), (Zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), (Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306))
- Raumordnungsgesetz (ROG), Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), ((2), (Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), (Zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18))
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG), Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 2 1 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]))
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S. 1, ber. (Nr. 36) geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023), Vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), (Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52))
- Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019.

Verfahrensvermerke

KATASTERVERMERK

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Kloster Lehnin, den
.....
Hersteller der Planunterlage

AUSFERTIGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bbauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Der Bbauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

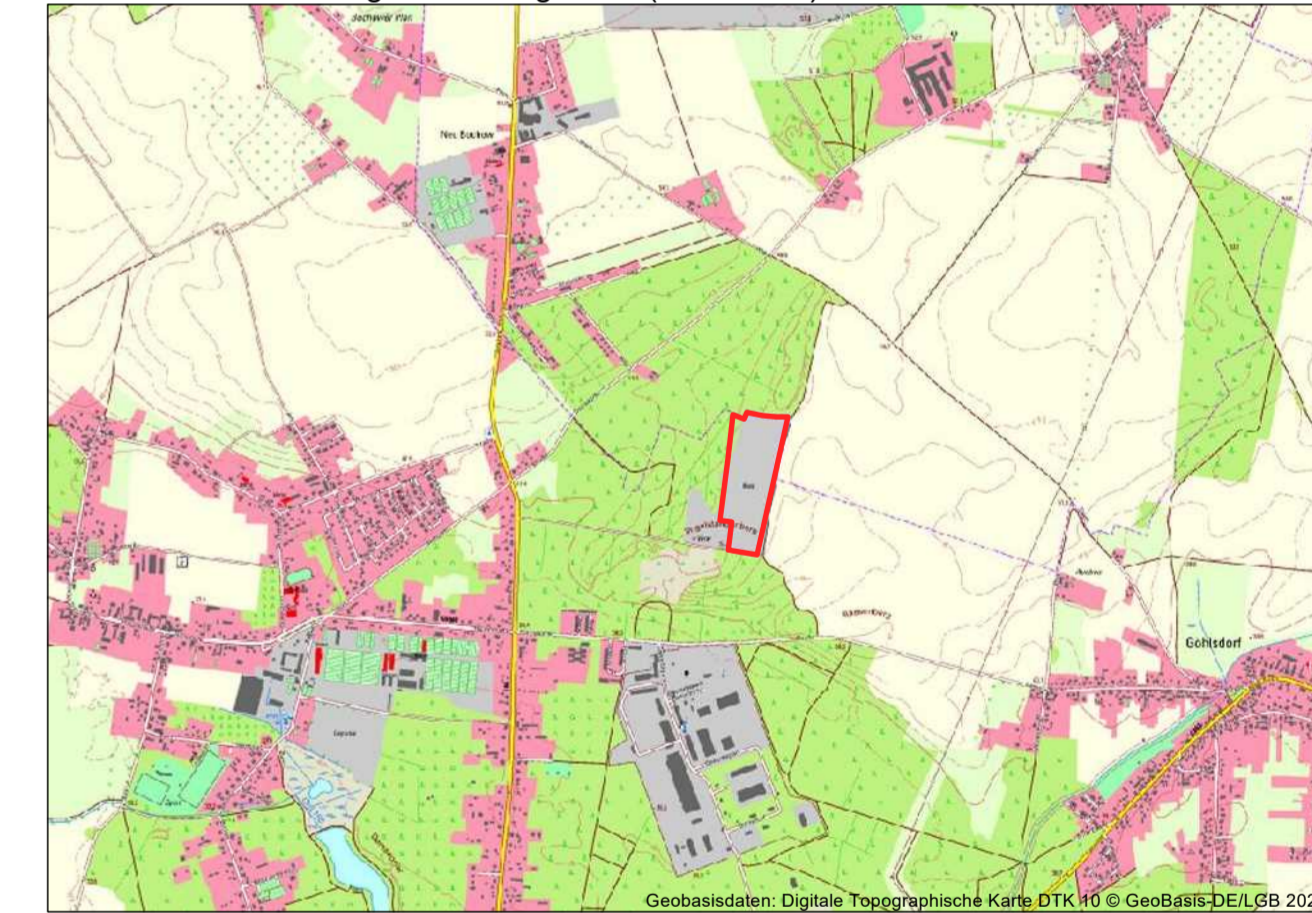
Kloster Lehnin, den
.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zum Bbauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bbauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am auf der Homepage der Gemeinde unter Rathaus & Politik / Bekanntmachungen und im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ortsüblich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bbauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kloster Lehnin, den
.....
Bürgermeister

Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (M 1:25000)



-Entwurf-
Gemeinde Kloster Lehnin
OT Damsdorf

Bbauungsplan
"Weiterentwicklung der Kiesgrube
Am Vogelstangenberg zur PV-Freiflächenanlage"

Maßstab 1:1.000

November 2025

MACHLEIDT
STÄDTBAU + STADTPLANUNG

AGU | GOLDMANN
LANDSCHAFTSARCHITECTUR