

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Solarpark Jessen 4“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB.
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage / eines Solarparks und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Wartung der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschranke, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist das Areal des sonstigen Sondergebietes.

Höhe der baulichen Anlagen = 3,0 m, gemessen über OK vorhandenes Gelände

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Grenzabstände nach BauO LSA sind einzuhalten.

1.4 Festsetzung von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Einfriedung

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Die Einfriedung des Geländes ist bis 2,50 m über Geländeneau zulässig. Der Zaun muss einen Zwischenraum zum Untergrund von 15 cm haben, um für Kleintiere passierbar zu sein.

2. Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, BauO LSA, NatSchG LSA)

2.1. Erhalt von Grünlandflächen / Entwicklung von Gehölzflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der Geländeoberfläche erfolgt eine extensive Flächennutzung/Grünflächennutzung/Beweidung.

Im Bereich des B-Plan-Gebiets sind sämtliche unversiegelte Sondergebietsflächen als Grünlandflächen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
Zum Schutz der Verbuchung ist auf diesen Flächen eine extensive Beweidung mit Schafen durchzuführen. Alternativ ist pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd möglich.

Ausgenommen davon sind die Zufahrten sowie alle Erschließungs- und Unterhaltungswege innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Flächen für Landwirtschaft, Gehölz- sowie Waldflächen bleiben, entsprechend dem Bestand, erhalten.

2.2. Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung sind Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (mindestens für den Zeitraum des Bestandes der PV-Anlage). Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Maßnahme A 1 Fläche zur Pflanzung von Sträuchern

Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt.

A 1:

- Buschkuhnsdorf 2 - Teilfläche B, nördlich und westlich an Sondergebiet angrenzend
 - Holzdorf und Mönchenhöfe - Teilfläche Teil C, Holzdorf westlich und südlich an Sondergebiet angrenzend, Mönchenhöfe Flächen nördlich südlich sowie westlich an Sondergebiet angrenzend
- Auf diesen Flächen erfolgt eine Strauchpflanzung in Form von Feldgehölzhecken.

Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.3. Gehölzliste

Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea ssp. sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweifloriger Weißdorn)
Crataegus macrocarpa	(Großfrüchtiger Weißdorn)
Crataegus media	(Mittlerer Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus thripidophylla	(Großkelchiger Weißdorn)
Crataegus subsparsa	(Verschiedenzähliger Weißdorn)
Cytisus scoparius	(Besenginster)
Daphne mezereum	(Gewöhnlicher Seidelbast)
Euonymus europaeus	(Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Genista tinctoria	(Färber-Ginster)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera periclymenum	(Wald-Geißblatt)
Prunus padus ssp. padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Prunus spinosa ssp. spinosa	(Schlehe)
Rhamnus cathartica	(Purgier-Kreuzdorn)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
Rosa agrestis	(Feld-Rose)
Rosa balsamica	(Flaum-Rose)
Rosa caesia	(Lederblättrige Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Rosa corymbifera	(Hecken-Rose)
Rosa dumalis	(Vogesen-Rose)
Rosa elliptica	(Keilblättrige Rose)
Rosa inodora	(Duftarme Rose)
Rosa micrantha	(Kleinblütige Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rosa subcanina	(Falsche Hunds-Rose)
Rosa subcollina	(Falsche Hecken-Rose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Salix aurita	(Ohr-Weide)
Salix fragilis	(Bruch-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

2.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden ggf. nach der geplanten Artkartierung in 2025 und Vorlage der Ergebnisse festgesetzt.

2.5 Vermeidungsmaßnahmen

V 1

Bauzeitenregelung: Die Baumaßnahme ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Vögel, von Oktober bis Februar, zulässig.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge des Vorhabens verletzt oder getötet werden. Sie dient somit insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln. Zugleich wird auch eine Störung des Rotmilans sowie weiterer, in den Gehölzen im Umfeld des Plangebiets brütenden, Vogelarten vermieden.

V 2

Vor der Baufeldfreimachung sind die Flächen auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

V 3

Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet sind zwingend zu erhalten. Bauzeitlich sind Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Gehölze sind von der Baumaßnahme auszunehmen.

V 4

Die Einzäunung der PV-Anlage erfolgt ohne Barrierewirkung für Kleinsäuger und Reptilien, umlaufender Durchlass von 15 cm über Geländeoberfläche.

2.6 Artenschutzrechtliche Maßnahme

Die Grünflächen des Solarparks sind auf die Dauer seines Betriebes ohne Herbizide und Insektizide zu bewirtschaften. Die Flächen sind durch eine zweimalige gestaffelte extensive Mahd pro Jahr zu pflegen oder entsprechend zu beweideten.

3. Hinweise

Die Hinweise werden nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Raumordnungsgesetz (ROG)
 - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
 - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
 - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
 - Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NbG LSA)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- alle in der gültigen Fassung

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Jessen 4“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5

- | | |
|----|------------------------------------|
| 1. | Nutzungsschablone |
| 2. | Gebiet mit Angaben der Nutzungsart |
| 3. | Grundflächenzahl |
| 4. | Höhe der baulichen Anlagen |

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

p private Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

g private Grünfläche

6. Planung, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

g.g.g.g. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

l Landwirtschaftsfläche

7. sonstige Planzeichen

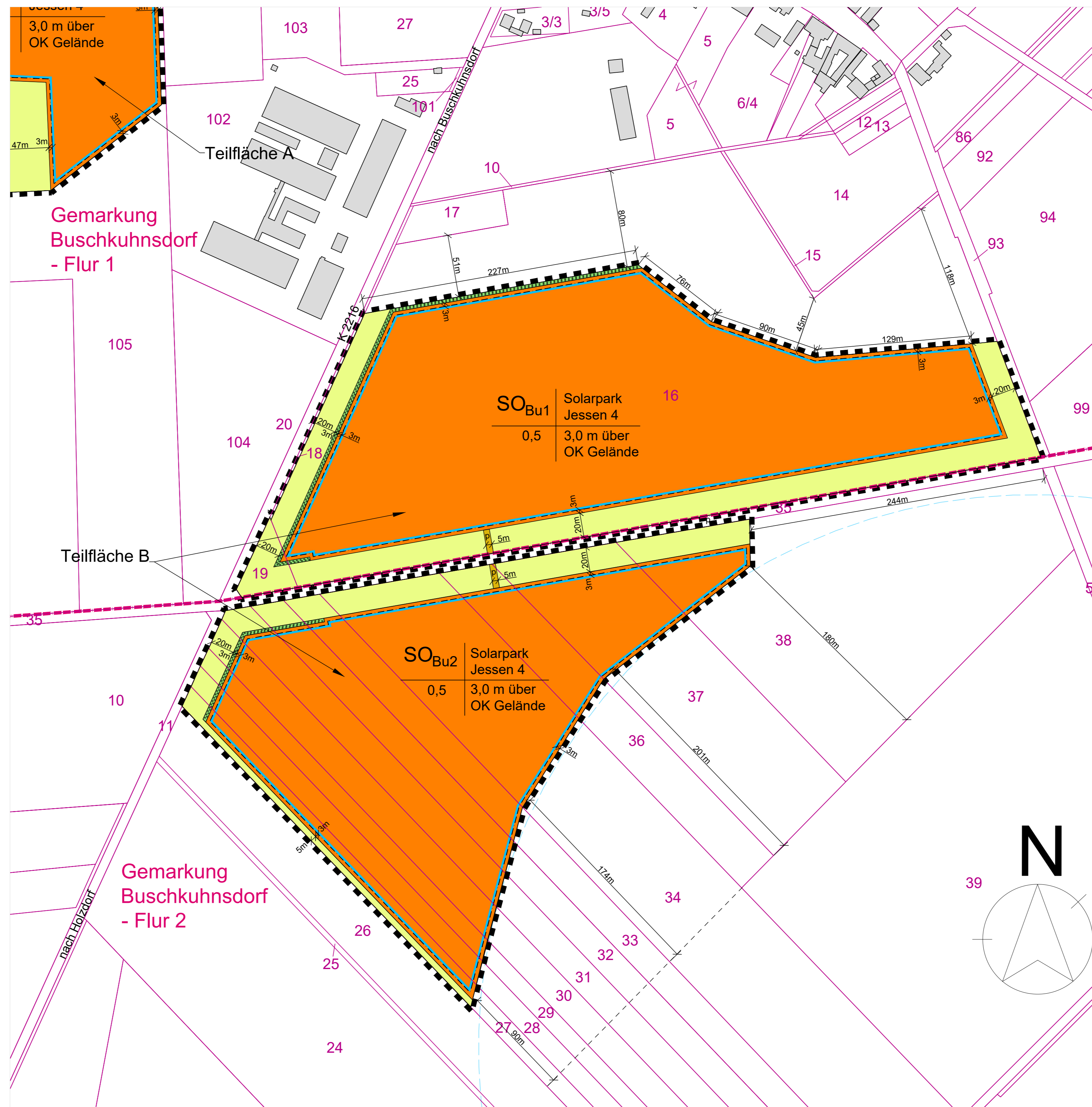
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

152 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

--- Gemarkungs- bzw. Flurgrenze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Jessen 4“

Teilfläche B Planzeichnung Teil A 2.1



Kartengrundlagen Liegenschaftskataster (Stand 01/2025), Hausumring:
GeoBasis-DE /LVerm Geo LSA, Datenlizenz "dl-de/by-2.0"

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Solarpar 4“ wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 27.06.2023 unter der Beschluss-Nr. 19/2023 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

4. Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet, mit Bitte um Stellungnahme bis

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art Umwelt bezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

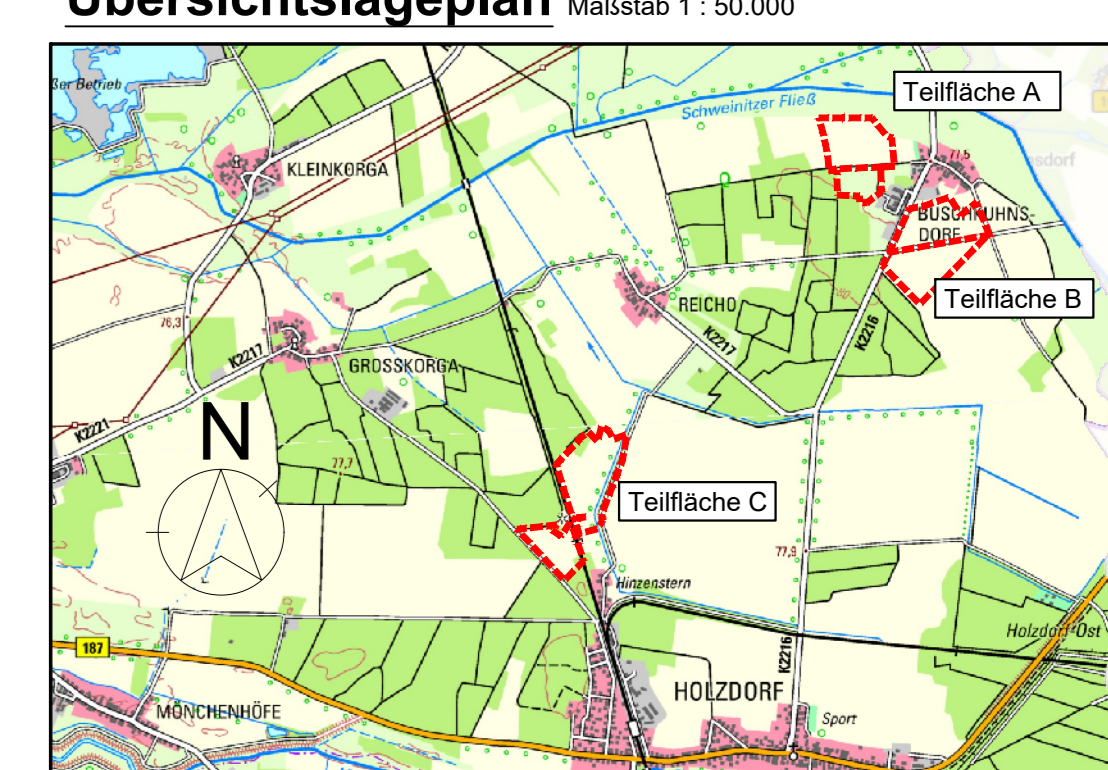
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

11. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Jessen (Elster), Bürgermeister Siegel

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 50.000



Plannerfasser:	Datum	Zeichen
GLI-PLAN GMBH INGENIEURBÜRO FÜR GARTEN-, LANDSCHAFTS- UND INGENIEURBAUPLANUNG BAUZEHNER STRASSE 34 · 01877 BUCHHOFWERRA TEL.: 03594-777 827 FAX: 03594-745 764	bearbeitet 03/2025 gezeichnet 03/2025 geprüft: 06.03.2025	Gü CAD/Leh Gü

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41 „Solarpark Jessen 4“, Teilfläche B

Originalmaßstab 1 : 2.000

Planaufstellende Kommune:	Stadt Jessen (Elster) Schloßstraße 11 06917 Jessen (Elster)	
Vorhabenträger:	PV-Projektgesellschaft Mönchenhöfe GmbH Mönchenhöfer Dorfstraße 2 06917 Jessen (Elster)	

VORENTWURF Fassung vom: 06.03.2025