

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 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 b BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers des Solarparks sowie Rettungsdienste zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des baulichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb eines Baugebietes
- Baugrenze (§ 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

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

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

Im Sonstiges Sondergebiet (SO) für Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO) sind Module mit Solaranlagen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Batteriespeicher, Transformator- und Übergabestationen), Aufstellflächen, Wege zur Erschließung und zur Aufrechterhaltung bestehender Verkehrsbeziehungen sowie Kabinellösungen 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 BauNVO)

Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird bereichsweise auf maximal zulässige Höhen von 87,00 m, 88,00 m, 89,50 m, 90,00 m über NNH im System DHHN2016 festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 BauNVO ist unzulässig.
 - 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.
 - Verkehrsflächen (§ 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.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Begrenzung der Flächenversiegelung
 - Begründung des Solarfeldes (K 1)

Die Fläche des Solarfeldes ist der Entwicklung einer krautreichen Ruderalflur zu überlassen.
 - Herstellung einer Sichtschutzpflanzung (K 2)

Eine drehrichtige 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:

Engfrügliger 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. Baupflastersteine, Schottersteinen, wasserabundende Decke).
 - Belassen von Wanderkorridoren (V AFB 5)

Ein Wanderkorridor mit einer lichten Breite von 25,00 m und seitlichem Strauchensatz ist gem. Umweltbericht anzulegen.
 - 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

- Solarmodule (§ 87 (1) Nr. 1 BldgBO)

Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule.
- Einfriedungen § 87 (1) Nr. 1 BldgBO)

Einfriedungen sind nur als Maschenrautzäun 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 BldgBO)

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

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), sind die Untere Denkmalsbehörde 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 BldgSchG 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 Bauchemikalien sind getrennt zu erfassen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauchemikalien gleich welcher Art hat mit angemessener Sorgfalt zu erfolgen. Es 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 entragenen Kampfmittelverfallschritten.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Herstellung und Pflege der Naturschutzbrache (ACE 1)

Als Ausgleich für anfallende Reviere von Brutvögeln sind Naturschutzbrachen mit einer Fläche von insgesamt 3.000 qm anzulegen. Die Mindestbreite der Brachestreifen ist mit 10,00 m festgesetzt.

Die Flächen sind der Selbstbegrünung zu überlassen; Über den gesamten Zeitraum der Anlagenlaufzeit ist eine regelmäßige Bodenbearbeitung gem. Umweltbericht durchzuführen. Die Flächen sind außerhalb des Zeitraums vom 01.03. - 15.08. zu mahnen; Mahgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Anlage der Naturschutzbrache erfolgt extern auf noch festzulegenden Flurstücken. Die Nutzung ist demnach zu sichern.
 - Pflege des Solarfeldes (K 1)

Im Rahmen der Pflege der Ruderalflur des Solarfeldes ist dies mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr zu mahnen. Neben der Maschinenmahd ist auch eine Schabeweidung 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 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 Saumstrukturen und Gehölzen (V 4)

Im Abstand von mindestens 1,50 m zur Kronenraupe der bestehenden Gehölze und von Saumstrukturen ist während Baufeldfräse 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 BImSchV-Umweltzeichen (BImSchV 53) ausgestattet sind. Für die Bewachung der Anlage dürfen keine freilaufenden Hunde eingesetzt werden.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.
 - Verzicht auf Fremdschutt (V 7)

Der Einbau von Fremdschutt ist auf das absolute Minimum zu reduzieren. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BImSchV sind einzuhalten. Baubedingte Verdichtungen außerhalb der Wegflächen sind nach Abschluss der Baubereitungen zu beseitigen.
 - Bauzeitenregelung im Hinblick auf Brutvögel (V AFB 1)

Die Baufeldfräse muß außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 15.08. erfolgen. Bauarbeiten außerhalb 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.
 - Errichtung eines Reptilien-Schutzzaunes (V AFB 2)

Unter Maßnahmenbeginn bzw. spätestens Ende Februar sind zwischen den Lebensstätten 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.

