

**Stadt Jessen (Elster)  
Landkreis Wittenberg**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
V 41**

**„Solarpark Jessen 4“  
mit Flächen in den Gemarkungen Buschkuhdorf,  
Mönchenhöfe und Holzdorf**

**VORENTWURF**

**Begründung**

**Teil C**

**Planaufstellende Kommune:** Stadt Jessen (Elster)  
Schloßstraße 11  
06917 Jessen (Elster)

**Vorhabenträger:** PV-Projektgesellschaft Mönchenhöfe GmbH  
Mönchenhöfner Dorfstraße 2  
06917 Jessen (Elster)

**Planverfasser:** GLI-PLAN GmbH  
Bautzener Straße 34  
01877 Bischofswerda

**Stand: 06.03.2025**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
1.1	LAGE UND GRÖÖE	4
1.2	NOTWENDIGKEIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND PLANUNGSZIELE	5
1.3	PLANUNG	6
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RELEVANTE KOMMUNALE BAULEITPLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>14</b>
4.3	VERKEHR UND ERSCHLIEÖUNG	15
<b>5</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>16</b>
5.1	BEBAUUNGSPLANKONZEPT	16
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	16
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
5.1.3	<i>Bauweise, Baugrenzen</i>	17
5.1.4	<i>Nebenanlagen</i>	17
5.1.5	<i>Einfriedung zur öffentlichen Fläche</i>	17
5.2	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	17
5.2.1	<i>Erhalt von Grünflächen / Entwicklung von Gehölzflächen</i>	17
5.2.2	<i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	18
5.3	VERKEHRS- UND ERSCHLIEÖUNGSKONZEPT	18
5.3.1	<i>Verkehrerschließung</i>	18
5.3.2	<i>Stadttechnische Erschließung</i>	18
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>18</b>
6.1	STÄDTEBAU	18
6.2	GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ	18
<b>6.3</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>20</b>

## **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

**Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)**

**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

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Jessen 4“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Beschluss Nr. 64/2023) gefasst.

Planungsziel ist die Errichtung eines Solarparks / einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Photovoltaik-Anlage macht sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, hier gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) – Vorhaben- und Erschließungsplan – erforderlich.

Vorhabensträger ist PV-Projektgesellschaft Mönchenhöfe GmbH, Mönchenhöfner Dorfstraße 2 in 06917 Jessen (Elster).

## 1 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilbereiche im Gemeindegebietes der Stadt Jessen (Elster), Teilbereich 1 - Buschkuhnsdorf, Teilbereich 2 Holzdorf und Mönchenhöfe, es umfasst folgende Fluren und Flurstücke:

B-Plan	Planteil	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Bezeichnung
Solarpark Jessen 4	A	Buschkuhnsdorf	1	34; TF113; TF105	SO Bu1
Solarpark Jessen 4	B	Buschkuhnsdorf	1	19; TF16	SO Bu1
Solarpark Jessen 4	B	Buschkuhnsdorf	2	TF27; TF 28; TF29; TF30; TF31; TF32; TF33; TF34; TF35; TF36; TF37; TF38;	SO Bu2
Solarpark Jessen 4	C	Holzdorf	9	TF39/1; TF39/2; TF40; TF52/1; TF55; TF56; TF127; 121; TF118; TF40; 37; 38; 39/3; 95; TF106; TF105; 31; 32; TF41	SO Ho9
Solarpark Jessen 4	C	Mönchenhöfe	2	TF12/1; TF18/1; TF13/1	SO Mö2

Es handelt sich ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen mit relativ geringen Bodenpunkten von 19 bis 25.

Die Flächengrößen der Planteile/Teilflächen betragen:

Teilfläche A: ca. 18,6 ha Geltungsbereich

Teilfläche B: ca. 18,1 ha Geltungsbereich

Teilfläche C: ca. 19,0 ha Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der **Teilfläche A** ist im Norden, Südosten und Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südwestlich sowie südlich grenzt Wald an.

Der Standort ist in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Die Teilung wird durch eine bereits vorhandene Verkehrsfläche erzeugt. Zu dieser Verkehrsfläche gilt ein Abstand von 20,0 m zum Sondergebiet.

Der Geltungsbereich der **Teilfläche B, welche sich in zwei Bereiche gliedert**, ist im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich und westlich grenzt Wald an.

Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße 2216 an. Zu dieser Verkehrsfläche gilt ein Abstand von 20,0 m zum Sondergebiet. Der Abstand gilt ebenso zur Verkehrsfläche zwischen den zwei Bereichen.

Der Geltungsbereich der **Teilfläche C** ist im Norden, Südosten und Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südwestlich sowie südlich grenzt Wald an.

Der Standort ist in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Die Teilung wird durch eine Bahnverkehrsanlage erzeugt. Zu dieser Verkehrsfläche gilt ebenso ein Abstand von mindestens 20,0 m zum Sondergebiet. Das Flurstück 13/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Jessen und ist ein potentielles Wegegrundstück. Diese Fläche ist nicht mit PV-Modulen zu Belegen.

## **1.2 Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes mit Teilflächen, wird die Schaffung von Baurecht zur Errichtung von drei Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Solarpark auf den o.g. Flurstücken Gemarkungen Busckuhnsdorf, Holzdorf und Mönchenhöfe mit nachfolgenden Nutzungen und Planungszielen angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf o.g. Flurstücken
- Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen mit niedrigen Bodenpunkten
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen durch Festsetzung von Art und Maß der Bebauung und Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Photovoltaikanlagen sowie Errichtung der Anlagen unter Beachtung von Natur- und Artenschutzbelangen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützt die Stadt Jessen (Elster) das Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien als weiteren Beitrag zur Energiewende.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen.

Die Ergebnisse werden in der weiteren Planung in Form eines Umweltberichtes zusammengefasst.

Für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Rahmen der Eingriffsregelung die Eingriffserheblichkeit und der Eingriffsumfang zu ermitteln sowie bei Bedarf Flächen und Maßnahmen zu deren Kompensation festzusetzen. Detaillierte Ausführungen dazu werden in der fortführenden Planung im Textteil zur Grünordnung enthalten sein.

Die Belange des Artenschutzes werden im Artenschutzfachbeitrag erfasst werden. Im Vorfeld dessen erfolgt eine Artkartierung auf der Fläche, deren Auswertung und Ergebnisse in den Artenschutzfachbeitrag einfließen werden.

## 1.3 Planung

### Das Vorhaben

Die PV-Projektgesellschaft Mönchenhöfe GmbH, Mönchenhöfner Dorfstraße 2 in 06917 Jessen (Elster), plant auf Pachtflächen der Agrargenossenschaft Agrargenossenschaft Holzdorf e.G., Mönchenhöfner Dorfstraße 2, 06917 Jessen (Elster) einen Solarpark zu errichten. Die operative Projektentwicklung wird hierbei von der Yokk Solar GmbH übernommen. Für den Bau und den Betrieb wurde eine Projektgesellschaft gegründet.

### Standortwahl

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen, sind Investoren auf Flächen angewiesen, für die eine EEG-Vergütung gegeben ist. Mit dem EEG verfolgt die deutsche Bundesregierung das Ziel, im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Energieversorgungskosten verringert, die Abhängigkeit von fossilen und nuklearen Energieträgern reduziert und die Entwicklung von neuen Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien gefördert werden.

#### § 2 3 EEG 2023:

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bundesverteidigung anzuwenden.

Da sich alle Teilflächen auf sogenannten landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten befinden, trifft folgendes zu:

#### § 3 EEG 2023 Absatz 7. „benachteiligtes Gebiet“ ein Gebiet im Sinn

- a) der Richtlinie 86/465/EWG des Rates vom 14. Juli 1986 betreffend das Gemeinschaftsverzeichnis der benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiete im Sinne der Richtlinie 75/268/EWG (Deutschland) (ABl. L 273 vom 24.9.1986, S. 1), die zuletzt durch die Entscheidung 97/172/EG (ABl. L 72 vom 13.3.1997, S. 1) geändert worden ist, oder
- b) des Artikels 32 der Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 über die Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 (ABl. L 347 vom 20.12.2013, S. 487) in der Fassung, die zuletzt durch die Delegierte Verordnung (EU) 2021/1017 vom 15. April 2021 (ABl. L 224 vom 24.6.2021, S. 1) geändert worden ist.

Alle Teilflächen/Planteile sind in der - Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagenverordnung – FFAVO vom 15.02.2022) – gelistet.

