

Stadt Jessen (Elster)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V39 „Solarpark Jessen 2“

in den Gemarkungen Naundorf, Morxdorf und Seyda

Begründung zum Vorentwurf

Stand 04. Juli 2024

Planungshoheit: Stadt Jessen (Elster)
Schloßstraße 11
06917 Jessen (Elster)

**Entwurfsverfasser
Bebauungsplan:** Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale

**Umweltbericht mit
Artenschutzfachbeitrag:** Büro Knoblich GmbH
Landschaftsarchitekten
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Planungsstand: 04. Juli 2024

Planfassung bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche A (Blatt-Nr. 1 von 4)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche B (Blatt-Nr. 2 von 4)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche C (Blatt-Nr. 3 von 4)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche D (Blatt-Nr. 4 von 4)

- Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Begründung zum Vorentwurf

- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag

- Modulbelegungsplan Teilfläche A (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche B (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche C (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche D (unverbindlich)

- Liste gebietseigene Gehölze

Inhaltsverzeichnis

A Einleitung	5
1. Gesetzliche Grundlagen	5
2. Vorbemerkungen	6
3. Planungsanlass und Planziel	7
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1. Raumordnung / Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplanung	10
3. Bebauungsplancharakter	11
4. Verfahren	12
5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
6. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen	13
7. Kriterienkatalog der Stadt Jessen (Elster)	13
C Begründung der Dringlichkeit der Aufstellung	20
1. Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes	20
2. Dringende Gründe	20
D. Beschreibung der Baugebiete	22
1. Teilfläche A – Gemarkung Naundorf	22
1.1 Lage und derzeitige Nutzung	22
1.2 Geplante Nutzung	22
1.3 Kataster	22
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	23
2. Teilfläche B – Gemarkung Morxdorf	23
2.1 Lage und derzeitige Nutzung	23
2.2 Geplante Nutzung	24
2.3 Kataster	24
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	24
3. Teilfläche C – Gemarkung Seyda	25
3.1 Lage und derzeitige Nutzung	25
3.2 Geplante Nutzung	25
3.3 Kataster	25
3.4 Räumlicher Geltungsbereich	26
4. Teilfläche D – Gemarkung Seyda	26
4.1 Lage und derzeitige Nutzung	26
4.2 Geplante Nutzung	27
4.3 Kataster	27
4.4 Räumlicher Geltungsbereich	27
E Örtliche Gegebenheiten	27
1. Schutzgebiete	27
2. Denkmalschutz	27
3. Altlasten	28
4. Hochwasserschutz	28
5. Katastrophenschutz	28
6. Erholungsnutzung	28
F. Geplantes Vorhaben	29
1. Anlagenbeschreibung (unverbindlich)	29
2. Betriebsdauer / Rückbau / Nachnutzung	29

G Planungsrechtliche Festsetzungen	29
1. Art der baulichen Nutzung	29
2. Maß der baulichen Nutzung	30
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	31
4. Grünordnerische Maßnahmen	31
5. Örtliche Bauvorschriften	33
H Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)	33
I Erschließung	34
1. Verkehrserschließung	34
2. Ver- und Entsorgung	35
J Brandschutz	36
K Immissionsschutz	36
1. Staub	36
2. Reflexionen / Blendung	36
3. Lärm	37
L Bodenschutz	37
M Flächenübersicht	38
N Zusammenfassung	40

A Einleitung

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

2. Vorbemerkungen

Das deutsche Erneuerbare-Energien-Gesetz regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz. Das Gesetz wurde am 29.03.2000 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Zwischenzeitlich gab es mehrere Novellierungen, Änderungen und Neufassungen. Die letzte Änderung trat am 27.05.2023 in Kraft

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt derzeit mehr denn je das Ziel den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch zu erhöhen. Erklärtes Ziel ist der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien am Energiemix bis 2030 auf 80% des Strombedarfs in der Bundesrepublik.

Nach § 1 EEG 2023 ist das Ziel des Gesetzes

- insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht.
- Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden.
- Der für die Erreichung des Ziels nach Absatz 2 erforderliche Ausbau der erneuerbaren Energien soll stetig, kosteneffizient, umweltverträglich und netzverträglich erfolgen.

Im EEG 2023 ist der leistungsbezogene Ausbaupfad für die Nutzung der erneuerbaren Energie im Strombereich festgelegt: Im Jahr 2030 sollen 115 Gigawatt Windenergie an Land, 215 Gigawatt Photovoltaik und 8,4 Gigawatt Biomasseanlagen installiert sein. Damit sollen bis zu diesem Zeitpunkt mindestens 80 Prozent des deutschen Bruttostromverbrauchs aus EE-Erzeugung stammen.

Eine Neuausweisung von Photovoltaikstandorten in der freien Landschaft ist möglichst zu vermeiden und es sollen dafür keine ökologisch wertvollen bzw. sensiblen Flächen oder Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Vorzugsweise sollen die Anlagen auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet werden.

Grundsätzlich geeignet sind auch vorbelastete Standorte wie ehemalige Rohstoffabbauflächen, Abfalldeponien und Altlastenflächen, sofern dies mit Umwelanforderungen (z.B. Schutz der Deponieabdichtung), dem Sanierungserfordernis und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Standfestigkeit der baulichen Anlagen) vereinbar ist.

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes für den Vorrang für Erneuerbaren Energien (EEG) stieg die Anfrage nach Photovoltaikstandorten kontinuierlich an. Neben baulichen Anlagen (Dachflächen) und sonstigen baulichen Anlagen (Deponien, Kies-, Sandgruben, Aufschüttungen, usw.) handelt es sich dabei um meist mehrere Hektar große Photovoltaikanlagen im Außenbereich.

3. Planungsanlass und Planziel

Anlass der vorliegenden Planung ist nicht nur die Energiewende und die Änderung der globalen, wirtschaftlichen Aspekte der Ansiedlung und Entwicklung von Projekten der Photovoltaik, sondern auch die konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger an den Standorten in Naundorf, Morxdorf und Seyda Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu errichten.

Die Errichtung, der Betrieb und die Vergütung von Photovoltaikanlagen werden durch das erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt. Dieses stellt damit die Grundlage für die Auswahl möglicher Standorte dar.

Da das Vorhaben grundsätzlich mit den städtischen Interessen der Stadt Jessen (Elster) übereinstimmt, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V39 „Solarpark Jessen 2“ bestehend aus den Teilfläche A bis D beschlossen.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für diese Baugebiete
- Ermittlung von grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung nach § 6 ff. NatSchG LSA)
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange

Mit dem Bebauungsplan V39 wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von vier Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie abgeklärt. Das Planvorhaben steht im Kontext der Energiepolitik der Bundesregierung Deutschlands, welche mit der Novellierung des EEG auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Das geplante Vorhaben entspricht dem von der Bundesregierung beschlossenen Energiekonzept den Anteil und Ausbau der erneuerbaren Energien bis 2050 auf mindestens 80 % zu steigern.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages sind u.a. die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen bzw. Planungen, die Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die Voraussetzung oder die Folge des geplanten Vorhabens sind.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Raumordnung / Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010). Darüber hinaus sind der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) sowie der Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von mehreren Hektar sind grundsätzlich als raumbedeutsam nach § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) einzustufen. Die Raumbedeutsamkeit einer Photovoltaikanlage ergibt sich aus den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls. Raumbedeutsamkeit kann sich bereits aus der Dimension der Anlage ergeben.

Die meisten Anlagen haben durch ihre Größe bzw. Flächeninanspruchnahme eine überörtliche Raumbedeutsamkeit und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung.

Dabei ist insbesondere ihre Wirkung zu prüfen auf (vgl. LEP LSA 2010, Z 115):

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts.

Grundsätzlich gilt, dass Photovoltaikanlagen vorrangig errichtet werden sollen

- auf bereits versiegelten Flächen oder
- auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung, wenn diese Flächen nicht als Naturschutzgebiet oder Nationalpark i.S. der §§ 23, 24 Bundesnaturschutzgesetz rechtsverbindlich festgesetzt worden sind.

Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010)

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitgehend vermieden werden (vgl. LEP LSA 2010, G 84 und G 85).

Für die Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen stehen der Raumordnung die Darstellung in den Raumordnungsplänen von Eignungs-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie das Raumordnungsverfahren als Instrumente zur Verfügung.

Im Zusammenhang auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes erfolgte die Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen des Landes Sachsen-Anhalt. Gemäß dem Ziel Z 103 des LEP-LSA 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

Für die Teilflächen A bis D hat der Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) keine Festlegungen getroffen.

Neuaufstellung LEP

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert, denen mit einer Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen werden soll.

Der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurde am 22. Dezember 2023 durch die Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG freigegeben.

Die Stadt Jessen (Elster) ist im verbindlichen LEP 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Im ersten Entwurf zur Neuaufstellung des REP ist der Stadt Jessen (Elster) die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen.

Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) ist seit dem 27.04.2019 in Kraft. Die 1. Änderung des REP 2018 wurde am 19.09.2022 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und trat im Oktober 2022 in Kraft. Inhalt der 1. Änderung war auf Antrag der Stadt Jessen die Reduzierung der zeichnerischen Darstellung des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe „Jessen“ gemäß Ziel 2 um ca. 9 ha um auf dieser Fläche ein Sondergebiet für Photovoltaik ausweisen zu können.

Für die Teilflächen A bis D werden in der kartographischen Darstellung des REP A-B-W 2018 folgende Erfordernisse der Raumplanung dargestellt:

Teilfläche A – Gemarkung Naundorf

Für die Teilfläche A wurde keine Bestimmung ausgewiesen.

Teilfläche B – Gemarkung Morxdorf

Die Teilfläche liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

- Nr. 3 „Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland“

Begründung:

„Im südlichen Fläming-Hügelland befindliche landwirtschaftliche Nutzflächen mit teilweise mittlerem Ertragspotenzial und fest installierten Bewässerungsanlagen werden als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.“

Teilfläche C – Gemarkung Seyda

Für die Teilfläche C wurde keine Bestimmung ausgewiesen.

Teilfläche D – Gemarkung Seyda

Für die Teilfläche D selbst wurde keine Bestimmung ausgewiesen.

Östlich des Plangebiet befindet sich das festgelegte Vorranggebiet für Forstwirtschaft „V - Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland“. Der Geltungsbereich der Teilfläche D liegt außerhalb des Vorranggebietes.

Sachlicher Teilplan

Im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung von Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ wurde der Stadt Jessen (Elster) die zentralörtliche Bedeutung eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Die Plangebiete der Teilflächen A bis D liegen jedoch nicht in der verbindlich festgelegten räumlichen Abgrenzung der Beikarte des Sachlichen Teilplans.

2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) - als vorbereitender Bauleitplan - stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde/Stadt in den Grundzügen dar. Er ist das Ergebnis eines politischen sowie fachlichen Planungsprozesses. Der Bebauungsplan - als verbindlicher Bauleitplan - ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Gebiete für Anlagen, die der Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen.

Für das Gemarkungsgebiet der Stadt Jessen (Elster) existiert derzeit kein flächendeckender rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Lediglich für das Gebiet der ehemals selbstständigen Gemeinde Morxdorf einschließlich Mark Zwuschen liegt mit Genehmigung vom 13.09.1993 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes V 39 ist jedoch keine Änderung des Flächennutzungsplans von Morxdorf / Mark Zwuschen im Parallelverfahren vorgesehen. Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert wird.

Für das geplante Vorhaben kommt somit das Planungsinstrument des vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zum Tragen, wonach ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Der vorzeitige Bebauungsplan darf dabei der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

Für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind dringende Gründe erforderlich. Diese ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan V 39 „Solarpark Jessen 2“ aus dem Ziel der Bundesregierung Deutschland den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch zu erhöhen (siehe Begründung Abschnitt C).

3. Bebauungsplancharakter

Der Vorhabenträger hat an die Stadt Jessen (Elster) einen Antrag im Hinblick auf seine beabsichtigte Investition gestellt, um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen realisieren zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausweisung der Nutzungsart einschließlich der Namensgebung „Solarpark Jessen 2“ soll das Planungsrecht für vier Photovoltaik-Freiflächenanlagen hergestellt werden.

Aufgrund dessen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen baugenehmigungspflichtig sind und die zu beplanende Areale im Außenbereich liegen, kann das Planungsrecht nur über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan hergestellt werden. Hierzu soll das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB angewendet werden.

Für den Bebauungsplan ist ein 2-stufiges Planverfahren erforderlich. Es ist ein Umweltbericht mit einer Betrachtung der relevanten Schutzgüter anzufertigen. Weiterhin sind eine grünordnerische Ausgleichsbilanzierung bezüglich des Eingriffs in den Naturhaushalt und begleitende Fachgutachten wie eine Artenschutzrechtliche Untersuchung zu erstellen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplans V39 „Solarpark Jessen 2“ zu befinden. Mit dem Vollzug des Aufstellungsbeschlusses hat sich die Stadt Jessen (Elster) positiv zum geplanten Vorhaben positioniert.

Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. In diesem sind Sachverhalte der Kostenübernahme, Herstellung von Erschließungsanlagen, etc. zu regeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Für zukünftige Bauvorhaben bedeutet dies, dass eine Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA nicht in Anspruch genommen werden kann.

4. Verfahren

Für die Errichtung eines Photovoltaikstandortes müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage ist eine objektkonkrete Planung mit festgesetzten Parametern und Gestaltung. Deshalb wurde für die Realisierung des Vorhabens als Planungsinstrument die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewählt.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Im weiteren Verfahrensschritt sowie im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden die Planunterlagen zum Entwurf qualifiziert. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden zum Verfahrensende mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnungen Blatt-Nr. 1 – 4, Teil B - Textlichen Festsetzungen und der Begründung nebst Anlagen auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die vollständigen Planunterlagen während der gesamten Auslegungszeit in der Stadtverwaltung Jessen (Elster) während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie sollen sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städte erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

6. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Nachfragen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wachsen mit dem allgegenwärtigen Thema des Klimawandels.

Die Errichtung der Anlagen geht in der Regel mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt einher.

Die Errichtung, vermehrt auch auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, macht eine raumordnerische Steuerung auf gemeindlicher Ebene erforderlich. Mit der steigenden Nachfrage nach Freiraumflächen für Photovoltaik ist ein dringender Regelungsbedarf erforderlich. Es gilt flächenschonend Standorte im gesamträumlichen Gemeinde-/Stadtgebiet auszumachen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt hat dazu eine Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“ erarbeitet, die den Städten und Gemeinden als Unterstützung bei der Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen dienen soll.

Die Städte und Gemeinden haben die Planungshoheit über die Gesamtheit der Flächen im Stadt-/Gemeindegebiet und haben diese Planungshoheit auch auszufüllen. Die vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales erarbeitete Arbeitshilfe stellt eine „Arbeitshilfe“ dar, wie die Städte und Gemeinden ihrer Planungshoheit gerecht werden können.

Die Stadt Jessen (Elster) hat sich mit dem Thema Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet sehr intensiv und tiefgründig auseinandergesetzt (siehe Begründung Abschnitt B 7.)

7. Kriterienkatalog der Stadt Jessen (Elster)

Das erklärte Ziel der Bundesregierung den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch massiv zu erhöhen hat auch in der Stadt Jessen (Elster) zu einer stetig steigenden Nachfrage zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet geführt.

