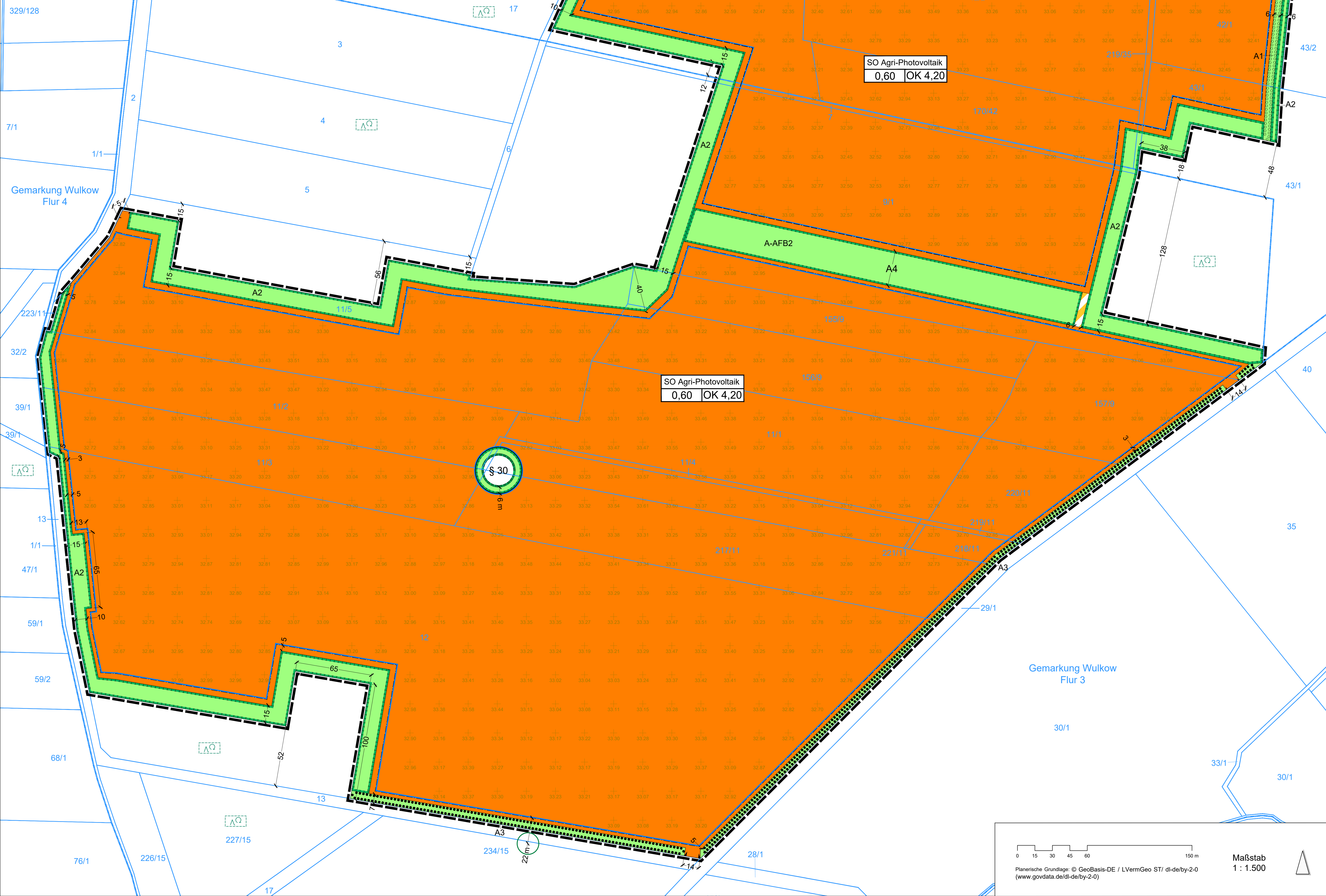


Externe Maßnahme
A-AFB1 externe Strukturaufrüstung für die Felderleiche und weitere
Bodenbrüter des Offenlandes

Es wird eine externe Strukturaufrüstung im Umfang von 3 ha innerhalb des Flurstücks 144/29, Flur 1, Gemarkung Wulkow durch die Anlage einer Ackerbrache auf vormaligen Innacker durchgeführt.

