

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Private Zweckbestimmung für die Erschließung 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. 23 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb eines Baugebietes
- Baugegrenze (§ 23 BauNVO)
- Zufahrt zum Plangebiet
- Maßnahme der Grünordnung

2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Maximale Höhe von Gebäuden und sonstigen Anlagen (über NN)	SO	Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 11 BauNVO
Grundflächenzahl		Photovoltaikanlage	

Darstellungen ohne Normcharakter

- Bezeichnung von Gemarkung u. Flur (die Angabe ist beispielhaft)
- Flurstück mit Nummer (die Angabe ist beispielhaft)
- Gemarkungsgrenze
- Fluggrenze
- An das Plangebiet grenzende Wald- und Gehölzflächen
- Graben
- Gebäude (Form und Größe sind beispielhaft)

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 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, Batteriespeicher, Transformator- und Übergabestationen), Aufstellflächen, Wartungswege und Zufahrt sowie Kabinenstationen zulässig. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB sowie § 18 BauNVO)
Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird in den verschiedenen Baufeldern auf maximal zulässige Höhen von 82,00 m bzw. 83,50 m über NN im System DHHN2016 festgesetzt.
 - 1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Die Grundfläche aller Verriegelungen (GR) beträgt 0,1.
 - 1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 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.
 - 1.3 Verkehrsflächen; Befestigte Flächen
Befestigungen von Wartungswegen, Aufstellflächen sowie der Zufahrt sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflasterflächen, Schotterterrassen, wassergebundene Decke).
 - 1.4 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
In den von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Aufschüttungen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Wegflächen, außer wenn sie für Zwecke der Gewässerunterhaltung notwendig und wasserdurchlässig ausgeführt sind.
- 2 Festsetzungen der Grünordnung
 - 2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 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 Herstellung einer Naturschutzbrache (A CEF 1)
Als Ausgleich für entfallende Reviere von Brutvögeln sind Naturschutzbrachen mit einer Fläche von insgesamt 2.000 qm anzulegen und für die Dauer der Anlagenlaufzeit zu unterhalten.
Die Mindestbreite der Brachestreifen ist mit 10,00 m festgesetzt.
Die Flächen sind der Selbstbegrenzung zu überlassen.
Durchführung von Pflege und regelmäßiger Bodenbearbeitung gem. Umweltbericht.
Die Flächen sind außerhalb des Zeitraums vom 01.04. - 15.08. zu mahnen; Mähgut ist abzuräumen.
Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.
 - 2.1.3 Begrünung und Pflege des Solarfeldes (K 1)
Die Fläche des Solarfeldes ist der Entwicklung einer krautreichen Ruderalflur zu überlassen und gem. Umweltbericht zu pflegen. Sie ist mindestens einmal und maximal zweimal im Jahr zu mähen. Neben der Maschinenmäh ist auch eine Schaffbeweidung zulässig.
 - 2.1.4 Anpflanzen einer Hecke (K 2)
Eine zweireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von 3,00 Metern ist herzustellen und dauerhaft gem. Umweltbericht zu pflegen. Auswahl der Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzliste:

Besenginsten	Cytisus scoparius	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faunbaum	Frangula alnus	Roter Hatriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Schneeball	Viburnum opulus
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Traubenkirsche	Prunus padus
Filzrose	Rosa tomentosa agg.	Grauweide	Salix cinerea
Heckenrose	Rosa corymbifera	Korbweide	Salix viminalis
Hundsrose	Rosa canina	Lorbeerweide	Salix pentandra
Weinrose	Rosa rubiginosa	Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaea	Weißdorn (Artengruppe)	Crataegus monogyna agg.

Die Heckenpflanzung darf zur verkehrstechnischen Erschließung der beiden Baufelder nördlich des Kahlgrabens an jeweils einer Stelle auf einer Länge von bis zu 7,00 m unterbrochen werden.

