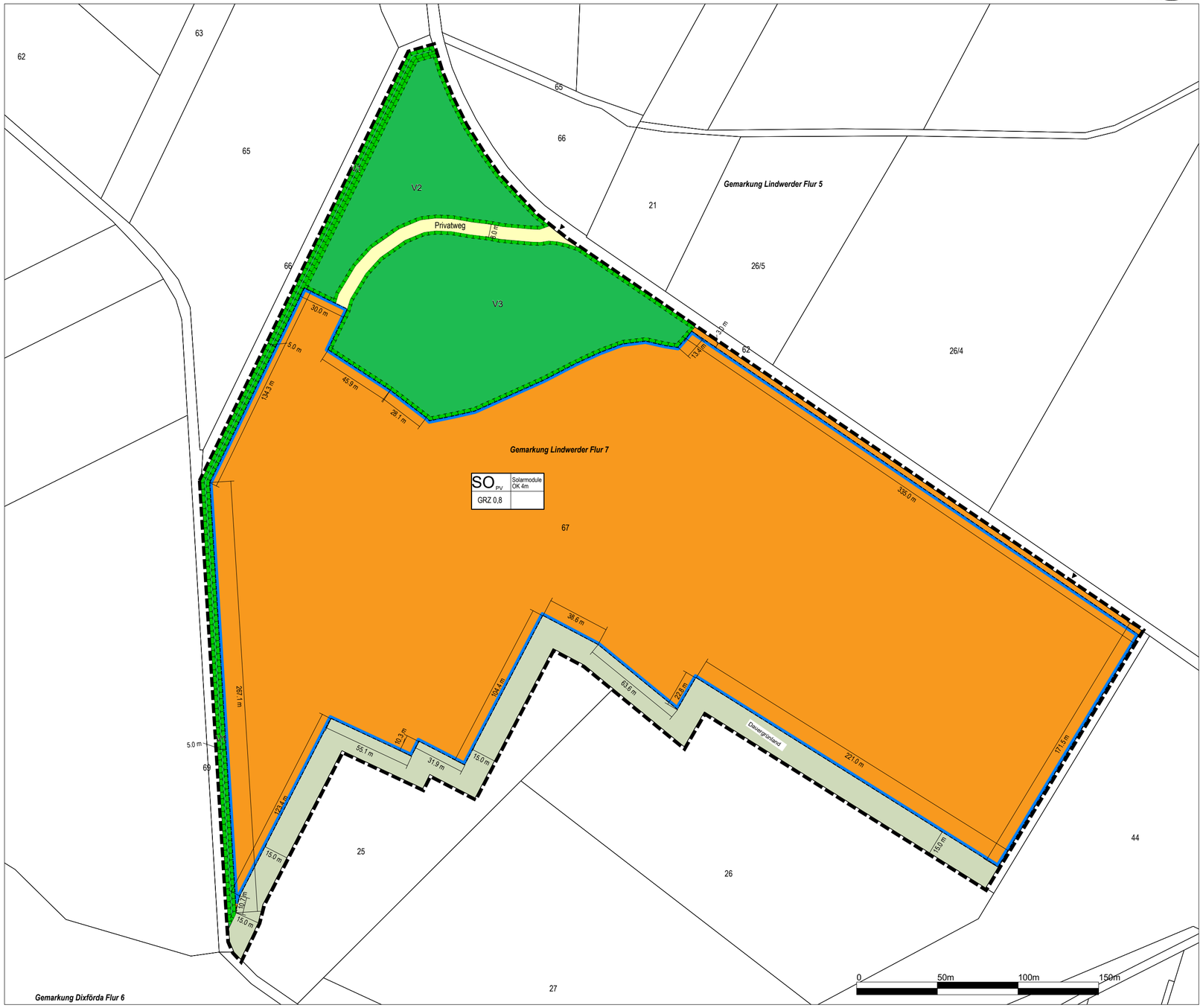
# BEBAUUNGSPLAN V44 "SOLARPARK LINDWERDER EHEM. KIESABBAUFLÄCHE" IN DER GEMARKUNG LINDWERDER




## Planzeichenerklärung

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)

| SO PV | Solarmodule OK 4m |
|---|---|
| GRZ 0,8 | |

Höhe

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl i.v.m. textlicher Festsetzung 2.1

OK 4m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß i.V.m. textlicher Festsetzung 2.2

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

### Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

Einfahrt

### Flächen für Landwirtschaft und Wlad

(§9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Dauergrünland — Dauergrünland i.V.m. textlicher Festsetzung 4.3

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

V1/V2/V3 — private Grünfläche mit Zweckbestimmung V1 / V2 / V3 i.V.m. textlicher Festetzung 4.4, 4.5 und 4.6

### sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

### Plangrundlagen

Flurstücke

Flure

Flurstücksnummern

N

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan V44 „Solarpark Lindwerder ehem. Kiesabbaufläche" für das Gebiet Gemarkung Lindwerder, Flur 7 Flurstück 67, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist"
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage" (SO PV) festgesetzt. Als zulässig festgesetzt werden all jene baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Photovoltaikanlage erforderlich sind bzw. in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung stehen.

Im SO PV sind zulässig:

- Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen),
- Nebenanlagen, Betriebs-, Transformatorengebäude und Wechselrichter, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Zufahrten und Wartungsflächen,
- Speichermedien,
- Nebenanlagen, die dem Brandschutz dienen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl wird im SO mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.

Hinweis: Die natürliche Geländeoberfläche liegt bei 94 m über NHN im DHHN 2016.

3. **Bedingte „aufschiebende" Festsetzung**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die (in der Planzeichnung) festgesetzten Nutzungen sind erst nach Abschluss des bergbaulichen Verfahrens für das Abbaugebiet „Lindwerder" zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

4.1 Im SO PV darf die Versiegelung durch PV-Freiflächenanlage einschließlich ihrer im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der erforderlichen Bewegungsflächen nur maximal 5 von Hundert der festgesetzten Sondergebietsfläche betragen.

4.2 Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen in den Sonstigen Sondergebieten ist nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauart (z. B. Schotterdecke) herzustellen.

4.3 Die Flächen unter den Freiflächen-Photovoltaikanlagen im SO PV sowie die mit Dauergrünland gekennzeichneten Flächen sind als extensiven Grünlandflächen (Selbstbegrünung) zu entwickeln. Der Einsatz von Pestiziden und organischen sowie mineralischen Düngern ist unzulässig.

4.4 Die mit den Buchstaben V 1 gekennzeichnete Grünfläche ist von Bebauung jeglicher Art als 5 m breiter Bearbeitungsstreifen für die Gräben zu erhalten.

4.5 Die mit den Buchstaben V 2 gekennzeichnete Grünfläche ist als Zauneidechsenhabitat zu erhalten und entwickeln.

4.6 Die mit den Buchstaben V 3 gekennzeichnete Grünfläche ist als Pionierwald, Mischbestand Ahorn-Linde zu erhalten.

**5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 i.V.m.§ 87 Abs. 9 BbgBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Einfriedungen haben einen Bodenabstand von mindestens 20 cm zum Boden einzuhalten. Ein Untergrabungsschutz kann ausgebildet werden. Stacheldraht ist am bodennahen Bereich aus-zuschließen. Die Einfriedung ist transparent zu gestalten.

Hinweis: Die natürliche Geländeoberfläche liegt bei 94 m über NHN im DHHN 2016.

## VERFAHRENSVERMERKE

**1.** Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Jessen (Elster) zur Aufstellung des Bebauungsplanes V44 „Solarpark Lindwerder ehem. Kiesabbaufläche" der Stadt Jessen (Elster) vom ..... Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

**2.** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes V44 „Solarpark Lindwerder ehem. Kiesabbaufläche" der Stadt Jessen (Elster) und die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am ..... Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

**3.** Der Entwurf der des Bebauungsplans V44 „Solarpark Lindwerder ehem. Kiesabbaufläche" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.jessen.de/bauen-wohnen/bauen-in-jessen-elster/oeffentlichkeitsbeteiligung.html veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Jessen Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.jessen.de/bauen-wohnen/bauen-in-jessen-elster/oeffentlichkeitsbeteiligung.html ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

**4.** Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

**5.** Der Entwurf des Bebauungsplanes V44 „Solarpark Lindwerder ehem. Kiesabbaufläche " im OT Mark Zwuschen der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Jessen (Elster), den .....
Siegel
Michael Jahn
Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

**6.** Die Satzung des Bebauungsplanes V44 „Solarpark Lindwerder ehem. Kiesabbaufläche" der Stadt Jessen (Elster), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates Jessen (Elster) vom ..... übereinstimmt.

Jessen (Elster), den .....
Siegel
Michael Jahn
Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

**7.** Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Jessen (Elster), den .....
Siegel
Michael Jahn
Bürgermeister der Stadt Jessen (Elster)

## PLANGRUNDLAGE

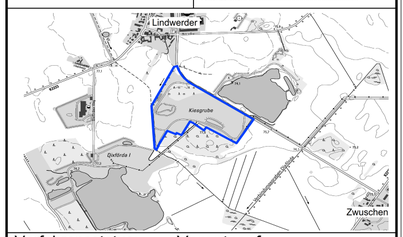
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA/www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk)
Aktenzeichen: .....

**STADT JESSEN (ELSTER)**
Ortsteil LINDWERDER

Vorhaben:
**BEBAUUNGSPLAN V44**
"Solarpark Lindwerder ehem. Kiesabbaufläche"

Maßstab: M 1:2.000
Originalblattgröße: A2

© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA/www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk)
Aktenzeichen: .....




| | |
|---|---|
| Verfahrensstatus: | Vorentwurf |
| Bearbeitungsstand: | März 2026 |
| Planverfasser: | Bruckbauer & Hennen GmbH<br>14913 Jüterbog, Schillerstraße 45 |