

**Begründung zur 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes Jessen (Elster)
in der Fassung vom 11.01.2023**

**STADT JESSEN (ELSTER)
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
JESSEN
6. ÄNDERUNG
ENTWURF**

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

11.01.2023

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS	3
1.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL	4
2.	ÄNDERUNGSBEREICH/DARSTELLUNG	5
2.1	Änderungsbereich	5
2.2	Rechtliche Grundlagen	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
3.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)	8
3.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)	9
3.3	ISEK 2030 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Jessen (Elster)	11
4.	ÄNDERUNGSINHALTE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	12
4.1	Änderungsbereich	12
4.2	Planungsalternativen	20
5.	UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT (§ 2A BAUGB)	22
5.1	Vorbemerkungen, Umfang der Umweltprüfung	22
5.2	Planinhalte, Umweltschutzziele	22
5.3	Prognose der Umweltauswirkungen	25
5.4	Zusammenfassung	27
6.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	27
7.	VERFAHRENSVERMERK	29

0. VORBEMERKUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jessen (Elster) wurde am 12.08.1994 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt und im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) Nr. 81 am 08.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Flächennutzungsplan somit seit 09.09.1994 rechtswirksam. Der Geltungsbereich der hiesigen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erreichte mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) Nr. 387 am 04.09.2008 die Rechtswirksamkeit. Die 1. bis 3. Änderungen erlangten bislang keine Rechtskraft; die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.03.2008 wirksam.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) soll ein Teilbereich einer gewerblichen Baufläche, als Sonderbaufläche "Einzelhandel" ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1010, 436/6, 437/7, 438/2, und Teilbereiche der Flurstücke 833, 835, 435/6 und 439/2 der Flur 1, Gemarkung Jessen. Es befindet sich westlich des Stadtzentrums, unmittelbar an der B 187 (Rehainer Straße) und ist Bestandteil des Gewerbebereichs Jessen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,98 ha. Die Vorhabenfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen einer Standortverlagerung und zugleich Flächenerweiterung des REWE-Marktes und des Rossmann-Drogeriemarktes soll hier die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.700 m² vorbereitet werden. Da sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbebereich Jessen 2" befindet, ist dieser zu ändern.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan das Planwerk für die gesamtgemeindliche Entwicklung. Er stellt zum Zeitpunkt der 4. Änderung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das Gemeindegebiet von Jessen (Elster) dar und ist damit das Ergebnis eines grundsätzlichen, politischen sowie fachlichen Planungsprozesses auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Einhergehend mit der Standortverlegung ist, wie o. g., die Erweiterung der Verkaufsflächengröße. Die beabsichtigte Verkaufsflächengröße nach Verlagerung des REWE-Marktes soll die Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO beibehalten. Großflächiger Einzelhandel ist nur in Kerngebieten und in dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des geplanten Standortes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher wird für den neuen Standort des Lebensmittel- und Drogeriemarktes eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erforderlich.

In diesem Sinne stellt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung zusammen mit dem beabsichtigten Planverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" einen Beitrag zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in Jessen (Elster) dar.

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der wirksame Flächennutzungsplan besitzt eine Flächendarstellung, welche absehbar im Planungshorizont nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Jessen (Elster) entspricht. Hieraus resultiert ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um den Flächennutzungsplan Jessen (Elster) an die künftig beabsichtigte Nutzung anzupassen. Die Notwendigkeit der Anpassung besteht auch, um die Entwicklungsmöglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung aufrecht zu erhalten. Damit besteht für die Stadt die Zielstellung, ihren Flächennutzungsplan im Hinblick auf bauliche Entwicklungen zeitaktuell zu halten und unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange unter und gegeneinander, die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet bedarfsgerecht vorzugeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Innenstadtverträglichkeit des neu zu errichtenden Handelsstandortes zu, wonach negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind.

Vorliegend handelt es sich im Änderungsbereich um die Vorgabe planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für die Standortverlagerung und gleichzeitig Flächenerweiterung der Handelsketten REWE und Rossmann. Beide Handelsketten betreiben bereits langjährig in Jessen einen Lebensmittel- bzw. Drogeriemarkt. Die Verlagerung erfolgt aufgrund der beabsichtigten Flächenerweiterung und der unbefriedigenden Flächenkonstellationen beider Filialen an den bisherigen Standorten in der Alten Schweinitzer Straße bzw. der Rosa-Luxemburg-Straße. Die Verkaufsfläche des neu zu errichtenden REWE-Marktes soll ca. 2.000 m² betragen. Rossmann strebt eine Verkaufsfläche von 700 m² an. Der Flächenaufwuchs beträgt summiert ca. 970 m² (REWE + 780 m², Rossmann + 190 m²). Für die bestehenden Marktstandorte kann kein nachhaltiger wirtschaftlicher Betrieb mehr sichergestellt werden, da sie aufgrund der in die Jahre gekommenen Baustruktur und den Sortimentspräsentationsmöglichkeiten zunehmend geringere Konkurrenzfähigkeit am Markt besitzen. Die Flächenerweiterung der beiden Märkte zielt insbesondere auf eine Ertüchtigung der Filialen und eine langfristige Standortsicherung ab, um so die Wettbewerbsfähigkeit dieser Betriebe in Jessen dauerhaft zu erhalten. Insgesamt reagiert die Stadt im Hinblick auf die avisierten Vorhaben auf die aktuellen Markterfordernisse im Lebensmittel- bzw. Drogeriewareneinzelhandel.

Damit ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster) auch ein Ausdruck des Erfordernisses, städtebaulich auf den Strukturwandel im Lebensmittel- bzw. Drogeriewareneinzelhandel zu reagieren. Sie korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen

Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes um das Anliegen der Stadt Jessen (Elster), den neuen Marktstandort planungsrechtlich in seinen Entwicklungsrahmenbedingungen abzusichern und damit die Voraussetzungen für dessen Umsetzung und zukünftigen Erhalt (auch im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels) rahmensetzend festzulegen. Auf diese Weise sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen werden, den neuen Handelsstandort als städtebaulich integrierte Nahversorgungslage, aufbauend auf einer Auswirkungsanalyse zur Standortentwicklung, zu stärken und zeitgemäß aufzustellen. Hierbei ist zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Jessen (Elster) die Überplanung des Bestandsstandortes REWE mit der städtebaulichen Zielstellung des Ausschlusses nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Blick zu nehmen.

Die geplante Erweiterung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes ist mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit des Standortes hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu argumentieren. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Dabei geht es der Stadt Jessen (Elster) darum, den Standort an der Rehainer Straße als Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung, wie auch die Bevölkerung im erweiterten Einzugsbereich sowie die bedeutende Zahl an Pendlern, attraktiv zu gestalten und möglichst langfristig abzusichern.

