1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung
"Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

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 Solar-
parks 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 Jeßnigk
Flur 1 — Bezeichnung von Gemarkung u. Flur
(die Angabe ist beispielhaft)

99 — Flurstück mit Nummer
(die Angabe ist beispielhaft)

XX nn — Maßnahme der Grünordnung

× 80.50 — Höhe des Geländes als Höhe über NHN
im System DHHN2016 (die Angabe "80.50" ist beispielhaft)

2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Fortlaufende Nummerierung der Baufelder	
Art der Nutzung	Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen über NHN
Grundflächen-zahl	Grundfläche aller Versiegelungen bezogen auf die SO-Fläche

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

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 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, Energieumwandlungssyteme, Aufstellflächen, Wartungswege und Zufahrt sowie Kabelinstallationen zulässig. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

3.1.2.1 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 83.00 bzw. 83.50 m über NHN im System DHHN2016 festgesetzt.

3.1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 ist unzulässig.
Sofern die GRZ im Bereich des Sondergebietsfläche insgesamt nicht überschritten wird, ist eine Überschreitung auf einzelnen Flurstücken zulässig.

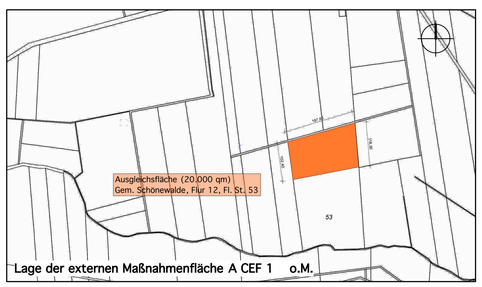
3.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Gebäude und bauliche Anlagen aller Art sind nur innerhalb, Zäune sowie Wartungs- und Wegeflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.1.4 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 Solarparks einzuräumen. Die nutzbare Mindestbreite der befahrbaren Wegefläche beträgt 3,50 m.

3.2 Festsetzungen der Grünordnung

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

3.2.1.1 Herstellung einer Blühfläche/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (A CEF 1, M 1)
Als Ausgleich für entfallende Reviere von Brutvögeln sind Blühflächen/Ackerbrachen mit einer Fläche von insgesamt 20.000 qm gemäß den Maßgaben des Umweltberichtes anzulegen. Die Anlage der Fläche erfolgt extern auf einer Teilfläche des Flurstücks 53 (Gemarkung Schönewalde, Flur 12). Die Nutzung ist dinglich zu sichern.
Falls sich im Rahmen eines über 10 Jahre laufenden Vogel-Monitorings ergibt, daß der Bestand der Feldlerchen im Plangebiet in der ursprünglich angetroffenen Größenordnung befindet, können die angelegten Ausgleichsflächen wieder entfallen.



Lage der externen Maßnahmenfläche A CEF 1 o.M.

3.2.1.2 Begrenzung der Flächenversiegelung
Die Grundfläche aller Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes darf einen Anteil von 10 % von dessen Fläche nicht überschreiten.

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

3.2.1.4 Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere (V AFB 5)
Zaunanlagen sind mit einem Bodenabstand von 15 cm auszubilden.

