



1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Private Zweckbestimmung für Land- und Forstwirtschaft sowie Erschließung des Sondergebietes
- Wasserfläche (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- 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. 10 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Betreibers des Solarparks sowie Rettungsdienste zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb eines Baugbietes
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Zufahrt zum Plangebiet
- Maßnahme der Grünordnung

3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - 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, Batteriespeicher, Transformator- und Übergabestationen), Aufstellflächen, Wartungswege und Zufahrt sowie Kabelstationen 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 sowie § 18 BauNVO)
    - Die Oberkante von Gebäuden und baulichen Anlagen wird in den verschiedenen Baufeldern auf maximal zulässige Höhen von 87,00 m, 88,00 m bzw. 89,50 m über NHN im System D44HN2016 festgesetzt.
  - Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Die Grundfläche aller Versiegelungen (GR) beträgt 0,1.
  - 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.
  - Verkehrsfelder; Befestigte Flächen
  - Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
  - In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen an Gewässern sind bauliche Anlagen aller Art, Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sowie Wegeflächen unzulässig, außer wenn diese für Zwecke der Gewässerunterhaltung notwendig und wasserdurchlässig ausgeführt sind. Davon ausgenommen sind bestehende Wegeflächen.
  - In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen an der Landesstraße L 72 sind die Errichtung von Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Zulässig sind die plangetreuen Pflanzungen sowie ein Zaun. Dieser muß einen Mindestabstand von 17,00 m zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einhalten.
  - Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
  - Für die mit "GF" bezeichnete Fläche sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des Betreibers des Solarparks sowie der Rettungsdienste der Stadt Schönevalde und des Landkreises Elbe-Elster zur Erreichung des Solarparks einzuräumen. Die nutzbare Mindestbreite der befahrbaren Wegefläche beträgt 3,50 m.

2 ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

- | Art der Nutzung  | Maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen über NHN  | SO                 | Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 9 (1) 1 BauGB) und § 11 BauNVO |
|------------------|--|--------------------|---|
| Grundflächenzahl | Grundfläche aller Versiegelungen bezogen auf die SO-Fläche | Photovoltaikanlage |   |
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurstück mit Nummer (die Angabe ist beispielhaft)
  - Graben

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 Pflanzlisten:

Besenginster	Cytisus scoparius	Rote Heckenkirische	Lonicera xylosteum
Faunbaum	Frangula alnus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Schneeball	Viburnum opulus
Purgen-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	Ölweide	Salix aurita
Pflaferhütchen	Euonymus europaea	Weißdorn (Artengruppe)	Crataegus monogyna agg.

Die Heckenpflanzung darf zur verkehrstechnischen Erschließung der beiden Baufelder nördlich des Kahlrabens 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 3)  
Zaunanlagen sind mit einem Bodenabstand von 15 cm auszubilden.

2.1.6 Regenwasserversickerung (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)  
Erhalt von Baumstrukturen (V AFB 4)  
Die Ackerrandstreifen im Westen des Plangebietes mit dem Grünstreifen neben der Straße sowie die gehölzbestandenen Baumstrukturen am Kahlraben sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

5 HINWEISE

- Bodenschutz  
Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird verwiesen.  
Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundstücke des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten.  
Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.  
Abgrabungen von Baustoffen und Aufschüttungen sowie die Inanspruchnahme von Gelände für die Aufstellung von Baumaschinen und -fahrzeugen sollen so flächensparend wie möglich erfolgen.  
Entdeckungsgutachten 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.
- Archäologie  
Solten 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.  
Entdeckungsgutachten 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.
- 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.
- 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.
- Kampfmittel  
Laut Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Elbe-Elster befindet sich das Plangebiet außerhalb von eingetragenen Kampfmittelverdeckungsflächen.
- Naturchutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen
  - Flächenschonung (V 1)  
Der Flächenbedarf während der Bauphase ist auf das unabdingbare Minimum 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 (V3)  
Der Einsatz von Pestiziden sowie chemischen Substanzen zur Reinigung der Module ist unzulässig.
  - Absperrung zum Schutz von Saum- und Gehölzstrukturen (V 4)  
Im Abstand von mindestens 1,50 m zur Kronentraufe und von mindestens 1,00 m zu den bestehenden Saumstrukturen ist während Bauverfahren und Maßnahmen durchführung eine wirksame Absperrung gegen Befahren und Betreten sowie jedwede anderweitige Nutzung der Flächen einzurichten.
  - Begrenzung von Emissionen (V 5)  
Bei der Bewirtschaftung der Fläche dürfen ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge eingesetzt werden, die den Anforderungen der 3d. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL-ZU 33) ausgestattet sind.  
Für die Bewachung der Anlage dürfen keine freilaufenden Hunde eingesetzt werden.  
Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.
  - 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. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluß der Bauarbeiten zu beseitigen.
  - 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. Anfallende Maßnahmen im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, daß es zu keiner Auslösung naturschutzfachlicher Verbotstatbestände kommt.
  - Errichtung eines Amphibien-Schutzzaunes (V AFB 2)  
Vor Maßnahmenbeginn ist auf beiden Seiten des Kahlrabens sowie an der Plangebietsgrenze im Bereich des Flurstücks 326 ein Amphibien-Schutzzaun gem. Umweltbericht fachgerecht aufzustellen und während der Bauphase zu unterhalten.
  - 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. 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 (Planzeichnungsverordnung - 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) 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 2012 (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 29.04.2019 (GVBl. I 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

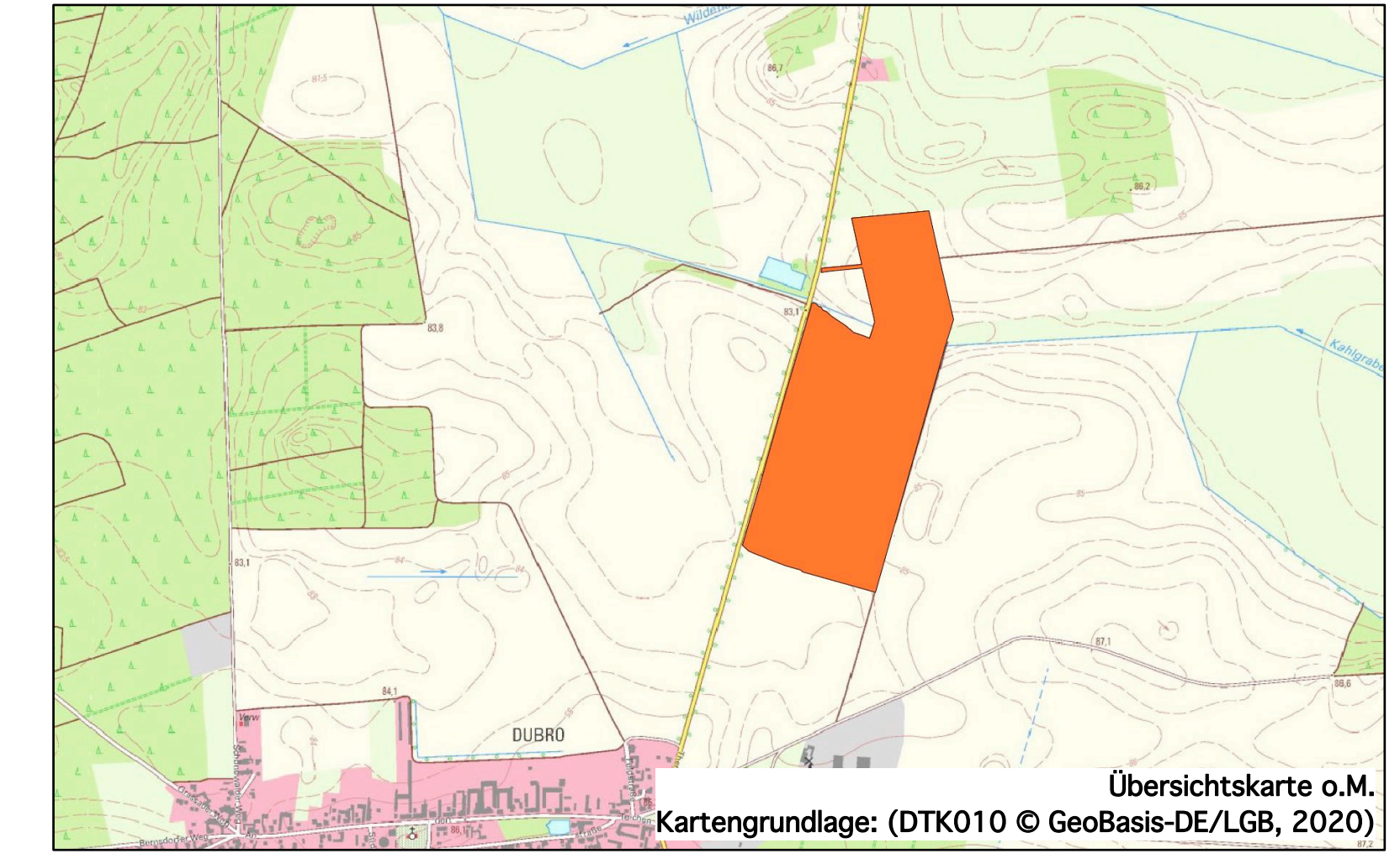
Katastervermerk  
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten Anlagen, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten geometrischen Bestandteile eindeutig. Die Übertragbarkeit 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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Solarpark Dubro 1" beschlossen. Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	26.01.2022
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Solarpark Dubro 1" in der Fassung vom 31.01.2024 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.	
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Solarpark Dubro 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. 30 "Solarpark Dubro 1" 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.	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Solarpark Dubro 1" 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. 30 "Solarpark Dubro 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. 30 "Solarpark Dubro 1" in der Fassung vom xx.xx.202x 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. 30 "Solarpark Dubro 1" in der Fassung vom xx.xx.202x gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen	
Schönevalde, den .....	..... Siegel Bürgermeister Michael Stawski

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 "Solarpark Dubro 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. 30 "Solarpark Dubro 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 Fälligkeit 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 SCHÖNEVALDE**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 30**  
**"SOLARPARK DUBRO 1"**  
**- VORENTWURF -**

**MASSTAB 1 : 2000**

Stand: 31.01.2024

Vorhabenträger  
**ASG EnergiePark Dubro 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 abw@arcor.de