



Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage Nr.:	2025/021
Amt/ Fachbereich	Bauamt
Anlagen:	BPV41_VE_Solarpark Jessen 4_TF-A_2025-03-06 BPV41_VE_Solarpark Jessen 4_TF-B_2025-03-06 BPV41_VE_Solarpark Jessen 4_TF-C_2025-03-06 BPV41_VE_Solarpark Jessen 4_Teil_Übersicht_2025-03-06 BPV41_VE_Solarpark Jessen 4_Teil_B_Text_Festsetz_2025-03-06 BPV41_VE_Solarpark Jessen 4_Teil_C_Begründung_2025-03-06 BPV41_Solarpark Jessen 4_Blendgutachten_2025-01-29 BPV41_Solarpark Jessen 4_Blendgutachten_Flugverkehr_2025-02-03 BPV41_Solarpark Jessen 4_SN_Blendwirkungen_Hubschrauber

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Bau- und Vergabeausschuss Hauptausschuss Stadtrat	31.03.2025	Vorberatung öffentlich Vorberatung öffentlich Entscheidung öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Frühzeitige Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V41 "Solarpark Jessen 4" der Stadt Jessen (Elster) der Gemarkungen Buschkuhnsdorf, Holzdorf und Mönchenhöfe

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschließt wie folgt:

- Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V41 „Solarpark Jessen 4“ für das Gebiet

Planteil A

- der Gemarkung Buschkuhnsdorf; Flur 1; Flurstücke 34, TF113, TF105

Planteil B

- der Gemarkung Buschkuhnsdorf; Flur 1; Flurstücke 19, TF16
- der Gemarkung Buschkuhnsdorf; Flur 2; Flurstücke TF27; TF 28; TF29; TF30; TF31; TF32; TF33; TF34; TF35; TF36; TF37; TF38;

Planteil C

- der Gemarkung Holzdorf; Flur 9; Flurstücke TF39/1; TF39/2; TF40; TF52/1; TF55; TF56; TF127; 121; TF118; TF40; 37; 38; 39/3; 95; TF106; TF105; 31; 32; TF41
- der Gemarkung Mönchenhöfe; Flur 2; Flurstücke TF12/1; TF18/1; TF13/1

bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) Blatt-Nr. 1 bis 3 und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird in der vorliegenden Fassung (Stand März 2025) bestätigt. Die Begründung (Teil C) nebst Anlagen wird gebilligt.

- Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchzuführen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB soll auf Basis des Vorentwurfes in Form einer öffentlichen Auslegung / schriftlichen Benachrichtigung erfolgen.
- Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat in öffentlicher Sitzung am 27.06.2023 über die Einleitung eines Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V41 „Solarpark Jessen 4“ in den Gemarkungen Buschkuhnsdorf, Holzdorf und Mönchenhöfe beschlossen.

Im Vorfeld der Aufstellung hat sich die Stadt Jessen (Elster) mit dem Thema Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet sehr intensiv und tiefgründig auseinandergesetzt und einen Kriterienkatalog für Freiflächen-Photovoltaikanlagen beschlossen. So sollen maximal 1% der Gesamtfläche des Stadtgebietes Jessen (Elster) für Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden. Das entspricht einer Fläche von 352 ha.

Im Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2023 werden für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die für das Planvorhaben beanspruchten Flurstücke vollumfänglich benannt. Zur eindeutigen Übertragbarkeit in die Örtlichkeit ist es grundsätzlich sinnvoll, dass der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Flurstücke im Ganzen umfasst. Der Geltungsbereich zum Vorentwurf wurde dahingehend präzisiert, dass einige Flurstücke in den Planteilen A – C nur teilweise dem Plangebiet zugehörig sind. Der Planteil A wurde um die TF105 ergänzt. Damit werden z.B. vorhandene Waldflächen nicht vom Planvorhaben berührt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 55,70 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule und notwendigen Nebenanlagen (z.B. Betriebs- und Transformatorengelände, Wechselrichter, Löschwasservorrichtungen, Wirtschaftswege, Feuerwehrumfahrungen u.ä.) errichtet werden dürfen, wurde mittels Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen verbleiben in ihrer jetzigen Nutzung.

Entsprechend dem Kriterienkatalog über Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Jessen (Elster) wird in den Planunterlagen nachgewiesen, dass die Kriterien im Wesentlichen eingehalten sind. Die Teilflächen der PV-Anlagen überschreiten die vorgegebenen 25 ha nicht.

Der nunmehr vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes soll nach der Beschlussfassung der Öffentlichkeit vorgestellt werden, welches dem regulären Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entspricht. Dazu werden die vollständigen Unterlagen für die Dauer von einem Monat auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet ist der Vorentwurf in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), Bauamt, Schloßstraße 11 in 06917 Jessen (Elster) zur Möglichkeit der Einsichtnahme für Jedermann bereit zu legen. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Anregungen schriftlich, per E-Mail und / oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Verfahren zu beteiligen und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Umweltprüfung aufzufordern. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Vorentwurf ist mit einer Begründung versehen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes frühzeitig zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine

Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Aussagen hierüber werden im Verlauf des Planverfahrens kontinuierlich entwickelt und fortgeschrieben.

Anlage: Vorentwurf bestehend aus

- Planzeichnung – Teilfläche A vom 2025-03-06
- Planzeichnung – Teilfläche B vom 2025-03-06
- Planzeichnung – Teilfläche C vom 2025-03-06
- Übersicht
- Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Begründung zum Vorentwurf (Teil C)
- Blendgutachten Flugverkehr PVA Jessen vom 2025-02-03
- Blendgutachten PVA Jessen vom 2025-01-29
- Stellungnahme Blendwirkungen PVA Jessen auf Hubschrauber vom 2025-02-06