

Kartengrundlage:
 Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftsangaben:
 Stand: 18.01.2023
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jens Tetzlaff
 Susigker Straße 6
 06846 Dessau-Roßlau

Gemeinde: Dessau-Roßlau
 Gemarkung: Roßlau
 Flur: 16
 Lagebezugssystem: LS 489 (ETRS 89 UTM 32)
 Höhenbezugssystem: HS 170 (NHN)
 Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Die Übereinstimmung der vorgelegten Plangrundlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den 13.10.2025



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Signaturen und Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - SO: Freiflächenphotovoltaik
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - 6.1. private Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - M1: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - M1 - Bezeichnung der Fläche
- Sonstige Planzeichen
 - 15.1. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen / Hinweise
 - 18,8: Bemaßung mit Längenangabe in Metern
 - GWMS: Grundwassermessstelle (GWMS) Hinweis: Die GWMS muss weiterhin zugänglich sein und darf nicht überbaut werden.
 - 175: Flurstücke, Flurstücksnummern (gemäß Lage- und Höhenplan)
 - 77,7: Höhenangabe in Metern über NNH (DHHN 2016, gemäß Lage- und Höhenplan)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ der Stadt Dessau-Roßlau wurde gemäß § 2 BauGB durch den Stadtrat am 05.02.2020 beschlossen und am 28.02.2020 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 03/2020 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.07.2023 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 8/2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 08.09.2023 stattgefunden.
 Wegen eines offensichtlichen Schreibfehlers in der ersten Bekanntmachung erfolgte eine Wiederholung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit. Diese wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 25.08.2023 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 9/2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom 04.09.2023 bis einschließlich 06.10.2023 stattgefunden.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf mit Fristsetzung bis einschließlich zum 08.09.2023 aufgefordert.
- Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 16.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ in der Fassung vom 09.07.2024 einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
 Wegen eines Formfehlers bei der öffentlichen Bekanntmachung der Sitzung des Stadtrates vom 16.10.2024 wurde diese durch die Kommunalaufsicht für unwirksam erklärt. Die Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde in der Stadtratssitzung vom 11.12.2024 erneut bestätigt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ in der Fassung vom 09.07.2024 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025 im Internet veröffentlicht. Die amtliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 2/2025 vom 31.01.2025 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2024 und 07.02.2025 von der Veröffentlichung im Internet unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Zulässige Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)**
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat und diesen Vorhaben vollumfänglich gerecht wird. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Für die mit SO bezeichnete Fläche ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.
 - Zulässig sind Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie einschließlich dafür benötigter Erschließungs- und Nebenanlagen. Anlagen zur örtlichen Speicherung des gewonnenen Stroms sind bis zu einer Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 200 m² zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ wird eine Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen maßgeblich.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt, dass die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) einen Wert von 4 Metern oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten darf.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Der Mindestabstand zwischen den Modultschreihen der Freiflächenphotovoltaikanlage darf 3 Meter nicht unterschreiten.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist festgesetzt, dass hochbauliche Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Ausgenommen sind Anlagen zur Einzäunung der Baugebietsflächen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Für die per Eintrag in die Planzeichnung (Teil A) festgesetzte private Straßenverkehrsfläche ist die Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Deckschicht der privaten Straßenverkehrsfläche ist versickerungsfähig auszubilden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Die per Eintrag in die Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist der Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Waldflächen sind zu sichern und zu erhalten.
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist zwischen den Modultschreihen der Freiflächenphotovoltaikanlage ein mageres mesophiles Grünland auf insgesamt 40% der Baugebietsfläche herzustellen. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut

- Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 29.10.2025 behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 29.10.2025 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2025 im Amtsblatt Nr. .../... sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

- Extensivwiesen vergleichbarer Standorte in der Umgebung (Heumulch oder Heudruschsaat) oder eine zertifizierte Regiosaatgutmischung für Frischwiese (Ursprungsgebiet 4) zu verwenden. Es ist eine geringe Saatgutmenge zu verwenden, damit vegetationsfreie Lücken entstehen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Gleichfalls können vegetationsfreie Sandflächen entwickelt oder erhalten werden.
- Externe Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB in dem Maße zulässig, in dem ein vollumfänglicher Ausgleich der planbedingten Eingriffe im Rahmen der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Dies ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die mit GF bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers und Betreibers der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Grundwassermessstelle (GWMS) zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht dient dem Betrieb und der Wartung der GWMS und gilt auch für von Eigentümer oder Betreiber der GWMS beauftragte Dritte.

HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Artenschutzrechtliche und grünordnerische Maßnahmen

Im Ergebnis der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ inklusive Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die nachfolgend aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen definiert, unter deren Berücksichtigung von einer Verletzung der Vorkatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht auszugehen ist:

- V1 - Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutvögel)
- V2 - Reduktion der Störung bei Brut innerhalb des Solarparks
- V3 - Umsiedlung von Reptilien
- V4 - Vergrämung von Offenlandbrütern bei verzögertem Baubeginn
- V5 - Kontrolle von Nestern hügelbildender Ameisen und ggf. Umsetzung
- CEF 1 - Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien - externe Ausgleichsmaßnahme (außerhalb Geltungsbereich, im Flurstück 175, Flur 16, Gemarkung Roßlau)
- M1 - Sukzession und Erhalt von Wäldern
- M2 - Entwicklung von mesophilem Grünland
- M3 - Durchgängigkeit der Umzäunung für Kleintiere

Die aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorliegenden Bebauungsplan zwischen Plangeber und Vorhabenträger konkret zu verorten und verbindlich zu sichern.