Anlage zur o.g. Verordnung - Auszug aus der Liste der benachteiligten Gebiete in Sachsen-Anhalt (Stand 13. März 1997)

<b>Nummer (Am 13. März 1997 gültige Amtliche Gemeinde- schlüsselnummer).</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>LF (Landwirtschaftliche Flä- che in Hektar)</b>
171012	Busckuhnsdorf	296
171025	Holzdorf	976
171045	Mönchenhöfe	343

Für die Teilfläche C an der Bahntrasse gilt hinsichtlich des Standortes auch:

§ 37 EEG 2023 Absatz 2:

c) die die in § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Voraussetzungen erfüllt, oder, soweit diese Voraussetzungen nicht vorliegen, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans längs von Autobahnen oder Schienenwegen lag, wenn die Freiflächenanlage in einer Entfernung von bis zu 500 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, errichtet werden soll,

Mit der Standortwahl entspricht dieser den Anforderungen der Bundesregierung im Sinne des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023).

Seitens des Investors wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Alternativen geprüft, mit dem Ergebnis, dass kein potentieller Standort ausgemacht werden konnte, der in Bezug auf die Flächen verfügbar wäre und hinsichtlich der Belange des Naturschutzes weniger konfliktträchtig wäre.

Der Stadt Jessen (Elster) ist bekannt, dass für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorrangig versiegelte Flächen oder Konversionsflächen genutzt werden sollen.

Jedoch befinden sich solche Flächen nicht im Eigentum der Stadt Jessen (Elster). Auch sind ihr derartige größere Flächen für diese Vorhaben nicht bekannt.

### **Kriterienkatalog der Stadt Jessen - Standortfindung**

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 gesamtträumlichen 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.

Wie bereits benannt, hat die Stadt Jessen keine großflächigen versiegelten Flächen oder Konversionsflächen für die Errichtung von PV-Anlagen zur Verfügung und favorisiert daher landwirtschaftliche Flächen mit niedrigem Bodenwert. Dabei sind die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild und den Zielen der Landwirtschaft zu prüfen sowie Belange von Natur- und Artenschutz zu beachten.

Anhand übergreifender Kriterien will die Stadt Jessen (Elster) grundsätzlich festhalten, ob und unter welchen Voraussetzungen Freiflächenphotovoltaik über verbindliche Bauleitpläne 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 und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Diese Kriterien sind für alle Teilflächen des Solarparks Jessen 4, nicht zutreffend.

### 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.

Die benannte Flächengröße wird eingehalten, siehe Punkt 1.1.

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.

Die benannte Flächengröße wird eingehalten.

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.

Mit der Realisierung der geplanten Anlagen werden keine Waldflächen gerodet und keine technischen Anlagen beeinträchtigt.

### 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.

Die Abstände wurden vom Investor geprüft und eingehalten.

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

Die Abstände wurden vom Investor geprüft und eingehalten.

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

Der Abstand wurden vom Investor geprüft und eingehalten.

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.

Die Forderung wurde bei der Standortwahl vom Investor beachtet. Entsprechende Heckenpflanzungen wurden festgesetzt.

### 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.

Die Forderung wurde bei der Standortwahl vom Investor beachtet. Die Bodenwerte liegen zwischen 19 und 25.

#### 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.

Die Nutzung der Freiflächen ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.1 festgelegt. Auf der Geländeoberfläche erfolgt eine extensive Flächennutzung/Grünflächennutzung/Beweidung.

Die Gestaltung der Einfriedung ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1,5 festgelegt und entspricht den Forderungen der Stadt Jessen.

#### 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.

Der Netzanschluss ist derzeit in Klärung durch den zuständigen Netzbetreiber.

#### 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.

Der Vorhabenträger hat seinen Unternehmenssitz in der Stadt Jessen (Elster). Der Städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird dementsprechend geschlossen.

#### 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.

Der Städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger wird dementsprechend geschlossen.

## Technische Beschreibung

Es handelt sich um eine Volleinspeiseanlage. Vom Netzbetreiber Mitnetz Strom mbH liegt eine positive netztechnische Stellungnahme vor, sodass einer Einspeisung der erzeugten Strommenge nichts entgegensteht.

In den Anlagenteilen werden kleinere Wege eingerichtet. Die Ausrichtung der Module erfolgt in Ost-West-Anordnung auf Modultischpaaren. Es wird auf einen sinnvollen Reihenabstand zwischen den Modultischpaaren geachtet und insbesondere Empfehlungen der NABU für naturverträgliche Solarparks berücksichtigt.

Durch die Einsaat von Blühwiese im Unterwuchs der Anlage sowie auf nicht überschirmten Freiflächen wird das Plangebiet zu einem „Solar-Biotop“ aufgewertet.

