

# Stadt Jessen (Elster)



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan V38 „Solarpark Jessen 1“

in den Gemarkungen Gentha, Ruhlsdorf, Arnsdorf  
und Rehain

## Begründung zum Vorentwurf

---

Stand 01. Juli 2024

**Planungshoheit:** Stadt Jessen (Elster)  
Schloßstraße 11  
06917 Jessen (Elster)

**Entwurfsverfasser  
Bebauungsplan:** Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale

**Umweltbericht und  
Artenschutzfachbeitrag:** Büro Knoblich GmbH  
Landschaftsarchitekten  
Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

**Planungsstand:** 01. Juli 2024

**Planfassung bestehend aus:**

- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche A (Blatt-Nr. 1 von 6)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche B (Blatt-Nr. 2 von 6)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche C (Blatt-Nr. 3 von 6)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche D (Blatt-Nr. 4 von 6)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche E (Blatt-Nr. 5 von 6)
- Planzeichnung (Teil A) – Teilfläche F (Blatt-Nr. 6 von 6)
  
- Textliche Festsetzungen (Teil B)
- Begründung zum Vorentwurf
  
- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag
  
- Modulbelegungsplan Teilfläche A (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche B (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche C (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche D (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche E (unverbindlich)
- Modulbelegungsplan Teilfläche F (unverbindlich)
  
- Liste Gebietseigene Gehölze

## Inhaltsverzeichnis

<b>A Einleitung</b>	<b>5</b>
1. Gesetzliche Grundlagen	5
2. Vorbemerkungen	6
3. Planungsanlass und Planziel	7
<b>B Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
1. Raumordnung / Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplanung	10
3. Bebauungsplancharakter	11
4. Verfahren	12
5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	12
6. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen	13
7. Kriterienkatalog der Stadt Jessen (Elster)	13
<b>C Begründung der Dringlichkeit der Aufstellung</b>	<b>21</b>
1. Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes	21
2. Dringende Gründe	21
<b>D. Beschreibung der Baugebiete</b>	<b>23</b>
1. Teilfläche A – Gemarkung Genthä	23
1.1 Lage und derzeitige Nutzung	23
1.2 Geplante Nutzung	23
1.3 Kataster	23
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	24
2. Teilfläche B – Gemarkung Genthä	24
2.1 Lage und derzeitige Nutzung	24
2.2 Geplante Nutzung	25
2.3 Kataster	25
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	25
3. Teilfläche C – Gemarkung Ruhlsdorf	26
3.1 Lage und derzeitige Nutzung	26
3.2 Geplante Nutzung	26
3.3 Kataster	27
3.4 Räumlicher Geltungsbereich	27
4. Teilfläche D – Gemarkung Arnsdorf	27
4.1 Lage und derzeitige Nutzung	27
4.2 Geplante Nutzung	28
4.3 Kataster	28
4.4 Räumlicher Geltungsbereich	29
5. Teilfläche E – Gemarkung Rehai	29
5.1 Lage und derzeitige Nutzung	29
5.2 Geplante Nutzung	30
5.3 Kataster	30
5.4 Räumlicher Geltungsbereich	30
6. Teilfläche F – Gemarkung Arnsdorf	31
6.1 Lage und derzeitige Nutzung	31
6.2 Geplante Nutzung	31
6.3 Kataster	31
6.4 Räumlicher Geltungsbereich	31

<b>E. Örtliche Gegebenheiten</b>	<b>32</b>
1. Schutzgebiete	32
2. Denkmalschutz	32
3. Altlasten	33
4. Hochwasserschutz	33
5. Katastrophenschutz	33
6. Erholungsnutzung	33
<b>F Geplantes Vorhaben</b>	<b>33</b>
1. Anlagenbeschreibung (unverbindlich)	33
2. Betriebsdauer / Rückbau / Nachnutzung	34
<b>G Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>34</b>
1. Art der baulichen Nutzung	34
2. Maß der baulichen Nutzung	34
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	35
4. Grünordnerische Maßnahmen	36
5. Örtliche Bauvorschriften	38
<b>H Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)</b>	<b>38</b>
<b>I Erschließung</b>	<b>39</b>
1. Verkehrserschließung	39
2. Ver- und Entsorgung	40
<b>J Brandschutz</b>	<b>41</b>
<b>K Immissionsschutz</b>	<b>41</b>
1. Staub	41
2. Reflexionen / Blendung	41
3. Lärm	42
<b>L Bodenschutz</b>	<b>42</b>
<b>L Flächenübersicht</b>	<b>44</b>
<b>M Zusammenfassung</b>	<b>46</b>

## **A Einleitung**

### **1. Gesetzliche Grundlagen**

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

#### Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

#### Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

## 2. Vorbemerkungen

Das deutsche Erneuerbare-Energien-Gesetz regelt die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen ins Stromnetz. Das Gesetz wurde am 29.03.2000 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Zwischenzeitlich gab es mehrere Novellierungen, Änderungen und Neufassungen. Die letzte Änderung trat am 27.05.2023 in Kraft.

Die Bundesregierung Deutschland verfolgt derzeit mehr denn je das Ziel den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch zu erhöhen. Erklärtes Ziel ist der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien am Energiemix bis 2030 auf 80% des Strombedarfs in der Bundesrepublik.

Nach § 1 EEG 2023 ist das Ziel des Gesetzes

- insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht.
- Zur Erreichung des Ziels soll der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch im Staatsgebiet der Bundesrepublik Deutschland einschließlich der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone (Bundesgebiet) auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 gesteigert werden.
- Der für die Erreichung des Ziels nach Absatz 2 erforderliche Ausbau der erneuerbaren Energien soll stetig, kosteneffizient, umweltverträglich und netzverträglich erfolgen.

Im EEG 2023 ist der leistungsbezogene Ausbaupfad für die Nutzung der erneuerbaren Energie im Strombereich festgelegt: Im Jahr 2030 sollen 115 Gigawatt Windenergie an Land, 215 Gigawatt Photovoltaik und 8,4 Gigawatt Biomasseanlagen installiert sein. Damit sollen bis zu diesem Zeitpunkt mindestens 80 Prozent des deutschen Bruttostromverbrauchs aus EE-Erzeugung stammen.

Eine Neuausweisung von Photovoltaikstandorten in der freien Landschaft ist möglichst zu vermeiden und es sollen dafür keine ökologisch wertvollen bzw. sensiblen Flächen oder Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Vorzugsweise sollen die Anlagen auf bereits versiegelten Flächen oder Konversionsflächen errichtet werden.

Grundsätzlich geeignet sind auch vorbelastete Standorte wie ehemalige Rohstoffabbauflächen, Abfalldeponien und Altlastenflächen, sofern dies mit Umwelanforderungen (z.B. Schutz der Deponieabdichtung), dem Sanierungserfordernis und bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Standfestigkeit der baulichen Anlagen) vereinbar ist.

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes für den Vorrang für Erneuerbaren Energien (EEG) stieg die Anfrage nach Photovoltaikstandorten kontinuierlich an. Neben baulichen Anlagen (Dachflächen) und sonstigen baulichen Anlagen (Deponien, Kies-, Sandgruben, Aufschüttungen, usw.) handelt es sich dabei um meist mehrere Hektar große Photovoltaikanlagen im Außenbereich.

### **3. Planungsanlass und Planziel**

Anlass der vorliegenden Planung ist nicht nur die Energiewende und die Änderung der globalen, wirtschaftlichen Aspekte der Ansiedlung und Entwicklung von Projekten der Photovoltaik, sondern auch die konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger an den Standorten in Gentha, Ruhlsdorf, Arnsdorf und Rehain Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu errichten.

Die Errichtung, der Betrieb und die Vergütung von Photovoltaikanlagen werden durch das erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geregelt. Dieses stellt damit die Grundlage für die Auswahl möglicher Standorte dar.

Da das Vorhaben grundsätzlich mit den städtischen Interessen der Stadt Jessen (Elster) übereinstimmt, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V38 „Solarpark Jessen 1“ bestehend aus den Teilfläche A bis F beschlossen.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für diese Baugebiete
- Ermittlung von grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung nach § 6 ff. NatSchG LSA)
- Ermittlung der Konfliktpotentiale und Abklärung des Eingriffs in umweltschützende Belange

Mit dem Bebauungsplan V38 wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung von sechs Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie abgeklärt. Das Planvorhaben steht im Kontext der Energiepolitik der Bundesregierung Deutschlands, welche mit der Novellierung des EEG auf die Erhöhung des Anteils der Stromerzeugung aus regenerativen Energien ausgerichtet ist.

Das geplante Vorhaben entspricht dem von der Bundesregierung beschlossenen Energiekonzept den Anteil und Ausbau der erneuerbaren Energien bis 2050 auf mindestens 80 % zu steigern.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Gegenstand dieses Vertrages sind u.a. die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen bzw. Planungen, die Übernahme der Kosten und sonstigen Aufwendungen, die Voraussetzung oder die Folge des geplanten Vorhabens sind.

## **B Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Raumordnung / Landes- und Regionalplanung**

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind 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). Darüber hinaus sind der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) sowie der Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von mehreren Hektar sind grundsätzlich als raumbedeutsam nach § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) einzustufen. Die Raumbedeutsamkeit einer Photovoltaikanlage ergibt sich aus den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls. Raumbedeutsamkeit kann sich bereits aus der Dimension der Anlage ergeben.

