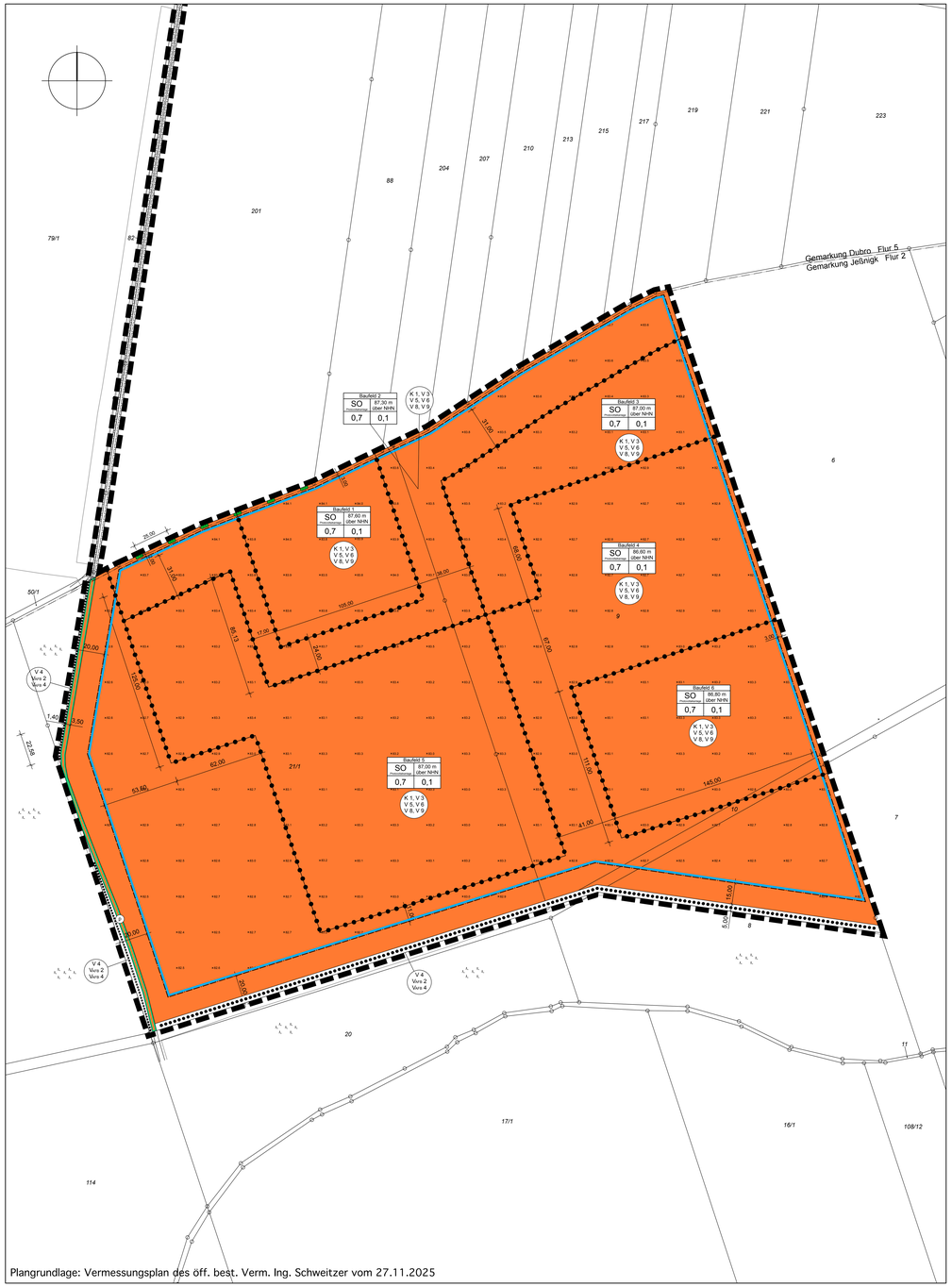
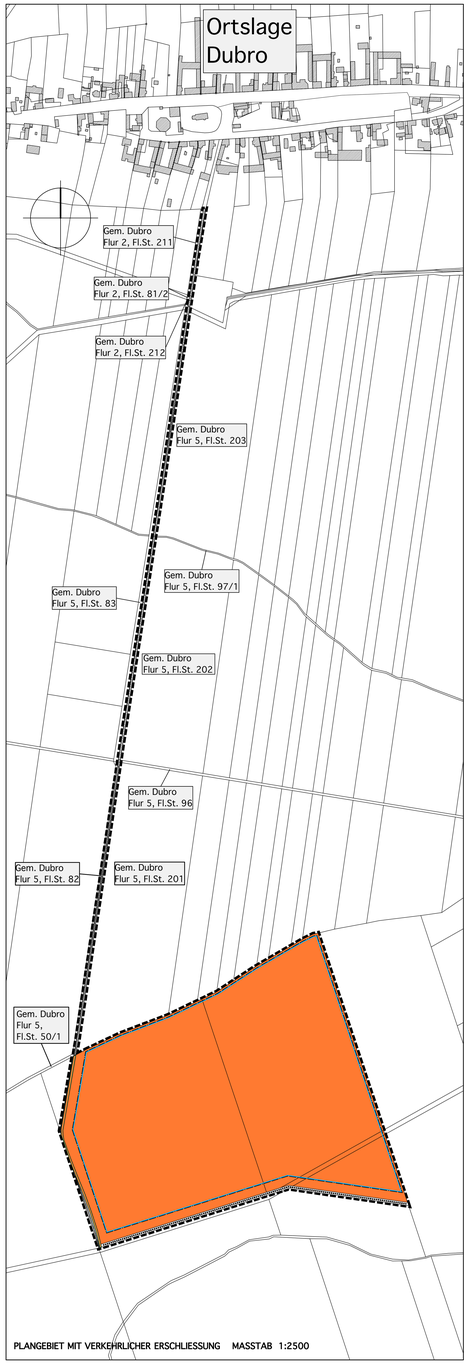


Plangrundlage: Vermessungsplan des öff. best. Verm. Ing. Schweitzer vom 27.11.2025



PLANGEBIET MIT VERKEHRLICHER ERSCHLIESSUNG MASSTAB 1:2500

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Private Zweckbestimmung für Land- und Forstwirtschaft, Rettungsdienste sowie Erschließung des Sondergebietes
- Anpflanzungen von Strauchgruppen (§ 9 (1) Nr. 25 a 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 (§ 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)
- Gemarkungsgrenze
- An das Plangebiet grenzende Wald- und Gehölzflächen
- XX m — 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
Grundflächenzahl	Grundfläche aller Hauptgebäuden bezogen auf die SO-Fläche

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

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, Energieumwandlungssysteme, 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 maximal zulässige Höhen von 86,60, 86,80, 87,00, 87,30 bzw. 87,60 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 ist unzulässig.
Sofern die GRZ im Bereich des Sondergebietsfläche insgesamt nicht überschritten wird, ist eine Überschreitung auf einzelnen Flurstücken zulässig.

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.

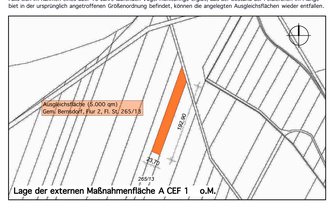
1.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Bestehende Verkehrsflächen privater Zweckbestimmung sind in ihrem Verlauf zu erhalten. Zulässig ist eine Verbreiterung auf bis zu 3,50 m.

1.5 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 zu sichern. Die nutzbare Mindestbreite der befahrbaren Wegefläche beträgt maximal 3,50 m, darf in den westlich liegenden Grünstreifen an der bestehenden Feldhecke jedoch an keiner Stelle einschneiden.

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 Herstellung einer Blühfläche/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (A CEF 1)
Als Ausgleich für entfallende Reviere von Brutvogeln sind Blühflächen/Ackerbrachen mit einer Fläche von insgesamt 5.000 qm gemäß den Maßgaben des Umweltberichtes anzulegen. Die Anlage der Fläche erfolgt extern auf einer Teilfläche des Flurstücks 265/13 (Gemarkung Bernsdorf, Flur 2). 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.



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

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

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 Randbegrünung des Wanderkorridors (V AFB 6)
Am Rande des anzulegenden Wanderkorridors im Anschlußbereich an den Solarpark Nr. 31 ("Solarpark Dubro 2) ist der seitliche Strauchbesatz gem. Umweltbericht anzulegen.

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

Erhalt von Gehölz- und Saumstrukturen (V AFB 4)
Die vorhandenen Saumstrukturen am Waldrand sind zu erhalten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

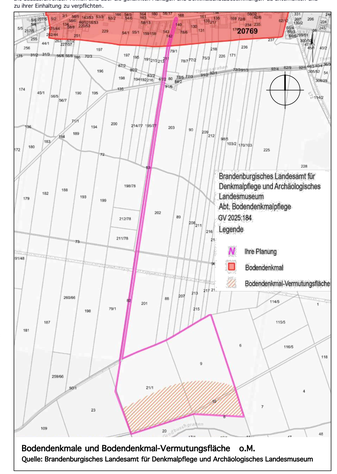
4.1 Einfriedungen § 87 (1) Nr. 1 BbgBO)
Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Übersteigschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

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

5 HINWEISE

5.1 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
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer Bodendenkmal-Vermutungsfläche. Mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege sind rechtzeitig vor Baubeginn unter Vorlage der Anlagenplanung ggf. notwendige Sondierungen festzulegen. Die Flächen mit ausgewiesenen Bodendenkmalen werden lediglich von bereits vorhandenen Verkehrsflächen tangiert; Auf ihnen findet keinerlei Bau- oder Lagertätigkeit statt. Materiallager dürfen im Bereich der Bodendenkmal-Vermutungsfläche nicht angelegt werden, Baustraßen nur im unabdingbaren Maß.
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.



Bodendenkmale und Bodendenkmal-Vermutungsfläche o.M.
Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

5.3 Abfallbeseitigung
Sämtliche anfallenden Baualfälle, Verpackungsmaterialien sowie Bauchemikalien sind getrennt zu erfassen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauchemikalien gleich welcher Art hat mit angemessene 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 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 vor dem Herbst und nach dem Winter zu mähen. Eine Bewidmung innerhalb des Zeitraum vom 01.03. bis 15.08. ist unzulässig.

5.5.2 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.

5.5.3 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)
Wassergefährdende 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 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.
Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule. Die Maßgaben des Blendgutachtens vom 27.05.2026 im Hinblick auf die Belange der Flugsicherheit sind zwingend einzuhalten.

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 naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt.

5.7.10 Errichtung eines Reptilien-Schutzzaunes (V AFB 2)
Vor Maßnahmenbeginn bzw. bis spätestens Ende Februar sind entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze Reptilien-Schutzzäune gem. Umweltbericht fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten.

5.7.11 Ökologische Baubegleitung (VAFB 5)
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 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)), 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 Bebauungsplanes Nr. 39 "Solarpark Jessnigk West" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. — 27.04.2022

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jessnigk West" 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht. — 26.03.2025

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jessnigk West" in der Fassung vom 31.01.2025 mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. — 05.05.2025 - 13.06.2025

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jessnigk West" in der Fassung vom 31.01.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt. — 05.05.2025 - 13.06.2025

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jessnigk West" in der Fassung vom 15.08.2026 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 — 30.09.2026

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jessnigk West" in der Fassung vom 15.08.2026 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. — 19.10.2026 - 20.11.2026

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jessnigk West" in der Fassung vom 15.08.2026 mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt. — 19.10.2026 - 20.11.2026

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. 39 "Solarpark Jessnigk West" 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. 39 "Solarpark Jessnigk West" 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. 39 "Solarpark Jessnigk West" 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 (§ 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.

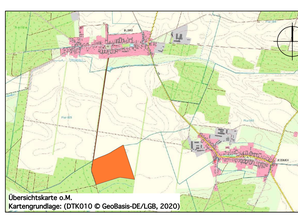
Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

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

Katasteramt

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom .....
und weist die planungsrelevanten geometrischen Bestandteile eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich

Datum — Öff. best. Verm. Ing. Schweitzer — Siegel



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

STADT SCHÖNEWALDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "SOLARPARK JESSNIGK WEST" - ENTWURF -

MASSTAB 1 : 1000

Stand: 15.08.2026

Vorhabenträger
ASG EnergiePark Jessnigk West 1 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 abw@arcor.de