Nicht nur die Anzahl der Anfragen, auch die Größe der Projekte macht ein Handeln und Steuern auf kommunaler Ebene zwingend erforderlich. Im Sinne des Klimaschutzes steht die Stadt Jessen (Elster) einem weiteren Ausbau an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

Aus Sicht der Stadt stehen keine großflächigen Brach- und Konversionsflächen zur Verfügung. Deshalb sollen mindere landwirtschaftliche Flächen in Betracht kommen. Die Stadt Jessen (Elster) hat sich zum Ziel gesetzt, zunächst grundsätzlich abzuwägen, ob und unter welchen Voraussetzungen dies verträglich mit Landschaftsbild, Landwirtschaft und weiteren Belangen erfolgen kann.

Anhand übergreifender Kriterien will die Stadt Jessen (Elster) grundsätzlich festhalten, ob und unter welchen Voraussetzungen Freiflächenphotovoltaik über verbindliche

Bauleitplanungen ermöglicht werden soll. Die Kriterien sollen den Stadtrat dabei unterstützen, über konkrete Anfragen/ Anträge zu entscheiden.

Für Entscheidungen über die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich der Stadt Jessen (Elster) gelten die folgenden Kriterien:

1. Ausschlusskriterien für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Errichtung von solchen Anlagen in folgenden Schutzgebieten ist ausgeschlossen, da das Vorhaben nicht mit dem Schutzzweck in Übereinstimmung steht oder gebracht werden kann:

- Naturschutzgebiete,
- FFH Gebiete,
- Europäische Vogelschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Gebiete nach § 30 BNatSchG und flächenhafte Naturdenkmale
- Zusätzlich scheiden natürliche Stand- und Fließgewässer einschließlich Gewässerrandstreifen, festgesetzte sowie vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete, Schutzzonen 1 und 2 als Standorte aus,
- Landesentwicklungsplan
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

- Teilfläche A – Gemarkung Naundorf
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes berührt keine der o.g. Schutzgebiete, keine Gebiete nach § 30 BNatSchG und keine Naturdenkmale.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben an diesem Standort nicht entgegen.

- Teilfläche B – Gemarkung Morxdorf
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes berührt keine der o.g. Schutzgebiete, keine Gebiete nach § 30 BNatSchG und keine Naturdenkmale.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G15 REP A-B-W):

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP-ST 2010 Z 129).

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für erneuerbare Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundes-

gebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§ 2 EEG 2023).

- Teilfläche C – Gemarkung Seyda
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes berührt keine der o.g. Schutzgebiete, keine Gebiete nach § 30 BNatSchG und keine Naturdenkmale.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben an diesem Standort nicht entgegen.

- Teilfläche D – Gemarkung Seyda
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes berührt keine der o.g. Schutzgebiete, keine Gebiete nach § 30 BNatSchG und keine Naturdenkmale.

Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben an diesem Standort nicht entgegen.

2. Flächenbeanspruchung

Die Gesamtfläche des Stadtgebietes Jessen (Elster) umfasst 35.190 ha. Maximal 1 % sollen für die Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden. Das entspricht einer Fläche von 352 ha.

Die Gesamtgröße einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird begrenzt auf max. 25 ha. Die Flächenbegrenzung bezieht sich auf die Ausdehnung insgesamt, nicht nur auf die von den Solarmodulen überdachte Fläche.

- Teilfläche A – Gemarkung Naundorf
Der Geltungsbereich der Teilfläche A beträgt ca. 15,71 ha.
Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 10,82 ha.
- Teilfläche B – Gemarkung Morxdorf
Der Geltungsbereich der Teilfläche B beträgt ca. 11,94 ha.
Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 9,01 ha.
- Teilfläche C – Gemarkung Seyda
Der Geltungsbereich der Teilfläche C beträgt ca. 7,15 ha.
Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 5,17 ha.
- Teilfläche D – Gemarkung Seyda
Der Geltungsbereich der Teilfläche D beträgt ca. 3,59 ha.
Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 2,51 ha.

Die Konzentration von einzelnen Anlagen an einem Standort ist zu vermeiden. Innerhalb einer Gemarkung wird die Obergrenze für PVA auf 10% der Gemarkungsfläche und auf maximal 75 ha festgesetzt.

- Teilfläche A - Gemarkung Naundorf ca. 1.277 ha
Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche A beträgt 1,23% < 10%.
Die Fläche zur Aufständerung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 10,82 ha bei 0,85% der Gemarkungsfläche.
- Teilfläche B - Gemarkung Morxdorf ca. 794 ha
Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche B beträgt 1,50% < 10%.
Die Fläche zur Aufständerung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 9,01 ha bei 1,13% der Gemarkungsfläche.
- Teilfläche C - Gemarkung Seyda ca. 795 ha
Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche C beträgt 0,90% < 10%.
Die Fläche zur Aufständerung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 5,17 ha bei 0,65% der Gemarkungsfläche.
- Teilfläche D - Gemarkung Seyda ca. 795 ha
Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche D beträgt 0,45% < 10%.
Die Fläche zur Aufständerung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 2,51 ha bei 0,32% der Gemarkungsfläche.

Auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, die durch Anlagen und technische Einrichtungen erschlossen sind (z.B. Beregnungsanlagen, Leitungen, Brunnen, feste Koppeln, Siloanlagen, Wege) ist die Bebauung mit PV Anlagen nicht zulässig, wenn sie die Nutzung einschränken oder behindern. Diese Festlegung kann im Einzelfall aufgehoben werden, wenn der landwirtschaftliche Nutzer der Bebauung mit PV-Anlagen ausdrücklich zustimmt.

Waldflächen dürfen nicht für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen abgeholzt werden.

- Keine landwirtschaftliche Fläche mit technischen Anlagen, keine Waldrodung erforderlich.

3. Sichtbarkeit/ Landschafts- und Ortsbild

Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sollen zu Wohngebäuden und absehbare künftige Wohngebiete, zu denkmalgeschützten Gebäuden, zu Friedhöfen und zur Landesgrenze eine Entfernung von mind. 200 m aufweisen.

- Teilfläche A – Gemarkung Naundorf
Abstand zur Wohnbebauung Ortslage Mark Friedersdorf ca. 1.300m
Abstand zur Wohnbebauung Ortslage Mark Zwuschen ca. 1.000m

- Teilfläche B – Gemarkung Morxdorf
Abstand zur Wohnbebauung Ortslage Mark Zwuschen ca. 400m
Abstand zur Wohnbebauung Ortslage Morxdorf ca. 1.300m
- Teilfläche C – Gemarkung Seyda
Abstand zur Wohnbebauung Ortslage Seyda ca. 500m
- Teilfläche D – Gemarkung Seyda
Abstand zur Bebauung „Diethof“ ca. 200m

Der Abstand zu Waldflächen soll mindestens 50 m betragen. Der Abstand zu Straßen soll mindestens 20 m betragen.

- Teilfläche A – Gemarkung Naundorf
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20m zur Straße und 50m zur Waldfläche (siehe Vermaßung Baugrenze).
- Teilfläche B - Gemarkung Morxdorf
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20m zur Straße (siehe Vermaßung Baugrenze).
- Teilfläche C – Gemarkung Seyda
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20m zur Straße und 50m zur Waldfläche (siehe Vermaßung Baugrenze).
- Teilfläche D – Gemarkung Seyda
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20m zur Straße und 50m zur Waldfläche (siehe Vermaßung Baugrenze).

Der Abstand zwischen 2 benachbarten Anlagen soll mindestens 1.000 m betragen.

- Teilfläche A – Teilfläche B
Der Abstand zwischen Teilfläche A und Teilfläche B beträgt ca. 270m.
Durch die räumliche Nähe sind beide Flächen als eine Gesamtanlage mit einer Sondergebietsfläche von ca. 19,83 ha < 25 ha zu verstehen.
- Teilfläche C – Teilfläche D
Der Abstand zwischen Teilfläche C und Teilfläche D beträgt ca. 270m.
Durch die räumliche Nähe sind beide Flächen als eine Gesamtanlage mit einer Sondergebietsfläche von ca. 7,68 ha < 25 ha zu verstehen.

