



1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- Verkehrsfäche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Private Zweckbestimmung für Land- und Forstwirtschaft, Rettungsdienste sowie Erschließung des Sondergebietes
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Anpflanzungen von Strauchgruppen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers des Solarparks sowie Rettungsdienste zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

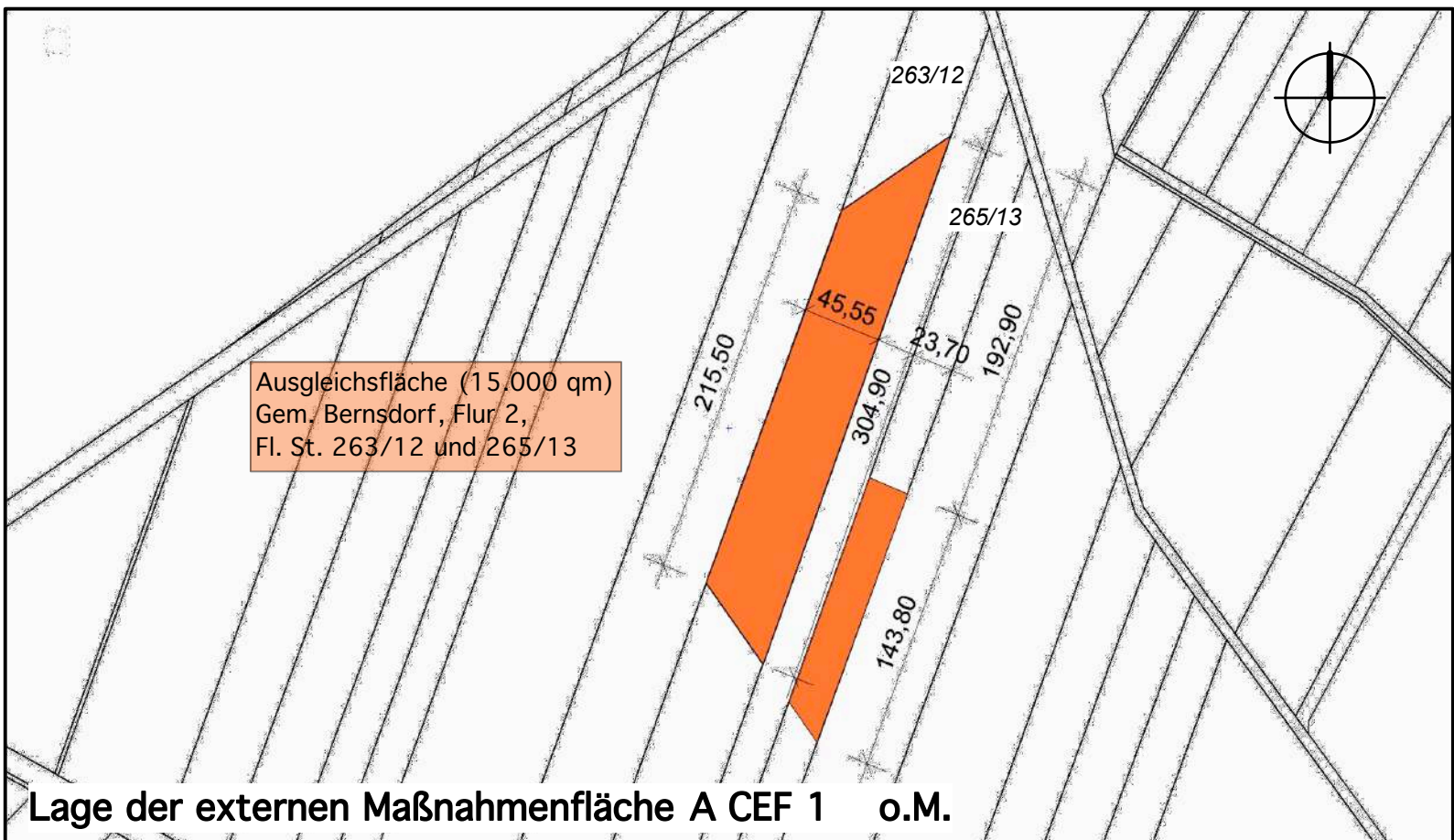
- Gemarkung Jessnig, Flur 1
- Bezeichnung von Gemarkung u. Flur (die Angabe ist beispielhaft)
- Flurstück mit Nummer (die Angabe ist beispielhaft)
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- An das Plangebiet grenzende Wald- und Gehölzflächen
- Gebäude (Form und Größe sind beispielhaft)
- Maßnahme der Grünordnung
- Höhe des Geländes als Höhe über NNH im System DHHN2016 (die Angabe "80,50" ist beispielhaft)