Die meisten Anlagen haben durch ihre Größe bzw. Flächeninanspruchnahme eine überörtliche Raumbedeutsamkeit und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung.

Dabei ist insbesondere ihre Wirkung zu prüfen auf (vgl. LEP LSA 2010, Z 115):

- das Landschaftsbild,
- den Naturhaushalt und
- die baubedingte Störung des Bodenhaushalts.

Grundsätzlich gilt, dass Photovoltaikanlagen vorrangig errichtet werden sollen

- auf bereits versiegelten Flächen oder
- auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung, wenn diese Flächen nicht als Naturschutzgebiet oder Nationalpark i.S. der §§ 23, 24 Bundesnaturschutzgesetz rechtsverbindlich festgesetzt worden sind.

#### **Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010)**

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitgehend vermieden werden (vgl. LEP LSA 2010, G 84 und G 85).



Für die Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen stehen der Raumordnung die Darstellung in den Raumordnungsplänen von Eignungs-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie das Raumordnungsverfahren als Instrumente zur Verfügung.

Im Zusammenhang auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Schutzgüter sowie baubedingte Störungen des Bodenhaushaltes erfolgte die Prüfung im Rahmen des Umweltberichtes.

Die Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen des Landes Sachsen-Anhalt. Gemäß dem Ziel Z 103 des LEP-LSA 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

Für die Teilflächen A bis F hat der Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) keine Festlegungen getroffen.

### Neuaufstellung LEP

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert, denen mit einer Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen werden soll.

Der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurde am 22. Dezember 2023 durch die Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG freigegeben.

Die Stadt Jessen (Elster) ist im verbindlichen LEP 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Im ersten Entwurf zur Neuaufstellung des REP ist der Stadt Jessen (Elster) die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen.

### Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W)

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen.

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. Inhalt der 1. Änderung war auf Antrag der Stadt Jessen die Reduzierung der zeichnerischen Darstellung des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe „Jessen“ gemäß Ziel 2 um ca. 9 ha um auf dieser Fläche ein Sondergebiet für Photovoltaik ausweisen zu können.

Für die Teilflächen A bis F werden in der kartographischen Darstellung des REP A-B-W 2018 folgende Erfordernisse der Raumplanung dargestellt:

Teilfläche A – Gemarkung Genth

Die Teilfläche A liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

- Nr. 3 „Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland“

Begründung:

„Im südlichen Fläming-Hügelland befindliche landwirtschaftliche Nutzflächen mit teilweise mittlerem Ertragspotenzial und fest installierten Bewässerungsanlagen werden als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.“

Teilfläche B – Gemarkung Genth

Für die Teilfläche B wurde keine Bestimmung ausgewiesen.

Teilfläche C – Gemarkung Ruhlsdorf

Die Teilfläche C liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

- Nr. 3 „Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland“

Begründung: siehe Teilfläche A

Teilfläche D – Gemarkung Arnsdorf

Für die Teilfläche D wurde keine Bestimmung ausgewiesen.

Teilfläche E – Gemarkung Rehai

Die Teilfläche liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

- Nr. 3 „Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland“

Begründung: siehe Teilfläche A

Teilfläche F – Gemarkung Arnsdorf

Für die Teilfläche F wurde keine Bestimmung ausgewiesen.

Die Teilflächen **A**, **D** und **F** befinden sich im Nahbereich des festgelegten Vorranggebietes für Forstwirtschaft „V - Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland“.

## Sachlicher Teilplan

Im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung von Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ wurde der Stadt Jessen (Elster) die zentralörtliche Bedeutung eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Die Plangebiete der Teilflächen A bis F liegen jedoch nicht in der verbindlich festgelegten räumlichen Abgrenzung der Beikarte des Sachlichen Teilplans.

## **2. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) - als vorbereitender Bauleitplan - stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde/Stadt in den Grundzügen dar. Er ist das Ergebnis eines politischen sowie fachlichen Planungsprozesses.

Der Bebauungsplan - als verbindlicher Bauleitplan - ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Gebiete für Anlagen, die der Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen.

Für das Gemarkungsgebiet der Stadt Jessen (Elster) existiert derzeit kein flächendeckender rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Für das geplante Vorhaben kommt somit das Planungsinstrument des vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zum Tragen, wonach ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Der vorzeitige Bebauungsplan darf dabei der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

Für einen vorzeitigen Bebauungsplan sind dringende Gründe erforderlich. Diese ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan V 38 „Solarpark Jessen 1“ aus dem Ziel der Bundesregierung Deutschland den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch zu erhöhen (siehe Begründung Abschnitt C).

### **3. Bebauungsplancharakter**

Der Vorhabenträger hat an die Stadt Jessen (Elster) einen Antrag im Hinblick auf seine beabsichtigte Investition gestellt, um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen realisieren zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Ausweisung der Nutzungsart einschließlich der Namensgebung „Solarpark Jessen 1“ soll das Planungsrecht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf insgesamt sechs Teilflächen hergestellt werden.

Aufgrund dessen, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen baugenehmigungspflichtig sind und die zu beplanende Areale im Außenbereich liegen, kann das Planungsrecht nur über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan hergestellt werden. Hierzu soll das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB angewendet werden.

Für den Bebauungsplan ist ein 2-stufiges Planverfahren erforderlich. Es ist ein Umweltbericht mit einer Betrachtung der relevanten Schutzgüter anzufertigen. Weiterhin sind eine grünordnerische Ausgleichsbilanzierung bezüglich des Eingriffs in den Naturhaushalt und begleitende Fachgutachten wie eine Artenschutzrechtliche Untersuchung zu erstellen.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplans V38 „Solarpark Jessen 1“ zu befinden. Mit dem Vollzug des Aufstellungsbeschlusses hat sich die Stadt Jessen (Elster) positiv zum geplanten Vorhaben positioniert.

Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. In diesem sind Sachverhalte der Kostenübernahme, Herstellung von Erschließungsanlagen, etc. zu regeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Für zukünftige Bauvorhaben bedeutet dies, dass eine Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA nicht in Anspruch genommen werden kann.

#### **4. Verfahren**

Für die Errichtung eines Photovoltaikstandortes müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die geplante Errichtung einer Photovoltaikanlage ist eine objektkonkrete Planung mit festgesetzten Parametern und Gestaltung. Deshalb wurde für die Realisierung des Vorhabens als Planungsinstrument die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewählt.

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Im weiteren Verfahrensschritt sowie im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden die Planunterlagen zum Entwurf qualifiziert. Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden zum Verfahrensende mit auf die Planausfertigung des Satzungsexemplars aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

#### **5. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnungen Blatt-Nr. 1 – 6, Teil B - Textlichen Festsetzungen und der Begründung nebst Anlagen auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die vollständigen Planunterlagen während der gesamten Auslegungszeit in der Stadtverwaltung Jessen (Elster) während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie sollen sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden und -städte erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

## **6. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen**

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Nachfragen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wachsen mit dem allgegenwärtigen Thema des Klimawandels.

Die Errichtung der Anlagen geht in der Regel mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt einher.

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.

Die Stadt Jessen (Elster) hat sich mit dem Thema Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet sehr intensiv und tiefgründig auseinandergesetzt (siehe Begründung Abschnitt B 7.)

## **7. Kriterienkatalog der Stadt Jessen (Elster)**

Das erklärte Ziel der Bundesregierung den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch massiv zu erhöhen hat auch in der Stadt Jessen (Elster) zu einer stetig steigenden Nachfrage zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet geführt.

Nicht nur die Anzahl der Anfragen, auch die Größe der Projekte macht ein Handeln und Steuern auf kommunaler Ebene zwingend erforderlich. Im Sinne des Klimaschutzes steht die Stadt Jessen (Elster) einem weiteren Ausbau an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

Aus Sicht der Stadt stehen keine großflächigen Brach- und Konversionsflächen zur Verfügung. Deshalb sollen mindere landwirtschaftliche Flächen in Betracht kommen.

Die Stadt Jessen (Elster) hat sich zum Ziel gesetzt, zunächst grundsätzlich abzuwägen, ob und unter welchen Voraussetzungen dies verträglich mit Landschaftsbild, Landwirtschaft und weiteren Belangen erfolgen kann.

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
  - Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
- Teilfläche **A** – Gemarkung Gentha  
➤ Teilfläche **C** – Gemarkung Ruhlsdorf  
➤ Teilfläche **E** – Gemarkung Rehain

Die Plangebiete der Teilflächen **A**, **C** und **E** des vorliegenden Bebauungsplanes berühren keine der o.g. Schutzgebiete, Gebiete nach § 30 BNatSchG und Naturdenkmale.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan liegen die Plangebiete aber im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G15 REP A-B-W):

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt.

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP-ST 2010 Z 129).

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für erneuerbare Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§ 2 EEG 2023).

- Teilfläche **B** – Gemarkung Genta
- Teilfläche **D** – Gemarkung Arnsdorf
- Teilfläche **F** – Gemarkung Arnsdorf

Die Plangebiete der Teilflächen **B**, **D** und **F** des vorliegenden Bebauungsplans berühren keine der o.g. Schutzgebiete, Gebiete nach § 30 BNatSchG und Naturdenkmale.

Ziele der Raumordnung stehen den Vorhaben an diesen Standorten nicht entgegen.