Der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt bei der Änderung besondere Bedeutung zu. Hier erfolgt ein Parallelabgleich mit den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplanes und die Anpassung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) an die geänderten Zielstellungen. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (Punkt 5 – Umweltbericht).

2. ÄNDERUNGSBEREICH/DARSTELLUNG

2.1 Änderungsbereich

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) umfasst einen Änderungsbereich im Stadtgebiet in der Gebietskulisse der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster), wirksam seit 04.09.2008. Der Änderungsbereich wird mit seinem Inhalt der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (4. Änderung Flächennutzungsplan Jessen (Elster)) gegenübergestellt. Dabei erfolgt die ausschnittsbezogene Darstellung des Änderungsbereiches des wirksamen Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000, dem Originalmaßstab des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für den vorliegenden Änderungsgegenstand erfolgt im Rahmen der 6. Änderung keine Neuberechnung einer flächenbezogenen Gesamtbilanz für das Plangebiet des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) und damit keine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Änderungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 6 BauGB. Dies ist erst zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt. Der Flächennutzungsplan in der rechtswirksamen Fassung tritt dann am Tage der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) i. d. F. der 6. Änderung in den geänderten Teilen der Planung außer Kraft.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Jessen (Elster) behält in allen, nicht der Änderung abschließend unterliegenden Teilbereichen, seine Rechtswirksamkeit. Gleiches gilt für die diesbezüglichen Inhalte in der Begründung. Damit setzt sich fernerhin der Textteil der Planung aus der Begründung zur rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes und der hier vorliegenden Begründung zu den vorgenommenen Änderungen zusammen.

2.2 Rechtliche Grundlagen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV - Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Jessen (Elster) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)¹ und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)².

Unter Berücksichtigung der Planungsziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen geht die Stadt Jessen (Elster) davon aus, dass es sich vorliegend um eine raumbedeutende Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt.

In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Jessen (Elster) auch aufgrund der gutachterlichen Prüfung³ die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

¹ LEP 2010 LSA – Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

² REP A-B-W – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

³ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

3.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)

Die Stadt Jessen (Elster) gehört zum Landkreis Wittenberg, der gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)⁴ der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg zugehörig ist. Träger der Regionalplanung sind die Landkreise und kreisfreien Städte der jeweiligen Planungsregion (§ 2 Abs. 4 LEntwG LSA). Auf den übergeordneten Planungsebenen des Landes und der Region wurden Entwicklungspläne zur Raum- und Siedlungsstruktur erarbeitet. Die Planungsabsichten werden nach Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unterschieden: Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)⁵ sind nach Maßgaben der §§ 4 und 5 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung bzw. bei Ermessensausübung nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 ROG und der für die Planungen und Maßnahmen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele der Raumordnung werden in regionale Entwicklungspläne übernommen, dabei z. T. konkretisiert und um Festlegungen regionaler Bedeutung ergänzt (§ 9 Abs. 1 LEntwG LSA). Neben dem Landesentwicklungsplan ist der Regionale Entwicklungsplan mit den verschiedenen Bindungswirkungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach dem ROG ein Rahmen setzendes überörtliches und fachübergreifendes Planungsdokument für Fachplanungen und kommunale Planungen.

Der wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) strukturiert das Land in die Ordnungsräume um die Oberzentren Magdeburg und Halle (jeweils eigentlicher Verdichtungsraum zuzüglich ihm umgebender Raum) sowie in den ländlichen Raum außerhalb der Ordnungsräume. Die Stadt Jessen (Elster) ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Laut LEP 2010 LSA besitzt die Stadt eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum (G 17 LEP 2010 LSA). "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen" (Z 15 LEP 2010 LSA, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

Jessen (Elster) ist gemäß des LEP 2010 LSA i. V. m. dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV)⁶ zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) Grundzentrum. Aufgrund der räumlichen Lage im Siedlungsgefüge und insbesondere das Defizit der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung übernimmt die Stadt Jessen

⁴ LEntwG LSA – Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015, zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA, S. 203)

⁵ ROG - Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

⁶ STP DV - Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", vom 27.03.2014, in Kraft seit 26.07.2014

(Elster) die Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die räumliche Festlegung des zentralen Ortes bezieht sich hierbei auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet (LEP 2010 LSA Ziffer 2.1). "Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken." (Ziel 24 LEP 2010 LSA) "Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern." (Ziel 25 LEP 2010 LSA) "Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden." (Ziel 35 LEP 2010 LSA) Jessen (Elster) weist neben grundzentralen Ausstattungsmerkmalen darüber hinaus mittelzentrale Einrichtungen und Funktionen auf. Im System der zentralen Orte liegt Jessen (Elster) zwischen den Grundzentren Zahna, Annaburg, Kemberg und Bad Schmiedeberg. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Lutherstadt Wittenberg. Gemäß Ziel 28 des LEP 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

Als weitere Ziele der Raumordnung betreffen den Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster):

- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 187)
- überregionale Schienenverbindung (Wittenberg-Falkenberg (Elster))

Weitere Festlegungen für den Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt nicht.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)⁷

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W) mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" vor. Dieser ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"

⁷ REP A-B-W – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Der STP DV wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt. Beide Programme (REP A-B-W und STP DV) betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Die Ober- und Mittelzentren in Sachsen-Anhalt werden im LEP 2010 LSA bestimmt, die Grundzentren sowie die Abgrenzung der Mittel- und Grundzentren in den jeweiligen Regionalen Entwicklungsplänen. Die Abgrenzung des Grundzentrums entspricht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Jessen (Elster), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 1 STP DV. Diese Abgrenzung ist in der Beikarte B.1 zum STP DV festgelegt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan für den Änderungsbereich der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Jessen (Elster) weitere Erfordernisse der Raumordnung. Im REP A-B-W erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W aufbauend auf dem LEP 2010 LSA für den Änderungsbereich und dessen Umgebung bestimmt:

- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung B 187 (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung) (angrenzend an Änderungsbereich)
- überregionale Schienenverbindung Lutherstadt Wittenberg / Falkenberg (Elster) (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung) (Umgebung)
- innerhalb des regionalbedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe (Z 2 "Jessen" REP A-B-W)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (LEP 2010 LSA Z 123, REP A-B-W Z 15 Nr. XIII "Schwarze Elster") (Umgebung)
- Vorranggebiet für Wassergewinnung (REP A-B-W Z 25 Nr. VI "Jessen" (Angrenzend an Stadtgebiet))
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (REP A-B-W G 6 Nr. 5 "Glücksburger Heide" (angrenzend))
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft (REP A-B-W Z 17 Nr. I "Weinbaugebiet Jessen (Elster)" (Umgebung))
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (REP A-B-W G 15 Nr. 2 "Gebiete im Roßlau- Wittenberger Vorfläming" (Umgebung))
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (REP A-B-W Z 23 Nr. IV "Jessen-Gorrenberg (tonige Gesteine)" (angrenzend an Stadtgebiet))