2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Fortlaufende Nummerierung der Baublöcke	SO	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Art der Nutzung	Maximale Höhe von Gebäuden und sonstigen Anlagen über NNH	
Grundflächenzahl	Grundfläche aller Versiegelungen bezogen auf die SO-Fläche	

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO) Im Sonstigen Sondergebiet (SO) für Photovoltaikanlagen (§ 11 BauNVO) sind Modultische mit Solaranlagen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformator- und Überhebungsstationen), Batteriespeicher, Energiewandlungssysteme, Aufstellflächen, Wege zur Erschließung und zur Aufrechterhaltung bestehender Verkehrsbeziehungen sowie Kabinenstationen zulässig. Batteriespeicher dürfen in den Baufeldern 2, 4 und 7 nicht errichtet werden. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 18 BauNVO) Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird bereichsweise auf maximal zulässige Höhen von 87,00 m, 88,00 m, 88,50 m, 89,00 m über NNH im System DHHN2016 festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 ist unzulässig. Sofern die GRZ im Bereich des Sondergebietsfläche insgesamt nicht überschritten wird, ist eine Überschreitung auf einzelnen Flurstücken zulässig.
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) Gebäude und bauliche Anlagen aller Art sind nur innerhalb, Zäune sowie Wartungs- und Wegflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Bestehende Verkehrsflächen privater Zweckbestimmung sind in ihrem Verlauf zu erhalten. Zulässig ist eine Verbreiterung auf bis zu 4,00 m.
 - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Für die mit "GF" bezeichnete Fläche sind Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers des Solarparks sowie der Rettungs- und Einsatzen der Stadt Schönevalde und des Landkreises Elbe-Elster zur Erreichung des Solarparks einzuräumen. Die nutzbare Mindestbreite der befahrbaren Wegfläche beträgt 4,00 m.
- Festsetzungen der Grünordnung
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Herstellung einer Blühfläche/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (A CEF 1) Als Ausgleich für entfallende Reviere von Brutvögeln sind Blühflächen/Ackerbrachen mit einer Fläche von insgesamt 15.000 qm gemäß den Maßgaben des Umweltberichts anzulegen. Die Anlage der Fläche erfolgt extern auf Teilfläche der Flurstücke 263/12 und 265/13 (Gemarkung Bernsdorf, Flur 2). Die Nutzung ist dinglich zu sichern. Falls sich im Rahmen eines über 10 Jahre laufenden Vogel-Monitorings ergibt, daß der Bestand der Felderchen im Plangebiet in der ursprünglich angestrebten Größenordnung befindet, können die angelegten Ausgleichsflächen wieder entfallen.