Die Module werden fest aufgeständert in Reihen angeordnet und nicht der Sonne nachgeführt. Die Ständer werden mit Bodenankern befestigt und sind leicht rückbaubar. Eine Gründung ist hierfür nicht erforderlich.

Um den durch die Solarmodule erzeugten Gleichstrom in Drehstrom umzuwandeln, werden Wechselrichter eingesetzt, welche an den Pfählen der Modulkonstruktion befestigt werden. Die Gleichstromkabel, welche für den Anschluss der Modulstränge an die Wechselrichter benötigt werden, werden hauptsächlich unter den Modulreihen verlegt. Gegebenenfalls kann dies in Abhängigkeit vom Standort der Wechselrichter zum Teil auch unterirdisch erfolgen. Vom Wechselrichter zum Trafo werden die Wechselspannungskabel üblicherweise in der Erde verlegt. Zudem ist es erforderlich Trafostationen auf der Fläche des Solarparks zu errichten.

Die Flächenbelegung ist auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher dem Entwurf beigelegt wird, dargestellt, ebenso die Ansicht der Modultische. Der Anstellwinkel beträgt 15°.

Der Azimut in den einzelnen Planteilen ist wie folgt geplant:

Planteil	Azimut
A	286 ° / 94 °
B	258 ° / 78 °
C	254 ° / 74 °

Es werden PV-Module etablierter, namhafter Firmen verbaut, die mit einer reflexionsmindernden Beschichtung zur Minderung von Blendeffekten versehen sind.

Die Erschließung der einzelnen Teilflächen/Planteile erfolgt über:

Planteil A Zufahrt über „Schlehweg“

Planteil B Zufahrt über „Dorfstraße“

Planteil C - westlicher Teil über „Großkorgaer Straße“ und östlicher Teil über „Hinzenstern“.

Die Anlage wird umzäunt, mit einem Eingangstor zu separaten Feldwegen, die zu den oben genannten Zufahrten führen. Die Zufahrten werden entsprechend der Anforderungen für den Materialtransport aufgearbeitet. Der Zaun wird einen Zwischenraum zum Untergrund von 15 cm besitzen, um für Kleintiere passierbar zu sein. Eine Rückbauverpflichtung ist im Pachtvertrag zwischen Flächeneigner und dem Betreiber des Solarparks enthalten.

### **Maßnahmen für Naturschutz und Erhaltung des Landschaftsbildes**

Bei der Planung und dem Bau des Solarparks sind Belange des Naturschutzes zu würdigen. Hierzu arbeitet die Fa. Yokk Solar GmbH mit Experten im Natur- und Umweltschutz zusammen. Im Rahmen des Projekts erfolgt eine nachhaltige und ökologische Flächennutzung, wodurch die biologische Vielfalt gefördert und eine ausgewogene Bepflanzung hergestellt werden soll.

Generell kann es mit dem Bau des Solarparks zu Einschränkungen im Landschaftsbild und der Lebensräume für Tiere kommen. Um diesen Einschränkungen entgegenzuwirken, können zahlreiche Maßnahmen in Abstimmung mit den Behörden ergriffen werden.

Der Vorhabensträger ist mit der Agrargenossenschaft Holzdorf e.G. in Abstimmung über Ausgleichsmaßnahmen auf deren Flächen.

## **2 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung**

### **Landesentwicklungs- / Regionalentwicklungsplanung:**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und Grundsätze 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 – Änderung des Landesentwicklungsplans mit Beschluss 22.12.2023).

Darüber hinaus sind der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) sowie der Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Der geplante Solarpark Jessen 4 ist hinsichtlich seiner Gesamtfläche über 41 ha als raumbedeutsam nach § 3 Raumordnungsgesetz einzustufen.

Entsprechend dem LEP LSA 2010 sollte die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitgehend vermieden werden.

Die Errichtung der Anlagen ist auf benachteiligten Flächen mit niedrigem Bodenwert geplant. Für den geplanten Solarpark erfolgt, im Rahmen des Umweltberichtes im Entwurf, die Prüfung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes.

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

Hinsichtlich der im LEP verankerten Vorranggebiete Forst, gibt es nur leichte Überschneidungen der Solarparkfläche mit dem Vorranggebiet. Da es sich im LEP um ungenaue REP-Zeichnungen handelt, stellt dies kein Problem für die Genehmigung dar (Hinweis der Regionalplanung in Scopingtermin zum Vorhaben).

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.

Die Vorbehaltsfläche Landwirtschaft, südlichen Bereich der Teilfläche B betreffend, welche im Regionalentwicklungsplans von 2018 verankert ist, wurde im neuen Entwurf des Landesentwicklungsplans 2024 nicht mehr definiert.

Alle weiteren Teilbereiche des Solarpark Jessen 4 sind nicht als Vorbehaltsflächen erfasst.

### **Kommunale Bauleitplanung**

Für das Gemarkungsgebiet der Stadt Jessen (Elster) gibt es derzeit keinen flächendeckenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) für Holzdorf ist das Gebiet des Geltungsbereiches Teilfläche C als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich Holzdorf wurde beantragt. Seitens der Stadt Jessen (Elster) wird eine Änderung des FNP beabsichtigt.

Für Mönchenhöfe und Busckuhnsdorf liegen keine Flächennutzungspläne vor.

Der Bebauungsplan „Solarpark Jessen 4“ wird entsprechend § 8 Abs. 4 Bau GB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

### *BauGB § 8 Zweck des Bebauungsplanes*

*(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).*

*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 ist.*

### 3 Naturräumliche Grundlagen

#### Allgemeine Aussagen zur Fläche

Gemäß der naturräumlichen Gliederung im Regionalplan Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gehört das Plangebiet zur Landschaftseinheit "Südliches Fläming-Hügelland" .

Das Landschaftsbild wird an allen Teilflächen/Plantteilen durch die großflächige ausgeräumte Feldflur mit Ackerflächen, Grünland und wenigen kleinen Waldflächen geprägt.

Die zum Zeitpunkt der Flächenbegehung am 21.08.2024 festgestellten Biotoptypen der Teilflächen/Plantteilen des Geltungsbereiches sind:

- Holzdorf Flur 9: Acker bzw. brachliegender Acker, an den Rändern Wald bzw. Ruderalflur und Baumgruppe
- Buschkuhnsdorf Flur 1: nördlich Acker, südlich Saatgrünland, artenarmes Intensivgrünland
- Buschkuhnsdorf Flur 2: Acker
- Mönchenhöfe Flur 2: Acker, an den Rändern nördlich und südöstlich Wald

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

#### Weitere allgemeine Aussagen zur Fläche

Innerhalb der B-Plan-Flächen befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Nördlich der Fläche Buschkuhnsdorf 1 (ca. 150 m Abstand) befindet sich das FFH-Gebiet DE 4144 302 "Schweinitzer Fließ" (linear). Nördlich angrenzend an die Fläche Buschkuhnsdorf 1 befindet sich das geplante Naturschutzgebiet "Neuerstädter Wiesen".

Nördlich angrenzend an die Fläche Buschkuhnsdorf 1 befindet sich die Biotopverbundeinheit "Schweinitzer Fließ".

Ein Horst des Rotmilans ist weniger als 300 m (gemessener Abstand 150 m) von der Fläche Buschkuhnsdorf 1 entfernt. Gemäß § 28 NatSchG LSA (Horstschutz) sind "Brut und Aufzucht störende Handlungen in einem Umkreis von 300 Metern zu unterlassen".

Die Baumaßnahme müsste damit außerhalb der Brutzeit stattfinden. Dazu wird eine Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, siehe textliche Festsetzungen Punkt 2.5.

In der Ortslage Buschkuhnsdorf brütet auch der Weißstorch, dieser ist aber vom Horstschutz nicht betroffen.

Die Fläche ist für die heimische Fauna als Lebensraum von mittlerer Bedeutung.

Äcker mit dominierenden Kulturpflanzen sind künstlich geschaffene, gering strukturierte und artenarme Biotope. Sie bieten eingeschränkte Lebensmöglichkeiten für eine geringe Artenzahl.

Saatgrasland ist je nach Dauer etwas besser strukturiert als Ackerflächen. Die Ackerflächen sind Lebensraum für wenige Tierarten, v.a. Insekten und Vögel und Nahrungshabitat für Körner- und Insektenfresser. Insgesamt sind die Flächen deutlich eingeschränkt durch die intensive Landwirtschaft. Die Flächen in Nähe der Verkehrsanlagen sind durch Schadstoffe und Lärm vorbelastet.

Infolge der Habitatausstattung und fehlender Verbundstrukturen sowie der Vorbelastung der Flächen durch die Landwirtschaft und Bewirtschaftung, ist vorrangig mit einem Vorkommen von weit verbreiteten und störungsunempfindlichen Arten zu rechnen.

Die natürlichen Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt sind trotz der vormaligen und derzeitigen Nutzungen und die Bodenverdichtungen dennoch gegeben, vermutlich mit Einschränkungen. Ein Boden-/Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor für das Vorhaben.

Die Flächen sind gegenüber Überbauungen als weitestgehend empfindlich einzuschätzen.

Die Offenlandflächen wirken mit der umliegenden Feldflur als großflächige Kaltluftentstehungsgebiete. Auf Grund der kaum vorhandenen Reliefenergie ist ein gerichteter Transport / Abfluss von Luftmassen über Luftaustauschbahnen nicht zu beobachten.

Klimatisch wirksame Strukturen (große Wald- und Gehölzflächen) sind kaum vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima eine mittlere Bedeutung.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) und des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **4 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen**

### **4.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur**

Die städtebaulichen Ziele des Vorhabens sind die räumliche Einbindung des Standortes/der Teilflächen in das umgebende Landschaftsbild.

### **4.2 Grünordnung**

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Optimierung der Planung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.

### **4.3 Verkehr und Erschließung**

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- Minimierung der Schaffung weiterer Verkehrsflächen im Plangebiet

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauungskonzept**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet „Solarpark Jessen 4“ gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB konzipiert.

Zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage / eines Solarparks mit Solar-Modulen auf Modultischen und bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb sowie die Wartung der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, 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. Gleichzeitig ist eine Rückbauverpflichtung im Pachtvertrag verankert.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bezieht sich auf die Verwirklichung des Planziels der Errichtung der Photovoltaik-Anlagen und erforderlicher Nebenanlagen. Dazu zählt auch die Errichtung von Einfriedungen zur Sicherung der technischen Anlagen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung kann ein Vorhaben zur Nutzung regenerativer Energien als weiteren Beitrag zur Energiewende realisiert werden.

Unter Beachtung des Kriterienkatalog der Stadt Jessen für PV-Anlagen und Einhaltung von Abständen zu anderen Nutzungen/ baulichen Nutzung werden Konflikte dazu verhindert.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.

Von der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenen Modulreihenabstände zur Vermeidung von Verschattungen bis zu max. 50 % für die Errichtung der Photovoltaik-Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) in Anspruch genommen. Dies führt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß. Maßgebend für die GRZ sind die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Für die Photovoltaik-Anlagen (Modultische) gilt die Grundflächenzahl für die übertrauften Flächen in senkrechter Projektion. Der tatsächliche Versiegelungsgrad wird jedoch deutlich geringer sein als mit der GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante aller baulicher Anlagen wird 3,0 m festgesetzt.

Dazu werde die Modulflächen mit Heckenpflanzungen in gleich Höhe ergänzt. Mit der Festsetzung der Höhe und den Bepflanzungen passen sich die geplanten Anlagen in das Landschaftsbild ein.

### **5.1.3 Bauweise, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstückflächen des Gebietes „Solarpark Jessen 4“ sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Nutzungen sowie der Flurstückskonfigurationen sind Konflikte mit benachbarten Grundstücken nicht gegeben. Abstandsflächen nach den Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Jessen (Elster) werden eingehalten.

### **5.1.4 Nebenanlagen**

Die Nebenanlagen sind nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht überbaubaren Flächen bleiben als landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzflächen, wie im Bestand erhalten. In Teilbereichen ergänzen Strauchpflanzungen die Teilflächen als Übergang in die freie Landschaft.

### **5.1.5 Einfriedung zur öffentlichen Fläche**

Zur Wahrung des Landschaftsbildes sind als Grundstücksabgrenzungen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igel, eine Passage zu ermöglichen.

## **5.2 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept sieht den weitestgehenden Erhalt der, an die Module angrenzenden Flächen vor. Das sind vorrangig Ackerflächen. Die unbebauten Flächen des Sondergebietes sind extensiv zu bewirtschaften.

### **5.2.1 Erhalt von Grünflächen / Entwicklung von Gehölzflächen**

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Grün- und Freiflächen im Sondergebiet sind extensiv zu bewirtschaften.

Ebenso sind die überbaubaren Grundstückflächen auf den Teilflächen außerhalb der Nebenanlagen im Sondergebiet als extensives Grünland zu bewirtschaften.