## 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.

- Teilfläche **A** – Gemarkung Genta  
Der Geltungsbereich der Teilfläche **A** beträgt ca. 16,96 ha.  
Die zulässigen Sondergebietsflächen auf der die Solarmodule einschließlich aller Nebenanlagen errichtet werden dürfen wurden mittels Baugrenzen festgesetzt und umfassen eine überbaubare Fläche von ca. 8,08 ha.
- Teilfläche **B** – Gemarkung Genta  
Der Geltungsbereich der Teilfläche **B** beträgt ca. 24,25 ha.  
Die zulässigen Sondergebietsflächen auf der die Solarmodule einschließlich aller Nebenanlagen errichtet werden dürfen wurden mittels Baugrenzen festgesetzt und umfassen eine überbaubare Fläche von ca. 18,42 ha.
- Teilfläche **C** – Gemarkung Ruhlsdorf  
Der Geltungsbereich der Teilfläche **C** beträgt ca. 13,49 ha.  
Die zulässigen Sondergebietsflächen auf der die Solarmodule einschließlich aller Nebenanlagen errichtet werden dürfen wurden mittels Baugrenzen festgesetzt und umfassen eine überbaubare Fläche von ca. 10,61 ha.
- Teilfläche **D** – Gemarkung Arnsdorf  
Der Geltungsbereich der Teilfläche **D** beträgt ca. 14,96 ha.  
Die zulässigen Sondergebietsflächen auf der die Solarmodule einschließlich aller Nebenanlagen errichtet werden dürfen wurden mittels Baugrenzen festgesetzt und umfassen eine überbaubare Fläche von ca. 12,84 ha.
- Teilfläche **E** – Gemarkung Rehai  
Der Geltungsbereich der Teilfläche **E** beträgt ca. 14,63 ha.  
Die zulässigen Sondergebietsflächen auf der die Solarmodule einschließlich aller Nebenanlagen errichtet werden dürfen wurden mittels Baugrenzen festgesetzt und umfassen eine überbaubare Fläche von ca. 11,88 ha.

➤ Teilfläche F – Gemarkung Arnsdorf

Der Geltungsbereich der Teilfläche **F** beträgt ca. 8,86 ha.

Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule einschließlich aller Nebenanlagen errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 8,11 ha.

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.

➤ Teilfläche A - Gemarkung Gentha ca. 1.374 ha

Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche A beträgt 1,23% < 10%.

Die Fläche zur Aufständigung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 8,08 ha bei 0,59% der Gemarkungsfläche.

➤ Teilfläche B - Gemarkung Gentha ca. 1.374 ha

Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche B beträgt 1,76% < 10%.

Die Fläche zur Aufständigung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 18,42 ha bei 1,34% der Gemarkungsfläche.

➤ Teilfläche C - Gemarkung Ruhlsdorf ca. 807 ha

Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche C beträgt 1,67% < 10%.

Die Fläche zur Aufständigung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 10,61 ha bei 1,31% der Gemarkungsfläche.

➤ Teilfläche D - Gemarkung Arnsdorf ca. 1.165 ha

Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche D beträgt 1,28% < 10%.

Die Fläche zur Aufständigung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 12,84 ha bei 1,10% der Gemarkungsfläche.

➤ Teilfläche E - Gemarkung Rehain ca. 561 ha

Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche E beträgt 2,61% < 10%.

Die Fläche zur Aufständigung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 11,88 ha bei 2,12% der Gemarkungsfläche.

➤ Teilfläche F - Gemarkung Arnsdorf ca. 1.165 ha

Die in Anspruch genommene Gemarkungsfläche für den Geltungsbereich der Teilfläche F beträgt 0,76% < 10%.

Die Fläche zur Aufständigung der Solarmodule (Sondergebietsfläche) liegt mit 8,11 ha bei 0,70% der Gemarkungsfläche.

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.

- Keine landwirtschaftliche Fläche mit technischen Anlagen, keine Waldrodung.

### 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.

- Teilfläche A – Gemarkung Genta  
Abstand zur Wohnbebauung Ortschaft Genta ca. 1.700 m
- Teilfläche B – Gemarkung Genta  
Abstand zur Wohnbebauung Ortschaft Genta ca. 1.000 m
- Teilfläche C – Gemarkung Ruhlsdorf  
Abstand zur Wohnbebauung Ortschaft Leipa ca. 850 m
- Teilfläche D – Gemarkung Arnsdorf  
Abstand zur Wohnbebauung Ortschaft Arnsdorf ca. 230 m
- Teilfläche E – Gemarkung Rehai  
Abstand zur Wohnbebauung Ortschaft Arnsdorf (Mordtal) ca. 450 m  
Abstand zur Wohnbebauung Ortschaft Ruhlsdorf ca. 700 m
- Teilfläche F – Gemarkung Arnsdorf  
Abstand zur Wohnbebauung Ortschaft Arnsdorf ca. 800 m  
Abstand zum Gehöft im Außenbereich 200 m

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

- Teilfläche A – Gemarkung Genta  
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 50 m zur Waldfläche (siehe Vermaßung Baugrenzen).
- Teilfläche B - Gemarkung Genta  
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20 m zur Straße und 50m zur Waldfläche (siehe Vermaßung Baugrenzen).
- Teilfläche C – Gemarkung Ruhlsdorf  
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20 m zur Straße (siehe Vermaßung Baugrenzen).
- Teilfläche D – Gemarkung Arnsdorf  
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20m zur Straße und 50 m zur Waldfläche (siehe Vermaßung Baugrenzen).

- Teilfläche E – Gemarkung Rehain  
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 50 m zur Waldfläche (siehe Ver-  
maßung Baugrenzen).
- Teilfläche F – Gemarkung Arnsdorf  
Überbaubare Fläche hat einen Abstand von 20 m zur Straße (siehe Verma-  
ßung Baugrenzen).

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

- Teilfläche A – Teilfläche C  
Der Abstand zwischen Teilfläche A und Teilfläche C beträgt ca. 1.225 m.
- Teilfläche B – Teilfläche C  
Der Abstand der Baugrenzen zwischen Teilfläche B und Teilfläche C liegt zwi-  
schen 910 m und 1600 m, Sichttrennung durch vorhandene Waldflächen ge-  
geben.
- Teilfläche C – Teilfläche E  
Der Abstand zwischen Teilfläche C und Teilfläche E beträgt ca. 1.000 m.
- Teilfläche E – Teilfläche F  
Der Abstand zwischen Teilfläche E und Teilfläche F beträgt ca. 1.300 m.
- Teilfläche D – Teilfläche F  
Der Abstand zwischen Teilfläche D und Teilfläche F beträgt ca. 1.000 m.

(Hinweis: Die o.g. Abstände zwischen den Teilflächen wurden digital im Sachsen-An-  
halt -Viewer abgegriffen.)

Um die Anlage ist ein Sichtschutz durch Bepflanzung (z.B. Hecke) vorzunehmen, wenn  
sich öffentliche Verkehrsanlagen, Betriebsstätten, soziale Einrichtungen oder Wohn-  
bebauung 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.

- Teilfläche A – Gemarkung Genthä  
Das Plangebiet liegt nicht im Sichtfeld von Ortschaften. Vorhandener natür-  
licher Sichtschutz von jeder Richtung.  
Keine Heckenpflanzung geplant.
- Teilfläche B – Gemarkung Genthä  
Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m von der Ortslage Genthä entfernt. Es liegt  
nicht im Sichtfeld weiterer Ortschaften. Natürlicher Sichtschutz (Waldflächen)  
im Süden.  
Heckenpflanzung beidseitig entlang der Landesstraße L 37 geplant.

- **Teilfläche C** – Gemarkung Ruhlsdorf  
Das Plangebiet liegt ca. 850 m von der Ortslage Leipa entfernt. Vorhandener natürlicher Sichtschutz im Norden und Westen (Waldflächen). Im Osten entlang des Weges vorhandenes Feldgehölz, welches erhalten bleiben soll. Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Hecke entlang des „Luchgraben Leipa“ vorhanden.  
Keine Heckenpflanzung geplant.
- **Teilfläche D** – Gemarkung Arnsdorf  
Das Plangebiet liegt ca. 230 m von der Ortslage Arnsdorf entfernt. Vorhandener natürlicher Sichtschutz im Osten und Süden (Waldflächen).  
Keine Heckenpflanzung geplant.
- **Teilfläche E** – Gemarkung Rehain  
Das Plangebiet liegt ca. 450 m von der Ortslage Arnsdorf (Mordtal) und ca. 700m von der Ortslage Ruhlsdorf entfernt. Vorhandener natürlicher Sichtschutz im Westen (Waldflächen).  
Keine Heckenpflanzung geplant.
- **Teilfläche F** – Gemarkung Arnsdorf  
Das Plangebiet liegt ca. 800 m von der Ortslage Arnsdorf entfernt. Es liegt nicht im Sichtfeld weiterer Ortschaften. Vorhandener natürlicher Sichtschutz im Westen (Waldflächen).  
Heckenpflanzung entlang der Leipaer Straße geplant.

Zusätzliche Einfriedungen durch Zaunanlagen sind erforderlich.

- Zulässige Zaunanlagen sind in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 „Örtliche Bauvorschriften“ verankert.

#### 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.

- **Teilfläche A** – Gemarkung Genta  
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 17,69. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.  
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)
- **Teilfläche B** – Gemarkung Genta  
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 20,00. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.  
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)

- **Teilfläche C** – Gemarkung Ruhlsdorf  
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 24,96. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.  
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)
- **Teilfläche D** – Gemarkung Arnsdorf  
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 24,90. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.  
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)
- **Teilfläche E** – Gemarkung Rehain  
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 19,94. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.  
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)
- **Teilfläche F** – Gemarkung Arnsdorf  
Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 20,84. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.  
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)

## 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.

- Zur Verträglichkeit bezüglich des Natur- und Artenschutzes sind im beigefügten Umweltbericht entsprechende Aussagen enthalten.
- Die zulässigen Zaunanlagen sind in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 „Örtliche Bauvorschriften verankert.

