

planaufstellende  
Kommune:

**Stadt Jessen (Elster)**  
**Schloßstraße 11**  
**06917 Jessen (Elster)**



Projekt:

**7. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Jessen (Elster)**

**Begründung zum Entwurf  
Teil 2: Umweltbericht**

Erstellt:

**Juli 2023**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Zur Mulde 25  
04838 Zschepplin

Bearbeiter/in:

M. Sc. B. Wroblewski  
M. Sc. V. Buchta

Projekt-Nr.

22-018

geprüft:

  
Dipl.-Ing. B. Knoblich



| <b>Inhaltsverzeichnis</b> |  | <b>Seite</b> |
|---------------------------|--|--------------|
| <b>1</b>                  | <b>Anlass und Inhalt der Planänderung .....</b>  | <b>3</b>     |
| <b>2</b>                  | <b>Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen .....</b>  | <b>3</b>     |
| <b>3</b>                  | <b>Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen .....</b>  | <b>4</b>     |
| 3.1                       | Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze .....  | 4            |
| 3.2                       | Umweltziele der einschlägigen Fachpläne .....  | 6            |
| <b>4</b>                  | <b>Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung .....</b>                         | <b>7</b>     |
| 4.1                       | umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung .....   | 7            |
| 4.2                       | Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes .....   | 7            |
| 4.2.1                     | Standortbedingungen und Planungsziele .....  | 7            |
| 4.2.2                     | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....   | 10           |
| 4.2.3                     | Prognose bei Durchführung der Planung .....  | 11           |
| 4.2.4                     | Auswertung und Eingriffsbewältigung .....  | 12           |
| 4.3                       | Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen .....  | 12           |
| 4.4                       | Artenschutz .....  | 13           |
| <b>5</b>                  | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....</b>   | <b>13</b>    |
| <b>6</b>                  | <b>Flächenbilanz .....</b>   | <b>13</b>    |
| <b>7</b>                  | <b>zusätzliche Angaben.....</b>  | <b>13</b>    |
| 7.1                       | verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse ..... | 13           |
| 7.2                       | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....   | 14           |
| <b>8</b>                  | <b>allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>  | <b>14</b>    |

| <b>Abbildungsverzeichnis</b> |  | <b>Seite</b> |
|------------------------------|--|--------------|
| Abb. 1:                      | Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Jessen .....  | 8            |
| Abb. 2:                      | Auszug aus der Planzeichnung zur 7. Änderung des FNP Jessen (Elster) (BÜRO KNOBLICH, 2022) ..... | 8            |

| <b>Tabellenverzeichnis</b> |  | <b>Seite</b> |
|----------------------------|--|--------------|
| Tab. 1:                    | Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand .....                   | 10           |
| Tab. 2:                    | Prognose der nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ..... | 11           |
| Tab. 3:                    | Zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt .....              | 12           |
| Tab. 4:                    | Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung .....                    | 13           |

## 1 Anlass und Inhalt der Planänderung

Für die das Plangebiet betreffende Stadt Jessen (Elster) liegt der seit dem Jahr 1994 wirksame Flächennutzungsplan. Dieser wurde in den Folgejahren mehrfach geändert. Die 4. Änderung erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ im Jahr 2008. Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jessen (Elster) soll nun ebenfalls die Flächenzuweisung des Plangebiets im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ erfolgen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Für das Plangebiet ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ vorgesehen. Die geplanten Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert werden soll um die Festsetzung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ zu ermöglichen.

Die 7. Änderung des FNP erfolgt für die Fläche des Sondergebietes des o.g. Bebauungsplans. Dieser umfasst die Flurstücke Nr. 849, 850, 851, 852, 854 (tlw.), 865, 957, 958 und 959 der Gemarkung Jessen, Flur 1. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7,9 ha. Mit der Änderung des FNP soll diese Fläche entsprechend der Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ als Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt werden.

## 2 Vorgehensweise und rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 Satz 5 beschränkt sich die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – soweit bereits eine Umweltprüfung auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wurde – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen (Abschichtungsregelung). Nach der amtlichen Begründung zum Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) besteht nicht nur die Möglichkeit eine Umweltprüfung der höherrangigen Planungsebene auf die nachgeordnete Planungsebene abzuschichten, sondern gilt auch umgekehrt (vgl. auch KUSCHNERUS et al., 2004).

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird, aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung, die Umweltprüfung für das B-Plangebiet „Gewerbepark Jessen 2“ auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt. Ergänzend erfolgt darüber hinaus an dieser Stelle die Fortschreibung der Flächenbilanz. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird auf den Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ im Entwurf (BÜRO KNOBLICH, 05/2023) verwiesen.