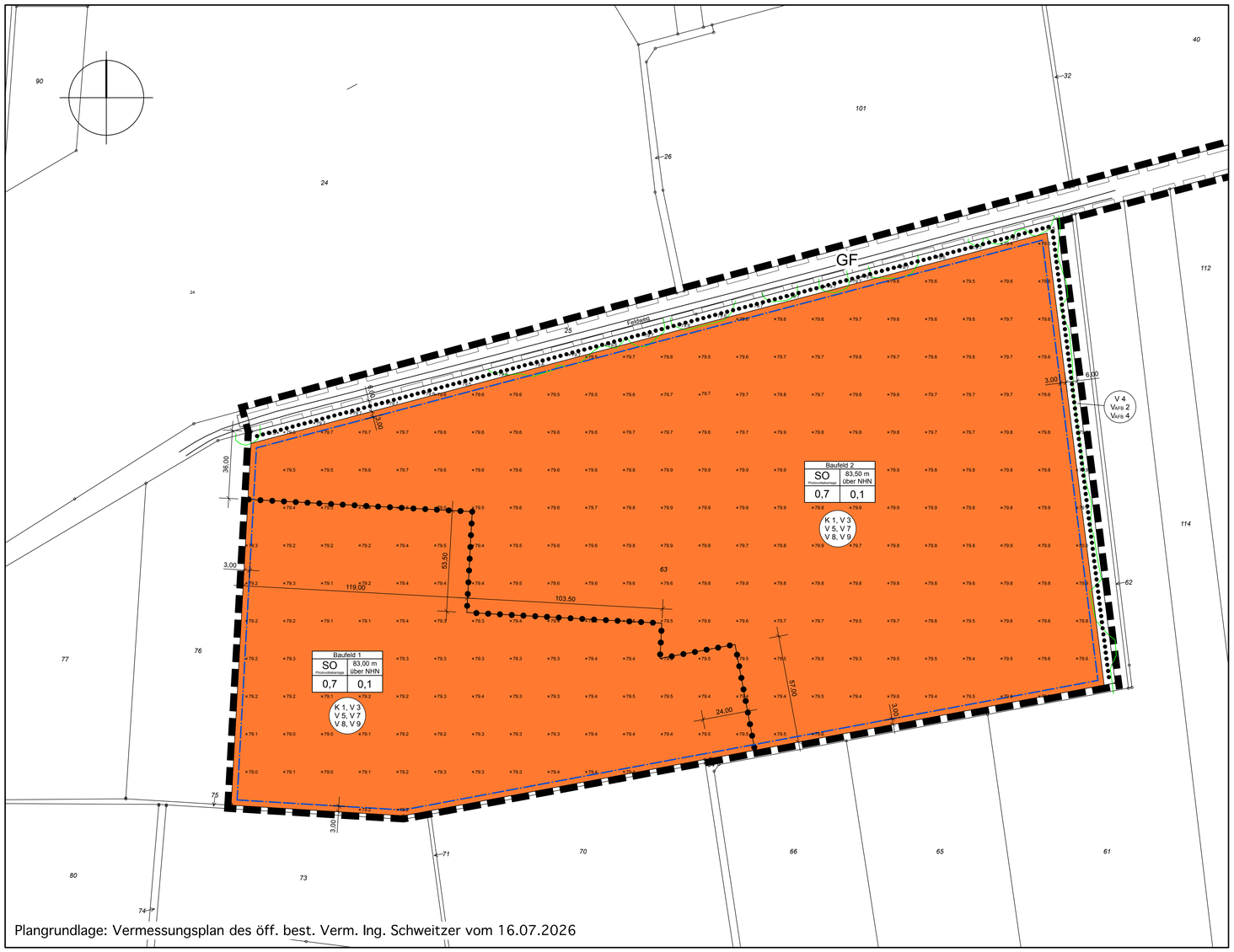
3.2.1.5 Mindesthöhe der Modulunterkante (V 5)
Der Mindestabstand der Modulunterkante von der Geländeoberfläche darf 0,80 m nicht unterschreiten.

3.2.1.6 Regenwasserversickerung (V 7)
Eine Fassung und Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

3.2.1.7 Oberflächenbefestigung (V 11)
Befestigungen von Wegen und Aufstellflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflastersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

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

Erhalt von Saumstrukturen (V AFB 3)
Die Saumstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Bebauung, Aufschüttungen und Befestigungen sind nicht zulässig.



Plangrundlage: Vermessungsplan des öff. best. Verm. Ing. Schweitzer vom 16.07.2026

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Einfriedungen § 87 (1) Nr. 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) Nr. 2 BbgBO)
Werbeanlagen sind unzulässig.

5 HINWEISE

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

5.2 Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

5.2.1 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 mähen; Eine Beweidung innerhalb des Zeitraum vom 02.07. bis 14.03. ist zulässig.

5.2.2 Pflege des Solarfeldes (K 1)
Im Rahmen der Pflege der Ruderalflur des Solarfeldes ist diese mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Mähgut ist abzutransportieren.
Neben der Maschinenmahd ist auch eine Schafbeweidung zulässig. In den Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind bedarfsweise weitere Mähdurchgänge zulässig.

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

5.2.4 Umgang mit Abfällen sowie boden- und wassergefährdenden Stoffen (V 2)
Boden- und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht unkontrolliert freigesetzt werden und sind sachgerecht zu lagern und zu verwenden. Abfälle aller Art sind in der vorgeschriebenen Weise zu entsorgen.

5.2.5 Bodenschutz (V 3)
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.
5.2.6 Absperrung zum Schutz von Saumstrukturen (V 4)
Parallel zu den bestehenden Saumstrukturen am Waldrand, entlang der Landesstraße L 72 sowie auf dem Flurstück 222 (Gemarkung Stolzenhain, Flur 2) ist während Baufeldfreimachung und Maßnahmendurchführung eine wirksame Absperrung gegen Befahren und Betreten der Fläche einzurichten.