## 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.

- Netzanschluss derzeit in Klärung durch zuständigen Netzbetreiber. Derzeit ist es wahrscheinlich, dass ein 380 kV Umspannwerk gebaut wird. Erste Absprachen zu einem möglichen Errichtungs- und Einspeisepunkt mit der 50Hertz

sind positiv verlaufen. Final werden sich die Stadtwerke Leipzig nach der Fertigstellung einer Machbarkeitsstudie zu dem Thema festlegen.  
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)

## 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.

- Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger erfolgt im 2./3. Quartal 2024

## 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.

# **C Begründung der Dringlichkeit der Aufstellung**

## **1. Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes**

Ziel des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2023) ist die Förderung und der damit verbundene Ausbau der erneuerbaren Energien. Die Bundesregierung Deutschland verfolgt mit dem Gesetz das Ziel insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern (§ 1 Abs. 1 EEG 2023).

Das unter § 1 Abs. 2 EEG 2023 genannte Ziel dieses Gesetzes, den Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch auf mindestens 80 Prozent im Jahr 2030 zu steigern, soll u.a. erreicht werden durch eine installierte Leistung von Solaranlagen auf 215 Gigawatt im Jahr 2030 (§ 4 Abs. 3d EEG 2023).

## **2. Dringende Gründe**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Geltungsbereich der Teilflächen A bis F die allgemeine Zulässigkeit für Gebäude und bauliche Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien hergestellt werden.

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 ist sicher zu stellen „...dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den

Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“ (Ziel Z 103 LEP 2010).

Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden“ (Grundsatz G 74 LEP 2010).

Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen (Grundsatz G 75 LEP 2010).

*„Eine moderne, leistungsfähige und umweltschonende Energieversorgung bildet die Grundlage für die Wirtschaft und zur Sicherung der Daseinsvorsorge in allen Landesteilen. Die Energieversorgung in Sachsen-Anhalt wird auch künftig auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix und zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen.*

*Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 bis 2020 am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Aufgrund der unverantwortbaren Risiken sollen in Sachsen-Anhalt keine Atomkraftwerke errichtet und betrieben werden.*

*Ein stärkeres Augenmerk auf kleinere Kraftwerke auf der Basis regenerativer Energien kann im Einzelfall einen wichtigen Beitrag zur Stabilität der Stromversorgung auf lokaler Ebene leisten“.* (Begründung zum Ziel Z 103 LEP 2010)

Dringende Gründe liegen für den Bebauungsplan V38 „Solarpark Jessen 1“ vor, um bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für die Standorte in Getha, Ruhlsdorf, Arnsdorf und Rehain zu schaffen.

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auch im Stadtgebiet von Jessen (Elster). Es liegen also dringende Gründe für den vorliegenden Bebauungsplan vor.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets nicht entgegen. Die Teilflächen A bis F sind in den Darstellungen eines zu erarbeitenden gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes als Sondergebietsflächen zu übernehmen.

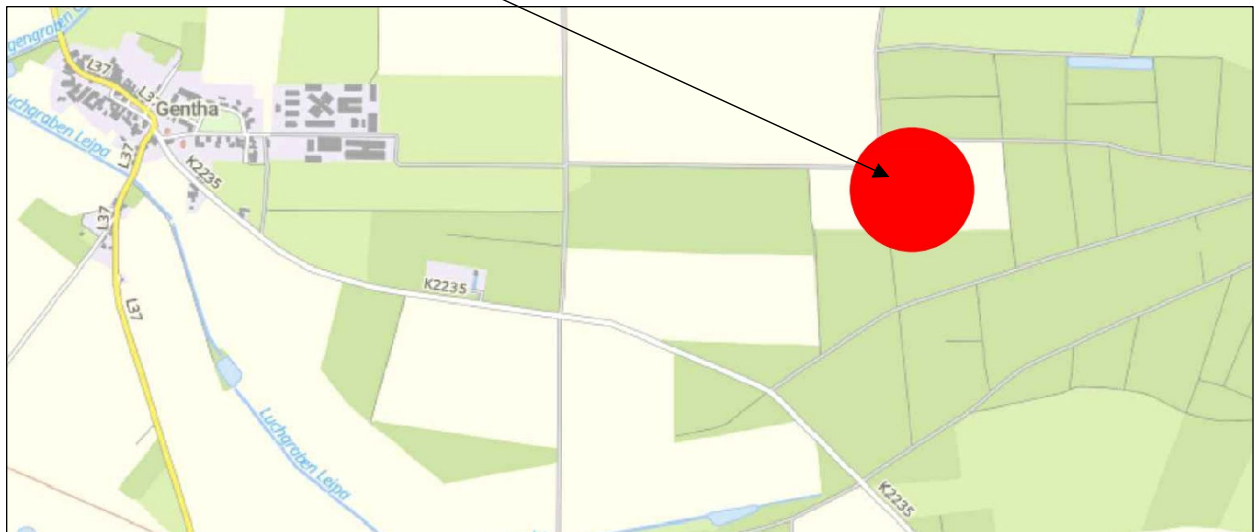
## D. Beschreibung der Baugebiete

### 1. Teilfläche A – Gemarkung Gentha

#### 1.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche A des vorliegenden Bebauungsplanes V 38 zur Gewinnung von Solar-energie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), östlich der Ortslage von Gentha. Der Geltungsbereich ist im Norden über einen vorhandenen befahrbaren Wirtschafts-  
weg verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 17,69 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

#### 1.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche A die Errichtung von zwei getrennten Solarmodulfelder geplant. Innerhalb der Solarfelder sind Wirtschaftswege für Wartungs- und Reparaturarbeiten geplant. Die Solarmodulfelder erhalten jeweils eine umlaufende Einzäunung.

#### 1.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche A ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 1 von 6 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Gentha, Flur 1, Flurstücke 451, 453, 455 und 457

## 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche A befindet sich im Außenbereich und liegt östlich der Ortslage von Gentha. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich der Teilfläche A umfasst die im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannten Flurstücke 451, 453, 455 und 457 vollumfänglich.

Die Teilfläche A weist zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche aus.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **westlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,93 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 2,21 ha.

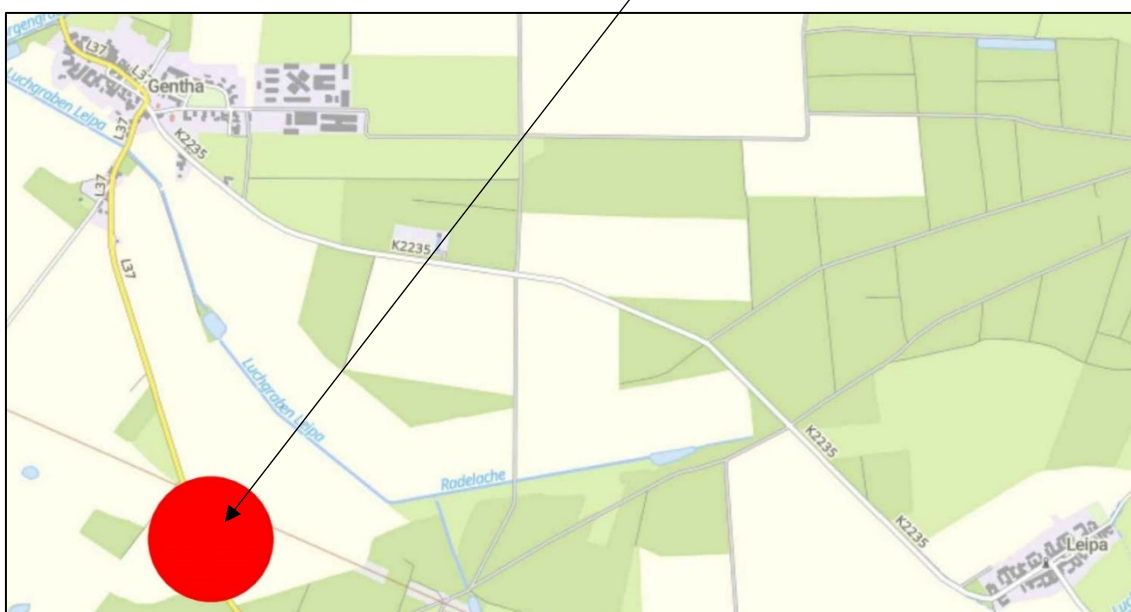
Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **östlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,03 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 5,87 ha. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Waldfläche im Süden ist mit dem Planzeichen Nr. 13.2.2 belegt, es besteht hier somit ein Erhaltungsgebot des vorhandenen Gehölzbestandes. Die verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

## 2. Teilfläche B – Gemarkung Gentha

### 2.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche B des vorliegenden Bebauungsplanes V 38 zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), südlich der Ortslage von Gentha. Der Geltungsbereich umfasst Flächen westlich und östlich der Landstraße L 37 und wird über diese verkehrlich angebunden.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024



Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 20,00 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

## 2.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche B die Errichtung von drei getrennten Solarmodulfeldern geplant. Die Solarmodulfelder werden dabei nochmals optisch durch Wirtschaftswege für Wartungs- und Reparaturarbeiten getrennt. Die drei Solarmodulfelder der Freiflächenanlage werden jeweils separat eingezäunt.

Die zwei Solarmodulfelder östlich der Landesstraße L 37 werden zudem räumlich durch die vorhandene Hochspannungsleitung getrennt. Für diesen überörtlichen Leitungsbestand ist ein beidseitiger Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung zum Vorentwurf dargestellte Lage und der Verlauf der Leitung und die Schutzstreifenbreite nachrichtlich und unvermessen erfolgte. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Leitungsinhaber zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Planfortschreibung zum Entwurf können sich somit Änderungen an der ausgewiesenen Sonderbaufläche aus der Lage, dem Verlauf und der Schutzstreifenbreite ergeben.

## 2.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche B ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 2 von 6 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung Genthä, Flur 2, Flurstücke tlw. 71, tlw. 72 und tlw. 161  
Gemarkung Genthä, Flur 4, Flurstück tlw. 6/6

## 2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche B befindet sich im Außenbereich und liegt außerhalb der Ortslage von Genthä. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich der Teilfläche B umfasst die im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannten Flurstücke nicht vollumfänglich. Die vorhandenen Waldflächen auf den Flurstücken werden somit nicht vom Planvorhaben berührt

Die Teilfläche B weist zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche aus.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **westlich** der Landesstraße L 37 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,14 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 4,78 ha. Entlang der Landesstraße besteht ein Pflanzgebot für eine zweireihige Laubstrauchhecke mit einer Breite von 6m. Die

verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

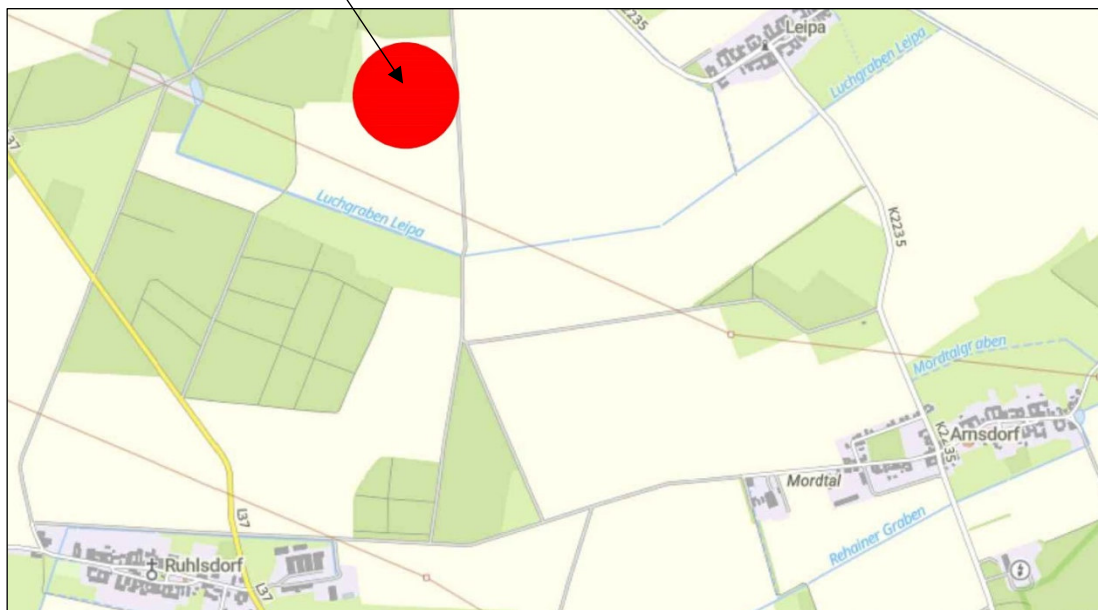
Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **östlich** der Landesstraße L 37 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17,11 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 13,64 ha. Entlang der Landesstraße besteht eine Pflanzgebot für eine Laubstrauchhecke. Die verbleibenden Flächen verbleiben in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen.

### 3. Teilfläche C – Gemarkung Ruhlsdorf

#### 3.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche C des vorliegenden Bebauungsplanes V 38 zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), westlich der Ortslage von Leipa. Der Geltungsbereich ist im Osten über einen vorhandenen befahrbaren Wirtschaftsweg verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 24,96 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

#### 3.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche C die Errichtung von zwei getrennten Solarmodulfelder geplant. Innerhalb der Solarfelder sind Wirtschaftswegen für Wartungs- und Reparaturarbeiten geplant. Die Solarmodulfelder erhalten jeweils eine umlaufende Einzäunung.

### 3.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche C ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 3 von 6 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Ruhlsdorf; Flur 2; Flurstücke: tlw. 183, tlw. 184, 200 und 201

### 3.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche C befindet sich im Außenbereich und liegt außerhalb der Ortslagen. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich der Teilfläche C umfasst die im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannten Flurstücke 200 und 201 vollumfänglich. Die Flurstücke 183 und 184 werden dagegen nur teilweise beansprucht. Für die vorhandenen Waldflächen auf den Teilflächen der Flurstücke 183 und 184 besteht Erhaltungsgebot.

Die Teilfläche C weist zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche aus.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **nördlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,04 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 4,92 ha. Das entlang des Wirtschaftsweges im Osten bestehende Feldgehölz und die vorhandene Waldfläche im Norden sind mit dem Planzeichen Nr. 13.2.2 belegt, es besteht somit hier ein Erhaltungsgebot des vorhandenen Gehölzbestandes. Für die Erschließung der Freiflächenanlage wird eine vorhandene Unterbrechung des Feldgehölzes genutzt. (siehe Umweltbericht). Die verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

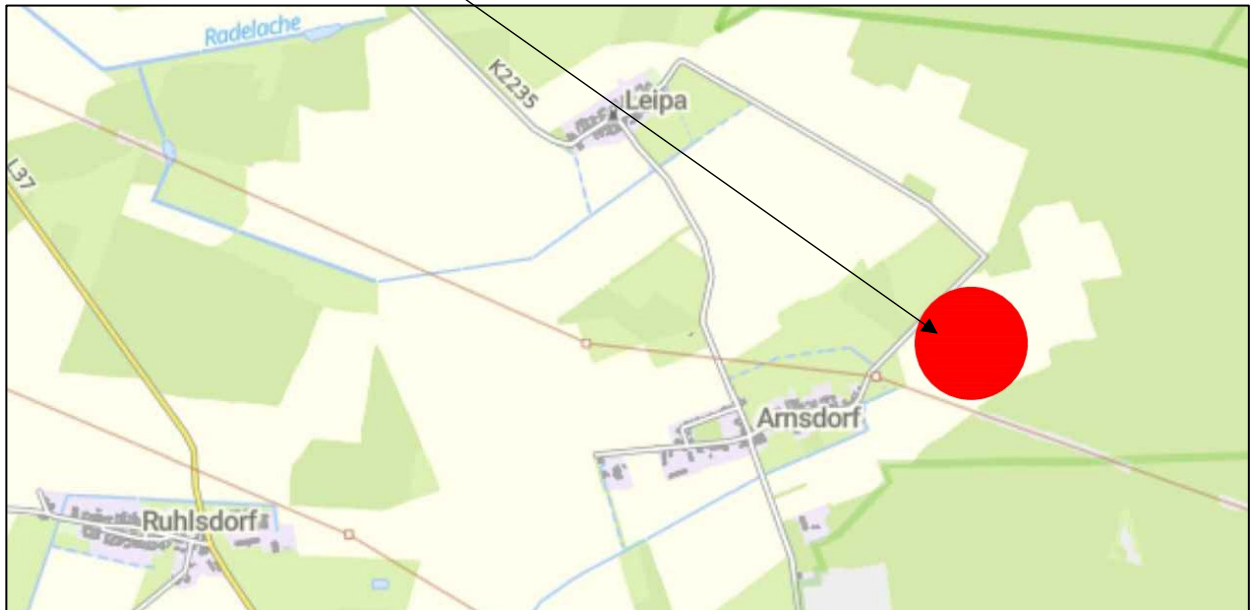
Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **südlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,45 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 5,69 ha. Das entlang des Wirtschaftsweges im Osten bestehende Feldgehölz ist mit dem Planzeichen Nr. 13.2.2 belegt, es besteht somit hier ein Erhaltungsgebot des vorhandenen Gehölzbestandes.

## 4. Teilfläche D – Gemarkung Arnsdorf

### 4.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche D des vorliegenden Bebauungsplanes V 38 zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), nordöstlich der Ortslage von Arnsdorf. Der Geltungsbereich ist im Norden über einen vorhandenen befahrbaren Wirtschaftsweg verkehrlich erreichbar.

## Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 24,90 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

## 4.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche D die Errichtung von zwei getrennten Solarmodulfelder geplant. Innerhalb der Solarmodulfelder sind Wirtschaftswege für Wartungs- und Reparaturarbeiten geplant. Die Solarmodulfelder erhalten jeweils eine umlaufende Einzäunung.

### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung zum Vorentwurf dargestellte Lage und der Verlauf der vorhandenen Freileitung außerhalb des Geltungsbereiches nachrichtlich und unvermessen erfolgte. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Leitungsinhaber zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert. Im Rahmen der Planfortschreibung zum Entwurf können sich somit Änderungen an der ausgewiesenen Sonderbaufläche aus der Lage und dem Verlauf ergeben.

