Stadt Jessen (Elster)
Landkreis Wittenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41

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

ENTWURF

Textliche Festsetzungen
Teil B

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: 19.03.2026

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 er forderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Stromspeicher/Speicheranlagen, 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. Es sind blendarme Solarmodule zu verwenden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
1. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
2. Errichtung und Betrieb von batterieelektrischen Anlagen zur Speicherung von Energie
3. Stellplätze
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
5. Einfriedungen

Neben der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist vorgesehen, eine batterieelektrische Anlage zur Speicherung von Energie und deren bedarfsgerechter Abgabe zu errichten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß = 0,5

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

Höhe der baulichen Anlagen = 3,50 m, gemessen über OK vorhandenes Gelände

Abweichend von der textlichen Festsetzung wird festgelegt, dass batterieelektrische Anlagen zur Speicherung von Energie abweichend von dem festgesetzten Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig sind.

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, einschließlich Toranlagen, ist bis 2,50 m über Geländeniveau zulässig. Der Zaun muss einen Zwischenraum zum Untergrund von 20 cm haben, um für Kleintiere passierbar zu sein, soweit dies aus Gründen der Sicherheit für die Anlage möglich ist.

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 Verbuschung 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.

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 – Teilfläche B, nördlich und westlich an Sondergebiet angrenzend
- Holzdorf und Mönchenhöfe – Teilfläche 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.

Bei der Anlage weiterer versiegelter Flächen, über den Bestand hinaus, wird je 50 m² zu versiegelnder Fläche die Pflanzung eines gebietsheimischen standortgerechten Baumes (siehe Gehölzliste), Stammumfang mind. 12-14 cm / Obstbäume 8-10 cm oder die Pflanzung von 3 gebietsheimischen Sträuchern festgesetzt.

2.3. Gehölzliste

Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea ssp. Sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger 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 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 Vogelarten 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 20 cm über Geländeoberfläche.

V 5
Insbesondere Fischotter sind als sehr mobile und „neugierige“ Art durch unsichere Bauzustände (Frischbeton, Baugruben) gefährdet. Die Erreichbarkeit unsicherer Bauzustände muss durch ausreichend hohe Einzäunungen vermieden werden.

V 6
Im Teilbereich C ist um den gesamten Baubereich beider Teilflächen ein bauzeitlicher Amphibienschutzzaun zu errichten, da der südöstlich angrenzende Hinzensterngraben als Laichgewässer genutzt wird und die nordwestlich angrenzenden Gehölzflächen als potenzielle Landlebensräume fungieren. Der Zaun ist vor Beginn der Aktivitätszeit (witterungsbedingt ggf. bereits ab

15.02., spätestens ab 01.03.) zu errichten, während der gesamten Bauzeit in der aktiven Zeit der Amphibien (bis 15.10.) zu unterhalten und regelmäßig auf Beschädigungen zu kontrollieren.

A_{CEF} 1: Feldlerchenfenster

Zur Kompensation der Verluste an Bruthabitaten sind je in der Kartierung nachgewiesenem Brutpaar zwei Feldlerchenfenster in Ackerflächen im Umfeld des Plangebiets zu schaffen. Anhand der Kartierungsergebnisse wird von 8 Brutpaaren ausgegangen (7 innerhalb des Plangebiets und eines unmittelbar benachbart kartiert), sodass 16 Fenster anzulegen sind.
Die erste Umsetzung muss in der Bewirtschaftungssaison vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen.
Die Maßnahme muss in Ackerflächen mit Wintergetreide stattfinden. Damit werden auch für den Ortolan geeignete Habitate geschaffen.
Durch den Vorhabenträger muss jedes Jahr die Schaffung der Bodenbrüterfenster bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg nachgewiesen werden, da es sich aufgrund Änderungen in der Fruchtfolge um wechselnde Flächen handelt.

2.5 Artenschutzrechtliche Maßnahme

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

3. Hinweise

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zaunsetzungen etc. wird gem.§ 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich.
Die Dokumentation ist gem.§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; siehe auch Hinweise zu den Erläuterungen und Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Bek. der StK vom 14.5.2021 - 63.57704 in MBL LSA, 329) zu§ 14 Abs. 9. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens 12 Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Für die Teilflächen A und B hingegen bestehen wie bereits eingangs genannt keine Einwände. Alle Beteiligten sind auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen.

Gemäß§ 2 in Verb. mit§ 18 (1) DenkmschG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach§ 14 Abs. 1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß§ 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).
Für den Fall des Zutage Tretens von archäologischen Funden bei Erdeingriffen, die nach§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher oder denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmalen sowie des Erkenntnisgewinnes gern. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden.

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt – Naturschutz
Wolf
Bei der Planung der Anlage sollten Leitlinienwirkungen von Wirtschaftswegen beachtet werden, um Wölfe oder auch andere Wildtiere nicht in Richtung von Ortschaften oder Straßen zu leiten.

Gegebenenfalls sollten auch Jagdverbotszonen im Umkreis von 120m eingerichtet werden (Störungs-vermeidung). Bei den Bauarbeiten sollten keine organischen Abfälle (Essensreste etc.) ins Gelände gelangen, um eine Habituierung durch Wölfe auszuschließen (gemeint sind Anlocken, Gewöhnen, auffälliges Verhalten/Betteln gegenüber Bauarbeitern). Ebenfalls sollten Nachtarbeiten vermieden werden.
Bezüglich eines Pflegekonzeptes „Beweidung mit Nutztieren“ sollte schon in der Planung der künftige Herdenschutz berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass der Außenzaun der Anlage mit einem Untergrabeschutz ausgerüstet werden sollte (entweder außen zwei stromführende Litzen im 20cm/40cm Bodenabstand oder den Zaun mindestens 40 cm tief in den Boden einlassen oder an der Außenseite 1 m breit ausgelegen und mit Erdankern befestigen). Für entsprechende Herdenschutzberatungen steht das LAU zur Verfügung.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
In unmittelbarer Nähe der Teilflächen B und C des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich zwei Lagepunkte der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, mit den Punktnummern 414401500 und 424405400. Diese sind in den anliegenden Festpunktübersichten rot unterstrichen. Für die Festpunkte wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche (Sicherheitsabstand) im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA) vom 24. Juni 1992 vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) beansprucht.

Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung dieser Festpunkte durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 43 rechtzeitig abzustimmen.
Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer zu informieren. Planungen / Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass diese Punkte nicht gefährdet werden! Insbesondere sollten im unmittelbaren Umfeld der Festpunkte keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Materialdepots oder Erdaushübe angelegt werden. Des Weiteren ist es wichtig, dass die o. g. Festpunkte durch eventuelle Wegeausbaue nicht zerstört und nicht eingezäunt werden. Sie müssen mit einem Messbus anfahrbar bleiben.

Nach dem VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 § 5 stehen Festpunkte unter besonderen Schutz. Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben zu dulden, dass Marken zur amtlichen Kennzeichnung von Vermessungspunkten (Vermessungsmarken) und von Grenzen (Grenzmarken) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen eingebracht und dass Vermessungssignale für die Dauer von Vermessungsarbeiten errichtet werden. Die Eigentümer und die Nutzungsberechtigten haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen können.
Die DVO VermKatG LSA regelt in § 1 „Schutz der Vermessungsmarken"

(1) eine Schutzfläche wird beansprucht für Vermessungsmarken, die mit dem Boden verbunden sind...
(2) Die Schutzfläche liegt kreisförmig um die Vermessungsmarke.

4. Rechtsgrundlagen

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