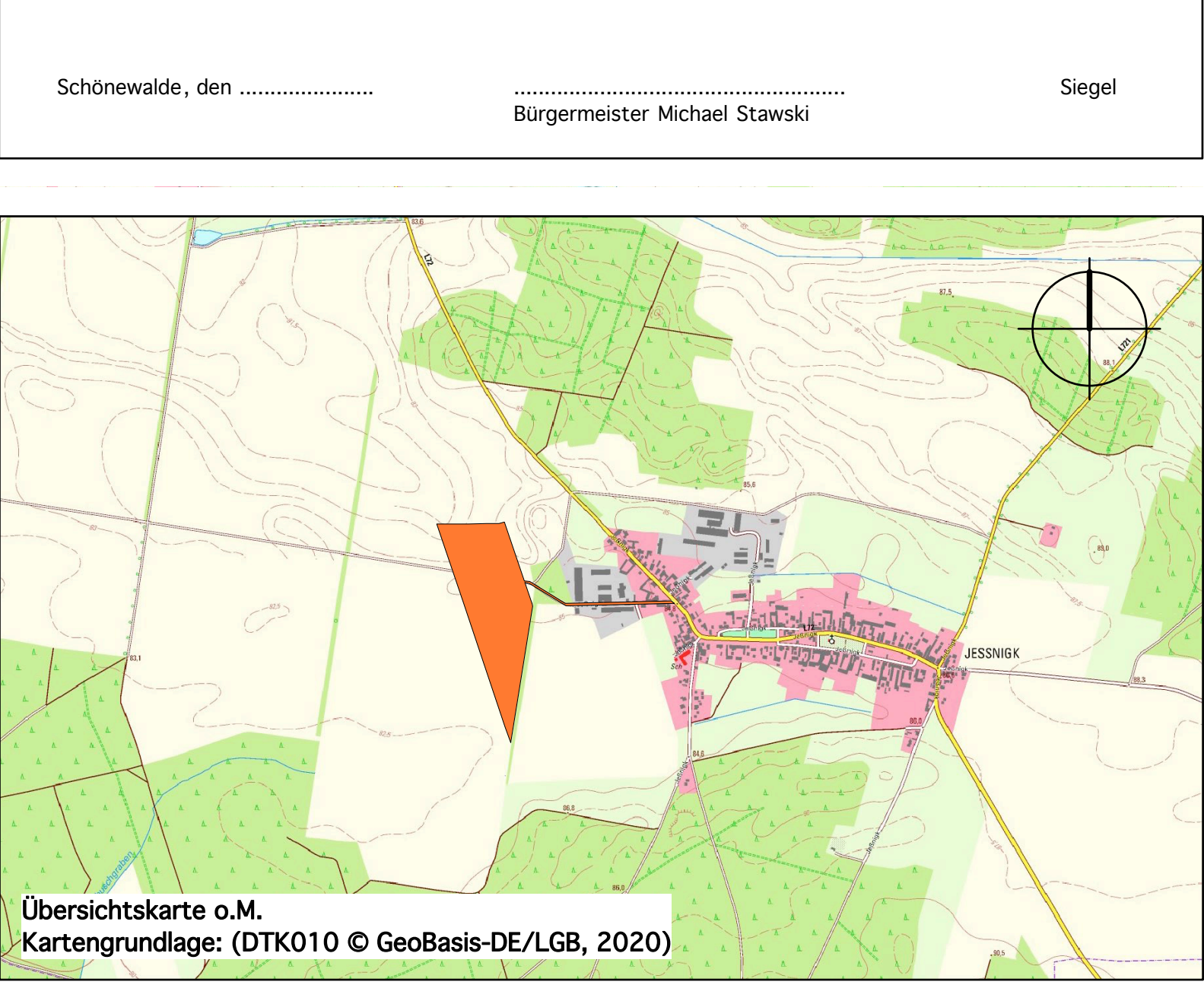
6 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (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 I Nr. 394) 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 Bauplanung (BldgBO) 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 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 31.01.2023 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.		
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 "Solarpark Jessnig West 2" in der Fassung vom 31.01.2023 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 31.01.2023 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen 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 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 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 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt.		
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat die Anträge der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die 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 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.		
Schönewalde, 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 Schönewalde vom übereinstimmt.		
Ausgefertigt: Schönewalde, 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 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 (§ 21 a 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.		



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 03496 - 637 950 www.asg-park.de

Planverfasser
Architekten Wäberling & Lüdke
CYRIAKSTRASSE 11 06094 ERFURT
TELEFON 0361 - 225 2801 TELEFAX 0361 - 225 2844 ab@w-l.de

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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... Datum

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

Siegel