Anlage einer Ackerbrache

- für die 6 Felderchenreie wird ein Brachstreifen (oder auch Blühstreifen mit dünner Einsaat) von mind. 9 ha benötigt
- Breite der Straßen mind. 10 m
- erforderliche Mindestabstände zu Landschaftsstrukturen:
 - 120 m zu Straßen, Baumreihen und Feldgehölzen
 - min. 150 m zu geschlossenen Gehölzkulissen
 - 100 m zu Hochspannungsleitungen
 - 50 m zu Wegen, Einzelbäumen und Gebäuden,
 - 25 m zu frequentierten Feldwegen (Effektdistanz)
- Begründung durch Selbstbegründung
- regelmäßige Bodenbearbeitung: höchstens einmal jährlich (Kurzzeitbrache), mindestens alle drei Jahre (mehrjährige Pflegebrache) einmal im Herbst / Winter, um den Pioniercharakter zu erhalten (keine Entwicklung von Dauergrünland)
- keine großflächige Mahd, ggf. Reduzierung der nicht dem Entwicklungsziel entsprechenden Pflanzen (auch durch Beweidung oder partielle Mahd in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde), Allgras mind. 10 Prozent stehen lassen
- bei Bedarf stopppelhohe Mahd (> 10 cm) möglich, zum Schutz der Bodenbrüter außerhalb der Hauptproduktionszeit (Anfang April bis Ende August)
- Aushebung der Fläche durch Räumung des Mahdguts, bei flächigem Auftreten von konkurrenzstarken Problempflanzen (z.B. Acker-Kraatzdistel, Quecke, Landreitgras) ist eine Mahd empfehlenswert
- kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel.



Plantell A

Planzeichenerklärung

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 50 sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 4,20 Maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,60 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich der Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung in Meter
 - Geländehöhe im DHHN 2016

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZv, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Wald-/Gehölzfläche
- § 30 Biotop (gem. BNatSchG)
- Lagefestpunkt