- 2.1.5 Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere (V AFB 2)
Zaunanlagen sind mit einem Bodenabstand von 15 cm auszubilden.
- 2.1.6 Regenwasserversicherung (V 6)
Eine Fassung und Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser ist nicht zulässig.
- 2.1.7 Mindesthöhe der Modulunterkante (V 8)
Der Mindestabstand der Modulunterkante von der Geländeoberfläche darf 0,80 m nicht unterschreiten.
- 2.2 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
 - 2.2.1 Erhalt von Ackerrandstreifen (V AFB 3)
Der Ackerrandstreifen am nördlich gelegenen Wald ist dauerhaft in seinem Bestand zu erhalten.
 - 2.2.2 Erhalt von Saum- und Gehölzstrukturen (V AFB 4)
Die Saumstrukturen am Themisgraben sowie die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Bundesstraße B 101 sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 4.1 Solarmodule (§ 87 (1) 1 BbgBO)
Verwendet werden dürfen ausschließlich entspiegelte Solarmodule, von denen keine Blendwirkung ausgeht.
- 4.2 Entfriedungen (§ 87 (1) 1 BbgBO)
Entfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun oder Drahtgitterzaun mit einer Höhe bis zu 2,00 m inkl. Übersteigenschutz und einer Bodenfreiheit von 15 cm zulässig. Sie müssen von landwirtschaftlichen Wegen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- 4.3 Werbeanlagen (§ 87 (1) 2 BbgBO)
Werbeanlagen sind unzulässig.

5 HINWEISE

- 5.1 Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) 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.
Abtragungen 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.
Entdeckungsorte 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 Landwirtschaft
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Photovoltaikanlage, die durch reguläre landwirtschaftliche Tätigkeit entstehen können, sind vom Anlagenbetreiber zu dulden.
- 5.4 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.
- 5.5 Kampfmittel
Laut Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Elbe-Elster befindet sich das Plangebiet außerhalb von eingetragenen Kampfmittelverdachtsflächen.
- 5.6 Naturschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen
 - 5.6.1 Flächenschonung (V 1)
Der Flächenbedarf während der Bauphase ist auf das unabdingbare Mindestmaß zu reduzieren.
 - 5.6.2 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.
 - 5.6.3 Verbot von Pestiziden und chemischen Substanzen (V3)
Der Einsatz von Pestiziden sowie chemischen Substanzen zur Reinigung der Module ist unzulässig.
 - 5.6.4 Absperrung zum Schutz von Saum- und Gehölzstrukturen (V 4)
Im Abstand von mindestens 1,50 m zur Kronentraufe bestehender Gehölze sowie zu den bestehenden Saumstrukturen am Themisgraben, neben der Bundesstraße sowie am Rand des nördlich angrenzenden Waldes ist während Baufeldfreimachung und Maßnahmenumführung eine wirksame Absperrung gegen Befahren und Betreten sowie jede anderweitige Nutzung der Flächen einzurichten.
 - 5.6.5 Begrenzung von Emissionen (V 5)
Abgrenzungen 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.
 - 5.6.6 Verzicht auf Fremdsubstrate (V 7)
Der Einbau von Fremdsubstraten ist auf das absolute Minimum zu reduzieren. Die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BbgDSchV sind einzuhalten. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen.
 - 5.6.7 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. Ansonsten ist durch Maßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, daß es zu keiner Auslösung naturschutzfachlicher Verbotbestände kommt.
 - 5.6.8 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 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. 3736), 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 Planninhalts (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,
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbgDSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2022 (GVBl. I/12 (Nr. 20)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17 (Nr. 28)),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 (Nr. 18)),
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07 (Nr. 19) S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22 (Nr. 18), S. 6),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 23.04.2019 (GVBl. II vom 13.05.2019),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg (GVBl. I S. 235)
- Hauptsatzung der Stadt Schönevalde in der derzeit gültigen Fassung

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 Vermessungsbüro Schweitzer Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönevalde hat gemäß § 12 BauGB die 26.01.2022
- Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" in der Fassung vom 31.01.2024 mit Begründung und Umweltbericht wurde begilligt. 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.
- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" in der Fassung vom 31.01.2024 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" in der Fassung vom 31.01.2024 wurde 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. 28 "Solarpark Grassau 1" in der Fassung vom xx.xx.202x mit Begründung und Umweltbericht wurde begilligt. Gleichzeitig wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" in der Fassung vom xx.xx.202x wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" in der Fassung vom xx.xx.202x wurde 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 Schönevalde 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 Schönevalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" in der Fassung vom xx.xx.202x gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Schönevalde, den Bürgermeister Michael Stawski Siegel

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" mit seinen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schönevalde vom übereinstimmt.

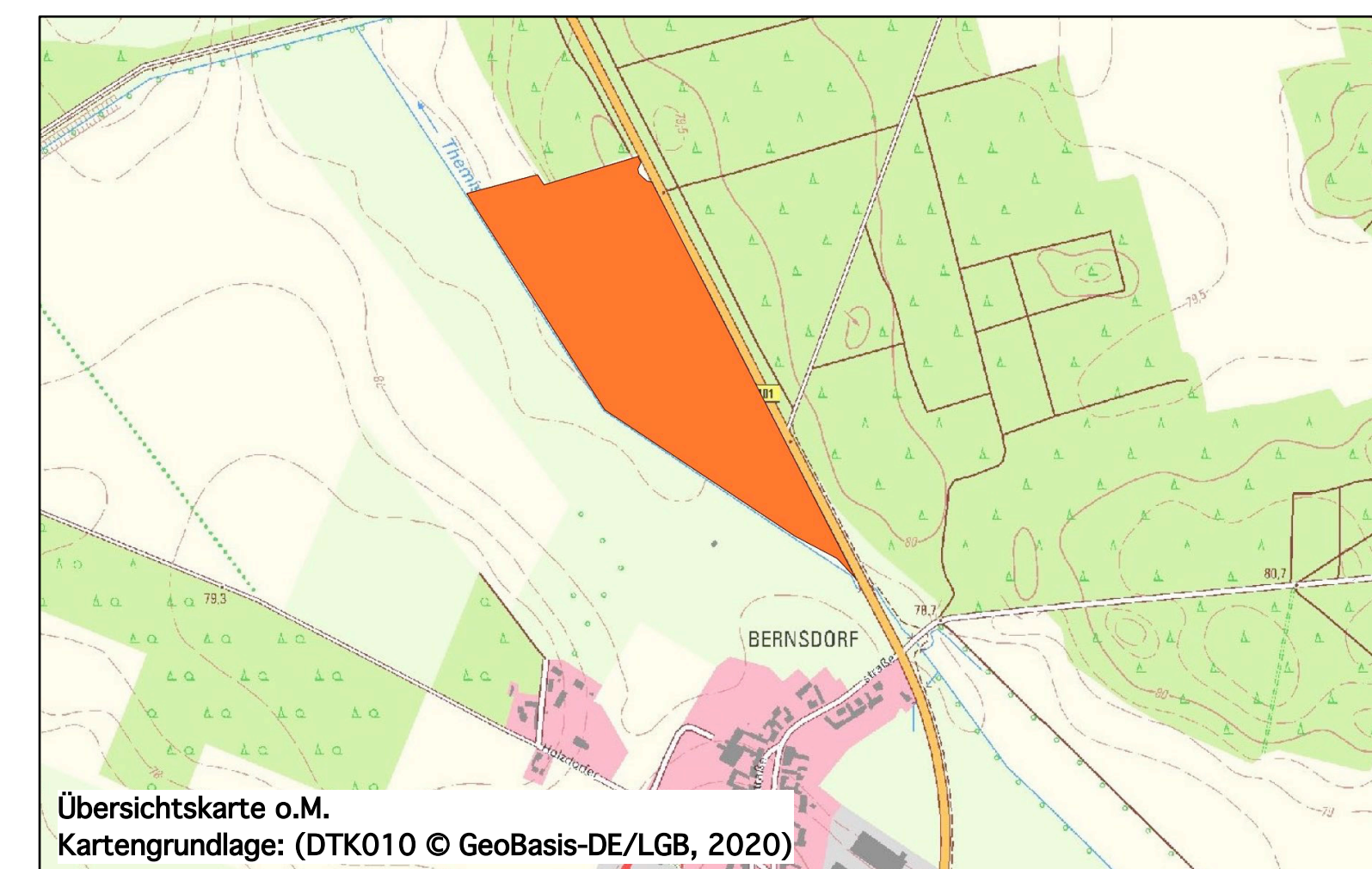
Ausgefertigt: Schönevalde, den Bürgermeister Michael Stawski Siegel

Der Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Solarpark Grassau 1" 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 Schönevalde 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 Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

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

Schönevalde, den Bürgermeister Michael Stawski Siegel



STADT SCHÖNEWALDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "SOLARPARK GRASSAU 1" - VORENTWURF -

MASSTAB 1 : 2000

Stand: 31.01.2024

Vorhabenträger

ASG EnergiePark Grassau 1 GmbH & Co. KG

ELSDORFER WEG 3 A, 06366 KÖTHEN
TELEFON 03496 - 649 930 TELEFAX 03496 - 649 9320 www.asg-solar.de

Planverfasser

Architekten Wäßerling + Lüdke

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