PRÄAMBEL

Der Stadtrat Dessau-Roßlau hat am 29.10.2025 auf Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung) folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ erlassen:

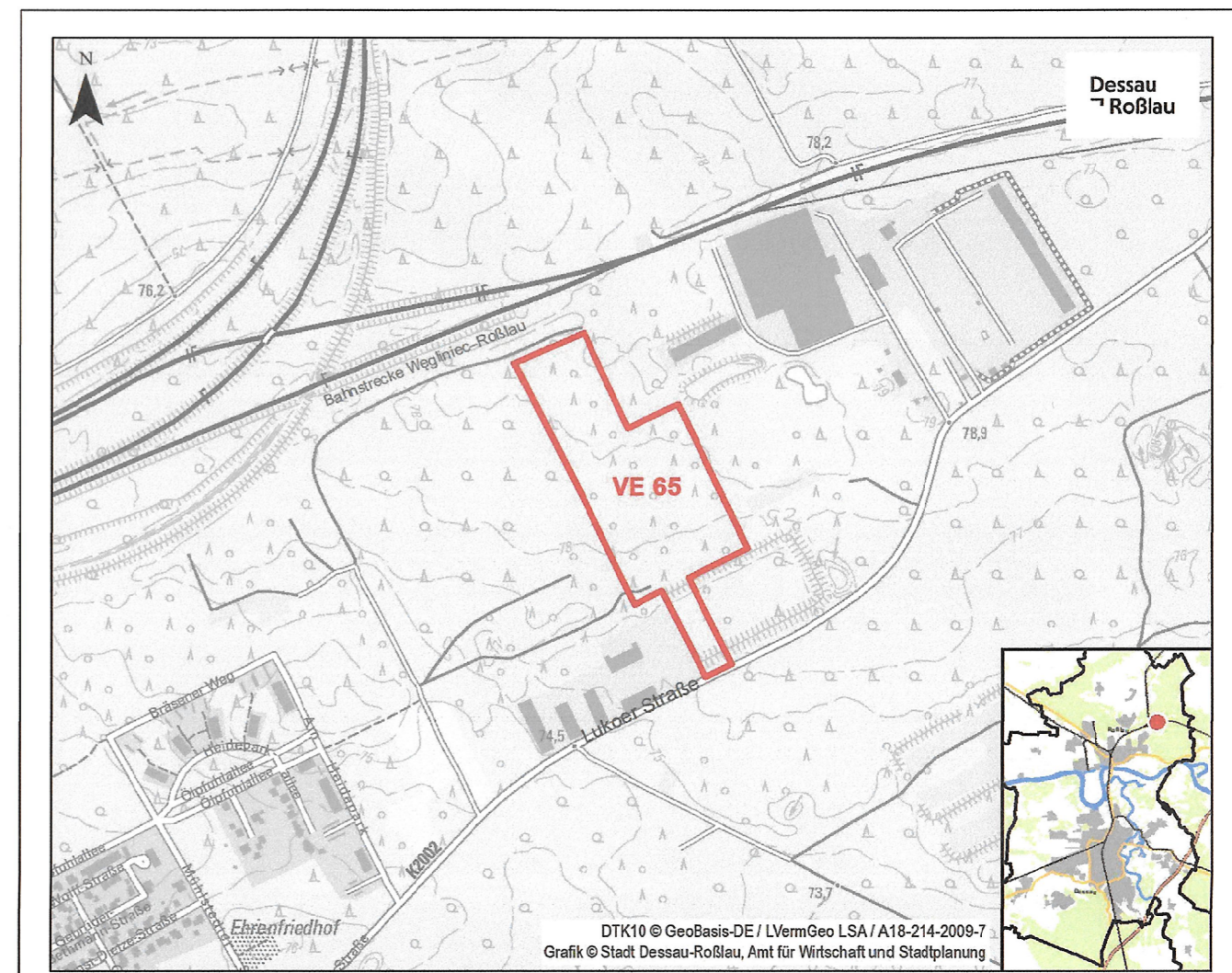
Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000
 Teil B: Textliche Festsetzungen

Dessau-Roßlau, ... Der Oberbürgermeister

actensys GmbH
 Zur Schönhalde 10
 89352 Eilzsee

WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
 Jüdenstraße 31
 06867 Weißenfels

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH
 Zur Großen Halle 15
 06844 Dessau-Roßlau



STADT DESSAU ROßLAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“

Anlage 5 zur BV/217/2025/I-61

Satzung

Datum: 07.07.2025
 Maßstab 1 : 1.000

