

Stadt Jessen (Elster)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V40 „Solarpark Jessen 3“ in der Gemarkung Schadewalde

Teil B - Textliche Festsetzungen

(Stand 05. Juli 2024)

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
2. Der Geltungsbereich wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:
Gemarkung Schadewalde,
Flur 2,
Flurstücke: 90, 91, 92, 93 und 94
Teilflächen aus den Flurstücken: 89, 95 und 161.
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 Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes 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 mit 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 durch die Festsetzung einer Baugrenze 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 Baugrenze zulässig.
- 3.4 Zur verkehrlichen Erschließung, d.h. Zufahrt zum Solarfeld sind maximal 2 Querungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von je maximal 4 m Breite zulässig.
- 3.5 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 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen 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 Das Vorhabengebiet wird 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. Aus Gründen des Horstschutzes für den Rotmilan ist die Bauphase außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 31. August und 01. März einzuordnen.
2. 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 Ende Februar, erfolgen.