Um die Anlage ist ein Sichtschutz durch Bepflanzung (z.B. Hecke) vorzunehmen, wenn sich öffentliche Verkehrsanlagen, Betriebsstätten, soziale Einrichtungen oder Wohnbebauung in einer direkten Entfernung von weniger als 500 m befinden.

Die Höhe der Bepflanzung sollte mind. Modulhöhe erreichen. Dieser Sichtschutz ist über die gesamte Zeit des Anlagenbetriebes zu gewährleisten.

- **Teilfläche A** – Gemarkung Naundorf
Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m von der Ortslage Mark Zwuschen und ca. 1.300m von der Ortslage Mark Friedersdorf entfernt. Es liegt nicht im Sichtfeld weiterer Ortschaften. Vorhandener natürlicher Sichtschutz im Norden und Osten (Waldflächen) und Westen Feldweg mit Feldgehölz.
Keine Heckenpflanzung geplant.
- **Teilfläche B** – Gemarkung Morxdorf
Das Plangebiet liegt ca. 400 m von der Ortslage Mark Zwuschen und ca. 1.300m von der Ortslage Morxdorf entfernt. Es liegt nicht im Sichtfeld weiterer Ortschaften. Natürlicher Sichtschutz westlich der Ortslage von Mark Zwuschen vorhanden.
Heckenpflanzungen sind im Süden geplant.
- **Teilfläche C** – Gemarkung Seyda
Das Plangebiet liegt ca. 500 m von der Ortslage Seyda entfernt. Es liegt nicht im Sichtfeld weiterer Ortschaften. Teilweise vorhandener natürlicher Sichtschutz im Norden (Waldflächen). Im Süden Vorbelastung durch angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb Seydaland.
Keine Heckenpflanzung geplant.
- **Teilfläche D** – Gemarkung Seyda
Das Plangebiet liegt ca. 200 m von der Ortslage Seyda entfernt. Es liegt nicht im Sichtfeld weiterer Ortschaften. Vorhandener natürlicher Sichtschutz im Osten, Westen und Süden (Waldflächen).
Keine Heckenpflanzung geplant.

Zusätzliche Einfriedungen durch Zaunanlagen sind erforderlich.

- Zulässige Zaunanlagen sind in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 „Örtliche Bauvorschriften“ verankert.

4. Landwirtschaftliche Qualität der Böden

Der Bau von Photovoltaik-Anlagen soll nicht zu einer Verknappung qualitativ hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen führen. Daher sollen vorrangig landwirtschaftlich benachteiligte Ackerflächen beansprucht werden.

Die Bodenwertzahl für Photovoltaik-Anlagen wird mit 25 begrenzt. Mindestens 80 % der einzelnen Anlagenfläche soll 25 Bodenpunkte (BP) nicht überschreiten.

Kommen mehrere Flächen für Freiflächen-Photovoltaik in einem Gebiet in Frage, sind benachteiligte Flächen mit geringeren Bodenpunkten zu bevorzugen.

- **Teilfläche A** – Gemarkung Naundorf
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 22,69. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)

- **Teilfläche B** – Gemarkung Morxdorf
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 20,16. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)
- **Teilfläche C** – Gemarkung Seyda
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 19,38. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)
- **Teilfläche D** – Gemarkung Seyda
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 18,80. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)

5. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit

Der Projektentwickler/ -betreiber soll im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens darlegen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt wird. Dies soll möglichst so erfolgen, dass die Artenvielfalt auf den Flächen gefördert wird.

Bei der Umzäunung der Anlage ist gestalterisch darauf zu achten, dass Natur- und Artenschutz gefördert wird. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

Der Betreiber soll durch ein Mindestmaß an Pflege der Fläche gewährleisten, dass die Bewirtschaftung benachbarter, landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht beeinträchtigt wird.

- Zur Verträglichkeit bezüglich des Natur- und Artenschutzes sind im beigefügten Umweltbericht entsprechende Aussagen enthalten.
- Zulässige Zaunanlagen sind in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 „Örtliche Bauvorschriften verankert.

6. Netzanbindung

Der Projektentwickler/ -betreiber soll im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens den möglichen Einspeisepunkt sowie die ausreichende Kapazität zur Einspeisung des erzeugten Stromes durch den Netzbetreiber nachweisen. Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz soll per Erdverkabelung erfolgen. Für über Gemeindeflächen zu verlegende Stromleitungen ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.

- Netzanschluss derzeit in Klärung durch zuständigen Netzbetreiber. Derzeit ist es wahrscheinlich, dass ein 380kV Umspannwerk gebaut wird. Erste Absprachen zu einem möglichen Errichtungs- und Einspeisepunkt mit der 50Hertz sind positiv verlaufen. Final werden sich die Stadtwerke Leipzig nach der Fertigstellung einer Machbarkeitsstudie zu dem Thema festlegen.
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)

7. Beteiligungsmöglichkeiten

Unternehmerisch geführte Anlagen sollen ihren Unternehmenssitz in der Stadt Jessen (Elster) haben. Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag, welcher durch den Stadtrat beraten und beschlossen werden muss.

- Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2024

8. Rückbauverpflichtung

Die Betreiber einer Freiflächen-Photovoltaikanlage hat nach Stilllegung der Anlage bzw. Ende der Einspeisung den Rückbau innerhalb eines Jahres vorzunehmen. Einzelheiten sind über den städtebaulichen Vertrag zu regeln.

C Begründung der Dringlichkeit der Aufstellung

1. Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes

Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023) ist die Förderung und der damit verbundene Ausbau der erneuerbaren Energien. Die Bundesregierung Deutschland verfolgt mit dem Gesetz das Ziel insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern (§ 1 Abs. 1 EEG 2023).

Das unter § 1 Abs. 2 EEG 2023 genannte Ziel dieses Gesetzes, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 zu steigern, soll u.a. erreicht werden durch eine installierte Leistung von Solaranlagen auf 215 Gigawatt im Jahr 2030 (§ 4 Abs. 3d EEG 2023).

2. Dringende Gründe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Geltungsbereich der Teilflächen A bis D die allgemeine Zulässigkeit für Gebäude und bauliche Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien hergestellt werden.

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 ist sicher zu stellen „...dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“ (Ziel Z 103 LEP 2010).

Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden“ (Grundsatz G 74 LEP 2010).

Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (Grundsatz G 75 LEP 2010).

„Eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieversorgung bildet die Grundlage für die Wirtschaft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen.

Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 bis 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Aufgrund der unverantwortbaren Risiken sollen in Sachsen-Anhalt keine Atomkraftwerke errichtet und betrieben werden.

Ein stärkeres Augenmerk auf kleinere Kraftwerke auf der Basis regenerativer Energien kann im Einzelfall einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Stromversorgung auf lokaler Ebene leisten“. (Begründung zum Ziel Z 103 LEP 2010)

Dringende Gründe liegen für den Bebauungsplan V39 „Solarpark Jessen 2“ vor, um bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für die Standorte in Naundorf, Morxdorf und Seyda zu schaffen.

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auch im Stadtgebiet von Jessen (Elster). Es liegen also dringende Gründe für den vorliegenden Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets nicht entgegen. Die Teilflächen A bis D sind in den Darstellungen eines zu erarbeitenden gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes als Sondergebietsflächen zu übernehmen.

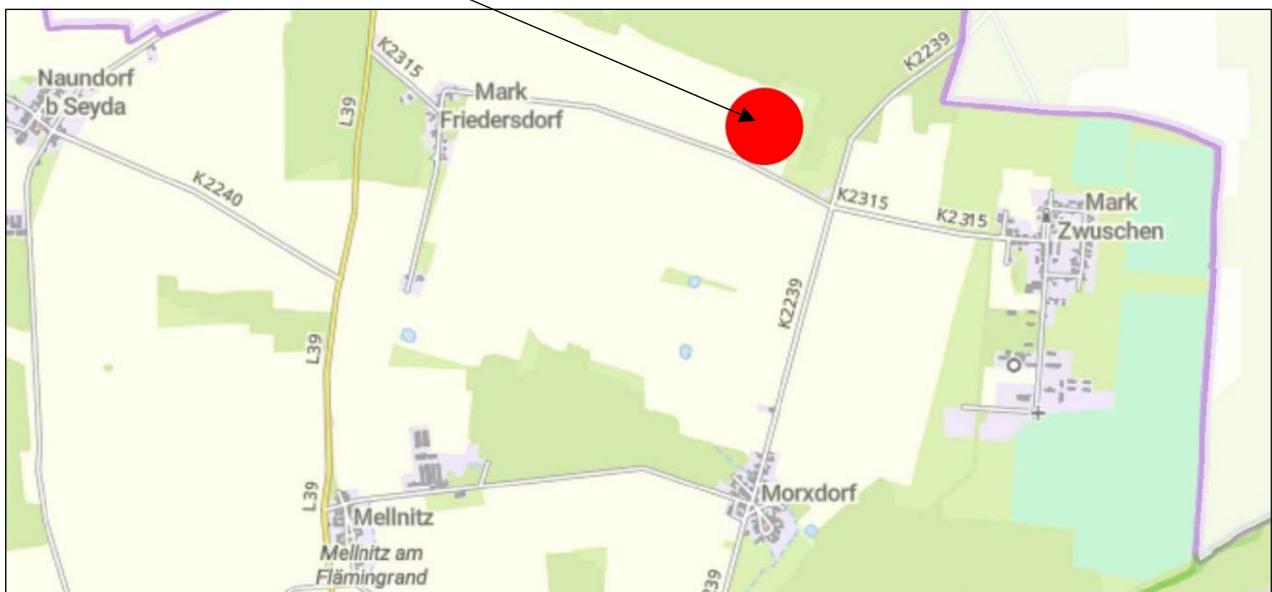
D. Beschreibung der Baugebiete

1. Teilfläche A – Gemarkung Naundorf

1.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche A des vorliegenden Bebauungsplanes V 39 zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), zwischen den Ortslagen Mark Friedersdorf und Mark Zwischen. Der Geltungsbereich ist im Süden über die vorhandene Verbindungsstraße (Kreisstraße K 2315) der beiden o.g. Ortslagen verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 22,69 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

1.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche A die Errichtung von zwei getrennten Solarmodulfeldern geplant. Die zwei Modulfelder erhalten jeweils einen Wirtschaftsweg für Wartungs- und Reparaturarbeiten und werden separat eingezäunt. Die Fläche zwischen den beiden Solarmodulfeldern (Flurstück 24) verbleibt in ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

1.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche A ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 1 von 4 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Naundorf, Flur: 6, Flurstücke: 22, 23, 25 und 26

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche A befindet sich im Außenbereich und liegt außerhalb der Ortslagen von Mark Friedersdorf und Mark Zwuschen. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich der Teilfläche A umfasst die im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannten Flurstücke vollumfänglich.

Die Teilfläche A weist zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche aus.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **westlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,05 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 4,80 ha. Die nicht überbaubare Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung (vgl. Planeintrag). Für die vorhandene Baumreihe (ca. 0,04 ha) im Süden besteht ein Erhaltungsgebot.

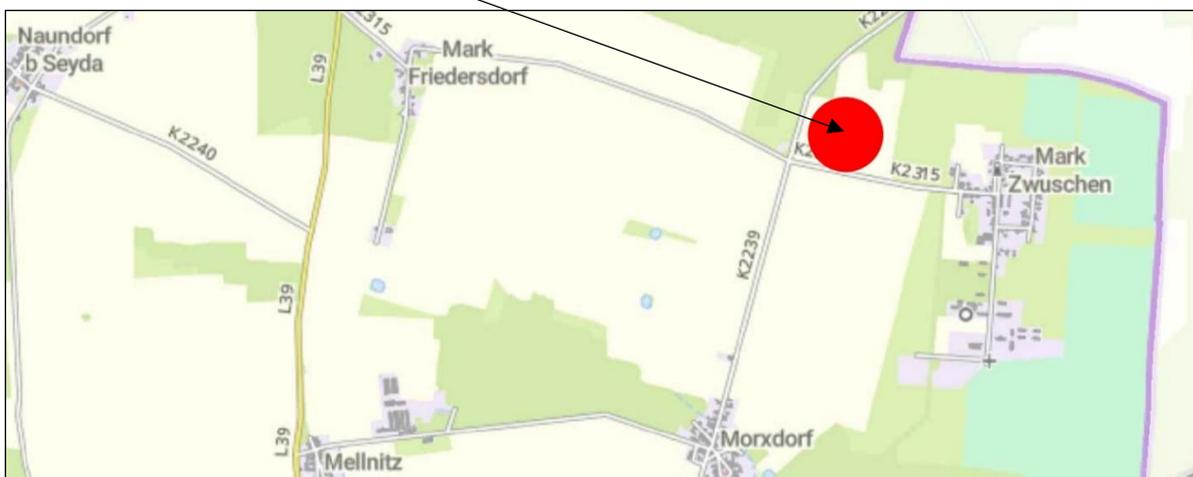
Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **östlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,66 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 6,02 ha. Die nicht überbaubare Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung (vgl. Planeintrag). Für das vorhandene Waldgehölz (ca. 0,02 ha) im Norden besteht ein Erhaltungsgebot.

2. Teilfläche B – Gemarkung Morxdorf

2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche B des vorliegenden Bebauungsplanes V 39 zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), zwischen den Ortslagen Mark Friedersdorf und Mark Zwuschen. Der Geltungsbereich ist im Süden über die vorhandene Verbindungsstraße (Kreisstraße K 2315) der beiden o.g. Ortslagen sowie im Westen über die Kreisstraße K 2239 verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 20,16 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

2.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche B die Errichtung von zwei getrennten Solarmodulfeldern geplant. Die zwei Modulfelder erhalten jeweils einen Wirtschaftsweg für Wartungs- und Reparaturarbeiten und werden separat eingezäunt.

Zwischen den beiden Solarmodulfeldern verläuft eine unterirdische Erdölleitung. Für diesen überörtlichen Leitungsbestand ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung zum Vorentwurf dargestellte Lage und der Verlauf der Leitung und die Schutzstreifenbreite nachrichtlich und unvermessen erfolgte. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Leitungsinhaber zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Planfortschreibung zum Entwurf können sich somit Änderungen an der ausgewiesenen Sonderbaufläche aus der Lage, dem Verlauf und der Schutzstreifenbreite ergeben.

2.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche B ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 2 von 4 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Morxdorf, Flur: 1, Flurstücke: 66, 67, 68 und 161

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche B befindet sich im Außenbereich und liegt außerhalb der Ortslagen von Mark Friedersdorf und Mark Zwuschen. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich der Teilfläche B umfasst die im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannten Flurstücke vollumfänglich. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,94 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 9,01 ha.

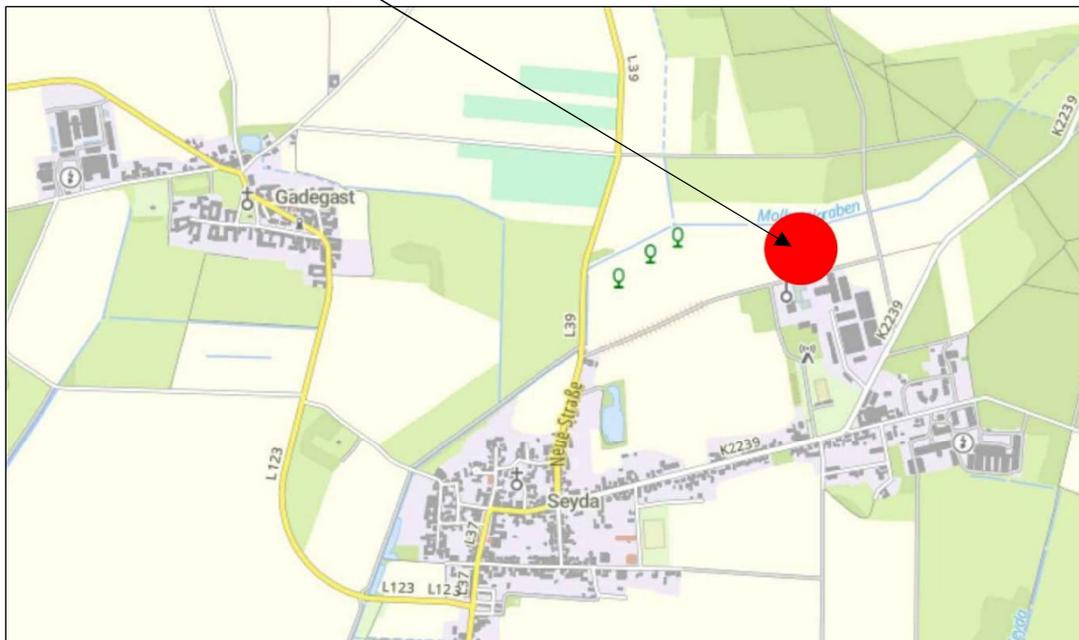
Die nicht überbaubare Fläche von ca. 2,74 ha steht für die Kompensation zum Eingriff in den Naturhaushalt zur Verfügung (Heckenpflanzung ca. 0,26 ha)) bzw. verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (vgl. Planeintrag). Für das vorhandene Feldgehölz (ca. 0,19 ha) im Westen besteht eine Erhaltungsgebot.

3. Teilfläche C – Gemarkung Seyda

3.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche C des vorliegenden Bebauungsplanes V 39 zur Gewinnung von Solar-energie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), nordöstlich der Ortslage von Seyda, zwischen dem Gewerbegebiet (Kornbrennerei Icking e.K. bzw. der Seydaland Vereinte Agrarbetriebe GmbH) und dem Molkereigraben. Der Geltungsbereich ist im Süden über einen vorhandenen befahrbaren Wirtschaftsweg verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 19,38 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

3.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche C die Errichtung von drei optisch durch Wirtschaftswegen für Wartungs- und Reparaturarbeiten getrennte Solarmodulfelder geplant. Die Freiflächenanlage auf der Teilfläche C erhält eine umlaufende Einzäunung.

3.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche C ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 3 von 4 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Seyda, Flur: 2, Flurstücke: 30, 37, 38, 44, 45, 50, 51, 53/3 und 54/3

3.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche C befindet sich im Außenbereich und liegt außerhalb der Ortslage von Seyda. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben. Im Süden grenzen gewerblich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich der Teilfläche C umfasst die im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannten Flurstücke vollumfänglich. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,15 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 5,17 ha.

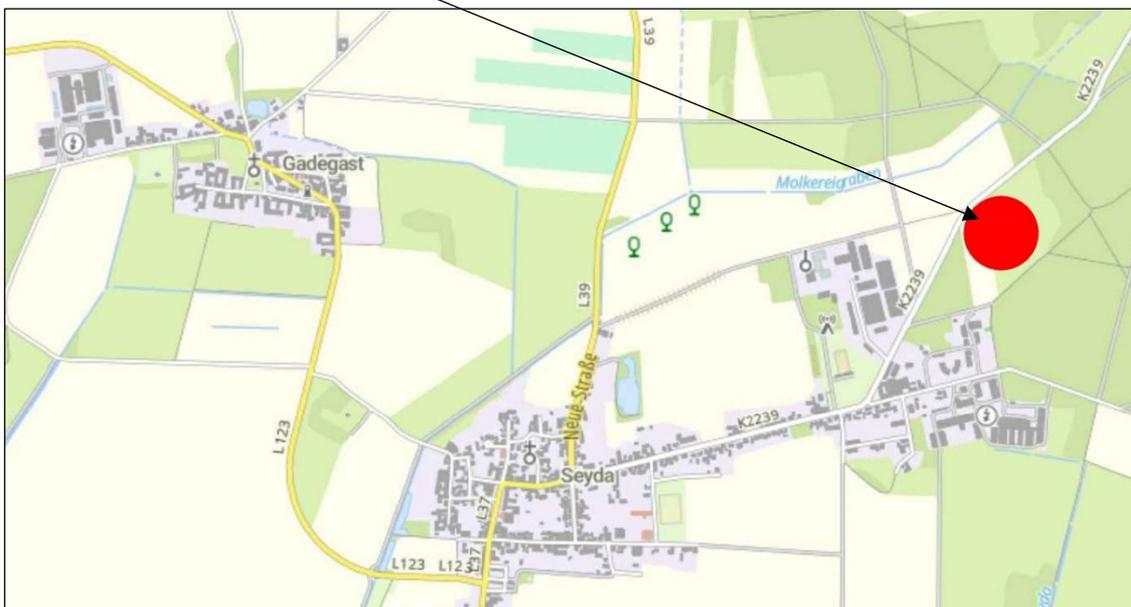
Die nicht überbaubare Fläche von ca. 1,98 ha verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung (vgl. Planeintrag).

4. Teilfläche D – Gemarkung Seyda

4.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche D des vorliegenden Bebauungsplanes V 39 zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), nordöstlich der Ortslage von Seyda, westlich der Kornbrennerei Icking e.K. bzw. der Seydaland Vereinte Agrarbetriebe GmbH. Der Geltungsbereich ist im Nordwesten über die Kreisstraße K 2239 verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 18,80 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

4.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche D die Errichtung eines Solarmodulfeldes geplant. Die Freiflächenanlage auf der Teilfläche D erhält eine umlaufende Einzäunung. Das Solarmodulfeld umringt eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 64), welche in ihrer derzeitigen Nutzung als Ackerfläche bestehen bleibt.

4.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche D ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 4 von 4 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Seyda, Flur: 2, Flurstücke: 62, tlw. 63, tlw. 65, tlw. 66, tlw. 67 und tlw. 60/2

4.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche D befindet sich im Außenbereich und liegt außerhalb der Ortslage von Seyda. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben. Im Süden des Plangebietes liegt die Diesthof Diakonie Langzeiteinrichtung.

Der Geltungsbereich der Teilfläche D umfasst die im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannten Flurstücke nicht vollumfänglich. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,59 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 2,51 ha.

Die nicht überbaubare Fläche von ca. 1,08 ha verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (vgl. Planeintrag).

E Örtliche Gegebenheiten

1. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

2. Denkmalschutz

Generell ist die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte für die Nachwelt zu bewahren. Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus sowie archäologische Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand in den Teilflächen A bis D nicht vorhanden.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA:

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

3. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Alttablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Im Geltungsbereich der Teilflächen A bis D sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des zuständigen Landkreises Wittenberg unverzüglich zu informieren

4. Hochwasserschutz

Die Teilflächen A bis D werden nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

5. Katastrophenschutz

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich der Teilflächen A bis D nicht bekannt.

6. Erholungsnutzung

Die Plangebiete der Teilflächen A bis D haben keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

F. Geplantes Vorhaben

1. Anlagenbeschreibung (unverbindlich)

Es ist für die geplante Erzeugung von Strom die Errichtung von Freiflächenmodultischen mit Wechselrichtern, Trafostationen und Nebenanlagen geplant.

Die Gründung der Modultische erfolgt mittels Rammfundamenten. Die genaue Einbautiefe in den Boden wird im Rahmen der konkreten Anlagenplanung festgelegt. Zwischen den einzelnen Modultischen liegt ein Reihenabstand von ca. 3 m, der Neigungswinkel der Module beträgt 20°.

Die Anlage funktioniert im Regelbetrieb ohne Emissionen und Geräusche. Das Vorhabengebiet wird vollständig eingezäunt mit einer maximalen Zaun- und Toranlagenhöhe bis 2,50 m inklusive Übersteigschutz. Die ökologische Durchgängigkeit für Wildtiere wird durch eine geplante Bodenfreiheit von ca. 15 cm gewährleistet.

2. Betriebsdauer / Rückbau / Nachnutzung

In der Regel beträgt die kalkulierte Betriebszeit der PV-Anlagen ca. 25 Jahre ab Inbetriebnahme. Die technische Ausführung der PV-Anlagen ermöglicht einen vollständigen und schadlosen Rückbau.

Bei einer dauerhaften Nutzungsaufgabe sind sämtliche Bodenversiegelungen u.ä. zu beseitigen. Infrastrukturelle Anlagen wie Leitungstrassen u.dgl.m. sind vollständig zurückzubauen. Einzelheiten zur Absicherung des Rückbaus werden im städtebaulichen Vertrag sowie der Baugenehmigung geregelt.

Nach erfolgtem Rückbau sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

G Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In den Teilflächen A bis D erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets zur Gewinnung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage.

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen,
- Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie,
- Wirtschaftswege

Die getroffene Festsetzung in den Teilflächen A bis D als Sonstiges Sondergebiet sichert eine Bebauung nach dem geplanten Zweck des Vorhabens. Die Zulässigkeit der Errichtung von Solarmodulen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, der Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie und Wirtschaftswegen begründet sich durch die geplante Nutzung. Zu den Wirtschaftswegen gehören auch notwendige Feuerwehrumfahrungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u.a. dazu die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern. Nicht alle Festsetzungen hierfür sind für die Steuerung für eine Planung einer Photovoltaikanlage relevant.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl wird in den Teilflächen A bis D mit jeweils 0,7 festgesetzt.
- Zulässig sind Modultisch-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,80 m und einer Maximalhöhe von 3,5 m über Geländeoberkante.
- Die maximale Höhe der baulichen Gebäude zum Betrieb der Anlage wird mit 4 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für sonstige Sondergebiete ist der Orientierungswert mit 0,8 angegeben.

Die GRZ wird im vorliegenden Planungsfall mit 0,7 festgesetzt und unterschreitet somit den vorgegebenen Orientierungswert. Der tatsächlich stattfindende Entzug von Boden wird aber noch wesentlich geringerer sein, da die Gründung der Modultische mittels Rammfundamenten erfolgt. Die Festlegung der GRZ dient insbesondere auch als Richtwert bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes.

Darüber hinaus wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Mindesthöhe gilt hier die Unterkante der Modultischelemente und als maximale Höhe die Oberkante der Elemente über Geländeoberkante. Die Festlegung der Mindesthöhe ermöglicht die Umsetzung der extensiven Grünfläche unter den Modulen.

Die Höhe der zulässigen Nebenanlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlage (z.B. Trafostationen u.ä.) ist auf 4 m begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so minimiert werden. Masten für technische Anlagen wie Beleuchtung oder Videoüberwachungsmasten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Festsetzung der Baugrenzen.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag in den Teilflächen A bis D durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die Aufständering der Modultische ist mit Leichtmetallpfosten auszuführen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen nach Festsetzung Pkt. 1 sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zur verkehrlichen Erschließung, d.h. Zufahrten zu den Solarfeldern, sind je Teilfläche A bis D jeweils maximal 2 Querungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die zulässige Breite der Zufahrten wird auf je maximal 4 m begrenzt.
- Neu anzulegende Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze werden die möglichen Stellflächen für die Solarmodule ausgewiesen. Diese dürfen ausschließlich nur innerhalb der Baugrenze aufgestellt werden.

Erforderliche Nebenanlagen (z.B. Betriebs- und Transformatorgebäude, Energiespeicher, Wechselrichter, Löschwasservorrichtungen, Wirtschaftswege, Feuerwehrumfahrungen) dürfen die Baugrenze ebenfalls nicht überschreiten.

Lediglich die Zaunanlagen und die Zuwegungen zu den Solarfeldern sind davon ausgenommen.

Die verkehrliche Erschließung der Teilflächen A bis D erfolgt über bestehende befahrbare Wege, kommunale Straßen und/oder Kreisstraßen. Von diesen vorhandenen Erschließungsflächen bis zu den Solarfeldern, d.h. in die Plangebiete hinein, ist die Erschließung je Teilfläche auf zwei je maximal 4m Breite begrenzte Zuwegungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet. Die Lage der Zuwegungen ist in den Modulbelegungsplänen dargestellt.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Die detaillierte Beschreibung der Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen ergibt sich aus ist dem Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag, erstellt durch Büro Knoblich zu entnehmen (Anlage zur Begründung).

Textliche Festsetzung 4: Grünordnerische Maßnahmen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- **Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen**
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind die Flächen unter, randlich und zwischen den Modulen durch Selbstbegrünung und Pflege als extensiv gepflegte artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten.
Pflegekonzept:
 - der Boden ist vor der Initiierung zu lockern
 - regelmäßige Mahd (1-2-mal jährlich) außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28./29.02 eines jeden Jahres
 - Schafbeweidung ist grundsätzlich zulässig
 - Bei jeder Mahd ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk zwingend einzuhalten
 - keine Bodenbearbeitungen
 - vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

- **Pflanzgebote** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist innerhalb eines 6 m Breiten Streifens eine zweireihige Laubstrauchhecke aus heimischen, stand-Ortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanz-Qualität sind verpflanzte Sträucher mit mind. 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Eine Pflege für die Dauer von 5 Jahren ist zu gewährleisten. Diese beinhalten 1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

- **Erhaltungsgebote** (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

Aufgrund der dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht ist lediglich auf der Teilfläche B ein Pflanzgebot notwendig um den Eingriff zu kompensieren. Mit der Umsetzung der grünordnerische Maßnahme (Anlage einer Laubstrauchhecke) können in den Teilflächen neue Qualitäten für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt entstehen.

Vorhandener Gehölzbestand in den Teilflächen A und B wurde mit dem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b belegt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung 6: Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

- Die Teilflächen A bis D werden vollständig eingezäunt mit einer maximalen Zaun- und Toranlagenhöhe bis 2,50 m inklusive Übersteigschutz.
- Zulässig sind blickdurchlässige Gitterzäune oder grobmaschige Drahtzäune.
- Die Zaunfelder sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zum Durchschlupf für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien auszuführen.
- Bei einer Schafbeweidung sind in den wolfsicheren Zäunen in einem Abstand von 50m kurze, bodenebene Rohre einzubauen.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch übermäßig hohe Zaunanlagen zu erreichen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 2,50m begrenzt. Die Festsetzung der Zauntypen (blickdurchlässig / grobmaschig) werden in der Örtlichkeit geringer wahrgenommen als massive Bauweisen.

Um hindernisfreie Wanderungen von Kleinsäufern, Reptilien und Amphibien (z.B. ackerbewohnende Amphibien: Wechsel- oder Knoblauchkröte) zu gewährleisten ist die Umzäunung ohne Sockelmauer und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen.

Bei einer Schafbeweidung als Mahd-Alternative, ist im Rahmen der Einfriedung auf eine wolfsichere Zaunanlage zu achten. Um dennoch eine Kleintierdurchgängigkeit zu gewährleisten, sind in einem Abstand von 50 m kurze, bodenebene Rohre in den ansonsten geschlossenen Zaun einzubauen.

H Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es

werden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Hierzu werden faunistische Untersuchungen vorgenommen. Die Kartierungsmaßnahmen werden im 3. Quartal 2024 aufgenommen.

Die im Ergebnis der Untersuchung erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes V 39 „Solarpark Jessen 2“.

I Erschließung

1. Verkehrserschließung

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich der Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung erforderlich ist und die Teilflächen außerhalb bewohnter Siedlungen liegen. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen wird nur in der Bauphase gerechnet. Danach werden einzig nur Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt.

Gemäß dem Straßenverkehrsrecht sind zur Absicherung von Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum verkehrsrechtliche Anordnungen nach § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn bei der jeweiligen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

Teilfläche A – Gemarkung Naundorf

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche A erfolgt direkt über die im Süden des Plangebietes verlaufende Kreisstraße K 2315. Für die Erschließung der zwei räumlich getrennten Solarfelder ist jeweils ein separater Anschluss vorgesehen.

Teilfläche B – Gemarkung Morxdorf

Für die Teilfläche B sind zur Erschließung der zwei räumlich getrennten Solarfelder ebenfalls zwei separate Zuwegungen vorgesehen. Die Anschlüsse erfolgen direkt an die Kreisstraße K 2315 im Süden und an die Kreisstraße K 2239 im Westen.

Teilfläche C - Gemarkung Seyda

Die Teilfläche C wird im Süden über einen bestehenden befahrbaren Wirtschaftsweg erschlossen. Die äußere Erschließung ist durch den Anschluss an die westlich verlaufende klassifizierte Landesstraße L 39 „Neue Straße“ gegeben.

Teilfläche D - Gemarkung Seyda

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche D erfolgt über einen direkten Anschluss an die im Nordwesten des Plangebietes verlaufende Kreisstraße K 2239 „Jüterboger Straße“.

Innere Erschließung Teilflächen A bis D

Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich, weil alles weitere sich auf den Grundstücken selbst im Sinne einer inneren Erschließung regelt.

Die geplanten Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrsflächen und die Wirtschaftswege innerhalb der Teilflächen sind in den Modulbelegungsplänen (Anlagen zur Begründung) ersichtlich. Diese „Arbeitswege“ beschränken sich auf wasserdurchlässige Zufahrts- und Wartungswege. Diese dienen dem Bau, Betrieb und Wartung der Anlagen.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung der Teilflächen erforderlich sind und die Plangebiete außerhalb bewohnter Siedlungen liegen. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen wird nur in der Bauphase gerechnet. Danach werden einzig nur Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt.

2. Ver- und Entsorgung

Strom / Einspeisung

Der produzierte Strom aus der PV-Anlage soll mittels Umspannwerks in das öffentliche Netz des überregionalen Netzbetreibers eingespeist werden. Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich, die entlang der Reihen an der Unterseite der Module und dann unterirdisch verlegt werden.

Niederschlagswasser

Zwischen den Modulreihen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen zwischen denen das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen abfließen bzw. versickern kann. Das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass es vollständig und verteilt unter den Modulflächen versickern kann. Insgesamt wird das anfallende Niederschlagswasser in vollem Umfang an Ort und Stelle wie bisher dem Boden- und Wasserhaushalt zugeführt.

Die erforderlichen Betriebsgebäude sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig in angrenzenden unversiegelten Bodenflächen im Sondergebiet versickern kann.

Trinkwasser / Schmutzwasser / Abfall

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Müllentsorgung sind nicht erforderlich. In den Plangebieten fällt im Zuge der geplanten Vorhaben kein Abwasser an. Die Module dürfen nur trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel gereinigt werden, damit eine Verunreinigung des Bodens und der Vegetation unter den Modulen, durch abfließende Flüssigkeiten, unterbunden wird.

J Brandschutz

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

In der DIN 4102 sind die Brandschutz- Bestimmungen für Bauteile und Baustoffe und somit auch für Photovoltaik-Module geregelt. Photovoltaik-Module aus Materialien Silizium, Glas und Aluminium werden als „nicht brennbar“ (Baustoffklasse A) eingestuft. Das Photovoltaikmodul als Bauteil kann als schwer entflammbar eingestuft werden.

Photovoltaikanlagen stehen mit in Reihe geschalteten Modulen bei Lichteinfall jedoch ständig unter Spannung. Sie können zwar vom Netz genommen, nicht aber spannungsfrei geschaltet werden. Daher birgt die Feuerbekämpfung mit Wasser grundsätzlich die Gefahr eines elektrischen Schlags.

Bei der Erschließung des Geländes ist u.a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen. Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von den Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Für bauliche Anlagen wie z.B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, welche mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den o.g. Anforderungen herzustellen.

Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet nach W 405 des DVGW-Regelwerkes hingewiesen. Gemäß § 2 Abs.2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz BrSchG) vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), in der derzeit gültigen Fassung, hat die zuständige Gemeinde für ihr Territorium für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen (Grundschutz).

K Immissionsschutz

1. Staub

Aus angrenzenden und in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitlich begrenzt Immissionen, insbesondere Staub, auftreten und Auswirkungen auf die PV-Anlage haben. Immissionsschutzkonflikte mit anderen umliegenden Nutzungen sind auf Grund der Lage im Außenbereich, der Ausrichtung der Solarmodule und der teilweise vorhandenen und geplanten Eingrünung nicht zu erwarten.

2. Reflexionen / Blendung

Die Solarmodule haben i.d.R. eine eher matte Oberfläche. Die zu verwendende Module sollten mit reflexionsarmen Solar-Sicherheitsglas ausgestattet werden. Eventuelle Sonnenreflexionen sind als hellerer Bereich auf den ansonsten dunklen

Solarmodulen wahrzunehmen. Mit Emissionsauswirkungen durch die geplante Photovoltaik-Anlage ist nur im Hinblick auf mögliche, geringe Reflexionen zu rechnen.

Eine abschließende Einschätzung zur Blendwirkung ist nach der konkreten Planung der Modulanordnung und -verteilung möglich. Gegebenenfalls können Maßnahmen zur Reduzierung der Blendwirkung erforderlich werden.

3. Lärm

Photovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Die Umwandlung in elektrische Energie erfolgt emissionslos.

Mit verstärktem Lärm ist nur während der Bau- / Abbauphase durch erhöhte Baustellen- und Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen zu rechnen. Die Bauphasen der Anlagen werden nur wenige Wochen in Anspruch nehmen.

Während der Bauarbeiten und Errichtung der Photovoltaikanlage wird eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Baustelle) nach § 3 Absatz 5 BImSchG betrieben, von der gemäß § 22 BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen dürfen und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Die eingesetzten Arbeits- und Baumaschinen müssen dem Stand der Technik entsprechen, damit die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die Geräuschimmissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder können bei Transformatoren von PV-Freiflächenanlagen jedoch ausgeschlossen werden, da der Einwirkungsbereich mit nur einem Meter um die Trafo- Einhausung eng begrenzt ist und somit keine Orte betroffen sind, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Zur Beurteilung der Geräusche reicht in der Regel die Angabe der Schalleistungspegel der Transformatoren aus.

L Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Insofern Mutterboden abgetragen werden muss, ist der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten. Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz:

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen zu erfolgen. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. durch Verdichtung, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

M Flächenübersicht

Bebauungsplan V 39 Jessen 2 – Teilfläche A/1 (westlich)	
Geltungsbereich	6,05 ha
Baugrenze = Sondergebiet	4,80 ha
Erhalt Baumreihe	0,04 ha
Wirtschaftsweg	0,05 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,16 ha

Bebauungsplan V 39 Jessen 2 – Teilfläche A/2 (östlich)	
Geltungsbereich	9,66 ha
Baugrenze = Sondergebiet	6,02 ha
Erhalt Wald (Waldkante nach Luftbild)	0,02 ha
Wirtschaftsweg	0,08 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	3,54 ha

Bebauungsplan V 39 Jessen 2 – Teilfläche B	
Geltungsbereich	11,94 ha
Baugrenze = Sondergebiet	9,01 ha
Erhalt Feldgehölz (nach Luftbild)	0,19 ha
Pflanzgebot Laubhecke	0,26 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	2,48 ha

Bebauungsplan V 39 Jessen 2 – Teilfläche C	
Geltungsbereich	7,15 ha
Baugrenze = Sondergebiet	5,17 ha
Wirtschaftsweg (nach Luftbild)	0,15 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,83 ha

Bebauungsplan V 39 Jessen 2 – Teilfläche D	
Geltungsbereich	3,59 ha
Baugrenze = Sondergebiet	2,51 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,08 ha

N Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan V 39 bildet die rechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung der Flächen für die Gewinnung von Solarenergie im Bereich der ausgewiesenen Teilflächen A bis D.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt.