

# Stadt Jessen (Elster)



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan V39 „Solarpark Jessen 2“ in den Gemarkungen Naundorf, Morxdorf und Seyda

### Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand 04. Juli 2024)

---

#### Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den zeichnerischen Teilflächen A bis D und den textlichen Festsetzungen.
2. Der Geltungsbereich wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:  
Teilfläche A: Gemarkung Naundorf; Flur 6; Flurstücke 22, 23, 25 und 26  
Teilfläche B: Gemarkung Morxdorf; Flur 1; Flurstücke 66, 67, 68 und 161  
Teilfläche C: Gemarkung Seyda; Flur 2; Flurstücke 30, 37, 38, 44, 45, 50, 51, 53/3 und 54/3  
Teilfläche D: Gemarkung Seyda; Flur 2; Flurstücke 62, tlw. 63, tlw. 65, tlw. 66, tlw. 67 und tlw. 60/2
3. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird in der Stadtverwaltung der Stadt Jessen (Elster), im Bauamt, Schloßstraße 11 in 06917 Jessen (Elster) für jedermann zur Einsichtnahme niedergelegt. Ebenso werden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingestellt.

## **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiete zur Gewinnung von Solarenergie. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete der Teilflächen A bis D sind zulässig:

- 1.1 Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen,
- 1.2 Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie,
- 1.3 Wirtschaftswege.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird in den Teilflächen A bis D mit jeweils 0,7 festgesetzt.
- 2.2 Zulässig sind Modultisch-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,80 m und einer Maximalhöhe von 3,5 m über Geländeoberkante.
- 2.3 Die maximale Höhe der baulichen Gebäude zum Betrieb der Anlage wird mit 4 m über Geländeoberkante festgesetzt.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)

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

### **4. Grünordnerische Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

#### **4.1 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

#### 4.2 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.

#### 4.3 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.

### 5. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

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

## **B Maßnahmen Artenschutz** (§§ 39, 44 BNatSchG)

### 1. **Für das Plangebiet gilt:**

- 1.1 Während der Bauphase kann es zum Töten und Verletzen von Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden, dürfen Baumaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, erfolgen.

- 1.2 Sollte die Einhaltung der Vogelschutzzeit nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Habitate mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

**2. Für die Teilfläche D gilt:**

- 2.1 Aus Gründen des Rotmilanschutzes ist die Bauphase auf der Teilfläche außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen.
- 2.2 Die Ausnahme nach Pkt. 1.2 kommt für die Teilfläche nicht zur Anwendung.