Der vorgesehene Standort des REWE- und des Rossmann-Marktes an der Rehai-ner Straße befindet sich gemäß Z 2 des REP A-B-W 2018 innerhalb des regional

bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe "Jessen", welcher entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist. Da sich der vorgesehene Standort gleichzeitig innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) befindet, besteht kein Zielverstoß. Die Definition des Zentralen Ortes als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet (siehe Einführung des LEP 2010 Kapitel 2.1 Zentrale Orte), wozu auch der großflächige Einzelhandel zählt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" - 1. Änderung wurde am 19.09.2022 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 28.10.2022 im Amtsblatt tritt die 1. Änderung in Kraft.

Die 1. Änderung beinhaltet die Verkleinerung der Flächendarstellung des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe "Jessen" (REP A-B-W, Z 2) um etwa 9 ha. Dieser Bereich befindet sich im südwestlichen Bereich der bisherigen Flächendarstellung und soll zukünftig ein Sondergebiet für Photovoltaik werden.

Aus den vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Änderungsinhalte des vorliegenden Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Jessen (Elster) erkannt werden.

Für den Änderungsbereich sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Jessen (Elster) bekannt.

3.3 ISEK 2030 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Jessen (Elster)⁸

Stadtentwicklungskonzepte sowie Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung.

Die Stadt Jessen (Elster) hat im Jahr 2001 ein erstes Stadtentwicklungskonzept beschlossen, welches im Jahr 2006 für ein vergrößertes Gemeindegebiet fortgeschrieben wurde (SEK 2006). Für die städtebaulichen Teilräume Jessen Altstadtkern und Jessen Nord wurden in den Jahren 2009 und 2013 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte beschlossen, die auf den allgemeinen

⁸ ISEK 2030 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Jessen (Elster), von 2018, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) am 27.02.2018

Zielen des SEK 2006 aufbauen. Das aktuelle "Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept 2030" der Stadt Jessen (Elster) ersetzt das SEK 2006 und evaluiert die Ziele und Maßnahmen der beiden Teilkonzepte. Der aktuelle Stand (Stand 2018) des ISEK 2030 der Stadt Jessen (Elster) wurde am 27.02.2018 im Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschlossen.

Das ISEK 2030 der Stadt Jessen (Elster) zeigt im Sinne des integrierten Planungsansatzes die gesamtstädtischen Handlungsstrategien und Handlungsempfehlungen für festgelegte Entwicklungsbereiche auf, legt Schwerpunkte im vergrößerten Gebietsstand fest und aktualisiert die Durchführungsstrategien zum Stadtumbau und zur Städtebauförderung.

Im ISEK 2030 werden zwei Ziele in Bezug auf den Einzelhandel formuliert. Zum einen geht es um die Gewährleistung der Grundversorgung durch wirtschaftlich leistungsfähige Einzelhändler oder Gewerbeunternehmen. Zum anderen geht es um die Durchsetzung städtebaulicher Ziele, die auf städtebaulich attraktive Siedlungsstrukturen und Ortsdurchgangsstraßen sowie auf die Vermeidung von strukturellem Leerstand ausgerichtet sind. Hierbei soll vor allem auf ein aktives Verwaltungshandeln zur Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels mit dem Ziel, den kleinteiligen Handel in der Jessener Altstadt zu stärken und Fehlentwicklungen sowie gewerblichen Leerstand zu vermeiden, geachtet werden.

Widersprüche zeigen sich hieraus für den Änderungsinhalt der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) nicht.

4. ÄNDERUNGSMERKMALE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) befindet sich im nordwestlichen Bereich der Jessener Kernstadt und wird im Folgenden hinsichtlich des Änderungsumfanges begründet.

4.1 Änderungsbereich

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, einen Teilbereich einer gewerblichen Baufläche als Sonderbaufläche "Einzelhandel" auszuweisen und diesen Bereich im Rahmen der Standortverlagerung des REWE-Marktes und des Rossmann-Marktes bauplanungsrechtlich für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften entsprechend der Festsetzungen eines hierfür aufzustellenden Bebauungsplanes vorzubereiten. Im Hinblick auf die Verkaufsfläche an den bisherigen Standorten (REWE ca. 1.220 m² und Rossmann ca. 510 m²) erhöht sich diese am neuen Standort an der Rehainer Straße auf insgesamt rd. 2.700 m² (REWE 2.000 m² und Rossmann 700 m²). Mit der beabsichtigten Erweiterung wird in der Kumulation der beiden Märkte die Schwelle zur Großflächigkeit weiter überschritten.

Im Zuge der planungsrechtlichen Prüfung wurde eine fachgutachterliche Auswirkungsanalyse⁹ erstellt, welche die Auswirkungen durch die Erweiterung der Verkaufsfläche w. v. auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich und die Versorgung im Einzugsgebiet des Vorhabens darstellt und bewertet. Nachfolgend wird u. a. mit den Ergebnissen der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele 46, 47, 48 und 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010 LSA).

Mit Blick auf die Einstufung der Stadt Jessen (Elster) als zentralen Ort wird dieser in die Kategorie eines Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums (siehe Kap. 3) eingeordnet. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. In der Summe ist es Aufgabe vorliegender 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitend für die verbindliche Bauleitplanung das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) zu erhalten und fortzuentwickeln, zu argumentieren. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte.

Dieser Aufgabe hat die Stadt Jessen (Elster) bereits in der Vergangenheit entsprochen, indem sie im Zusammenhang mit vorliegender Flächennutzungsplanänderung eine Auswirkungsanalyse als informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage erstellt hat. Dabei ging es ihr um die Absicherung einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie auch der umliegenden Regionen. Die Flächennutzungsplanänderung bereitet im Änderungsbereich somit unter anderem eine städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Stadtgebiet von Jessen (Elster), entsprechend Ziel 52 LEP 2010 LSA vor. Zusätzlich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß beschränkt (Grundsatz 110 LEP 2010 LSA).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist w. v. an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP 2010 LSA Z 46). Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Jessen (Elster) einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gemäß dem Ziel Z 38 LEP 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Die Abgrenzung hierzu ist in der Beikarte B.1 zum STP DV¹⁰ festgelegt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Abgrenzung. Insbesondere aufgrund

⁹ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

¹⁰ Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg", in Kraft getreten am 26.07.2014

der räumlichen Lage der Stadt Jessen (Elster) im Siedlungsgefüge und von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung erfolgte die Zuweisung der Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Da der LEP 2010 LSA weder in den Festlegungen des Z 38 noch in der Begründung hierzu weitere Hinweise als die Sicherung der Daseinsvorsorge durch diese Festlegung enthält, kann das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) somit das gesamte Spektrum der Funktionen der Daseinsvorsorge für sich in Anspruch nehmen. Hierzu zählt auch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, die dann aus Z 46 des LEP 2010 LSA folgt. Großflächiger Einzelhandel muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und das Warensortiment so konzipiert werden, dass dieser der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entspricht (Kongruenzgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP 2010 LSA Z 46). Gleiches gilt hinsichtlich der verbraucher- bzw. wohnortnahen Versorgung (LEP 2010 LSA Z 48 Nr. 3) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (LEP 2010 LSA Z 52). Diese landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel korrespondieren mit den abwägungsrelevanten Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8 a) BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Belange der mittelständischen Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung). Als unmittelbare Konsequenz aus den raumordnerischen Vorgaben wird für die verbindliche Bauleitplanung die Notwendigkeit resultieren, den Bestandsstandort REWE zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und zur Vorbeugung einer Entstehung städtebaulicher Missstände zu überplanen.

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben (wie vorliegend) und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010 LSA, Ziel 47). Das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren als Haupthandelsnutzung für den großflächigen Einzelhandel dient ausschließlich der Nahversorgung.

Darüber hinaus stellt das Ziel 48 des LEP 2010 LSA auf weitere Bedingungen für in diesen Sondergebieten entstehende Projekte ab:

1. der Einzugsbereich darf den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten,
2. eine städtebaulich integrierte Lage,
3. keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
4. eine Erschließung mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegen,

5. die auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre dürfen nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Die ersten 3 raumordnerischen Erfordernisse wurden durch entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen¹¹ überprüft. Hier konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben gemäß Ziel 48 LEP 2010 LSA mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreitet, eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet.

Mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Rehainer Straße (B 187), die Hauptdurchfahrtsstraße durch die Jessener Kernstadt, ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und daher auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. Demzufolge besteht eine gute Erreichbarkeit sowohl für Anwohner aus der Kernstadt als auch aus umliegenden dezentralen Ortsteilen. Für die Anbindung des Änderungsbereiches an die B 187 wird im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung eine verkehrsgutachterliche Untersuchung erstellt, um die Belange des Verkehrs im Bereich dieser Bundesstraße ausreichend zu berücksichtigen. So kann eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Ergebnis der Verlagerung und Vergrößerung der Märkte am neuen Standort auch für andere Standorte - insbesondere die weiteren Lebensmittelmärkte im Innenstadtzentrum (Am Markt, Lange Straße, Annaburger Straße, Rehainer Straße) - ausgeschlossen werden, wie fachgutachterlich in der o. g. Auswirkungsanalyse ausgeführt wird.

Der Änderungsbereich verfügt gegenwärtig noch nicht über eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 200 m (Bereich Tankstelle) bzw. 400 m Entfernung und sind in ca. 3 bzw. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen (Richtung Wittenberg und Seyda). Eine Verlagerung der Bushaltestelle zum REWE- Standort wäre denkbar. Der Busbahnhof und der Bahnhof Jessen (Elster) mit Anbindung an alle Bus- und Bahnlinien ist 700 m entfernt und in 9 Minuten zu Fuß zu erreichen. Entlang der Rehainer Straße führt ein Fuß- und Radweg. Damit ist der neue Marktstandort grundsätzlich sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über das vorhandene Wegenetz erreichbar. Aufgrund der Lage angrenzend an ein Gewerbegebiet und nicht unmittelbar angrenzend an Wohngebiete, sind unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten unwahrscheinlich und auszuschließen. Dementsprechend ergibt sich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 48 LEP 2010 LSA.

¹¹ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) wird für den Änderungsbereich neben dem bereits bestehenden EDEKA-Markt großflächiger Einzelhandel am Standort an der Rehainer Straße zulässig. Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche w. v. wird dem Standort innerhalb des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eine dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit ermöglicht. Die geplante Erweiterung zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebots ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine großzügigere Gestaltung der Warenräume, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Auf diese Weise soll dieser Standort als Nahversorgungslage an der Rehainer Straße etabliert und langfristig für die Stadt Jessen (Elster) und Umgebung erhalten werden.

Nahversorgungslagen haben innerhalb der Versorgungsstruktur der Stadt Jessen (Elster) eine hohe Bedeutung. Die Kombination aus einem Lebensmittelmarkt ergänzt um einen Drogeriemarkt stellt hinsichtlich der Auswahlvielfalt eine neue kundenattraktive Nahversorgungslage dar und kann aus der Kernstadt und den umliegenden dezentralen Ortsteilen durch die B 187 sowie weitere Landes- und Kreisstraßen, welche in Jessen zusammenlaufen, gut erreicht werden. Eine direkte Autobahnanbindung hingegen besteht nicht.

In der fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung faktischer zentraler Versorgungsbereiche untersucht wurden. Für die weiteren Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter sind durchschnittliche Umsatzverluste von rd. 4 % anzunehmen. Damit ist zu konstatieren, dass diese deutlich unterhalb des sog. Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit von rd. 10 % liegen werden. Um die Möglichkeit des Eintretens des Worst-Case-Szenarios, also der Nachnutzung des alten REWE- Standortes durch einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt und somit Umsatzverluste oberhalb des Schwellenwertes entgegen zu wirken, wird für den alten REWE-Standort ein Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB parallel zur 3. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 39 aufgestellt. Hierbei wird ausschließlich die perspektivische Nutzung der Altimmobilie hinsichtlich der Sortimentszulässigkeit geregelt. Weitere Ausführungen zu Umsatzverteilungen sind der Auswirkungsanalyse im Anhang zur vorliegenden Begründung zu entnehmen. Die Umsatzverluste ergeben sich durch Kunden, die zukünftig zur Deckung ihrer Nachfrage aufgrund der zu erwartenden erhöhten Attraktivität verstärkt den REWE-Vollsortimentsmarkt und den Rossmann-Drogeriewarenmarkt anlaufen werden.

Geringe Wettbewerbsbeziehungen bestehen mit dem faktischen zentralen Versorgungsbereich¹² des Innenstadtzentrums, welches sich im Wesentlichen

¹² Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben sollten auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen vorhanden sein, welche die Handelsfunktionen ergänzen. Voraussetzung ist eine städtebaulich integrierte

im westlichen Bereich am Markt und in der Langen Straße gruppiert. Dieser zeichnet sich durch eine Vielzahl kleinflächiger, meist mittelständischer Handelsbetriebe und Dienstleistungsbetriebe aus und umfasst auch den ALDI-Standort in der Annaburger Straße. Die durchgehende heterogene Bebauungsstruktur der mehrgeschossigen und meist aufwendig sanierten Wohn- und Geschäftshäuser, die gestaltenden Elemente im öffentlichen Raum und die ansprechende Stadtmöblierung werten den Standort zusätzlich auf, so dass die Innenstadt Treffpunkt für die Bevölkerung von Jessen (Elster) ist und wesentliche grundzentrale Funktionen aufweist.

Weitere Nahversorgungsstandorte befinden sich nördlich der Innenstadt in der Straße Baderhag (Fachmarkttagglomeration aus Netto-Markt, Takko, NKD und ABC Schuhe) sowie im zentralen Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße (Fachmarkttagglomeration aus Lidl-Markt, Getränkemarkt, Rossmann (Standortverlagerung in Geltungsbereich), KIK, Tedi sowie weitere vereinzelt kleinteilige Geschäfte und komplementäre Angebote). Nördlich der Innenstadt befindet sich im Schlossweg das sogenannte Elster-Center (Nutzung durch REPO) und im Kreuzungsbereich der Straße der Jugend/Schulstraße ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem Norma und einem Multisortimentsmarkt. Ein Großteil der Handelsbetriebe sind außerhalb der vorstehend skizzierten Lagen situiert. In diesen sonstigen Lagen befinden sich kleinere mittelständische Geschäfte, Lebensmittelmärkte (REWE (Standortverlagerung in Geltungsbereich), Edeka, Netto, Einrichtungsmärkte wie Werkers Welt, Raffeißen, Jysk, Möbel Wienick und ein Sportfachmarkt). Auch hier bestehen nur geringe Wettbewerbsbeziehungen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung wird mit vorliegender 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) im Änderungsbereich eine großflächige Einzelhandelsentwicklung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorbereitet. Für die Entwicklung des Vollsortimentsmarktes REWE am neuen Standort besteht aus Sicht der Stadt Jessen (Elster) eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, auch bei den avisierten rd. 2.000 m² Verkaufsfläche, nicht vorliegen werden, sofern der bestehende REWE-Standort eine sortimentssteuernde Überplanung erfährt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwar über das Stadtgebiet von Jessen (Elster), nicht aber über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausreichend betrachtet. Damit werden das Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg sowie die Grundzentren Kemberg und Bad Schmiedeberg von der geplanten Erweiterung nicht tangiert. Die Grundzentren Zahna und Annaburg befinden sich im überörtlichen Einzugsbereich, weisen jedoch

Lage, die Erreichbarkeit für Fußgänger sowie idealerweise eine Anbindung an den ÖPNV. (vgl. Auswirkungenanalyse S. 12)

lediglich ein geringes Angebot in Form von Lebensmittel- und Drogeriemärkten auf. Annaburg und Elster (Elbe) weisen keinen faktischen zentralen Versorgungsbereich auf und gehören somit praktisch zum Verflechtungsbereich Jessen (Elster).

Entscheidend war für die Stadt Jessen (Elster) herauszufinden, in wie weit der Vollsortimentmarkt in Verbindung mit dem Drogeriemarkt über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Stadtgebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Hierzu hat die Stadt Jessen (Elster) die o. g. Auswirkungsanalyse, die dieser Begründung als Anhang beigefügt ist, erarbeiten lassen. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse ist das Fehlen nachteiliger Auswirkungen zu konstatieren, so dass über einen aufzustellenden Bebauungsplan aber dennoch die Aufgabe besteht, sich mit ggf. vorhandenen Besonderheiten des Vorhabens auseinanderzusetzen, damit von der Wahrung der raumordnerischen und städtebaulichen Belange bei seinem Vollzug in der Form ausgegangen werden kann, dass keine neuen Konflikte mit der Standorterweiterung und Verlagerung einhergehen werden.

Folglich sieht die Stadt Jessen (Elster) es als erforderlich an, dass die an die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes anschließende verbindliche Bauleitplanung ein Hauptaugenmerk darauf zu richten hat, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen (s. o.).

Die Anpassung der Bauleitpläne, hier die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes, an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel auf integrierte Lagen zu konzentrieren, durch die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) entsprochen werden kann. Es handelt sich um eine Planung, welche in integrierter Lage Grundversorgungsfunktionen der Wohnbevölkerung für die Stadt Jessen (Elster) sowie deren Umgebung übernimmt und darüber hinaus gut mit dem PKW über die B 187 erreichbar ist. Damit ist der Standort von herausgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung mit Waren des täglichen Bedarfs.

In einem Umkreis von etwa 4 km Radius, welcher die Zone I – Kerneinzugsgebiet - markiert (etwa 5 Minuten Fahrzeit mit dem PKW), leben ca. 6.600 Einwohner. Im erweiterte Einzugsgebiet (Umkreis ca. 15 km) wohnen ca. 14.400 Personen. Folglich können der Vollsortimenter (REWE) und der Drogeriemarkt in Summe auf ein Konsumentenpotential von insgesamt etwa 21.000 Personen zurückgreifen. Grundlegend sind die Einzugsgebiete, der Bereich, aus dem potenziell der

wesentliche Kundenanteil stammt, nicht als statische Gebilde anzusehen. Zusätzlich ist mit sogenannten Streuumsätzen (diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug) zu rechnen.

Die Stadt Jessen (Elster) hat 14.066 Einwohner¹³ verfügt über 27.810 m² Gesamtverkaufsfläche¹⁴ und somit über eine branchenunabhängige Verkaufsflächendichte von 2 m² pro Einwohner. Das liegt oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von 1,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner, wobei zentrale Orte meist eine höhere Verkaufsflächendichte aufweisen, da sie die Versorgungsfunktion für den umliegenden Raum übernehmen. Von der Gesamtverkaufsfläche ist der größte Teil (39 % ca. 10.800 m²) von großflächigen Einrichtungsmärkten (Baumarkt, Gartenmarkt, Haushaltswaren) geprägt. An zweiter Stelle mit 37 % der Verkaufsfläche (ca. 10.400 m²) folgt die Lebensmittelbranche mit 33 Geschäften. Drogeriewaren und ähnliches machen nur 3 % der Fläche aus. Die Verkaufsfläche ist in Jessen in den letzten Jahren annähernd konstant geblieben. Jessen (Elster) weist einen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex¹⁵ von 89,9 % auf und liegt damit im Rahmen des Durchschnittswertes des Landkreises Wittenberg (89,9%) und auch des Landes Sachsen-Anhalt (90,0 %).

