

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Private Zweckbestimmung für Land- und Forstwirtschaft, von Baumaßnahmen und Fahrzeugen sowie Errichtung 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 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verlauf von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB)
- Zufahrt zum Plangebiet

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gemarkung Grassau
- 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
- Graben
- 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	Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen über NNH	SO Photovoltaikanlage	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und § 11 BauNVO
Grundflächenzahl	Grundfläche aller Versiegelungen bezogen auf die Bruttofläche	0,7	0,1

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 Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Batteriespeicher, Transformator- und Übergabestationen), Aufstellflächen, Wege zur Erschließung, zur Aufrechterhaltung bestehender Verkehrsbeziehungen und zur Ermöglichung von Baumpflege- und Fällmaßnahmen am Waldrand sowie Kabeltrassen 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 und § 18 BauNVO)

Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird auf eine maximal zulässige Höhe von 83,50 m über NNH im System DHHN2016 festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 18 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 Wegeflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Bestehende Verkehrsflächen privater Zweckbestimmung sind in ihrem Verlauf zu erhalten. Im Bereich der Zufahrt von der Kreisstraße ist eine Verbreiterung auf maximal 5,00 m zulässig.
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen neben der Kreisstraße K 6250, am nördlich gelegenen Waldrand sowie den an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gräben sind Aufstellungen und Abgräben unzulässig, ausnahmsweise darf in einem Abstand von mindestens 17,00 vom äußeren Fahrbahnrand ein Zaun aufgestellt werden. Im Abstand von mindestens 14,00 m vom äußeren Fahrbahnrand ist die Anlage einer Sichtschuttpflanzung zulässig.
- 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 Versiegelungen darf einen Anteil von 10 % der Fläche des Sondergebietes nicht überschreiten.
 - Begrünung und Pflege des Solarfeldes (K 1)

Die Fläche des Solarfeldes ist der Entwicklung einer krautreichen Ruderalflur zu überlassen.
 - Herstellung einer Sichtschuttpflanzung (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:

Eingriffsfähiger Weißdorn	Corylus monogyna	Straußwäldchen	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 Wegen und Aufstellflächen sind wasserundurchlässig auszuführen (z.B. Rasterpflastersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).
 - Belassen von Wanderkorridoren (V AFB 5)

Es sind Wanderkorridore mit lichten Breiten von 30,00 m und seitlichem Strauchbesatz gem. Umweltbericht anzulegen. Zulässig sind jeweils maximal zwei Querungen von befestigten Wegeverbindungen.
- Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Baum- und Gehölzstrukturen und eines Grabens (V AFB 4)

Die Ackerandstreifen entlang der Kreisstraße K 6250, am nördlich gelegenen Waldrand sowie dem an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Graben sowie die dort befindlichen Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zu erhalten ist auch der Gewässerkörper des Grabens an der südlichen Plangebietsgrenze. Die Fläche der Baumstrukturen am Waldrand darf in maximal vier Bereichen auf einer Länge von jeweils 10,00 m durch Wegeflächen unterbrochen werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Solarmodule (§ 87 Nr. (1) 1 BtgbüO)

Verwendet werden dürfen ausschließlich entsiegelte Solarmodule.
- Einfriedrungen § 87 (1) Nr. 1 BtgbüO)

Einfriedrungen sind nur als Mauerwerkzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m höh. Überstreichung zulässig. Sie müssen von beidseitigen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- Werbeanlagen § 87 (1) Nr. 2 BtgbüO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

5 HINWEISE

- Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird verwiesen. Bodenversauerungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsatze 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 Herausnahme von Gelände für die Aufstellung von Baumaßnahmen 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 Denkmalbehörde sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archaisches Landesmuseum unverzüglich zu benachrichtigen. Die bauschützenden Firmen sind über die genannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.
- Abfallbeseitigung

Samtliche 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.
- Erdbau

Im Bereich der Zufahrt sind im Nahbereich des westlichen Plangebietes verlaufen mehrere Mittelspannungs-Erdbau. Der beidseitige Schutzstreifen von jeweils 5,50 m Breite ist von jeglicher Überbauung sowie zusätzlicher Bepflanzung freizuhalten.
- Gas-Hochdruckleitung

Im Nahbereich des westlichen Randes des Plangebietes verläuft eine Gas-Hochdruckleitung. Bei jeder Tätigkeit in ihrem Nahbereich sind die Hinweise und Richtlinien des Netzbetreibers sind zu beachten.
- Kampfmittel

Laut Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Elbe-Elster befindet sich das Plangebiet außerhalb von eingetragenen Kampfmittelverdeckungsflächen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 - 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 Maschinenmäh ist auch eine Schabewiedung zulässig.
 - Pflege der Sichtschuttpflanzung (K 2)

Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Sichtschuttpflanzung 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 (V 3)

Der Einsatz von Pestiziden sowie chemischen Substanzen zur Reinigung der Module ist unzulässig.
 - Absperzung zum Schutz von Saumstrukturen (V 4)

Im Abstand von mindestens 1,50 m zur Kronenraufe der bestehenden Gehölze und zu den Saumstrukturen entlang der Kreisstraße K 6250, am nördlich gelegenen Waldrand sowie dem an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Graben ist während Baufeldräumung und Maßnahmenumsetzung eine wirksame Absperzung gegen Befahren und Betreten sowie jedwede anderweitige Nutzung der Flächen einzurichten.

