

### 1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauVO)
- Verkehrsfläche (§ 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. 25 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
- Baugrenze (§ 23 BauVO)

### Darstellungen ohne Normcharakter

- Gemarkung, Flur 1
- Bezeichnung von Gemarkung u. Flur (de Angabe ist beispielhaft)
- Flurstück mit Nummer (de 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 NN im System DHHN2016 (de Angabe "80.50" ist beispielhaft)

### 2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen der Anlage	SO	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauVO)
Grundflächenzahl	Gründfläche aller Verriegelungen bezogen auf die SO-Fläche	Photovoltaikanlage	

### 3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauVO)  
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) für Photovoltaikanlage (§ 11 BauVO) sind Modulreihen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Batteriespeicher, Transformator- und Übergabestationen), Aufstellflächen, Wege zur Erschließung und zur Aufrechterhaltung bestehender Verkehrsbeziehungen sowie Kabelkanäle zulässig.  
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 BauVO)  
Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird bereichsweise auf maximal zulässige Höhen von 87,00 m, 88,50 m, 89,50 m, 90,00 m über NN im System DHHN2016 festgesetzt.
    - Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauVO)  
Die Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 BauVO ist unzulässig.
    - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)  
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 Einsatzdienste der Stadt Schönewalde 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)
    - Begrenzung der Flächenversiegelung  
Die Grundfläche aller Verriegelungen darf einen Anteil von 10 % der Fläche des Sondergebietes nicht überschreiten.
    - Begrünung des Solarfeldes (K 1)  
Die Fläche des Solarfeldes ist der Entwicklung einer krautreichen Ruderalflur zu überlassen.
    - Herstellung einer Sichtschutzpflanzung (K 2)  
Eine dreiseitige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von 3,00 Metern ist gem. den Angaben des Umweltberichts herzustellen. Auswahl der Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzliste:  

Eingriffeliger 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. Raupflastersteine, Schottersteinen, wasserpermeablem Decke).
    - Balassen von Wanderkleintieren (V AFB 5)  
Ein Wanderkorridor mit einer lichten Breite von 2,50 m und seitlichem Strauchbesatz ist gem. Umweltbericht anzulegen.
  - Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
    - Erhalt von Baumstrukturen (V AFB 4)  
Die Baumstrukturen am südöstlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - Solarmodule (§ 87 (1) Nr. 1 BbgBO)  
Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule.
  - Einfriedigungen § 87 (1) Nr. 1 BbgBO)  
Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Übersteigungschutz zulässig. Sie müssen von landschaftstypischen 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.  
Ablagerungen 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  
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gräben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Kerntöpfe, Knochen), sind die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum unverzüglich zu be- und nachrichtigen.  
Entdeckungsorte und Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 11 BbgDSchG wird verwiesen.  
Die Bauausführenden Firmen sind über die genannten Aufgaben und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.
- Abfallbeseitigung  
Sämtliche anfallenden Bauabfälle, Verpackungsmaterialien sowie Bauelemente sind getrennt zu erfassen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauelementen 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 Bauordnungsamtes des Kreises Elbe-Elster befindet sich das Plangebiet außerhalb von entragenen Kampfmittelverursacherflächen.
- Artenschutzrechtliche Vermeldungsmaßnahmen
  - Herstellung und Pflege der Naturschutzbrache (A CEF 1)  
Als Ausgleich für entfallende Reviere von Brutvögeln sind Naturschutzbrachen mit einer Fläche von insgesamt 3.000 qm anzulegen. Die Mindestbreite der Brachestreifen ist mit 10,00 m festzusetzen.  
Die Flächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen; über den gesamten Zeitraum der Anlagenzustand ist eine regelmäßige Bodenbearbeitung gem. Umweltbericht durchzuführen. Die Flächen sind außerhalb des Zeitraums vom 01.03. - 15.08. zu mähen; Märgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Die Anlage der Naturschutzbrache erfolgt erst am noch festzulegenden Flurstück.
  - Pflege des Solarfeldes (K 1)  
Im Rahmen der Pflege der Ruderalflur des Solarfeldes ist diese mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Neben der Maschinenmähd ist auch eine Schabebeweidung zulässig.
  - Pflege der Sichtschutzpflanzung (K 2)  
Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Sichtschutzpflanzung sind gem. den Angaben des Umweltberichts vorzunehmen.
  - Flächenschonung (V 1)  
Der Flächenbedarf während der Bauphase ist auf das unzulässige Minimum 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 Kronentrufe der bestehenden Gehölze und von Baumstrukturen ist während der Baufeldreinigung 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.
  - Verzicht auf Fremdsubstrate (V 7)  
Der Einsatz von Fremdsubstraten ist auf das absolute Minimum zu reduzieren. Die Vorvorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BImSchV sind einzuhalten. Baubedingte Verdichtungen außerhalb der Wegflächen sind nach Abschluss der Baubarbeit zu beseitigen.
  - Bauregeln im Hinblick auf Brutvögel (V AFB 1)  
Die Baufeldreinigung muß außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 15.08. erfolgen. Bauregeln 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 Lebensstadien der Zaunstrukturen und dem Baufeld entsprechende Schutzzaune gem. Umweltbericht fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten.
  - Ökologische Baubegleitung (V AFB 6)  
Die fachgerechte Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

### 6 RECHTSGRÜNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO) 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 Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Schönewalde hat gemäß § 12 BauGB	29.06.2022
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 31.01.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.	
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 öffentlich ausgestellt.	
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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt.	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom xx.xx.202x wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.	
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt.	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat die Anwesenheit der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom xx.xx.202x gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	
Schönewalde, den .....	Bürgermeister Michael Stawski

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 Schönewalde vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt: Schönewalde, den .....

Bürgermeister Michael Stawski

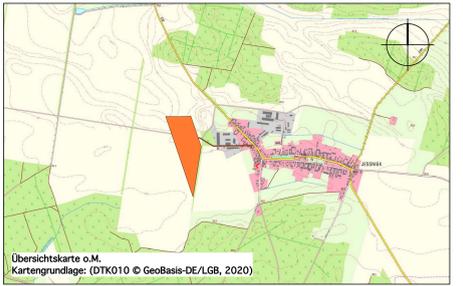
Der Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" sowie die Stelle, bei der die Satzung mit Planzeichnung und Begründung auf Dauer während der Überstundung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Schönewalde 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.

Schönewalde, den .....

Bürgermeister Michael Stawski



**STADT SCHÖNEWALDE**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 41**  
**"SOLARPARK JESSNIG WEST 2"**  
**- VORENTWURF -**

**MASSTAB 1 : 1000**

Stand: 31.01.2025

Vorhabenträger  
**ASG EnergiePark Jessnig West 2 GmbH & Co. KG**  
 ELSDORFER WEG 3 A, 06366 KÖTHEN  
 TELEFON 03464 - 637 900 www.asg-wp.de

Planerfasser  
**Architekten Wäberling + Lüdke**  
 CYRILLUSSTRASSE 11, 06904 ERBART  
 TELEFON 0361 - 225 2001 TELEFAX 0361 - 225 2044 abwaerling.de

Datum ..... Off. best. Verm. Ing. Schweitzer

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 Übertragungsbasis der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... Datum ..... Off. best. Verm. Ing. Schweitzer

..... Datum ..... Off. best. Verm. Ing. Schweitzer