**Stadt Jessen (Elster)**
**Landkreis Wittenberg**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 41

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

**ENTWURF**

# Begründung

## Teil C

| | |
|---|---|
| **Planaufstellende Kommune:** | **Stadt Jessen (Elster)**<br>**Schloßstraße 11**<br>**06917 Jessen (Elster)** |
| **Vorhabenträger:** | **PV-Projektgesellschaft Mönchenhöfe GmbH**<br>**Mönchenhöfner Dorfstraße 2**<br>**06917 Jessen (Elster)** |
| **Planverfasser:** | **GLI-PLAN GmbH**<br>**Bautzener Straße 34**<br>**01877 Bischofswerda** |

**Stand: 19.03.2026**

# INHALTSVERZEICHNIS

**1 ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES ..... 4**

1.1 LAGE UND GRÖßE ..... 4
1.2 NOTWENDIGKEIT DER AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES UND PLANUNGSZIELE ..... 5
1.3 PLANUNG ..... 6

**2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / RELEVANTE KOMMUNALE BAULEITPLANUNG ..... 12**

**3 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN ..... 14**

4.3 VERKEHR UND ERSCHLIEßUNG ..... 16

**5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN ..... 16**

5.1 BEBAUUNGSPLANKONZEPT ..... 16
*5.1.1 Art der baulichen Nutzung ..... 16*
*5.1.2 Maß der baulichen Nutzung ..... 17*
*5.1.3 Bauweise, Baugrenzen ..... 17*
*5.1.4 Nebenanlagen ..... 17*
*5.1.5 Einfriedung zur öffentlichen Fläche ..... 18*
5.2 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT ..... 18
*5.2.1 Erhalt von Grünflächen / Entwicklung von Gehölzflächen ..... 18*
*5.2.2 Vermeidungsmaßnahmen ..... 18*
5.3 VERKEHRS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT ..... 18
*5.3.1 Verkehrserschließung ..... 18*
*5.3.2 Stadttechnische Erschließung ..... 19*

**6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 19**

6.1 STÄDTEBAU ..... 19
6.2 GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ ..... 19
**6.3 VERKEHR ..... 20**

**7 KOSTEN ..... 21**

**8 QUELLENVERZEICHNIS ..... 21**

# 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 Teilbereiche im Gemeindegebietes der Stadt Jessen (Elster), in Buschkuhnsdorf, Holzdorf und Mönchenhöfe, es umfasst folgende Fluren und Flurstücke:

| B-Plan | Planteil | Gemarkung | Flur | Flurstücke | Bezeichnung |
|---|---|---|---|---|---|
| Solarpark Jessen 4 | A | Buschkuhns-dorf | 1 | 34; TF113; | SO A/Nord |
| Solarpark Jessen 4 | A | Buschkuhns-dorf | 1 | TF105 | SO A/Süd |
| Solarpark Jessen 4 | B | Buschkuhns-dorf | 1 | 19; TF16 | SO B/Nord |
| Solarpark Jessen 4 | B | Buschkuhns-dorf | 2 | TF27; TF 28; TF29; TF30; TF31; TF32; TF33; TF34; TF36; TF37; TF38; | SO B/Süd |
| Solarpark Jessen 4 | C | Holzdorf | 9 | TF39/1; TF39/2; TF40; TF52/1; TF55; TF56; TF127; TF121; TF118; 37; TF38; 39/3; TF95; TF106; TF105; 31; 32; TF41 | SO C/Nord |
| Solarpark Jessen 4 | C | Mönchenhöfe | 2 | TF12/1; TF18/1; TF13/1 | SO C/Süd |

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 unmittelbar an das Plangebiet 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.
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.

Südlich (Abstand ca. 40 m) und westlich (andere Seite der K 2216) grenzt Wald an.

Der Geltungsbereich der **Teilfläche C** ist im Norden, Südosten und Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südwestlich sowie südlich grenzt Wald (Abstand bis 50 m) 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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Form eines dreiteiligen Solarparks mit Speicher (BESS) und Nebenanlagen als Solarpark auf den o.g. Flurstücken der Gemarkungen Buschkuhnsdorf, Holzdorf und Mönchenhöfe mit nachfolgenden Nutzungen und Planungszielen angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Solarparks 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 wurden 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 sind im Textteil zur Grünordnung enthalten.

Die Belange des Artenschutzes sind im Artenschutzfachbeitrag erfasst. Im Vorfeld dessen erfolgte eine Artkartierung auf der Fläche, deren Auswertung und Ergebnisse in den Artenschutzfachbeitrag eingeflossen sind.

## 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 Bündnisverteidigung 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)

| **Nummer (Am 13. März 1997 gültige Amtliche Gemeinde-schlüsselnummer).** | **Gemeinde** | **LF (Landwirtschaftliche Fläche in Hektar)** |
|---|---|---|
| 171012 | Buschkuhnsdorf | 296 |
| 171025 | Holzdorf | 976 |
| 171045 | Mönchenhöfe | 343 |

Mit der Standortwahl entsprechen diese 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.

**Ausführungen der Standortwahl aus Sicht der Landwirtschaft**
Die Auswahl der Flächen erfolgt anhand der Bodenpunkte, diese sind hier bis 25, daraus resultieren Ertragsminderungen, die eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Bewirtschaftung oft nicht ermöglichen, daher sind Flächen teilweise brachgelegt
Aus Sicht des Landwirts ist der Ertrag entscheiden und dieser war ausschlaggebend für die Auswahl der Flächen.

Bei allen Anlagen werden die Abstände zum Wald eingehalten, Wald wird nicht beansprucht, nur die Felder, es sind keine Baumfällungen notwendig.

Auf der Fläche B haben die hier genutzten Flächen keine mittleres, sondern ein geringes Ertragspotenzial. Die Bereiche der fest installierten Bewässerung bleiben frei. Die Flächen für die PV-Analgen sind teilweise Randflächen auf denen sich keine großen Bewässerungen errichten lassen, diese sind ohne Bewässerung immer schlechter geeignet für Landwirtschaft.
Die PV-Anlage bietet dem Landwirt Möglichkeiten zu effizienter Nutzung all seiner Flächen. In diesem Projekt ist der Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen identisch mit Projektpartner der PV-Anlagen.

**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 gesamträumlichen 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 Bauleitplanungen 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. Die Baufelder A und B werden als eine Einheit = eine Anlage betrachtet.

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 Vertag 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 Vertag 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 Wartungswege 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.
Außerdem werden Speicher zur Harmonisierung der volatilen Stromproduktion eingesetzt. Die Errichtung der Speicher erfolgt in modularer Bauweise auf Containerbasis.

Die Gleichstromkabel, welche für den Anschluss der Modulstränge an die Wechselrichter und Speicher benötigt werden, werden hauptsächlich unter den Modulreihen verlegt. Gegebenenfalls kann dies in Abhängigkeit vom Standort 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 - südlicher Teil über „Großkorgaer Straße“ und nördlicher 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 20 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 Daseinsvorsoge maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Der geplante Solarpark Jessen 4 ist hinsichtlich seiner Gesamtfläche über 55 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.

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.

Der südliche Bereich der Teilfläche B gilt als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft.

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

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

**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 Buschkuhnsdorf 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/Planteilen 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/Planteilen 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.
Im Untersuchungsraum sind keine Schutzgebiete und keine Lebensraumtypen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vorhanden.
Nördlich der Teilfläche A Buschkuhnsdorf (ca. 150 m Abstand) befindet sich das FFH-Gebiet DE 4144 302 "Schweinitzer Fließ" (linear). Eine FFH-Vorprüfung zum Vorhaben ist erfolgt, Beeinträchtigungen des Schutzgebietes können ausgeschlossen werden.
Nördlich angrenzend an die Teilfläche A Buschkuhnsdorf befindet sich das geplante Naturschutzgebiet "Neuerstädter Wiesen" (Abstand ca. 5 m).
Der nördliche Rand der Teilfläche A Buschkuhnsdorf befindet sich innerhalb der Biotopverbundeinheit "Schweinitzer Fließ" (keine gesetzliche Schutzgebietskategorie).

Ein Horst des Rotmilans ist weniger als 300 m (gemessener Abstand 150 m) von der Teilfläche A Buschkuhnsdorf 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.

Es können potenziell weitere Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten im Plangebiet vorkommen. Details sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

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.

Laut Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt befinden sich im Bereich des geplanten Vorhabens Teilfläche C gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Hinweise des Landesamtes wurden dazu in die Hinweise zum B-Plan aufgenommen. Im März 2026 erfolgte eine wissenschaftliche Untersuchung der Fläche durch das Landesamt. Die Ergebnisse liegen dem Investor vor. Hinsichtlich der Nutzung der Fläche wird es keine Einschränkungen geben.

Für die Realisierung des Solarparks wird es eine archäologische Baubegleitung geben müssen.

# 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 Bebauungsplankonzept

### 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 zur Erzeugung und bauliche Anlagen, die für den technischen und wirtschaftlichen Betrieb, den Netzanschluss sowie die Wartung der Energieerzeugungsanlagen erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Schaltschränke, Stromspeicher/Speicheranlagen, Trafos, Zufahrten, etc.) und weitere Nebenanlagen, für den durch die Hauptnutzung verursachten Bedarf. Es sind blendarme Solarmodule zu verwenden. Ein Blendgutachten für das Vorhaben lag zum Vorentwurf vor. Infolge der Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr, wurde das Gutachten, entsprechend der Forderungen des Bundesamtes angepasst.
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 Kriterienkataloges 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, als Höchstmaß, durch Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt.
Von der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenden 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 der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m festgesetzt. 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.
Dazu werde die Modulfächen 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die nicht bebauten Flächen bleiben als Grünlandflächen 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 einschließlich Toranlagen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igeln, eine Passage zu ermöglichen, soweit dies aus Gründen der Sicherheit für die Anlage möglich ist.

## 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 Grundstücksflächen 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/Biotope 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 müssen schmale Verbindungsstraßen zwischen vorhandenen Verkehrsanlagen und der Sondergebietsflächen angelegt werden, über kurze Strecken.

### 5.3.2 Stadttechnische Erschließung

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

Nach Auskunft des Stadtwehrleiters der Stadt Jessen (Elster) stehen im Umkreis von jeweils 1000m der Flächen in Holzdorf und Buschkuhnsdorf mindestens 1 Löschwasserbrunnen mit 48m²/h für 2 Stunden pro Entnahmestelle zur Verfügung.

# 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 § 6 / § 10 Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.
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.

**<u>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</u>**

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl.
- Festsetzung einer Obergrenze zur Versieglung 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 20 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.
- Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet sind zwingend zu erhalten. Bauzeitlich sind Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Gehölze sind von der Baumaßnahme auszunehmen.
- 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.
- 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.
- **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.

**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, 2026:
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

Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, 2025