Plantell B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung als Hauptnutzung Agri-PV-Anlagen, bestehend aus fest installierten Photovoltaikmodulen (Modulunterkante lichte Höhe mindestens 2,10 m, Moduloberkante max. 4,20 Meter), Photovoltaik-gestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformator-/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden, als Sekundärnutzung zulässig. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer durch die Sekundärnutzung darf höchstens 10 % betragen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,6 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche innerhalb des SO Agri-Photovoltaik maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im SO Agri-Photovoltaik gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - 2.2 Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt innerhalb des sonstigen Sondergebiets gemäß Planschneid. Eine Überschreitung der gemäß Planschneid zulässigen Höhe um bis zu 4 Meter ist innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO Photovoltaik für technische Anlagen zur Überwachung, z.B. Antennen und Kameramasten zulässig.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)
 - 3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 4.1 A 1: Anlage einer Laubbäumecke zur Eingrünung des Plangebietes
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Sichtschutz im Bereich der in Wulkow befindlichen Wohnbebauung) erfolgt an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Pflanzung einer Hecke auf einer Länge von ca. 250 m und 3 m Breite. Es sind zwei Reihen einheimischer und standorttypischer Sträucher in 2 Reihen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Als Pflanzqualitäts sind verjüngte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden.
Die Pflege für die Dauer von 5 Jahren ist zu gewährleisten. Diese beinhalten 1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege.
 - 4.2 A 2: Entwicklung einer artenreichen Blühwiese
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut in der Ausführung als Grünmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - 4.3 A3: Maßnahmen zur Erhaltung
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen und der Ackersoll zu erhalten und zu pflegen.
 - 4.5 A-AFB2 Anlage von 3 integrierten Felderchenfenstern innerhalb des Wildkorridors sowie Strukturaufrüstung für weitere Bodenbrüter des Offenlandes
Es ist die Anlage von 3 integrierten Felderchenfenstern (30 m x 30 m) innerhalb des Wildkorridors durch Selbstbegründung vorgesehen. Der Korridor ist durch Selbstbegründung und einer lockeren Bepflanzung heimischer standortgehoher Kleinstäucher auszustatten. Für die Standpunkte der Strauchgruppen werden Mindestabstände von 25 m zu den Felderchenfenstern eingehalten. Die Pflege der Felderchenfenster im Migrationskorridor umfasst eine jährliche Mahd zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit der Felderleiche.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- Einfriedigungen
 - 5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedung der Photovoltaikanlage zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stahlgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Gewährleistung der Klientendurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Agri-Photovoltaik ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz: Sollten bei Erdarbeiten Funde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 9 Abs. 2 und 2 DenkmSchG LSA). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können unbekannte archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Dokumentationen stattfinden. Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung hängt vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab.
Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zäunungsanlagen etc. wird gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich, deren konkreter Umfang im Rahmen der fachlichen Abstimmung mit dem LOA zu ermitteln ist. Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LOA durchzuführen. Die Ausgrabungen zur Ermittlung der archäologischen Dokumentation (Geländearbeit, mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LOA LSA abzustimmen. Im gesamten Bereich des SO-PVA werden geomagnetische Untersuchungen und Referenzschnitte erforderlich. Im Ergebnis der geomagnetischen Untersuchungen und Referenzschnitte wird festgelegt, in welchem Umfang im Bereich von Kabeltrassen, Wegeführungen, Trafostationen etc. baubegleitende archäologische Dokumentationen durchzuführen sind.

- Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer durch die Sekundärnutzung darf höchstens 10 % betragen.
- Maßnahmen: Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.
- Pflegekonzept (A2): Das Pflegekonzept für die Blühwiese (A2) sieht eine Mahd ein- bis zweimal im Jahr vor. Hierbei wird darauf geachtet, dass nicht alle Wiesen zur gleichen Zeit gemäht werden. Unterschiedliche Schnitzzpunkte, die mit dem Standort und umliegenden Blühwiesen abgestimmt werden, ermöglichen eine ganzjährige Nahrungsbereitstellung und Deckung für Insekten und Säugtiere.
- Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd/Beweidung:
 - der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig
 - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
 - das Mahdgut bleibt, bevor es abgefahren wird, einige Tage liegen, damit bereits gebildete Samen auf der Fläche verbleiben
- Bei der Planung und Ausführung des o.g. Bebauungsplans sind die Kriterien und Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung gemäß DIN SPEC 91434 einzuhalten und nachzuweisen.
- V-AFB1 Bauzeilenregelung
Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln der Offenlandschaft, Halboffenlandschaft und des Waldes ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptproduktionszeiten, zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar einzuordnen.
- V-AFB2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 30. September die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.
Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu der Feststellung, dass sich streng geschützte Arten oder Brutabfälle von boden- oder gehörschützenden Vogelarten im bebauenden Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die ÖBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.
- Im Bereich des Plangebietes befindet sich 1 gesetzlich geschützter Festpunkt des Festpunktfeldes Sachsen-Anhalts (VermGeo LSA, § 5) der Kategorie „Benutzungsfestpunkt“. Unvermeidbare Veränderung oder Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind dem L/VermGeo Magdeburg rechtzeitig zu melden.
- Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Gewährleistung der Klientendurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Agri-Photovoltaik ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