### **3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen**

#### **3.1 Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze**

Folgende Fachgesetze in ihren jeweils aktuell gültigen Fassungen wurden berücksichtigt:

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das **BauGB** regelt im Wesentlichen allgemeine Verfahrensfragen bei der Durchführung von Planungsverfahren. Dennoch wird in § 1 Abs. 6 Nr. 7f verlangt, die Nutzung der erneuerbaren Energien bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Die dort angeführten Kriterien, sind, abgesehen von Brachflächen, nicht anwendbar (Gebäude-leerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten).

In **§ 2 Abs. 4 BauGB** ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach **§ 1 Abs. 6 Nr. 7** und **§ 1a BauGB** eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum **BauGB** ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, liegen

- in der Beachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß **§ 1 a Abs. 3 BauGB**
- in der Entwicklung von extensivem Grünland, vor allem zwischen den Solarmodulen und an den Rändern der PVA, zur Schaffung von potentiellen Lebensräumen für unterschiedliche Vogelarten
- im sparsamen Umgang mit Boden bei der Entwicklung des Sondergebietes.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden o.g. Ziele insbesondere durch Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt, durch die Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter möglichst minimiert bzw. vermieden werden können.

Weiterhin wurden folgende Fachgesetze berücksichtigt:

##### **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)**

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Abs. 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt. Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden. Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Geräusche, Licht oder Strahlen verursacht werden. Freiflächen-Photovoltaikanlagen arbeiten grundsätzlich emissionsfrei. Lediglich Blendwirkungen sind generell möglich und deshalb näher zu untersuchen.

##### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Das ROG als Bundesrecht definiert den umfassenden Rahmen aus Handlungsoptionen und -bedingungen, innerhalb dessen Abwägungen vorzunehmen und Entscheidungen auf der Planungsebene zu treffen sind. Primäres Ziel ist es u.a., „unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen“ (§ 1 Abs. 1 Satz 1). Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Konflikt zwischen den konkurrierenden Nutzungen der gewerblichen Nutzung und der Gewinnung von Erneuerbaren Energien.

Die Grundsätze der Raumordnung finden sich in § 2 ROG. Das Gewicht der gewerblichen

Nutzung spiegelt Abs. 2 Pkt. 4 wider: „Der Raum ist in Hinblick auf eine langfristig wettbewerbsfähige und räumlich ausgewogene Wirtschaftsstruktur und wirtschaftsnahe Infrastruktur sowie auf ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu entwickeln.“

Die geplante konkurrierende Nutzung entspricht den Grundsätzen in Abs. 2 Pkt. 4: „Den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung (...) ist Rechnung zu tragen.“

Weiterhin angesprochen ist der Grundsatz in Abs. 2 Pkt. 6 („Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen.“) Diesem Grundsatz entspricht die während des Bestehens der Anlage gegebene extensive Grünlandwirtschaft einer Fläche, die einem guten Zustand der Biodiversität zuträglich ist, weil sie nicht durch gewerbliche Bebauung einer für zahlreiche Lebewesen verfügbaren Habitateignung entzogen wird.

In Abs. 2 Pkt. 6 wird weiter ausgeführt: „Den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dabei sind die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau der erneuerbaren Energien (...) zu schaffen.“ Diesem Planungsgrundsatz entspricht das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **Gesetz für den Ausbau Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG)**

Durch das Gesetz soll insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes u. a. eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglicht werden. Um das benannte Ziel zu erreichen, soll sich der Anteil des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms am Bruttostromverbrauch bis zum Jahr 2030 auf mindestens 65 Prozent erhöhen und bis zum Jahr 2050 soll der gesamte Strom in Deutschland treibhausgasneutral erzeugt werden.

Weiter werden die Kriterien der förderfähigen Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie im § 48 Abs. 1 EEG benannt. Hierzu gehören demnach auch Konversionsstandorte aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung sowie Flächen, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 500 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, liegen. Die Förderfähigkeit einer Fläche entscheidet demnach maßgebend über eine Nutzung zur Erzeugung von Erneuerbarer Energie auf der Grundlage solarer Strahlungsenergie.

Aufgrund der derzeitigen politischen Entwicklungen wird das Erneuerbare-Energien-Gesetz zugunsten der Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien aktuell stetig fortgeschrieben und novelliert. Den ambitionierten Zielsetzungen der Bundesregierung zum Ausbau der erneuerbaren Energien finden in dem seit dem 01.01.2023 geltenden EEG 2023 Einzug, das die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis zum Jahr 2030 auf mindestens 80 Prozent vorsieht. Die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern soll damit massiv verringert werden. Als eine wesentliche Weichenstellung für die Erreichung dieser Zielsetzung ist vorgesehen, die Nutzung erneuerbarer Energien als überragendes öffentliches Interesse zu definieren, das der öffentlichen Sicherheit dient. Damit sollen die erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden. Die Förderkulisse des EEG soll zudem neben den bisherigen Flächenkategorien wie Konversionsflächen und Seitenrandstreifen um Agri-PV, Floating-PV und Moor-PV erweitert werden.

### **Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)**

In diesem Gesetz werden Ziele des BNatSchG landesspezifisch konkretisiert. So werden in § 22 NatSchG LSA zu § 30 BNatSchG weitere Biotoptypen (z.B. Streuobstwiesen) unter Schutz gestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope.

Die allgemeinen Gesetzmäßigkeiten des **Wassergesetzes Sachsen-Anhalt (WG LSA)**, des **Nachbarschaftsgesetzes Sachsen-Anhalt (NbG LSA)** und des **Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA)** wurden ebenfalls im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan berücksichtigt und falls notwendig angewandt.

### 3.2 Umweltziele der einschlägigen Fachpläne

Im Nachfolgenden werden relevante Ziele der Landschaftsplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB und Anlage 1 BauGB) dargestellt, welche für das Plangebiet formuliert wurden und wie diese im Rahmen der Planung berücksichtigt worden sind. Sonstige Fachplanungen, wie u.a. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind für das Plangebiet nicht vorhanden bzw. sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt

Das Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2001 enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Sachsen-Anhalts.

Das Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt verortet den Planungsraum in der Landschaftseinheit Fläming-Hügelland, das bis auf einzelne Ausnahmen keine natürlichen Waldbestände hat, weshalb die Waldmehrung als Leitbild formuliert ist. Die anthropogen geprägte Landschaft, in der sich Perioden der Waldrodung, der Landwirtschaft, der Besiedlung und Wüstungen abwechseln, soll durch mehrjähriges Brachfallen der ackerwirtschaftlich genutzten Grenzertragsböden, Heideentwicklung, und Flächennutzungsumwidmung zwecks Bodenschutzes zu einem natürlicheren Zustand entwickelt werden.

Da das als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet im Zuge der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dauerhaft mit einer Grünfläche bepflanzt sein wird, kann der Zielsetzung des LaPro Sachsen-Anhalts den Bodenschutz hinsichtlich der Erosionsanfälligkeit und der Erhaltung des natürlichen Bodenprofils zu verbessern, entsprochen werden.

#### Landschaftsrahmenplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist in den Regionalen Entwicklungsplan der REGIONALEN PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (2018) integriert. Laut Regionalplan liegt der Geltungsbereich des Vorhabens in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz für das Einzugsgebiet der Schwarzen Elster.

**G 11** des Kapitels 4.4.1.2 Hochwasserschutz im REP besagt, dass innerhalb von Vorbehaltsgebieten eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise erfolgen soll. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

Zum derzeitigen Planungsstand kann noch keine Aussage über eine für Hochwasser angepasste Bauweise der Photovoltaikmodule getroffen werden. Der Eintrag wassergefährdender Stoffe kann ausgeschlossen werden, da PV-Anlagen grundsätzlich emissionsfrei arbeiten. Ein Eintrag durch baubedingte Stoffe kann aufgrund der kurzweiligen Dauer der Bauarbeiten und der geringen Wahrscheinlichkeit einer Hochwassersituation innerhalb dieser Zeit ebenfalls ausgeschlossen werden.

**G 12** untersagt eine Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz.

Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung entsprochen, da die tatsächliche Bodenversiegelung der Fläche durch die aufgeständerte Bauweise der Modultische auf einem sehr geringen Maß (~ 2 %) gehalten wird. Zudem kann Niederschlagswasser an den Modulen ablaufen und aufgrund des Reihenabstands von mindestens 3 m ungehindert im Boden versickern. Ferner wirkt sich der Erhalt der Grünfläche auf der gesamten Fläche des Sondergebiets positiv auf das Wasserrückhaltevermögen aus.

**G 13** untersagt die Errichtung empfindlicher Infrastrukturen (u.a. regionale Energieerzeugungseinrichtungen), verweist aber Falle der Unvermeidbarkeit des Standortes auf die Berücksichtigung einer für Hochwasser angepassten Bauweise.

Eine Aussage zur Bauweise der Module kann zum derzeitigen Planungsstand nicht getroffen werden, wird aber im weiteren Verlauf berücksichtigt.

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über einen **Landschaftsplan** mit Stand vom 14. Dezember 2007 durch die LPR GmbH Dessau.

## **4 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung**

### **4.1 umweltrelevante Schutzgüter und Auswirkungen der Planung**

Im Sinne einer verständlichen Aufbereitung der Umweltauswirkungen durch den Planungsstandort wird im nachfolgenden eine komprimierte Vorgehensweise zugunsten der schnelleren Erfassbarkeit und Nachvollziehbarkeit angewendet.

Es erfolgt die schutzgutbezogene Ermittlung, Beschreibung bzw. Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der 7. Änderung des FNP Jessen (Elster) einhergehen. Abschließend erfolgt eine dreistufige Bewertung der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage bezüglich ihrer Umweltverträglichkeit aufgrund der ermittelten Konfliktintensität. Es können hierbei folgende Einstufungen getroffen werden:

- geringe Konfliktintensität: umweltverträglicher Standort
- mittlere Konfliktintensität: bedingt umweltverträglicher Standort
- hohe Konfliktintensität: umweltunverträglicher Standort

### **4.2 Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jessen (Elster) wird bei bestehender technischer Vorprägung der Umgebung (Straßen und Gewerbegebietsflächen) und der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzung der Fläche selbst als gewerbliche Baufläche (G) als umweltverträglicher Standort mit überwiegend geringer Konfliktintensität bewertet. Der Standort ist für die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) für eine Photovoltaikanlage im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geeignet.

Im Sinne der Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung, im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren, weiter zu untersetzen.

#### **4.2.1 Standortbedingungen und Planungsziele**

Mit der 7. Änderung soll der für den vorliegenden Änderungsbereich, im derzeitigen Planstand als gewerbliche Baufläche vorgesehene Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt werden (vgl. Abb. 1).

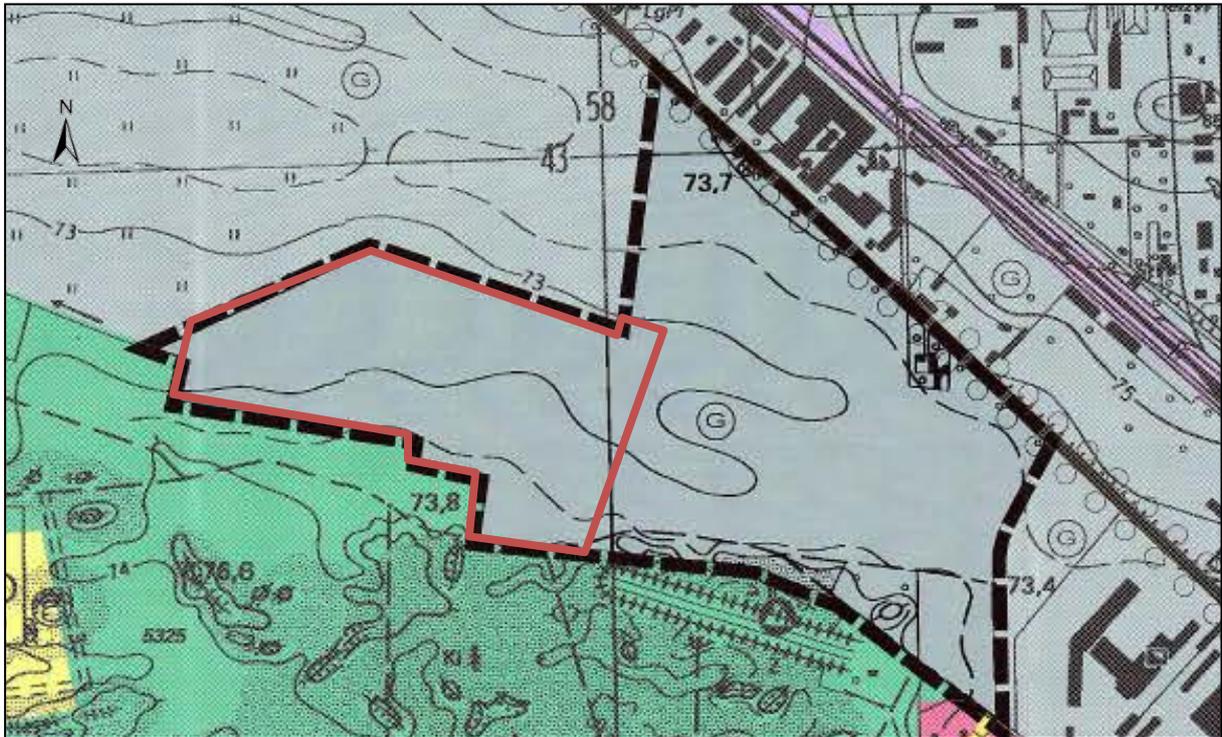


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Jessen (Stadt Jessen)



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“



Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jessen

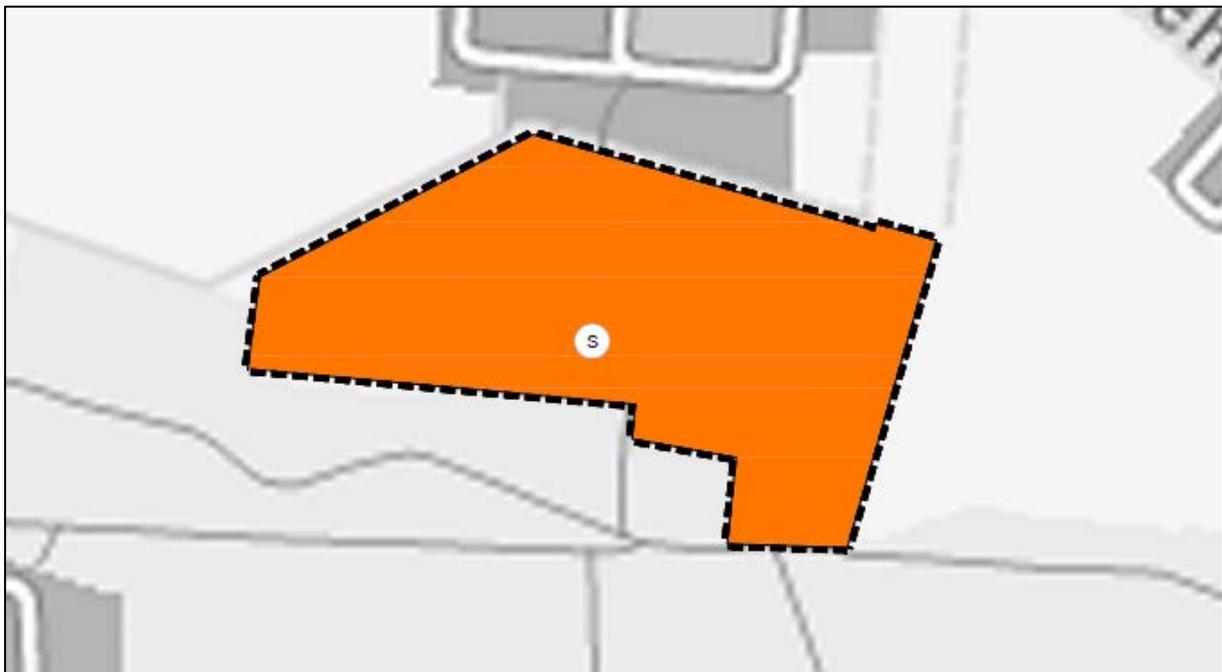


Abb. 2: Auszug aus der Planzeichnung zur 7. Änderung des FNP Jessen (Elster)  
(BÜRO KNOBLICH, 07/2023)



Sonderbaufläche „Photovoltaik“



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Stadt Jessen (Elster)

Die Eckdaten des Planungsraums werden im nachfolgenden Steckbrief zusammengefasst:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Gemeinde                    | Stadt Jessen (Elster)   |
| Gemarkung                   | Jessen, Flur 1  |
| Lage                        | südlich der Bundesstraße B 187, nördlich des Auenbereichs der Schwarzen Elster, im westlichen Randbereich des Innenstadtbereichs der Stadt Jessen |
| Größe                       | 7,9 ha „Sondergebiet Photovoltaik“  |
| Festsetzung FNP Ist-Zustand | Gewerbliche Baufläche (G)   |
| Nutzung aktuell             | gewerbliche Nutzung   |
| Festsetzung FNP Planziel    | Sonderbaufläche „Photovoltaik“  |
| Bemerkung                   | Bebauungsplanverfahren wird parallel durchgeführt   |