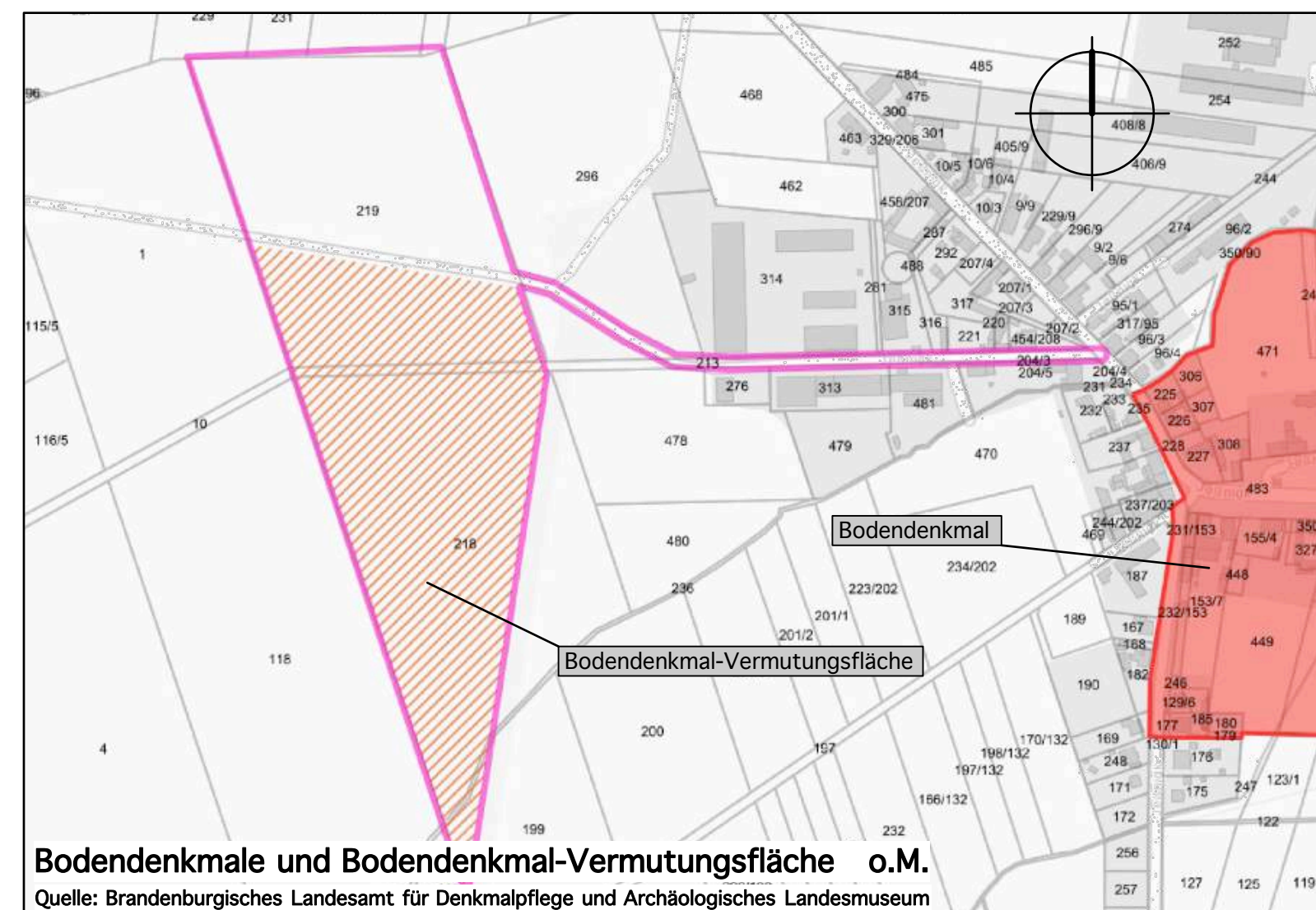
- Begrenzung der Flächenversiegelung Die Grundfläche aller Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes darf einen Anteil von 10 % von dessen Fläche nicht überschreiten.
- Begründung des Solarfeldes (K 1) Die Fläche des Solarfeldes ist der Entwicklung einer krautreichen Ruderalflur zu überlassen.
- Herstellung einer Sichtschutzpflanzung (K 2) Eine zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von 3,00 Metern ist gem. den Angaben des Umweltberichts herzustellen. Reihenabstand 1,00 m, Pflanzabstand 1,50 m. Auswahl der Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzliste:

Eingriffeltiger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauchhasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina	Gewöhnliche Schneebere	Symphoricarpos albus
- Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere (V AFB 3) Zaunanlagen sind mit einem Bodenabstand von 15 cm auszubilden.
- Regenwasserversickerung (V 6) Eine Fassung und Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
- Mindesthöhe der Modulunterkante (V 8) Der Mindestabstand der Modulunterkante von der Geländeoberfläche darf 0,80 m nicht unterschreiten.
- Oberflächenbefestigung (V 9) Befestigungen von Wartungswegen, Aufstellflächen sowie der Zufahrt sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasen-pflastersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke).

- Belassen eines Wanderkorridors (V AFB 5) Ein Wanderkorridor mit einer lichten Breite von 25,00 m und seitlichem Strauchbesatz ist gem. Umweltbericht anzulegen. Eine Querung von bis zu 4,00 m Breite durch eine wasserdurchlässige Wegfläche ist zulässig, Zaananlagen nicht.
 - Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Erhalt von Baumstrukturen (V AFB 4) Die Baumstrukturen am südöstlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.
- ## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- Einfriedigungen § 87 (1) Nr. 1 BbgBO Einfriedigungen sind nur als Mischheckenzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Übersteigenschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
 - Werbeanlagen § 87 (1) Nr. 2 BbgBO Werbeanlagen sind unzulässig.

5 HINWEISE

- Bodenschutz Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden. Abtragungen von Baustoffen und Aufschüttungen sowie die Inanspruchnahme von Gelände für die Aufstellung von Baumaschinen und -fahrzeugen sollen so flächensparend wie möglich erfolgen. Eine unnötige Verdichtung des Untergrundes ist zu vermeiden. Der Oberboden soll nach Möglichkeit in seiner Mächtigkeit nicht vermindert werden.
- Archäologie Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer Bodendenkmal-Vermutungsfläche. Mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege sind rechtzeitig unter Vorlage der Anlageplanung ggf. notwendige Sonderregelungen festzulegen. Die Flächen mit ausgewiesenen Bodendenkmalen werden lediglich von bereits vorhandenen Verkehrsflächen tangiert; Auf ihnen findet keinerlei Bau- oder Lagerstätigkeit statt. Materiallager dürfen im Bereich der Bodendenkmal-Vermutungsfläche nicht angelegt werden, Baust Straßen nur im unabdingbaren Maß. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), sind die Untere Denkmalbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum unverzüglich zu benachrichtigen. Entdeckungsgut und Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 11 BbgSchG wird verwiesen. Die bauschaffenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.



- Abfallbeseitigung Sämtliche anfallenden Bauschutt, Verpackungsmaterialien sowie Bauchemikalien sind getrennt zu erfassen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauchemikalien gleich welcher Art hat mit angemessener Sorgfalt zu erfolgen. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, damit sie nicht in den Boden gelangen können.
- Kampfmittel Laut Auskunft des Baordnungsamtes des Kreises Elbe-Elster befindet sich das Plangebiet außerhalb von eingetragenen Kampfmittelverdrachtsflächen.
- Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Pflege von Blühfläche/Blühstreifen (A CEF 1) Blühfläche bzw. Blühstreifen kann nach 5 Jahren in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt umgebrochen werden. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln, Kalkung und Bewässerung ist unzulässig, im Zeitraum vom 01.03. bis 15.08. außerdem Mahd, Bodenbearbeitung und Befahren. Die Fläche ist mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr zu mahden; Eine Beweidung innerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 15.08. ist unzulässig.
 - Pflege des Solarfeldes (K 1) Im Rahmen der Pflege der Ruderalflur ist diese mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr zu mahden. Mähgut ist abzutransportieren. Neben der Maschinenmahd ist auch eine Schafbeweidung zulässig. In den Bewegungsfeldern für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind bedarfsweise weitere Mähdurchgänge zulässig.
 - Pflege der Sichtschutzpflanzung (K 2) Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Sichtschutzpflanzung sind gem. den Angaben des Umweltberichts vorzunehmen.
 - Flächensicherung (V 1) Der Flächenbedarf während der Bauphase ist auf das unabdingbare Mindestmaß zu reduzieren.
 - Umgang mit Abfällen sowie boden- und wassergefährdenden Stoffen (V 2) Wasserschädliche Stoffe sind sachgerecht zu lagern und zu verwenden. Abfälle aller Art sind in der vorgeschriebenen Weise zu entsorgen.
 - Verbot von Pestiziden und chemischen Substanzen (V3) Der Einsatz von Pestiziden sowie chemischen Substanzen zur Reinigung der Module ist unzulässig.
 - Absperrung zum Schutz von Baumstrukturen und Gehölzen (V 4) Im Abstand von mindestens 1,50 m zur Kronenraupe der bestehenden Gehölze und von Baumstrukturen ist während Baufeldfreimachung und Maßnahmen durchführung eine wirksame Absperrung gegen Befahren und Betreten der Flächen sowie jedwede anderweitige Nutzung einzurichten.
 - Begrenzung von Emissionen (V 5) Bei der Bewirtschaftung der Fläche dürfen ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge eingesetzt werden, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL-ZU 53) ausgestattet sind. Für die Bewachung der Anlage dürfen keine freilaufenden Hunde eingesetzt werden. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig. Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule. Die Maßgaben des Blendgutachtens vom 09.07.2026 im Hinblick auf die Belange der Flugsicherheit sind zwingend einzuhalten.
 - Verzicht auf Fremdschuttraten (V 7) Der Einbau von Fremdschuttraten ist auf das absolute Minimum zu reduzieren. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV sind einzuhalten. Baubedingte Verdichtungen außerhalb der Wegflächen sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen.
 - Bauzeitenregelung im Hinblick auf Brutvögel (V AFB 1) Die Baufeldfreimachung muß außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 15.08. erfolgen. Baunterbrechungen von mehr als fünf Tagen Dauer sind zu vermeiden. Andernfalls ist durch Maßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, daß es zu keiner Auslösung naturschutzfachlicher Verbotstatbestände kommt.
 - Erichtung eines Reptilien-Schutzzaunes (V AFB 2) Vor Maßnahmenbeginn bzw. bis spätestens Ende Februar sind zwischen den Lebensstätten der Zaunidechsen und dem Baufeld entsprechende Schutzzaune gem. Umweltbericht fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten.
 - Ökologische Baubegleitung (VAFB 6) Die fachgerechte Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

6 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

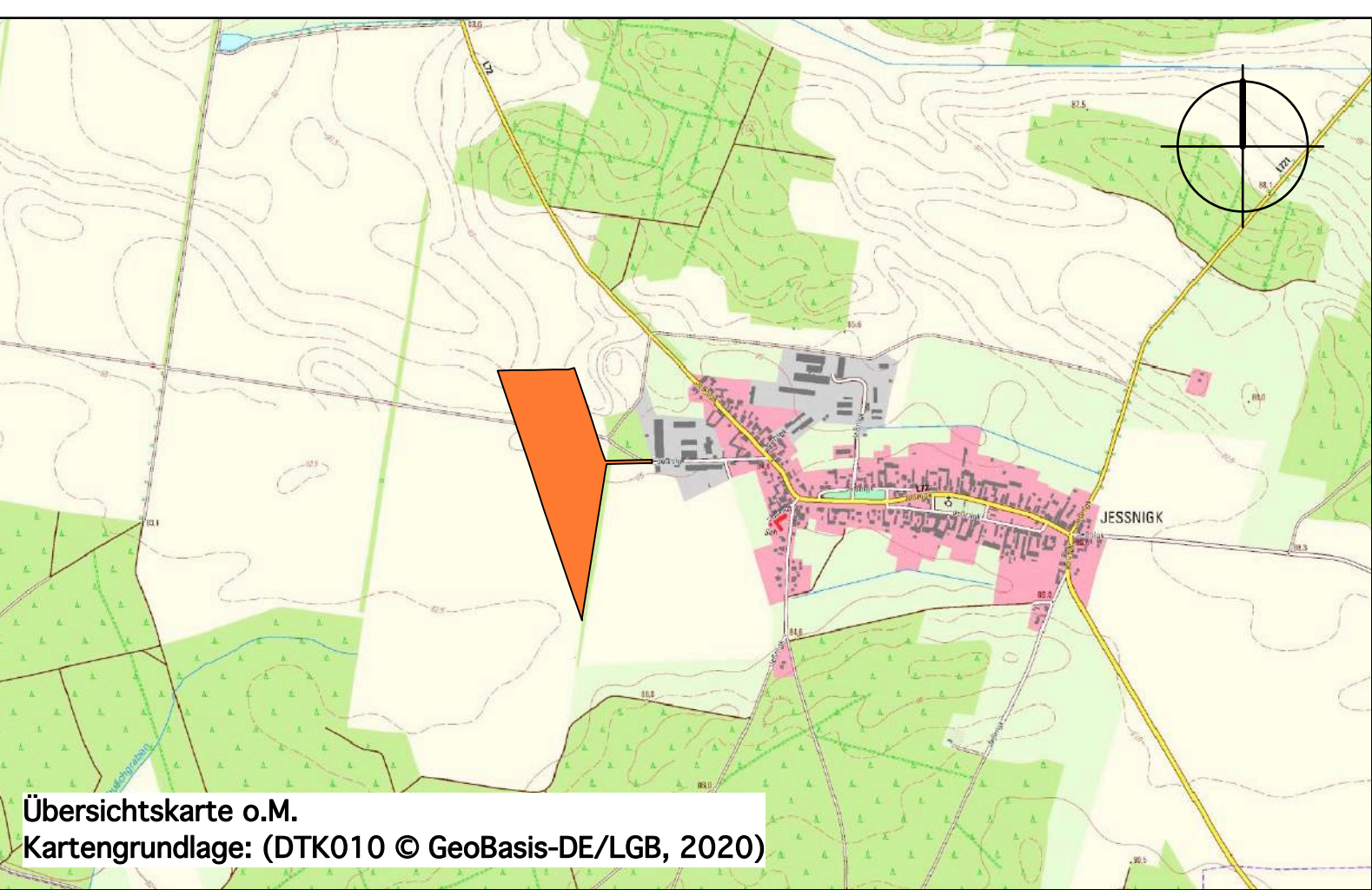
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanblätter und die Darstellung des Plankontexts (Planzielenverordnung - PlanziV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189) geändert worden ist,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 (Nr. 39)), das zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 (Nr. 18)) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönevalde hat gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	29.06.2022
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 31.01.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.	26.03.2025
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 31.01.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.	05.05.2025 - 13.06.2025
Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 31.01.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt.	05.05.2025 - 13.06.2025
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 15.08.2026 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.	30.09.2026
Gleichzeitig wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 15.08.2026 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.	19.10.2026 - 20.11.2026
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 15.08.2026 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt.	19.10.2026 - 20.11.2026
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönevalde hat die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönevalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom xx.xx.202x gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen	

Schönevalde, den	Bürgermeister Michael Stawski	Siegel
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" mit seinen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schönevalde vom übereinstimmt.		
Ausgefertigt: Schönevalde, den	Bürgermeister Michael Stawski	Siegel

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Planzeichnung und Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Schönevalde Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden.		
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.		
Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.		
Schönevalde, den	Bürgermeister Michael Stawski	Siegel

Katastervermerk		
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom und weist die planungsrelevanten Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist eindeutig möglich		
..... Datum	Off. best. Verm. Ing. Schweitzer	Siegel



STADT SCHÖNEWALDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "SOLARPARK JESSNIG WEST 2" - ENTWURF -

MASSTAB 1 : 1000

Stand: 15.08.2026

Vorhabenträger

ASG EnergiePark Jessnig West 2 GmbH & Co. KG

ELSDORFER WEG 3 A, 06366 KÖTHEN
TELEFON 03496 - 957 950 www.asg-energie.de

Planverfasser

Architekten Wäberling + Lüdke

CYRIAKSTRASSE 11 99094 ERFURT
TELEFON 0361 - 225 2801 TELEFAX 0361 - 225 2944 abw@arcor.de