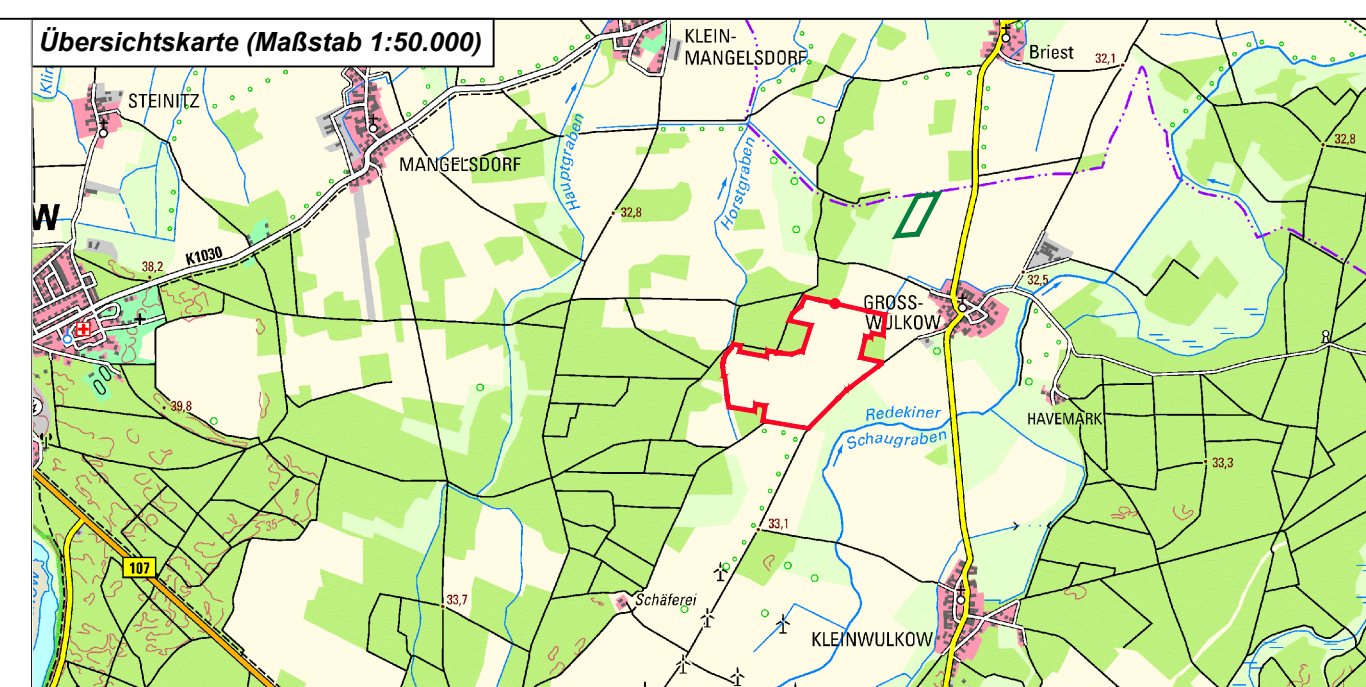
Jerichow, Siegel Lüdicke, Bürgermeisterin

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats übereinstimmt.

Ausgefertigt, Jerichow, Siegel Lüdicke, Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Jerichow, Siegel Lüdicke, Bürgermeisterin



gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist.
Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

Vorhabenenträger
SUNfarming Projekt GmbH
Zum Wasserwerk 11, 15537 Erkner
fon +49 3362 / 88 59 120 info@sunfarming.de

planaufstellende Kommune
Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
Karl-Liebknecht-Straße 10, 39319 Jerichow
fon (039342) 927 0 post@stadt-jerichow.de

Entwurfsverfasser
büro knoblich
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-32N
Landkreis: Jerichower Land
Gemarkung: verschiedene
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Einheitsgemeinde Stadt Jerichow
Flurstück: verschiedene

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Photovoltaik Wulkow"
Entwurf

Projektnr.: 22-073
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20251111_E_A0.pdf
Plan-Maß: 1:189 mm x 675 mm
Maßstab: 1:1.500
Blatt: 1 von 1