Mit dieser Festsetzung werden die Biotopflächen zum Bestand aufgewertet.

Zum Schutz vor Verbuschung ist auf diesen Flächen eine extensive Beweidung mit Schafen durchzuführen, oder entsprechend pro Jahr eine ein- bis zweischürige Mahd. Zur Kompensation der Eingriffe in Schutzgüter Boden/Wasser und Arten/Biotop sowie zur Einpassung der Anlage in die Landschaft, werden Heckenstrukturen in den Randbereichen angepflanzt.

## **5.2.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Bezüglich der Beachtung der Belange von Natur- und Artenschutz wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## **5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

### **5.3.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrlichen Ziele der Planung sind, das Gebiet an das bestehende Straßennetz anzuschließen und dafür keine unversiegelten Flächen zu verbrauchen.

Die Teilflächen des Solarpark werden über vorhandene Straßen und Wege erschlossen. Auf den Teilflächen A und C müssen schmale Verbindungsstraßen zwischen vorhandenen Verkehrsanlagen und der Sondergebietsflächen angelegt werden, über kurze Strecken.

### **5.3.2 Stadttechnische Erschließung**

Die Leitungsträger werden in die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen. Die Hinweise werden in die Planung aufgenommen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebau**

Die Umsetzung der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen mit geringem Bodenwert, entsprechend dem gültigen Regelwerk sowie der aktuellen Gesetzeslage, als Fläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen, unter Beachtung der umliegenden baulichen Nutzungen / Nutzungen

### **6.2 Grünordnung / Artenschutz**

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SÄCHSNATSCHG.

Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen (Punkt 5.2) entwickelt.

Für das Vorhaben wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.
- Festsetzung einer Obergrenze zur Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen und Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen.
- Die Einzäunung der PV-Anlage erfolgt ohne Barrierewirkung für Kleinsäuger und Amphibien, umlaufender Durchlass von 15 cm über Geländeoberfläche.
- Die Baumaßnahme ist außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Vögel, von Oktober bis Februar, zulässig. Die entsprechenden Bereiche sind auf einen möglichen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

### **Weitere Artenschutzrechtliche Maßnahme**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind die Grünflächen des Solarparks 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 beweiden.

## **6.3 Verkehr**

Durch die Nutzung vorhandener Verkehrsanlagen wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem derzeitigen kaum merkbar erhöhen. Bauzeitlich wird ein verstärktes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen sein. Betriebsbedingt wird sich der Fahrverkehr auf Zeiten der Wartung und Unterhaltung der Fläche sowie der Anlage einschränken, welcher unwesentlich zum bestehenden Verkehrsaufkommen auf der Wöllnauer Chaussee ist.

## **7 Kosten**

Die Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Grünordnung und Umweltbericht sowie die gesamte Erschließung trägt der Investor.

## 8 Quellenverzeichnis

### Literaturverzeichnis

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005

Umweltprüfung in der Bauleitplanung

GLI-PLAN GMBH, 2025:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Jessen 4“ Textliche Festsetzungen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG

Regionalplan - Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) seit dem 27.04.2019 rechtskräftig

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND DIGITALES SACHSEN-ANHALT:

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 – Änderung des Landesentwicklungsplans mit Beschluss 22.12.2023).

STADT JESSEN (ELSTER) 2024:

Unterlagen zur Bauleitplanung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V39 „Solarpark Jessen 2“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan V40 „Solarpark Jessen 3“

### Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung

BauOLSA Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BArtSchV Bundesartenschutzverordnung: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten

BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

DenkmSchG LSA Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

PlanZVO Planzeichenverordnung

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments (Vogelschutz-Richtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

ROG	Raumordnungsgesetz
NatSchG LSA	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
NbG LSA	Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
WG LSA	Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt

### **weitere Quellen**

Stadtverwaltung Jessen (Elster)  
schriftliche Hinweise 2024-2025

Landesamt für Umwelt Sachsen-Anhalt 2025  
Datenauskunft Landschaftsgliederung, Schutzgebiete, Artenauskunft

OPENSTREETMAP 2025:  
<https://www.openstreetmap.org/>

YOKK SOLAR GMBH, 2024-2025:  
Mündliche und schriftliche Auskünfte zum Vorhaben, Leipzig

Begehung aller Teilflächen durch Mitarbeiter der GLI-PLAN GmbH am 21.08.2024