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. 170) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plangehalts (Planzeichungsverordnung - PlanV) 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 (BtgbüO) 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,

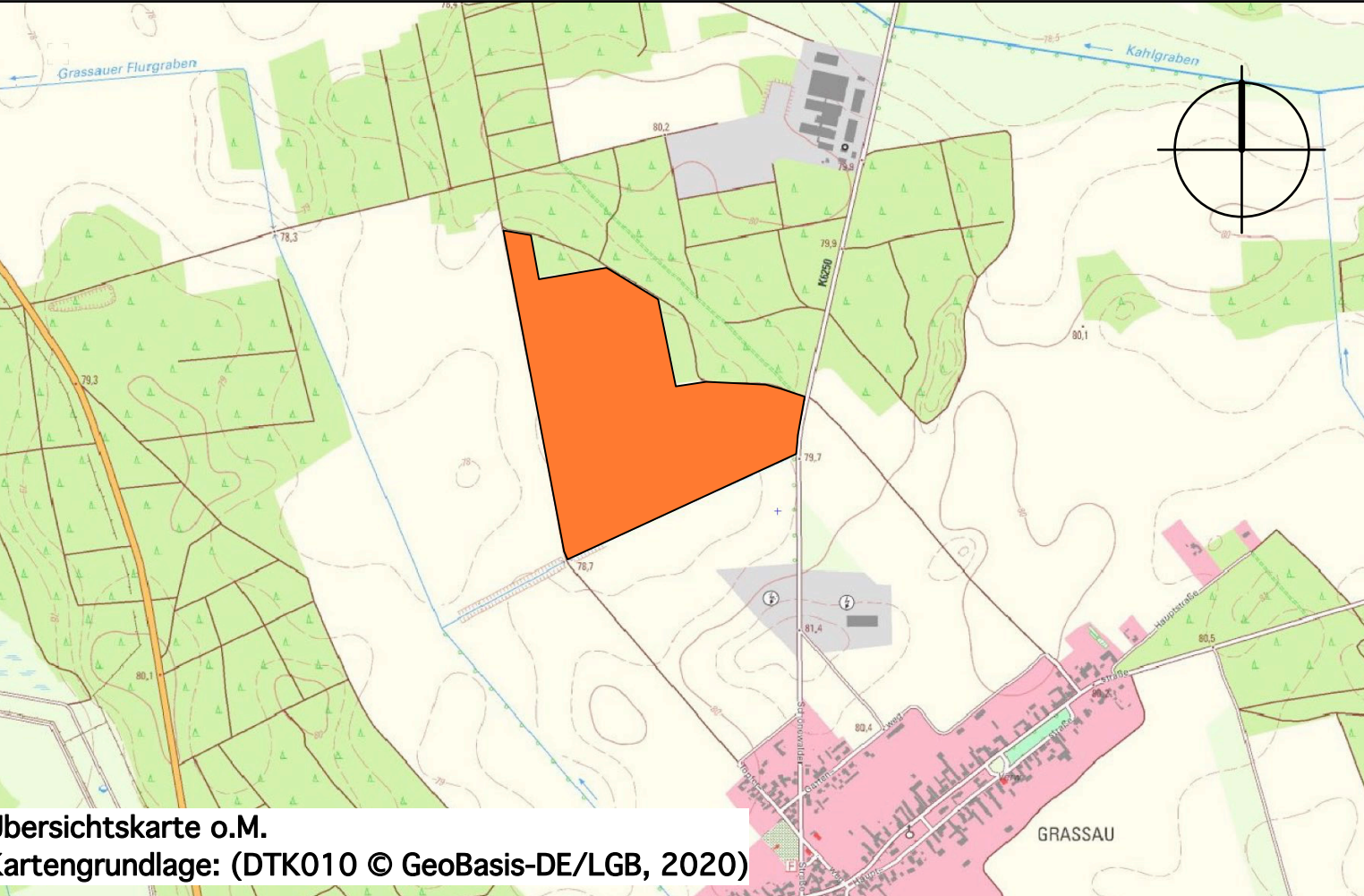
VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	26.01.2022
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" in der Fassung vom 31.01.2024 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	27.03.2024
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" in der Fassung vom 31.01.2024 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.	22.04.2024 - 31.05.2024
Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" in der Fassung vom 31.01.2024 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt.	22.04.2024 - 31.05.2024
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" in der Fassung vom 10.03.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	30.04.2025
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" in der Fassung vom 10.03.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.	
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" in der Fassung vom 10.03.2024 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 Anordnungen 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. 29 "Solarpark Grassau 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 Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" mit seinen planrechtlichen und textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schönewalde vom übereinstimmt.
Ausgefertigt: Schönewalde, den
Bürgermeister Michael Stawski
Siegel

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 "Solarpark Grassau 2" 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 öffentlich 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 Entstehen von Einspruchsansprüchen (§ 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: (DTK1010 © GeoBasis-DE/GBL, 2020)
Schönewalde, den
Bürgermeister Michael Stawski
Siegel



STADT SCHÖNEWALDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 29
"SOLARPARK GRASSAU 2"
- ENTWURF -

MASSTAB 1 : 1000

Stand: 10.03.2025

Vorhabenträger
ASG EnergiePark Grassau 2 GmbH & Co. KG
ELSDORFER WEG 3 A, 06366 KÖTHEN
TELEFON: 03496 - 957 950 www.asg-energie.de

Planverfasser
Architekten Wäseling + Lüdke
CYRIAKSTRASSE 11 99094 ERFURT
TELEFON 0361 - 225 281 TELEFAX 0361 - 225 2944 abwl@arcor.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