5.2.6 Absperrung zum Schutz von Saumstrukturen (V 4)
Parallel zu den bestehenden Saumstrukturen am am nördlichen und östlichen Rand des Baufeldes ist während Baufeldfreimachung und Maßnahmendurchführung eine wirksame Absperrung gegen Befahren und Betreten der Fläche einzurichten.

5.2.7 Verzicht auf Fremdsubstrate (V 6)
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.

5.2.8 Umgang mit bisher unbekannten archäologischen Bodenfunden (V 8)
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.

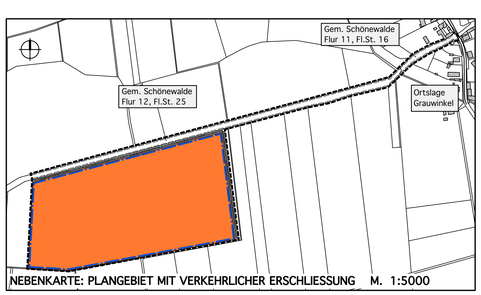
5.2.9 Verbot von Pestiziden und chemischen Substanzen (V9)
Der Einsatz von Pestiziden sowie chemischen Substanzen zur Reinigung der Module ist unzulässig.

5.2.10 Begrenzung von Emissionen (V 10)
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.

5.2.11 Bauzeitenregelung und Vergrämungsmaßnahmen (V AFB 1)
Die Baufeldfreimachung muß außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. erfolgen, ansonsten sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. 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 Verbot statbestände kommt.

5.2.12 Errichtung von Schutzzäunen für Reptilien (V AFB 2)
Vor Maßnahmenbeginn sind an den Saumstrukturen neben dem östlich gelegenen Gehölzstreifen Reptilien-Schutzzäune gemäß Umweltbericht fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten.

5.2.13 Ökologische Baubegleitung (VAFB 4)
Die fachgerechte Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.



NEBENKARTE: PLANGEBIET MIT VERKEHRLICHER ERSCHLIESSUNG M. 1:5000

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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) 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)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26 (Nr. 20))

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. 46 "Solarpark Grauwinkel" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	31.07.2024
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat gemäß § 12 BauGB die Reduzierung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	28.01.2026
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" in der Fassung vom 15.09.2026 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.	28.10.2026
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" in der Fassung vom 15.09.2026 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.	16.11.2026 - 18.12.2026
Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" in der Fassung vom 15.09.2026 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.	16.11.2026 - 18.12.2026
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" 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. 46 "Solarpark Grauwinkel" 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. 46 "Solarpark Grauwinkel" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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. 46 "Solarpark Grauwinkel" in der Fassung vom xx.xx.202x gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen	
Das Landratsamt des Kreises Elbe-Elster hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" mit Bescheid vom ....., AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt	

Schönewalde, den .....

.....
Bürgermeister Michael Stawski

Siegel

Es wird bestätigt, daß der am .....(AZ: .....) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" mit dem hierzu ergangenen Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt.

Ausgefertigt: Schönewalde, den .....

.....
Bürgermeister Michael Stawski

Siegel

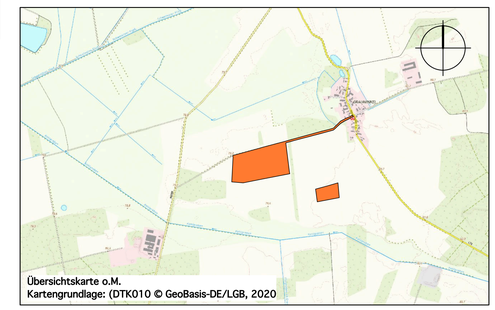
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 "Solarpark Grauwinkel" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Schönewalde Nr. ...../..... 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.

Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten.

Schönewalde, den .....

.....
Bürgermeister Michael Stawski

Siegel



Übersichtskarte o.M.
Kartengrundlage: (DTK010 © GeoBasis-DE/LGB, 2020

STADT SCHÖNEWALDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46 "SOLARPARK GRAUWINKEL" - VORENTWURF -

MASSTAB 1 : 1000

Stand: 15.09.2026

Vorhabenträger

ASG EnergiePark Grauwinkel GmbH & Co. KG

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

Planverfasser

Architekten Wäßerling + Lüdke

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