#### 4.2.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tab. 1: Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Ist-Zustand

| Schutzgut   | Zustandsbewertung* | Bemerkung   |
|---|--------------------|---|
| <b>Fläche</b>   | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Versiegelungsanteile da aktuell als gewerbliche Baufläche dargestellt</li> <li>vorhandene technische Überprägung auf den umliegenden Flächen (v.a. größere Straßen und Gewerbestandorte)</li> </ul>   |
| <b>Boden</b>  | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Belastung als gewerbliche Bebauung</li> <li>überwiegend Gleye und vergleyte Braunerden</li> </ul>   |
| <b>Wasser</b>   | II                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>HQ200-Überschwemmungsgebiet; Fläche steht statistisch alle 200 Jahre zu 1-2 m unter Wasser</li> <li>mittlere Grundwasserneubildungsrate (25-50 mm/a)</li> <li>Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets durch zulässigen hohen Versiegelungsgrad reduziert</li> </ul>  |
| <b>Klima/Luft</b>   | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>klimatisch durch gewerbliche Nutzung belastet</li> <li>geringe lufthygienische Funktion, keine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> </ul>   |
| <b>Pflanzen/<br/>Biotope</b>                              | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>geringes Artenspektrum, gewerblich zulässige Nutzung schränkt Biotopentwicklungspotential ein</li> <li>hochwertige Biotopausstattung ausschließlich in Bereichen, die vom Vorhaben nicht betroffen sind.</li> </ul>  |
| <b>Tiere</b>  | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>offenlandbezogene, ubiquitäre Artenausstattung</li> <li>gering differenzierte Lebensräume</li> <li>potentielle Habitate für bodenbrütende Vögel</li> <li>Beeinträchtigung durch zulässige gewerbliche Nutzung</li> </ul>   |
| <b>biologische Vielfalt</b>                               | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Artenvielfalt, vorw. offenlandbezogenes Artenspektrum</li> <li>gering differenzierte Lebensräume</li> <li>Vorbelastung durch zulässige gewerbliche Nutzung</li> </ul>  |
| <b>Landschaft/<br/>Ortsbild</b>                           | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>nutzungsgeprägtes Landschaftsbild (Gewerbebebauung und Straßen)</li> <li>geringe landschaftliche Bedeutung gemäß Landschaftsplan</li> <li>keine Freizeit-/Erholungsnutzung im Plangebiet</li> </ul>  |
| <b>Mensch</b>   | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten</li> </ul>  |
| <b>Kultur-/<br/>Sachgüter</b>                             | -                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Denkmalflächen im Plangebiet</li> </ul>  |
| <b>Anfälligkeit für schwere Unfälle/<br/>Katastrophen</b> | I                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Starkregenereignisse: aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes ist bei einem Starkregenereignis (z.B. durch Sturzfluten oder Schlammlawinen) nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen</li> <li>Hochwasser: Bei einem HQ200-Hochwasser stände das Plangebiet zu 1-2 m unter Wasser. Die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Fall eintritt ist sehr gering und wird daher mit einer geringen Anfälligkeit bewertet</li> </ul> |
| <b>Gesamt</b>   | I                  |   |

\*Beeinträchtigung / Belastung des derzeitigen Umweltzustandes: I – gering, II – mittel, III – hoch

### 4.2.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Tab. 2: Prognose der nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung

| Schutzgut   | Prognose* | Bemerkung  |
|---|-----------|--|
| <b>Fläche</b>   | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>deutlich verringerte Versiegelung</li> <li>geringe Beeinträchtigung</li> </ul>  |
| <b>Boden</b>  | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine planbedingten stofflichen Beeinträchtigungen</li> <li>deutlich verringerte Versiegelung</li> <li>Verbesserung der Bodenfunktionen durch verminderten Versiegelungsgrad</li> </ul>   |
| <b>Wasser</b>   | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verminderung des Versiegelungsgrads</li> <li>Verbesserung des Boden-Wasserhaushalts mit reduziertem Versiegelungsgrad</li> </ul>  |
| <b>Klima/Luft</b>   | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse</li> </ul>  |
| <b>Pflanzen/<br/>Biotope</b>                              | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Neuanlage und dauerhafte Pflege von Extensivgrünland unterhalb, randlich und seitlich der Modultische als Ausgleichsmaßnahme (Festsetzung im BP)</li> <li>keine erhebliche Beeinträchtigung, da großflächige Aufwertung hinsichtlich des Biotopwerts</li> </ul>   |
| <b>Tiere</b>  | I-II      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Einzäunung des Plangebietes mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zur Kleintierdurchlässigkeit</li> <li>vorwiegend baubedingte Beeinträchtigungen, welche durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermieden werden</li> <li>Pflegekonzept zur konfliktfreien Bewirtschaftung der Fläche nach Durchführung des Vorhabens</li> <li>Neuschaffung neuer Lebensräume durch Grünlandanlage</li> </ul>   |
| <b>biologische Vielfalt</b>                               | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung Biotopausstattung (vgl. Pflanzen und Tiere)</li> <li>keine Beeinträchtigung</li> </ul>   |
| <b>Landschaft/<br/>Ortsbild</b>                           | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine nachteilige Veränderung durch vorangegangene gewerblich zulässige Nutzung</li> <li>keine Veränderung des technisch überprägten Landschaftsbilds, fügt sich in Umgebung ein</li> </ul>   |
| <b>Mensch</b>   | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung</li> </ul>   |
| <b>Kultur-/<br/>Sachgüter</b>                             | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung</li> </ul>   |
| <b>Anfälligkeit für schwere Unfälle/<br/>Katastrophen</b> | I         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Starkregenereignisse: aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes ist bei einem Starkregenereignis (z.B. durch Sturzfluten oder Schlammlawinen) nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen</li> <li>Hochwasser: Bei einem HQ200-Hochwasser stände das Plangebiet zu 1-2 m unter Wasser. Die Wahrscheinlichkeit, dass dieser Fall eintritt ist sehr gering und wird daher mit einer geringen Anfälligkeit bewertet. Es ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten</li> </ul> |
| <b>Gesamt</b>   | <b>I</b>  |  |

\*Auswirkungen: I – nachrangig, II – mittel, III – hoch

#### 4.2.4 Auswertung und Eingriffsbewältigung

Tab. 3: Zusammenfassende Beurteilung der Planung auf die Umwelt

| Planungsaspekt                       | Beurteilung   |
|--------------------------------------|---|
| <b>beachtliche Umweltschutzziele</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gesetzliche Vorgaben sind zu beachten</li> <li>• Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan</li> <li>• Gewährleistung Artenschutz</li> </ul>   |
| <b>Prognose bei Nullvariante</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• gewerbliche Nutzung der Fläche weiterhin möglich</li> <li>• keine Verbesserung für Schutzgüter kurz- bis mittelfristig zu erwarten, aber auch keine wesentliche Verschlechterung</li> </ul>  |
| <b>erhebliche Auswirkungen</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter</li> </ul>   |
| <b>Eingriff</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• das Vorhaben stellt infolge d. rechtl. Vorgaben einen Eingriff in Natur u. Landschaft dar</li> <li>• Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung</li> </ul>  |
| <b>Vermeidungsmaßnahmen</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung des Vorhabens nach dem Stand der Technik und guter fachlicher Praxis</li> <li>• Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und Emissionen, zum Schutz des Grundwassers, zur Vermeidung der Störung des Brutgeschäftes der Avifauna und zum Erhalt von faunistischen Fortpflanzungs- und Lebensstätten</li> </ul> |
| <b>Verringerungsmaßnahmen</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• angemessene grünordnerische Einbindung in den umgebenden Orts- und Landschaftsraum durch Grünlandanlage</li> </ul>   |
| <b>Pflegemaßnahmen</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• konfliktfreie Bewirtschaftung der Fläche zum Schutz der bodenbrütenden Avifauna</li> </ul>   |
| <b>Kompensation</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• im UB zum Entwurf des BP erfolgt eine verbal-argumentative und quantitative Bilanzierung nach Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (MLU, 2009)</li> <li>• Ausgleichsmaßnahmen vollständig innerhalb des Plangebietes möglich</li> </ul>  |
| <b>Bedarf</b>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen im UB zum Entwurf des BP (Abschichtung)</li> </ul>  |
| <b>Bewertung</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorprägung ist durch intensive gewerbliche Nutzung und der technischen Überprägung des Plangebiets gegeben</li> <li>• umweltverträglicher Standort mit insgesamt geringer Konfliktintensität</li> <li>• Konflikte sind zu bewältigen, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben</li> </ul>                                   |
| <b>Empfehlung</b>                    | Standort ist für das Planvorhaben geeignet, unter Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung  |

#### 4.3 Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen

Die 7. Änderung des FNP Jessen (Elster) stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Diese Eingriffe sind entsprechend der §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die erforderliche, exakte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festsetzung von konkreten Ausgleichsmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten und sind derzeit in paralleler Vorbereitung.

#### 4.4 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind zu beachten. Für die derzeit im Parallelverfahren aufzustellende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ wurde im Rahmen des Umweltberichts ein integrierter Artenschutzfachbeitrag (AFB) erstellt, der die artenschutzrechtliche Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten (Anhang IV-Arten der FFH-RL, europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VSchRL) prüft.

### 5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Investoren sind hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Flächen angewiesen, für die entweder eine EEG-Vergütung gegeben ist, oder für die aufgrund der Flächengröße und einer günstigen Netzanbindung eine gewinnbringende Vermarktung des erzeugten Stroms unabhängig von der staatlichen Einspeisevergütung über Stromlieferverträge (Power Purchase Agreement – PPA) möglich ist. Zusätzlich ist die Flächenverfügbarkeit eine essentielle Voraussetzung für einen positiven Abschluss des Planungsprozesses.

Die Ermittlung potentiell geeigneter Flächen für Photovoltaik innerhalb des Stadtgebietes erfolgt nach den Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Landes- und Regionalplanung unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange (z.B. Flächenverfügbarkeit, Akzeptanz in der Bevölkerung).

Eine Alternative zur Errichtung von Freiflächenanlagen in Bezug auf die verfügbaren Flächen, und vor allem auf die Kosten der Stromerzeugung, stellen Dachflächen nicht dar, sodass auf eine weitere Betrachtung verzichtet wird.

### 6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des FNP Jessen (Elster) erfolgt für das geplante sonstige Sondergebiet SO „Photovoltaik“ der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“. Der Änderungsbereich des Sondergebietes umfasst eine Fläche von 7,9 ha. Die mit der 7. Änderung des FNP einhergehenden Veränderungen hinsichtlich der Nutzungsart in Bezug auf die Flächen des vorgesehenen Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Tab. 4 zu entnehmen.

Tab. 4: Vergleich der nutzungsbezogenen Flächenverteilung von der 4. zur 7. Änderung des FNP

| Nutzungsart                           | FNP – Ist (6. Änderung) |            | FNP – 7. Änderung        |            |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                                       | Fläche (ha)             | Anteil (%) | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Anteil (%) |
| gewerbliche Baufläche                 | 7,9                     | 100        | -                        | -          |
| sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ | -                       | -          | 7,9                      | 100        |
| Gesamt                                | 7,9                     | 100        | 7,9                      | 100        |

### 7 zusätzliche Angaben

#### 7.1 verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die hier vorgenommenen Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand aus dem parallellaufenden Bebauungsplanverfahren und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetzmäßigkeiten sowie der bereits durchgeführten Vor-Ort-Erfassung im

April 2022 vorgenommen. Für den FNP wird erwartet, dass die aufgezeigten Konfliktpotentiale lösbar sind und eine Abschichtung auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gerechtfertigt ist.

## **7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

Die Überwachung der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Kommune befragt zu diesem Aspekt die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche in ihrem Aufgabebereich liegenden Erkenntnisquellen für die Überwachung genutzt werden können.

### Bauüberwachung

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden von Altlasten, archäologischen Denkmälern etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen

## **8 allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 7. Änderung des FNP begründet sich in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ im Parallelverfahren, welche für den zu betrachtenden Geltungsbereich die Festsetzung eines sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO „Photovoltaik“) beabsichtigt. Die geplanten Festsetzungen widersprechen jedoch den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jessen (Elster), weshalb dieser in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zukünftig soll das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt werden.

Die hier vorgenommene Umweltprüfung zur Ermittlung der Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Umweltbelange erfolgte zunächst durch die Bewertung der einzelnen Belange im Ist-Zustand bzw. des Zustands, der sich aus der Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans ergibt, anschließend wurden die nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch die Planung prognostiziert und anschließend einander gegenübergestellt und zusammenfassend beurteilt. Da auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung bereits umfangreiche und detaillierte Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des hier betrachteten Vorhabens vorgenommen wurden, wurde die Umweltprüfung zu den Auswirkungen der FNP-Änderung auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen beschränkt.

Die Prognostizierung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die FNP-Änderung Auswirkungen ergeben, welche insgesamt als nachrangig bis gering eingestuft werden können. Die beabsichtigte Nutzungsänderung zur

Solarnutzung verfügt für sämtliche Schutzgüter im Planungsraum im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung über positive Auswirkungen.

Mit der Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen werden aktuell bekannte artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Insgesamt verfügt das Vorhaben über keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen.

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zscheplin, 28.07.2023

## Quellenverzeichnis

**BÜRO KNOBLICH (2023):** 7. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) – Entwurf 07/2023.

**KUSCHNERUS, U.; GÜNTHER, H.; STEHR, V. (2004):** Rechtsprechungsübersicht | Aus der neueren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht | NWVBI 2004, 297-304.

**MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2009):** Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt.

**Stadt Jessen (2007):** Landschaftsplan der Stadt Jessen (Elster) vom 14. Dezember 2007, LPR GmbH Dessau.