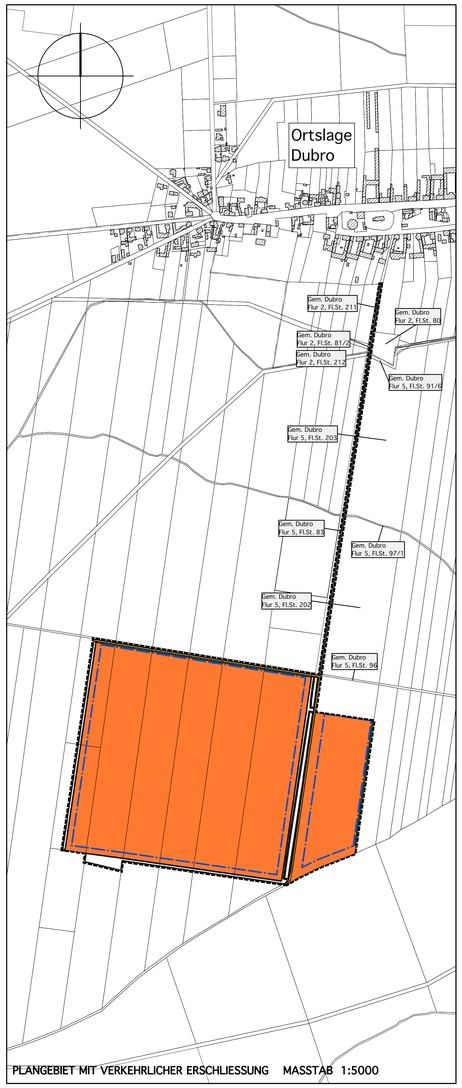


PLANGEBIET MIT VERKEHRLICHER ERSCHLIESSUNG MASSTAB 1:5000

Plangrundlage: Vermessungsplan des öff. best. Verm. Ing. Schweitzer vom 06.04.2022

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- P — Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Private Zweckbestimmung
- 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)
- GF — 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 BauNVO)
- XX nn — Maßnahme der Grünordnung

2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen über NHN
Grundflächenzahl	Grundfläche aller Versiegelungen bezogen auf die SO-Fläche

SO — Photovoltaikanlage: Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 11 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gemarkung Bernsdorf, Flur 1 — Bezeichnung von Gemarkung u. Flur (die Angabe ist beispielhaft)
- 99 — Flurstück mit Nummer (die Angabe ist beispielhaft)
- Gemarkungsgrenze
- An das Plangebiet grenzende Wald- und Gehölzflächen
- Gebäude (Form und Größe sind beispielhaft)
- X 80.50 — Höhe des Geländes als Höhe über NHN im System DHHN2016 (die Angabe "80.50" ist beispielhaft)

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO) für Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO) sind Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformator-und Übergabestationen), Batteriespeicher, Aufstellflächen, Wege zur Erschließung und zur Ermöglichung von Baumpflege- und Fällmaßnahmen am Waldrand sowie Kabelinstallationen zulässig.
Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie § 18 BauNVO)
Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird auf eine maximal zulässige Höhe von 87.50 m über NHN im System DHHN2016 festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 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.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Gebäude und bauliche Anlagen aller Art sind nur innerhalb, Zäune sowie Wartungs- und Wegeflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Für die mit "GF" bezeichnete Fläche sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des Betreibers des Solarparks sowie der Rettungs- und Einsatzdienste der Stadt Schönewalde und des Landkreises Elbe-Elster zur Erreichung des Solar- parks zu sichern.
Die nutzbare Mindestbreite der befahrbaren Wegefläche beträgt 3,50 m.

2 Festsetzungen der Grünordnung

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1.1 Begrenzung der Flächenversiegelung
Die Grundfläche aller Versiegelungen darf einen Anteil von 10 % der Fläche des Sondergebietes nicht überschreiten.

2.1.2 Begrünung des Solarfeldes (K 1)
Die Fläche des Solarfeldes ist der Entwicklung einer krautreichen Ruderalflur zu überlassen.

2.1.3 Herstellung einer Sichtschutzpflanzung (K 2)
Eine dreireihige 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 Schneebeere	Symphoricarpos albus

2.1.4 Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere (V AFB 3)
Zaunanlagen sind mit einem Bodenabstand von 15 cm auszubilden.

2.1.5 Regenwasserversickerung (V 6)
Eine Fassung und Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

2.1.6 Mindesthöhe der Modulunterkante (V 8)
Der Mindestabstand der Modulunterkante von der Geländeoberfläche darf 0,80 m nicht unterschreiten.

2.1.7 Oberflächenbefestigung (V 9)
Befestigungen von Wegen und Aufstellflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflastersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

2.1.8 Belassen von Wanderkorridoren (V AFB 6)
Zwei Wanderkorridore mit seitlichem Strauchbesatz sind gem. Umweltbericht am südöstlichen Plangebietsrand sowie parallel zu dem im Bereich des Flurstücks 82 verlaufenden Grünstreifen anzulegen.

2.2 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

2.2.1 Erhalt von Saumstrukturen (V AFB 4)
Die vorhandenen Saumstrukturen am Waldrand sowie neben den Feldhecken sowie am nördlichen Plangebietsrand sind zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Überfahrung der Flächen durch Rettungsfahrzeuge zulässig.

2.2.2 Erhalt einer Heckenpflanzung (V AFB 5)
Die vorhandene Feldhecke im Plangebiet mitsamt dem Baumbestand ist zu erhalten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Einfriedungen § 87 (1) 1 BbgBO)
Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Übersteigschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

4.2 Werbeanlagen § 87 (1) 2 BbgBO)
Werbeanlagen sind unzulässig.

5 HINWEISE

5.1 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.

5.2 Archäologie
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.
Entdeckungsstätte 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 Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

5.3 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. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, damit sie nicht in den Boden gelangen können.

5.4 Kampfmittel
Laut Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Elbe-Elster befindet sich das Plangebiet außerhalb von eingetragenen Kampfmittelverdachtsflächen .

5.5 Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

5.5.1 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 Maschinenmahd ist auch eine Schafbeweidung zulässig.

5.5.2 Pflege der Sichtschutzpflanzung (K 2)
Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Sichtschutzpflanzung sind gem. den Angaben des Umweltberichts vorzunehmen.

5.5.3 Flächenschonung (V 1)
Der Flächenbedarf während der Bauphase ist auf das unabdingbare Mindestmaß zu reduzieren.

5.5.4 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.

5.5.5 Verbot von Pestiziden und chemischen Substanzen (V3)
Der Einsatz von Pestiziden sowie chemischen Substanzen zur Reinigung der Module ist unzulässig.

5.5.6 Absperrung zum Schutz von Saumstrukturen (V 4)
Parallel zu den bestehenden Saumstrukturen am Waldrand und neben den Feldhecken ist während Baufeldfreimachung und Maßnahmendurchführung eine wirksame Absperrung gegen Befahren und Betreten der Fläche einzurichten.

5.5.7 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.

5.5.8 Verzicht auf Fremdsubstrate (V 7)
Der Einbau von Fremdsubstraten ist auf das absolute Minimum zu reduzieren. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV sind einzuhalten. Baubedingte Verdichtungen außerhalb der Wegeflächen sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen.

5.5.9 Bauzeitenregelung im Hinblick auf Brutvögel (V AFB 1)
Die Baufeldfreimachung muß außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 15.08. erfolgen. Bauunterbrechungen 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.

5.7.10 Errichtung eines Reptilien-Schutzzaunes (V AFB 2)
Sofern Bauarbeiten im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober erfolgen, sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Reptilien-Schutzzäune gem. Umweltbericht fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten.

5.7.11 Ökologische Baubegleitung (VAFB 7)
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 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

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage 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
..... Öff. best. Verm. Ing. Schweitzer
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

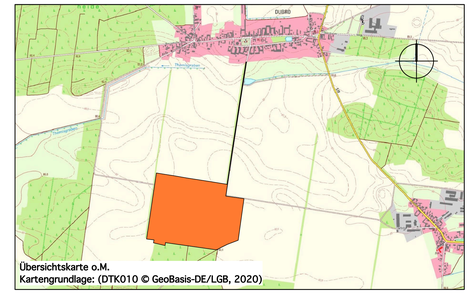
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Solarpark Dubro 2" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	26.01.2022
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "Solarpark Dubro 2" in der Fassung vom 15.04.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1. beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.	28.06.2025
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "Solarpark Dubro 2" in der Fassung vom 15.04.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.	
Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "Solarpark Dubro 2" in der Fassung vom 15.04.2025 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. 31 "Solarpark Dubro 2" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. 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. 31 "Solarpark Dubro 2" in der Fassung vom xx.xx.202x wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.	
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 "Solarpark Dubro 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 Anregungen 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. 31 "Solarpark Dubro 2" in der Fassung vom xx.xx.202x gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen	

Schönewalde, den .....
..... Bürgermeister Michael Stawski
Siegel

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 "Solarpark Dubro 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. 31 "Solarpark Dubro 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 Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Schönewalde, den .....
..... Bürgermeister Michael Stawski
Siegel