Zwar lässt sich damit zunächst kein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsfläche für den Lebensmittelbereich in der Stadt Jessen (Elster) ableiten. Ausbleibende Investitionen würden aber die Betriebsstandorte in Jessen (Elster) perspektivisch gefährden und die dringend notwendigen Marktanpassungen, wie vorstehend bereits genannt und über das vorliegende Planverfahren beabsichtigt, ausschließen. Der Wegfall eines Lebensmittelmarktes und/oder eines Drogeriefachmarktes würde die Nahversorgungssituation der Stadt Jessen (Elster) deutlich schwächen und dies kann perspektivisch eine Versorgungslücke in der Grundversorgung nach sich ziehen.

Ein Wegfall des Rossmann-Drogeriemarktes würde zudem dazu führen, dass im Bereich der Drogeriewaren die Stadt Jessen (Elster) eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße für diesen Bereich erlangen würde, da keine weiteren Drogeriemärkte in der Stadt Jessen (Elster) ansässig sind und die Versorgung über die Drogeriesortimente innerhalb der vorhandenen Vollsortimentsmärkte (REWE und EDEKA) und Discounter oder außerhalb des Stadtgebietes erfolgen müsste. Hieraus resultiert, dass eine geringfügige Zunahme am bestehenden Standort aus Sicht der Stadt Jessen (Elster) sich als verhältnismäßig darstellt. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch aber für die Stadt Jessen (Elster) nicht zu erwarten.

¹³ Stand: 06/2021 Statistisches Landesamt siehe Auswirkungsanalyse S. 6

¹⁴ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

¹⁵ Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex ist ein Faktor, der durch Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt wird. Er gibt das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen abzüglich einzelhandelsfremder Aufwendungen (Bsp. Miete, Versicherungen, Dienstleistungen, usw.) im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an (Deutschland 100 %).

Im Ergebnis der Erhebung und Auswertung der Daten der Auswirkungsanalyse sieht sich die Stadt Jessen (Elster) in ihren Planungszielen bestätigt. So ist die Vermeidung der Entstehung einer Versorgungslücke auch mit der Folge einer geringfügigen Zunahme an Verkaufsfläche mit Blick auf das Ziel der flächendeckenden Grundversorgung des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums als verhältnismäßig zu bewerten.

Nach alledem ist die Stadt Jessen (Elster) der Überzeugung, dass mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung der Flächen des REWE-und Rossmann-Marktes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden und macht sich damit die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zu eigen. Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld bestehen entsprechend den übergeordneten Planungen keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Durch die Stadt Jessen (Elster) wird daher festgestellt, dass die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit dem Ziel der Großflächigkeit in Kombination mit einem Drogeriemarkt, welche Gegenstand im Änderungsbereich vorliegender 6. Änderung in Bezug auf die adäquate Flächendarstellung im Flächennutzungsplan Jessen (Elster) ist, nicht als beeinträchtigend für die Belange von raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen erkannt werden kann.

Alle weiteren Fragen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Sortimentszulässigkeit sowie des Immissionsschutzes und der verkehrlichen Anbindung (Erschließung über die Rehainer Straße) werden abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

Hinweis:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes verlaufen parallel zur B 187 (Rehainer Straße) Ver- und Entsorgungsleitungen. Es befinden sich hier Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler und überregionaler Bedeutung; zur Stromversorgung eine Mittelspannungsleitung und eine Erdtrasse für die Telekommunikation der MIT-NETZ Strom sowie die Leitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Elbe-Elster-Jessen" für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Auf Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei allen weiteren Planungen Rücksicht zu nehmen. Die Vorschriften und Hinweise der Versorgungsträger sind zu beachten.

4.2 Planungsalternativen

Im Vorfeld der geplanten Standortneubegründung hat die Stadt Jessen (Elster) in verschiedenen Lagen der Kernstadt Jessen nach einem neuen Standort für die Ansiedelung eines Vollsortimentverbrauchermarktes (REWE) in Verbindung mit einem Drogeriemarkt (Rossmann) als Ersatzneubauten gesucht. Die hierbei in den Blick genommenen Grundstücksflächen befinden sich zum einen rechts und links der Rosa-Luxemburg-Straße Richtung Schweinitz, gegenüber dem

Aldi-Markt in der Wittenberger Straße sowie gegenüber dem bereits bestehenden Markt. Die Möglichkeit des Erwerbs der genannten Grundstücksflächen scheiterte während der Verkaufsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern oder die Fläche stellte sich als nicht geeignet dar (Sumpfbereich, Überschwemmungsgebiet, Wald), sodass REWE zunächst nach einer Lösung zum Umbau des bestehenden Marktes gesucht hat. Dieser ist jedoch nicht entwicklungsfähig und es entstand keine wirtschaftlich sinnvolle und für die Zukunft auf absehbare Zeit tragfähige Lösung. Dies ist letztlich auch der komplizierten Verkehrsanbindung geschuldet. Die Stadt Jessen (Elster) selbst war auch nicht in der Lage innerstädtische Alternativflächen anbieten zu können, die für eine etwaige Ansiedlung in Frage kämen. Im Ergebnis des Akquisitionsprozesses resultiert nun die verfügbare Fläche im Bereich des "Gewerbeparks Jessen 2" in der Rehainer Straße.

Für den resultierenden Standort spielt insbesondere die geplante Zulässigkeit der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes eine Rolle. Der Lebensmittelvollsortimenter sowie der Drogeriemarkt versorgen vorrangig die Jessener Kernstadt und die umliegenden Ortsteile sowie angrenzende aber auch weiter entfernt liegende Orte mit weniger adäquatem Grundversorgungsangebot. Der Standort des Marktes an der B 187 ermöglicht eine gute und schnelle Erreichbarkeit mit dem PKW auch aus den dezentralen Ortsteilen und dem Umland und bietet auch für Berufspendler eine attraktive Einkaufsmöglichkeit.

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungs- und Verlagerungsinvestition würde die bestehenden Betriebsstandorte perspektivisch gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie vorliegend über die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt städtebaulich vorzubereiten, ausschließen. Insbesondere bei einer Schließung des Lebensmittel- und/oder des Drogeriemarktes würde auch durch die Einschränkung der Auswahlmöglichkeit die Akzeptanz der Nahversorgungsstandorte erheblich leiden (Vorbereitung zur Schwächung der Nahversorgungslage von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung für das Wohnumfeld und damit dem perspektivischen Entstehen einer Versorgungslücke). Dies liegt nicht im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung von Jessen (Elster) und ist damit durch die Stadt nicht gewollt.

Damit stellt sich mit Blick auf die gewollte Etablierung des Standortes als Nahversorgungslage (mit einer Kombination aus zwei handelsstrategisch unterschiedlich ausgerichteten Märkten und resultierender kundenattraktiver Auswahlvielfalt) nicht die Frage nach einer Planungsalternative für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und der mit ihr gewollten städtebaulichen Zielstellung.

5. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT (§ 2a BauGB)

5.1 Vorbemerkungen, Umfang der Umweltprüfung

Das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen dient gleichzeitig der Erlangung der notwendigen Umweltinformationen – hier als schriftliches Abfrageverfahren im Rahmen des Scoping gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB – zur Abschätzung und Ermittlung von Art und Umfang der Umweltprüfung, die als unselbstständiges Verfahren Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist. Sie wird abschließend nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und im hiesigen Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht wird gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Er beschränkt sich auf die von der 6. Änderung berührten Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eine auf dem Geltungsbereich des Gesamtflächennutzungsplanes bezogene erneute Umweltprüfung, respektive Neufassung des Umweltberichtes in seiner Gesamtheit erfolgt nicht.

Die Ermittlung zu erwartender Umweltauswirkungen erfolgt für Darstellungen, mit denen erstmalig durch die 6. Änderung ein Nutzungswandel (Umwandlung in eine andere Art der Nutzung) ermöglicht wird. Darstellungen, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen anderer Zulassungsverfahren ergeben, unterliegen nicht der hiesigen Umweltprüfung.

Der hiesige Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" aus dem Jahr 2008, der wiederum Anlass zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes war. Beide Planungen sind zur Rechtskraft gelangt, für den "Gewerbepark Jessen 2" wurde 2017 die 1. Änderung aufgestellt, inzwischen ist die 3. Änderung in Vorbereitung.

Sowohl der Bebauungsplan Nr. 39 als auch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten jeweils einen vollständigen Umweltbericht sowie einen Grünordnungsplan. Die Ergebnisse der dortigen planimmanenten Umweltprüfungen sowie die Ausführungen zu den Umweltschutzgütern und den Schutzgütern des Naturhaushaltes gelten weiterhin und werden hier nicht erneut in Gänze dargestellt.

5.2 Planinhalte, Umweltschutzziele

Infolge der Änderungsabsichten sind Umweltauswirkungen zu erwarten, wenn die ursprünglichen Planungsabsichten i. S. d. Entwicklung von Natur und Landschaft nicht mehr weiterverfolgt werden oder intensivere Nutzungen als bisher geplant sind. Die Flächen der 6. Änderung zeigen sich gegenwärtig unbebaut und unversiegelt, sie werden landwirtschaftlich genutzt. Die bereits zulässige bauliche Nutzung wurde bisher nicht umgesetzt, die Inhalte der bestehenden Bauleitplanung nicht vollzogen.

Im vorliegenden Fall ist anhand der bestehenden rechtswirksamen Bauleitplanung eine intensive Nutzung der Flächen im Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen (FNP) bzw. Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 39) zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 fest. Mit der 6. Änderung werden keine höheren Versiegelungsraten angestrebt, anstelle der gewerblichen Nutzung soll nun eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden.

Der B-Plan Nr. 39 trifft Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Im hiesigen Änderungsbereich sind keine Ausgleichsflächen durch "Überplanung" betroffen.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorgeprägter Standorte
- Konzentration intensiver Nutzungen an ausgewählten Standorten, Erhaltung von ruhigen, störungsarmen Landschaftsräumen
- Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Schutz des Naturhaushaltes vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Verbesserung der Raum- und Landschaftsbildwirkung durch Eingrünung

Landschaftsprogramm

Jessen gehört zur Landschaftseinheit 1.11 Annaburger Heide und Schwarze-Elster-Tal am Südrand des Tieflandes im Übergang zu den Flusstälern und Niederungslandschaften (Elbe-Urstromtal). Die Schwarze Elster mündet ca. 9 km nordwestlich von Jessen in die Elbe.

Im Landschaftsprogramm für Sachsen Anhalt (LaPro LSA) heißt es: "(...)Das Landschaftsbild lebt von dem Gegensatz zwischen der fruchtbaren, reich mit amphibischen Lebensräumen ausgestatteten Elsteraue und den trockenen, waldbestandenen Sandlandschaften (...)"¹⁶. Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind die Altwasser der Schwarzen Elster, Feuchtgrünland, Sümpfe und Moore sowie naturnahe Wälder. Die beschriebenen naturnahen und natürlichen Landschaftsbereiche befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Jessen (von 1994) trifft für die innerörtlichen Bereiche und die Ortsrandlagen die pauschale Zuordnung zum Siedlungsbereich, für den keine vertiefenden Aussagen getroffen werden. Der Landschaftsplan Jessen (Stand 12/2007) benennt für den Änderungsbereich

¹⁶ LaPro LSA 1994, Teil 2, S. 60 - 61

keine besonderen Potenziale oder Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Das Landschaftsbild und die Natürlichkeit der Schutzgüter insgesamt sind durch die Siedlungsrandlage, Straßen, Schienen und das bestehende Gewerbegebiet beeinträchtigt und überformt. Das Vorhaben Gewerbepark wurde im Landschaftsplan mit geringen Konflikten für Natur und Landschaftsschutz eingeschätzt.

Biotopverbund

Die landesweit aufgestellte Biotopverbundplanung, hier die Planungen für ein Biotopverbundsystem im Landkreis Wittenberg – ÖVS Stand 2002 – verzeichnet für das Gesamtgebiet der Stadt Jessen mehrere Biotopverbundflächen, hauptsächlich im Niederungsbereich der Schwarzen Elster.

In der Nähe der Flächen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes – im Westen jenseits des Waldgebiets - befinden sich Biotopverbundflächen (Kern- und Entwicklungsflächen) für die überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit 2.1.2 Elsteraue:

- Nr. 137 Untere Elsteraue zwischen Listerfährda und Jessen
- Nr. 148 Obere Elsteraue zwischen Arnsnesta und Jessen

Schutzgebiete

An der Schwarzen Elster – jenseits des westlich der Flächen der 6. Änderung gelegenen Waldes befinden sich naturschutzrechtlich verordnete Gebiete:

- NSG0001 Untere Schwarze Elster
- FFH0074 Gewässersystem Annaburger Heide südöstlich Jessen
- SPA0016 Mündungsgebiet der Schwarzen Elster

Hinweis:

Darüber hinaus sind Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 05.03.2021, BGBl. Teil I S. 346) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Die aktuell zur Verfügung stehenden Umweltinformationen werden für die Änderungsgegenstände der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes - soweit daraus umweltrelevante Aussagen abzuleiten sind - schutzgutbezogen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit eingeschätzt und tabellarisch aufgearbeitet (im folgenden Kapitel 5.3).