## 4.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche D ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 4 von 6 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Arnsdorf, Flur 1, Flurstücke 189 und tlw. 191

Gemarkung: Arnsdorf, Flur 2, Flurstücke tlw. 58

#### 4.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche D befindet sich im Außenbereich und liegt nordöstlich der Ortslage von Arnsdorf. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Der Geltungsbereich der Teilfläche D umfasst das im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannte Flurstück 189 vollumfänglich. Die Flurstücke 191 und 58 werden dagegen nur teilweise beansprucht. Die vorhandenen Waldflächen auf diesen beiden Flurstücken werden somit nicht vom Planvorhaben berührt

Die Teilfläche D weist zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche aus.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **nördlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,20 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 6,83 ha. Die verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

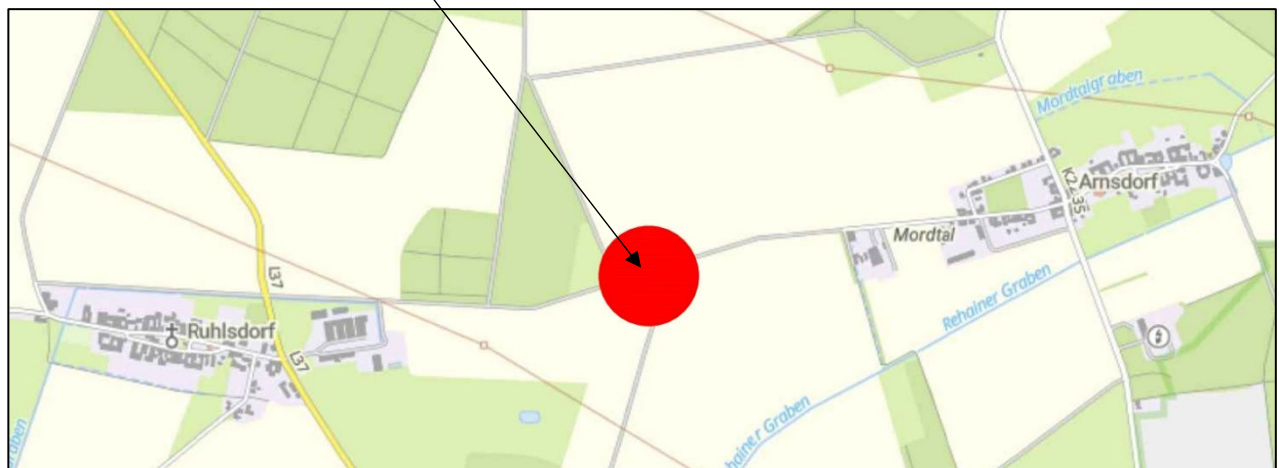
Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **südlich** umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,76 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 6,01 ha. Die verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

### 5. Teilfläche E – Gemarkung Rehain

#### 5.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche E des vorliegenden Bebauungsplanes V 38 zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), zwischen den Ortslagen Ruhlsdorf und Arnsdorf. Der zweigeteilte Geltungsbereich ist über die vorhandene befahrbare Verbindungsstraße zwischen den beiden o.g. Ortslagen verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 19,94 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

## 5.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche E die Errichtung von zwei getrennten Solarmodulfelder geplant. Innerhalb der Solarfelder sind Wirtschaftswege für Wartungs- und Reparaturarbeiten geplant. Die Solarmodulfelder erhalten jeweils eine umlaufende Einzäunung.

## 5.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche E ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 5 von 6 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Rehain, Flur 3, Flurstücke tlw. 143, 62/1, 62/2, 62/3 und 62/4

## 5.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche E befindet sich im Außenbereich und liegt zwischen den Ortslagen von Ruhlsdorf und Arnsdorf. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

Der Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 umfasst die beanspruchten Flurstücke (143, 62/1, 62/2, 62/3 und 62/4) im Ganzen. Der Geltungsbereich der Teilfläche E zum Vorentwurf wurde jedoch dahingehend präzisiert, dass das Flurstück 143 nur teilweise dem Plangebiet zugehörig ist. Die vorhandenen Waldflächen auf dem Flurstück 143 werden somit nicht vom Planvorhaben berührt.

Die Teilfläche E weist zwei voneinander getrennte Geltungsbereiche aus.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **nördlich** der kommunalen Straße umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,16 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 5,75 ha. Die verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

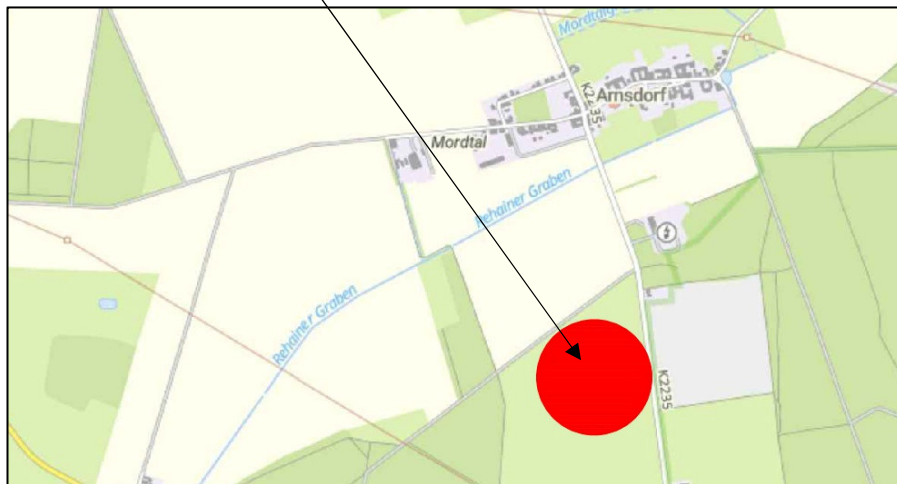
Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches **südlich** der kommunalen Straße umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7,47 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 6,13 ha. Die verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

## 6. Teilfläche F – Gemarkung Arnsdorf

### 6.1 Lage und derzeitige Nutzung

Die Teilfläche F des vorliegenden Bebauungsplanes V 38 zur Gewinnung von Solar-energie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), südlich der Ortslage von Arnsdorf, direkt an der Leipauer Straße (K 2235). Der Geltungsbereich ist im Norden über einen vorhandenen befahrbaren Wirtschaftsweg verkehrlich erreichbar.

Lage des Planbereiches



Kartengrundlage: Sachsen-Anhalt Viewer, GeoBasis-DE / LVermGeo 2024

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 20,84 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

### 6.2 Geplante Nutzung

Entsprechend dem Modulbelegungsplan (Anlage zur Begründung) ist auf der Teilfläche F die Errichtung von zwei optisch durch einen Wirtschaftsweg für Wartungs- und Reparaturarbeiten getrennte Solarmodulfelder geplant. Die Solarmodulfelder erhalten jeweils eine umlaufende Einzäunung.

### 6.3 Kataster

Der Geltungsbereich der Teilfläche F ist auf der Planzeichnung (Teil A) Blatt-Nr. 6 von 6 ersichtlich. Das Plangebiet umfasst folgenden Liegenschaftsbestand:

Gemarkung: Arnsdorf, Flur 1, Flurstücke tlw. 215 und 216

### 6.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teilfläche F befindet sich im Außenbereich und liegt südlich der Ortslage von Arnsdorf. Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird von Wald- und Ackerflächen umgeben. Östlich der Leipauer Straße befindet sich ein Gehöft im Außenbereich.

Der Geltungsbereich der Teilfläche F umfasst das im Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2023 genannte Flurstück 216 vollumfänglich. Das Flurstück 215 wird dagegen nur teilweise beansprucht, da hier ein Abstand von 200m zum vorhandenen Gehöft im Nordosten einzuhalten ist.

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,86 ha. Die zulässige Sondergebietsfläche auf der die Solarmodule errichtet werden dürfen wurde mittels Baugrenze festgesetzt und umfasst eine überbaubare Fläche von ca. 8,11 ha. Entlang der Leipaer Straße besteht ein Pflanzgebot für eine zweireihige Laubstrauchhecke mit einer Breite von 6m. Die verbleibende Fläche verbleibt in ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche.

## **E. Örtliche Gegebenheiten**

### **1. Schutzgebiete**

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

### **2. Denkmalschutz**

Generell ist die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte für die Nachwelt zu bewahren. Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus sowie archäologische Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand in den Teilflächen A bis F nicht vorhanden.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

#### § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA:

*Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.*

*Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.*



### **3. Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Im Geltungsbereich der Teilflächen A bis F sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des zuständigen Landkreises Wittenberg unverzüglich zu informieren.

### **4. Hochwasserschutz**

Die Teilflächen A bis F werden nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)\* \*Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (*Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt*).

### **5. Katastrophenschutz**

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich der Teilflächen A bis F nicht bekannt.

### **6. Erholungsnutzung**

Die Plangebiete der Teilflächen A bis F haben keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

## **F Geplantes Vorhaben**

### **1. Anlagenbeschreibung (unverbindlich)**

Es ist für die geplante Erzeugung von Strom die Errichtung von Freiflächenmodultischen mit Wechselrichtern, Trafostationen und Nebenanlagen geplant.

Die Gründung der Modultische erfolgt mittels Rammfundamenten. Die genaue Einbautiefe in den Boden wird im Rahmen der konkreten Anlagenplanung festgelegt. Zwischen den einzelnen Modultischen liegt ein Reihenabstand von ca. 3 m, der Neigungswinkel der Module beträgt 20°.

Die Anlage funktioniert im Regelbetrieb ohne Emissionen und Geräusche. Das Vorhabengebiet wird vollständig eingezäunt mit einer maximalen Zaun- und Toranlagenhöhe bis 2,50 m inklusive Übersteigschutz. Die ökologische Durchgängigkeit für Wildtiere wird durch eine Bodenfreiheit von ca. 15 cm gewährleistet.

## 2. Betriebsdauer / Rückbau / Nachnutzung

In der Regel beträgt die kalkulierte Betriebszeit der PV-Anlagen ca. 25 Jahre ab Inbetriebnahme. Die technische Ausführung der PV-Anlagen ermöglicht einen vollständigen und schadlosen Rückbau.

Bei einer dauerhaften Nutzungsaufgabe sind sämtliche Bodenversiegelungen u.ä. zu beseitigen. Infrastrukturelle Anlagen wie Leitungstrassen u.dgl.m. sind vollständig zurückzubauen. Einzelheiten zur Absicherung des Rückbaus werden im städtebaulichen Vertrag sowie der Baugenehmigung geregelt.

Nach erfolgtem Rückbau sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

## G Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

In den Teilflächen A bis F erfolgt die Ausweisung eines Sondergebiets zur Gewinnung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage.

#### **Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung**

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen,
- Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie,
- Wirtschaftswege

Die getroffene Festsetzung in den Teilflächen A bis F als Sonstiges Sondergebiet sichert eine Bebauung nach dem geplanten Zweck des Vorhabens. Die Zulässigkeit der Errichtung von Solarmodulen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, der Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie und Wirtschaftswege begründet sich durch die geplante Nutzung. Zu den Wirtschaftswegen gehören auch notwendige Feuerwehrumfahrungen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen u.a. dazu die Nutzungsdichte und den Versiegelungsgrad eines Baugebietes zu steuern. Nicht alle Festsetzungen hierfür sind für die Steuerung für eine Planung einer Photovoltaikanlage relevant.

### **Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl wird in den Teilflächen A bis F mit jeweils 0,7 festgesetzt.
- Zulässig sind Modultisch-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,8 m und einer Maximalhöhe von 3,5 m über Geländeoberkante.
- Die maximale Höhe der baulichen Gebäude zum Betrieb der Anlage wird mit 4 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für sonstige Sondergebiete ist der Orientierungswert mit 0,8 angegeben.

Die GRZ wird im vorliegenden Planungsfall mit 0,7 festgesetzt und unterschreitet somit den vorgegebenen Orientierungswert. Der tatsächlich stattfindende Entzug von Boden wird aber noch wesentlich geringerer sein, da die Gründung der Modultische mittels Rammfundamenten erfolgt. Die Festlegung der GRZ dient insbesondere auch als Richtwert bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes.

Darüber hinaus wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Mindesthöhe gilt hier die Unterkante der Modultischelemente und als maximale Höhe die Oberkante der Elemente über Geländeoberkante. Die Festlegung der Mindesthöhe ermöglicht die Umsetzung der extensiven Grünfläche unter den Modulen.

Die Höhe der zulässigen Nebenanlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlage (z.B. Trafostationen u.ä.) ist auf 4 m begrenzt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so minimiert werden. Masten für technische Anlagen wie Beleuchtung oder Videoüberwachungsmasten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Festsetzung der Baugrenzen.

### **Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche**

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag in den Teilflächen A bis F durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Die Aufständigung der Modultische ist mit Leichtmetallpfosten auszuführen.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen nach Festsetzung Pkt. 1 sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Zur verkehrlichen Erschließung, d.h. Zufahrten zu den Solarfeldern, sind je Teilfläche A bis F jeweils maximal 2 Querungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die zulässige Breite der Zufahrten wird auf je maximal 4 m begrenzt.
- Neu anzulegende Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze werden die möglichen Stellflächen für die Solarmodule ausgewiesen. Diese dürfen ausschließlich nur innerhalb der Baugrenze aufgestellt werden.

Erforderliche Nebenanlagen (z.B. Betriebs- und Transformatorengebäude, Energiespeicher, Wechselrichter, Löschwasservorrichtungen, Wirtschaftswege, Feuerwehrumfahrungen) dürfen die Baugrenze ebenfalls nicht überschreiten.

Lediglich die Zaunanlagen und die Zuwegungen zu den Solarfeldern sind davon ausgenommen.

Die verkehrliche Erschließung der Teilflächen A bis F erfolgt über bestehende befahrbare Wege, kommunale Straßen, Kreisstraßen und/oder Landesstraßen. Von diesen vorhandenen Erschließungsflächen bis zu den Solarfeldern, d.h. in die Plangebiete hinein, ist die Erschließung je Teilfläche auf zwei je maximal 4m Breite begrenzte Zuwegungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gestattet. Die Lage der Zuwegungen ist in den Modulbelegungsplänen dargestellt.

## **4. Grünordnerische Maßnahmen**

Die detaillierte Beschreibung der Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen ergibt sich aus ist dem Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag, erstellt durch Büro Knoblich zu entnehmen (Anlage zur Begründung).

#### **Textliche Festsetzung 4: Grünordnerische Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

▪ **Anlage von Grünflächen auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen**

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete sind die Flächen unter, randlich und zwischen den Modulen durch Selbstbegrünung und Pflege als extensiv gepflegte artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten.

Pflegekonzept:

- der Boden ist vor der Initiierung zu lockern
- regelmäßige Mahd (1-2-mal jährlich) außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28./29.02 eines jeden Jahres
- Schafbeweidung ist grundsätzlich zulässig
- Bei jeder Mahd ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk zwingend einzuhalten
- keine Bodenbearbeitungen
- vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

▪ **Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist innerhalb eines 6 m breiten Streifens eine zweireihige Laubstrauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

Es ist je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit mind. 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Eine Pflege für die Dauer von 5 Jahren ist zu gewährleisten. Diese beinhalten 1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

▪ **Erhaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**

Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

Aufgrund der dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht sind lediglich auf den Teilflächen B und F Pflanzgebote notwendig um den Eingriff zu kompensieren. Mit der Umsetzung der grünordnerische Maßnahme (Anlage von Grünflächen) können in den Teilflächen neue Qualitäten für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt entstehen.

Vorhandener Gehölzbestand in den Teilflächen A und C wurden mit dem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b belegt.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

### **Textliche Festsetzung 6: Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

- Die Teilflächen A bis F werden vollständig eingezäunt mit einer maximalen Zaun- und Toranlagenhöhe bis 2,50 m inklusive Übersteigschutz.
- Zulässig sind blickdurchlässige Gitterzäune oder grobmaschige Drahtzäune.
- Die Zaunfelder sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zum Durchschlupf für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien auszuführen.
- Bei einer Schafbeweidung sind in den wolfsicheren Zäunen in einem Abstand von 50m kurze, bodenebene Rohre einzubauen.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch übermäßig hohe Zaunanlagen zu erreichen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 2,50m begrenzt. Die Festsetzung der Zauntypen (blickdurchlässig / grobmaschig) werden in der Örtlichkeit geringer wahrgenommen als massive Bauweisen.

Um hindernisfreie Wanderungen von Kleinsäufern, Reptilien und Amphibien (z.B. ackerbewohnende Amphibien: Wechsel- oder Knoblauchkröte) zu gewährleisten ist die Umzäunung ohne Sockelmauer und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen.

Bei einer Schafbeweidung als Mahd-Alternative, ist im Rahmen der Einfriedung auf eine wolfsichere Zaunanlage zu achten. Um dennoch eine Kleintierdurchgängigkeit zu gewährleisten, sind in einem Abstand von 50 m kurze, bodenebene Rohre in den ansonsten geschlossenen Zaun einzubauen.

## H Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Es

werden die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet und evtl. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten beurteilt.

Hierzu werden faunistische Untersuchungen vorgenommen. Die Kartierungsmaßnahmen werden im 3. Quartal 2024 aufgenommen.

Die im Ergebnis der Untersuchung erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes V 38 „Solarpark Jessen 1“.

## **I Erschließung**

### **1. Verkehrserschließung**

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich der Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung erforderlich ist und die Teilflächen außerhalb bewohnter Siedlungen liegen. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen wird nur in der Bauphase gerechnet. Danach werden einzig nur Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt.

Gemäß dem Straßenverkehrsrecht sind zur Absicherung von Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum verkehrsrechtliche Anordnungen nach § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn bei der jeweiligen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.

#### Teilfläche A – Gemarkung Genth

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche A erfolgt über einen bestehenden befahrbaren Wirtschaftsweg im Norden der Plangebiete. Der Weg mündet im weiteren Verlauf im Westen in die „Siedlungsstraße“ von Genth ein.

#### Teilfläche B – Gemarkung Genth

Für die Teilfläche B sind zur Erschließung der zwei räumlich getrennten Solarfelder zwei separate Zuwegungen vorgesehen. Die Anschlüsse erfolgen direkt an die Landstraße L 37.

#### Teilfläche C - Gemarkung Ruhlsdorf

Die Teilfläche C wird im Osten über einen bestehenden befahrbaren Wirtschaftsweg erschlossen. Der Weg führt in Richtung Süden nach Ruhlsdorf.

#### Teilfläche D - Gemarkung Arnsdorf

Die verkehrliche Erschließung der Teilfläche D erfolgt über einen bestehenden befahrbaren Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes. Der Weg mündet im weiteren Verlauf nach Westen in die Straße „Am Anger“ der Ortschaft Arnsdorf ein.

#### Teilfläche E – Gemarkung Rehai

Für die Teilfläche E sind zur Erschließung der zwei räumlich getrennten Solarfelder separate Zuwegungen vorgesehen. Die Anschlüsse erfolgen direkt an die Verbindungsstraße der Ortschaften Ruhlsdorf - Arnsdorf.

### Teilfläche F - Gemarkung Arnsdorf

Die Teilfläche F grenzt direkt an die „Leipaer Straße“, welche die Ortslage Arnsdorf mit dem Stadtzentrum von Jessen verbindet. Das Plangebiet selbst wird im Norden über einen bestehenden befahrbaren Wirtschaftsweg erschlossen.

### Innere Erschließung der Teilflächen A bis F

Die geplanten Zuwegungen von den öffentlichen Verkehrsflächen und die Wirtschaftswege innerhalb der Teilflächen sind in den Modulbelegungsplänen (Anlagen zur Begründung) ersichtlich. Diese „Arbeitswege“ beschränken sich auf wasserdurchlässige Zufahrts- und Wartungswege. Diese dienen dem Bau, Betrieb und Wartung der Anlagen.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung der Teilflächen erforderlich sind und die Plangebiete außerhalb bewohnter Siedlungen liegen. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen wird nur in der Bauphase gerechnet. Danach werden einzig nur Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt.

## **2. Ver- und Entsorgung**

### Strom / Einspeisung

Der produzierte Strom aus der PV-Anlage soll mittels Umspannwerkes in das öffentliche Netz des überregionalen Netzbetreibers eingespeist werden. Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich, die entlang der Reihen an der Unterseite der Module und dann unterirdisch verlegt werden.

### Niederschlagswasser

Zwischen den Modulreihen sind ausreichend breite Abstände vorgesehen zwischen denen das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen abfließen bzw. versickern kann. Das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass es vollständig und verteilt unter den Modulflächen versickern kann. Insgesamt wird das anfallende Niederschlagswasser in vollem Umfang an Ort und Stelle wie bisher dem Boden- und Wasserhaushalt zugeführt.

Die erforderlichen Betriebsgebäude sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig in angrenzenden unversiegelten Bodenflächen im Sondergebiet versickern kann.

### Trinkwasser / Schmutzwasser / Abfall

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie die Müllentsorgung sind nicht erforderlich. In den Plangebieten fällt im Zuge der geplanten Vorhaben kein Abwasser an. Die Module dürfen nur trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel gereinigt werden, damit eine Verunreinigung des Bodens und der Vegetation unter den Modulen, durch abfließende Flüssigkeiten, unterbunden wird.



## **J Brandschutz**

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

In der DIN 4102 sind die Brandschutz- Bestimmungen für Bauteile und Baustoffe und somit auch für Photovoltaik-Module geregelt. Photovoltaik-Module aus Materialien Silizium, Glas und Aluminium werden als „nicht brennbar“ (Baustoffklasse A) eingestuft. Das Photovoltaikmodul als Bauteil kann als schwer entflammbar eingestuft werden.

Photovoltaikanlagen stehen mit in Reihe geschalteten Modulen bei Lichteinfall jedoch ständig unter Spannung. Sie können zwar vom Netz genommen, nicht aber spannungsfrei geschaltet werden. Daher birgt die Feuerbekämpfung mit Wasser grundsätzlich die Gefahr eines elektrischen Schlags.

Bei der Erschließung des Geländes ist u.a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen. Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von den Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Für bauliche Anlagen wie z.B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, welche mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den o.g. Anforderungen herzustellen.

Es wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet nach W 405 des DVGW-Regelwerkes hingewiesen. Gemäß § 2 Abs.2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz BrSchG) vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), in der derzeit gültigen Fassung, hat die zuständige Gemeinde für ihr Territorium für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen (Grundschutz).

## **K Immissionsschutz**

### **1. Staub**

Aus angrenzenden und in der Umgebung befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitlich begrenzt Immissionen, insbesondere Staub, auftreten und Auswirkungen auf die PV-Anlage haben. Immissionsschutzkonflikte mit anderen umliegenden Nutzungen sind auf Grund der Lage im Außenbereich, der Ausrichtung der Solarmodule und der teilweise vorhandenen und geplanten Eingrünung nicht zu erwarten.

### **2. Reflexionen / Blendung**

Die Solarmodule haben i.d.R. eine eher matte Oberfläche. Die zu verwendende Module sollten mit reflexionsarmen Solar-Sicherheitsglas ausgestattet werden. Eventuelle Sonnenreflexionen sind als hellerer Bereich auf den ansonsten dunklen Solar-

modulen wahrzunehmen. Mit Emissionsauswirkungen durch die geplante Photovoltaik-Anlage ist nur im Hinblick auf mögliche, geringe Reflexionen zu rechnen.

Eine abschließende Einschätzung zur Blendwirkung ist nach der konkreten Planung der Modulanordnung und -verteilung möglich. Gegebenenfalls können Maßnahmen zur Reduzierung der Blendwirkung erforderlich werden.

### **3. Lärm**

Photovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Die Umwandlung in elektrische Energie erfolgt emissionslos.

Mit verstärktem Lärm ist nur während der Bau- / Abbauphase durch erhöhte Baustellen- und Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen zu rechnen. Die Bauphasen der Anlagen werden nur wenige Wochen in Anspruch nehmen.

Während der Bauarbeiten und Errichtung der Photovoltaikanlage wird eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage (Baustelle) nach § 3 Absatz 5 BImSchG betrieben, von der gemäß § 22 BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen dürfen und unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden sollen.

Die eingesetzten Arbeits- und Baumaschinen müssen dem Stand der Technik entsprechen, damit die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die Geräuschimmissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder können bei Transformatoren von PV-Freiflächenanlagen jedoch ausgeschlossen werden, da der Einwirkungsbereich mit nur einem Meter um die Trafo- Einhausung eng begrenzt ist und somit keine Orte betroffen sind, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Zur Beurteilung der Geräusche reicht in der Regel die Angabe der Schalleistungspegel der Transformatoren aus.

## **L Bodenschutz**

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Insofern Mutterboden abgetragen werden muss, ist der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten. Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Stellplätze und Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat nur auf versiegelten, abflusslosen Flächen zu erfolgen. Eine Entsorgung kontaminierter Abwässer ist fachgerecht erforderlich.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. . Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. durch Verdichtung, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

**L Flächenübersicht**

<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche A/1 (westlich)</b>	
Geltungsbereich	5,93 ha
Baugrenze = Sondergebiet	2,21 ha
Erhalt Wirtschaftsweg (nach Luftbild)	0,22 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	3,50 ha
<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche A/2 (östlich)</b>	
Geltungsbereich	11,03 ha
Baugrenze = Sondergebiet	5,87 ha
Erhalt Wirtschaftsweg (nach Luftbild)	0,01 ha
Erhalt Wald (Waldkante nach Luftbild)	0,47 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	4,68 ha

<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche B/1 (westlich der Landesstraße)</b>	
Geltungsbereich	7,14 ha
Baugrenze = Sondergebiet	4,78 ha
Erhalt Wirtschaftsweg (nach Luftbild)	0,12 ha
Maßnahmefläche (Laubstrauchhecke)	0,18 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	2,06 ha
<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche B/2 (östlich der Landesstraße)</b>	
Geltungsbereich	17,11 ha
Baugrenze = Sondergebiet	13,64 ha
Landwirtschaft mit Leitungsrecht (vorbehaltenlich der Schutzstreifenbreite)	1,88 ha

Maßnahmefläche (Laubstrauchhecke)	0,17 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,42 ha

<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche C/1 (nördlich)</b>	
Geltungsbereich	7,04 ha
Baugrenze = Sondergebiet	4,92 ha
Erhalt Wald (Waldkante nach Luftbild)	0,28 ha
Erhalt Feldgehölz (nach Luftbild tlw. im Geltungsbereich)	0,18 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,66 ha
<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche C/2 (südlich)</b>	
Geltungsbereich	6,45 ha
Baugrenze = Sondergebiet	5,69 ha
Erhalt Feldgehölz (nach Luftbild tlw. im Geltungsbereich)	0,20 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	0,56 ha

<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche D/1 (nördlich)</b>	
Geltungsbereich	8,20 ha
Baugrenze = Sondergebiet	6,83 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,37 ha
<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche D/2 (südlich)</b>	
Geltungsbereich	6,76 ha

Baugrenze = Sondergebiet	6,01 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	0,75 ha

<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche E/1 (nördlich der Straße)</b>	
Geltungsbereich	7,16 ha
Baugrenze = Sondergebiet	5,75 ha
Wirtschaftsweg	-- ha (7m <sup>2</sup> )
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,41 ha
<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche E/2 (südlich der Straße)</b>	
Geltungsbereich	7,47 ha
Baugrenze = Sondergebiet	6,13 ha
Wirtschaftsweg	0,07 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	1,27 ha

<b>Bebauungsplan V 38 Jessen 1 – Teilfläche F</b>	
Geltungsbereich	8,86 ha
Baugrenze = Sondergebiet	8,11 ha
Maßnahmefläche (Laubstrauchhecke)	0,14 ha
Restfläche Verbleib im Bestand (hier Landwirtschaft)	0,61 ha

## M Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan V 38 bildet die rechtliche Grundlage für die bauliche Nutzung der Flächen für die Gewinnung von Solarenergie im Bereich der ausgewiesenen Teilflächen A bis F.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt.