



- ### 1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- V** Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- GF** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- GF** 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)
- GF** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Bauzeile** (§ 23 BauNVO)
- ### Darstellungen ohne Normcharakter
- Gemarkung Jeddig Flur 1**
- 89** Flurstück mit Nummer (de Angabe ist beispielhaft)
- Gemarkungsgrenze**
- An das Plangebiet grenzende Wald- und Gehölzflächen**
- Maßnahme der Grünordnung**
- 80,50** Höhe des Geländes als Höhe über NN im System DHHN2016 (de Angabe "80,50" ist beispielhaft)
- ### 2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
- Art der Nutzung** Maximalhöhe von Gebäuden und baulichen Anlagen über NN
- Grundflächenzahl** Grundfläche aller Versiegelungen bezogen auf die SO-Fläche
- SO** Photovoltaikanlage
- Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage"** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
- ### 3 TEXTUELLE FESTSETZUNGEN
- 1. Bauplanrechtliche Festsetzungen**
- 1.1** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)
- Im Sonstigen Sondergebiet (SO) für Photovoltaikanlagen (§ 11 BauNVO) sind Modulreihen mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Batteriespeicher, Transformator- und Übertragungsstationen), Aufstellflächen, Wege zur Erschließung und zur Ermöglichung von Baupflege- und Fällmaßnahmen am Waldrand sowie Kabelinfrastrukturen 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 und § 18 BauNVO)
- Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird auf eine maximal zulässige Höhe von 87,50 m über NN 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 Wegflächen 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 Fahrrecht 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 Wegfläche 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** Begründung 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:
- | Eingetragener Wildbaum | Crataegus monogyna | Strauchhassel | Corylus avellana |
|------------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| Schlehe | Prunus spinosa | Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Handrose | Rosa canina | Gewöhnliche Schneebere | 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)
- Die Mindesthöhe 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. Rassenpflastersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässige Decke).
- 2.2** Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Erhalt von Saumstrukturen (V AFB 4)
- Die vorhandenen Saumstrukturen am Waldrand sind zu erhalten.
- ### 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- 4.1** Solarmodule (§ 87 Nr. (1) 1 BbgBO)
- Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule.
- 4.2** Einfriedungen (§ 87 (1) Nr. 1 BbgBO)
- Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Überziegschutz zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- 4.3** 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.

Bodeneingriffe sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.

Muttermägen ist in nützlichen Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

Abagerungen 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) angetroffen oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), sind die Untere Denkmalschutzbehörde sowie die 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 anzurufen. Auf § 11 BBodSchG 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 Baulabfälle, Verpackungsmaterialien sowie Bauchemikalien sind getrennt zu erfassen und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Der Umgang mit Bauchemikalien gleich welcher Art hat mit angemessenem Sorgfalt zu erfolgen. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, damit sie nicht in den Boden gelangen können.

5.4 Kampfmittel

Laut Auskunft des Bundesrungsamtes des Kreises Elbe-Elster befindet sich das Plangebiet außerhalb von eingetragenen Kampfmittelverdrachtsflächen.

5.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

5.5.1 Herstellung und Pflege der Naturschutzzucht (A DFB 1)

Als Ausgleich für entfallende Reviere von Brutvögeln sind Naturschutzzuchten mit einer Fläche von insgesamt 1.000 qm anzulegen. Die Mindestbreite der Bruchstreifen ist mit 10,00 m festzusetzen.

Die Flächen sind der Selbstbegrenzung zu überlassen. Über den gesamten Zeitraum der Anlagenlaufzeit ist eine regelmäßige Bodenbearbeitung gem. Umweltbericht durchzuführen. Die Flächen sind außerhalb des Zeitraums vom 01.03. - 15.05. zu mahlen, jedoch ist abzuräumen. Der Einsatz von Pestiziden und Drogenmitteln ist unzulässig.

Die Anlage der Naturschutzzucht erfolgt extern auf noch festzulegenden Flurstücken. Die Nutzung ist dringlich zu sichern.

5.5.2 Pflege des Solarfeldes (K 1)

Im Rahmen der Pflege der Ruderalflur des Solarfeldes ist das mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr zu mahlen. Neben der Maschinenmäh ist auch eine Schabewendung zulässig.

5.5.3 Pflege der Sichtschutzpflanzung (K 2)

Pflege und dauerhafte Unterhaltung der Sichtschutzpflanzung sind gem. den Angaben des Umweltberichts vorzunehmen.

5.5.4 Flächenschonung (V 1)

Der Flächenbedarf während der Bauphase ist auf das unabdingbare Minimum zu reduzieren.

5.5.5 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.

5.5.6 Verbot von Pestiziden und chemischen Substanzen (V 3)

Der Einsatz von Pestiziden sowie chemischen Substanzen zur Reinigung der Module ist unzulässig.

5.5.7 Absperzung zum Schutz von Saumstrukturen (V 4)

Parallel zu den bestehenden Saumstrukturen am Waldrand ist während Baufelderrichtung und Maßnahmen Durchführung eine wirksame Absperzung gegen Befahren und Betreten der Fläche einzurichten.

5.5.8 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-Umwertzeichen (RAL-ZU 53) ausgestattet sind.

Für die Bewahrung der Anlage dürfen keine freilaufenden Hunde eingesetzt werden.

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

5.5.9 Verzicht auf Fremdsubstrate (V 7)

Der Einbau von Fremdsubstraten ist auf das absolute Minimum zu reduzieren. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BImSchV sind einzuhalten. Baulandbedingte Verdichtungen außerhalb der Wegeflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

5.5.10 Bauzonenregelung im Hinblick auf Brutvögel (V AFB 1)

Die Baufelderrichtung muß außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 15.05. erfolgen. Baubetriebungen von mehr als fünf Tagen Dauer sind zu vermeiden. Andernfalls ist durch Maßnahmen im Rahmen der ökologischen Bauleitung sicherzustellen, daß es zu keiner Auslösung naturschutzfachlicher Verbotbestände kommt.

5.5.11 Errichtung eines Reptilien-Schutzzaunes (V AFB 2)

Vor Maßnahmenbeginn bzw. bis spätestens Ende Februar sind entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze Reptilien-Schutzzaune gem. Umweltbericht fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten.

5.5.12 Ökologische Bauleitung (V AFB 5)

Die fachgerechte Durchführung der vorgeschriebenen Maßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen und zu dokumentieren.

6 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- 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 Plansinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55), 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. V/18 Nr. 39), das zuletzt durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. V/23 Nr. 18) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat gemäß § 12 BauGB 27.04.2022

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jeddig West" in der Fassung vom 31.01.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jeddig West" in der Fassung vom 31.01.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.

Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jeddig West" in der Fassung vom 31.01.2025 mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jeddig West" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jeddig West" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jeddig West" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.

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 Jeddig 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 Bebauungsplans Nr. 39 "Solarpark Jeddig West" mit seinen planzeitspezifischen und sonstigen 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 Jeddig West" sowie die Stelle, bei der der 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 Entstehen 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

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 Ortslage ist eindeutig möglich.

Datum Off. best. Verm. Ing. Schweitzer Siegel

Übersichtskarte o.M.

Kartengrundlage: (DTK010 © GeoBasis-DE/LGB, 2020)

STADT SCHÖNEWALDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39

"SOLARPARK JESSNIG WEST"

- VORENTWURF -

MASSTAB 1 : 1000

Stand: 31.01.2025

Vorhabenträger

ASG EnergiePark Jessnig West 1 GmbH & Co. KG

ELSDORFER WEG 3 A, 06166 RÖTHERN
TELEFON 03496 - 657 950 www.asg-ener.de

Planverfasser

Architekten Wäberling + Lüdke

CHYRAKSTRASSE 11 99094 ERFURT
TELEFON 0361 - 225 3001 TELEFAX 0361 - 225 2944 info@waerling.de