5.3 Prognose der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die bei überschlägiger Ermittlung erkennbaren möglichen Umweltauswirkungen tabellarisch als "Steckbrief" dargestellt. Zu betonen ist hier, dass die mit der geplanten/geänderten Nutzung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter in weiten Teilen bereits Gegenstand der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung sind – wenn auch bisher nicht durchgeführt – und durch diese auch mit geeigneten Maßnahmen kompensiert werden können.

Für die mit dem Nutzungswandel Gewerbe – Handel wahrscheinlich einhergehenden Auswirkungen auf die Kaufkraftströme in Jessen wurde eine Auswirkungsanalyse¹⁷ erstellt, aus den Ergebnissen lassen sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen für den geplanten Standort (die nicht schon zulässig wären) ableiten. Die Auswirkungen für die vorhandenen Handelseinrichtungen in Jessen sowie hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit beurteilt das Gutachten als tragbar und kommt insgesamt zu einem positiven Prüfergebnis.

Für die in der landschaftlichen Umgebung westlich des Plangeltungsbereichs, insbesondere auch die westlich des Waldes befindlichen geschützten Gebiete und Biotop an der Schwarzen Elster sind mit der 6. Änderung keine neuen/zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

¹⁷ Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

Flächennutzungsplan Stadt Jessen (Elster) 6. Änderung		
FNP 6.Änd. 1,98 ha	- Sonderbaufläche "Einzelhandel" (1,98 ha x GRZ 0,8 = 1,58 ha)	
FNP 4. und 5. Änd. 2008	- Gewerbliche Baufläche (1,98 ha x GRZ 0,8 = 1,58 ha)	
LP	-	
Schutzgebiete / Restriktionen	- Hochwasserrisikogebiet - Schutzbereich Himmelsberger Mineralwasservorkommen	
Vorläufige Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung / Betroffenheit (aktueller Zustand ggf. abweichend FNP)	Prognose / Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Mensch	- Vorprägung durch Gewerbegebiet, Landwirtschaft, Bahnanlagen - Wohnnutzung in Nachbarschaft	- Zunahme von Pkw- und Lieferverkehr - Konfliktpotenzial (Lärm, Verkehrsfrequenz)
Arten und Lebensgemeinschaften	- Acker, Intensivgrünland - geringes Habitatpotenzial	- Verlust von Anbaufläche - Vegetationsverlust
Boden, Grundwasser	- landwirtschaftlich überprägter Boden- und Wasserhaushalt - Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung ¹⁸	- Verlust offener / versickerungsfähiger Bodenoberflächen - Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ¹⁸
Oberflächengewässer	-	-
Klima / Luft	- Vorbelastung durch Gewerbe- und verkehrliche Emissionen	- mikroklimatische Effekte durch Versiegelung, Bebauung
Landschaftsbild	- technische / landwirtschaftliche Überprägung	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Vermeidung, Minimierung Alternativen	- wasserdurchlässige Oberflächengestaltung - Nutzung vorhandener Infrastruktur / Erschließung - Vermeidung von Zersiedelung / unnötige Neuversiegelung und Landschaftsbeanspruchung durch Konzentration auf vorgeprägtem Standort	
vorläufiges Fazit	- Bauflächendarstellung führt teilweise zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter mit Kompensationsbedarf - Eingriff zulässig / rechtsgültige Kompensationsregelung im Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2"	

¹⁸ Gesamtbewertung lt. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 02.11.2022

5.4 Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen soll in einem bisherigen Gewerbegebiet ein Standort für großflächigen Einzelhandel mit einem REWE-Markt und einen Rossmann-Drogeriemarkt ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbegebiet Jessen 2", bisher hat dort keine bauliche Entwicklung stattgefunden, die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Vorhaben "Gewerbepark" wurde im Landschaftsplan der Stadt Jessen mit geringen Konflikten für Natur und Landschaftsschutz eingeschätzt.

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 fest. Mit der 6. Änderung werden keine höheren Versiegelungsraten angestrebt, Der B-Plan Nr. 39 trifft Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Im hiesigen Änderungsbereich sind keine Ausgleichsflächen durch "Überplanung" betroffen.

Die mit der geplanten/geänderten Nutzung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in weiten Teilen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 zulässig und können auch durch dessen Maßnahmen kompensiert werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht der Etablierung neuer gewerblicher Nutzungen kommt es mit der nun geplanten Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel voraussichtlich nicht zu einer Zunahme von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Schutzgebiete in der Nachbarschaft, v. a. die Elsteraue kommen nicht zu Schaden, die Auswirkungen bleiben auf den Standort beschränkt. Ebenfalls ist nicht erkennbar, dass auf die nächst gelegene Wohnbebauung zusätzliche Emissionen einwirken werden.

6. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- Geologie

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 27.10.2022 sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (Bsp. Erdfälle) im betrachteten Standortbereich nicht bekannt. Zum Schichtaufbau des Baugrundes gibt es keine besonderen Bedenken oder Hinweise. Dennoch wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Des Weiteren ist im Plangebiet in Abhängigkeit von der Witterungssituation mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Innerhalb des Geltungsbereiches abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen Grundwasser in Tiefen zwischen 1,60 und 2,50 m unter Gelände an.

- Grenzeinrichtungen

Im Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt verweist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

- Flurneuordnungsverfahren

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt vom 28.10.2022 sind gegenwärtig Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/ oder Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) von der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen betroffen.

- Landwirtschaftsflächen

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt weißt in der Stellungnahme vom 28.10.2022 darauf hin, dass die mögliche Nutzung der von der Überplanung betroffenen landwirtschaftlichen Nutzfläche bis zur endgültigen Bebauung gewährleistet sein sollte.

- Hochwasserrisikogebiet

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg teilt in Ihrer Stellungnahme vom 02.11.2022 mit, dass sich der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) innerhalb des Hochwasserrisikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) jedoch außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten befindet. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird somit bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet erforderlich. Zur Festlegung des möglichen Risikos (spezielle Wasserstände) sind die unter nachfolgendem Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen:

<https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

- Schutzbereich Himmelsberger Mineralwasservorkommen

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg teilt in Ihrer Stellungnahme vom 02.11.2022 mit, dass sich der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) vollständig innerhalb des Schutzbereiches der Himmelsberger Mineralwasservorkommen befindet. Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse zum Schutz der Brunnen der Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH sind Bohrungen (z. B. für Erdwärme) nicht tiefer als 80 m abzuteufen.

7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) hat einschließlich Umweltbericht zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.__. bis __.__.__. öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am __.__.__. unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschlossen.

Jessen (Elster), den

.....
Bürgermeister

Anhang:

- Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt