

**STADT JESSEN (ELSTER)
BEBAUUNGSPLAN NR. 39, 3. ÄND.
"GEWERBEPARK JESSEN 2"**

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB
der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen sowie der
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

AUGUST 2024

TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG

1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung vom 06.11.2023 – 08.12.2023 mit Schreiben vom 06.11.2023 sowie

Beteiligung vom 03.06.2024 – 05.07.2024 mit Schreiben vom 03.06.2024

Lfd. Nr. ¹	TÖB/Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	ohne Stellungnahme	keine Einwände	Einwände oder Hinweise wurden z. K. genommen		
					und berücksichtigt	und nicht berücksichtigt	sind aber nicht abwägungsrelevant
1	Ministerium für Digitales und Infrastruktur	24.06.2024		X	X		
2	Landesverwaltungsamt						
	Referat 402 – Immissionsschutz	26.06.2024			X		
	Referat 404 - Wasser	01.07.2024		X			
	Referat 405 - Abwasser	08.12.2023		X			
3	Referat 407 – Naturschutz, Landschaftspflege	25.06.2024			X		
	LA für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Archäologie	05.06.2024		X			
	LA für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege		X				
4	LA für Geologie und Bergwesen	26.06.2024		X	X	X	
5	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	10.06.2024			X		
6 ²	Regionale Planungsgemeinschaft A-B-W	08.11.2023		X			
7	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt	01.07.2024		X		X	
8	Landkreis Wittenberg	03.07.2024 01.08.2024		X	X	X	
9	Biosphärenreservat Mittenelbe	04.06.2024		X			

¹ Lfd. Nr. entsprechend Inhaltsverzeichnis

² Stellungnahme aus Vorentwurf

Lfd. Nr. ³	TÖB/Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	ohne Stellungnahme	keine Einwände	Einwände oder Hinweise wurden z. K. genommen		
					und berücksichtigt	und nicht berücksichtigt	sind aber nicht abwägungsrelevant
	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		X				
10	Landesstraßenbaubehörde RB Ost	06.06.2024		X			
11	IHK Halle-Dessau	24.06.2024		X			
	Polizeiinspektion Dessau		X				
	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		X				
	BVVG mbH		X				
12	50Hertz Transmission GmbH	04.06.2024		X			
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	19.06.2024			X		
14	MITNETZ Strom mbH	03.06.2024			X	X	
15	MITNETZ Gas mbH	04.06.2024		X			
16	GASCADE Gastransport GmbH	14.06.2024		X			
	Verbundnetz Gas AG		X				
17	Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH	07.06.2024		X			
	Envia Verteilernetz GmbH		X				
18	Wasser- und Abwasserzweckverband Elbe-Elster-Jessen	14.06.2024		X	X	X	
19	Unterhaltungsverband "Schwarze Elster"	03.06.2024		X			
20	Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH	18.06.2024		X			
21	Stadt Annaburg	04.07.2024		X			
	Stadt Bad Schmiedeberg		X				

³ Lfd. Nr. entsprechend Inhaltsverzeichnis

Lfd. Nr. ⁴	TÖB/Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	ohne Stellungnahme	keine Einwände	Einwände oder Hinweise wurden z. K. genommen		
					und berücksichtigt	und nicht berücksichtigt	sind aber nicht abwägungsrelevant
	Stadt Kemberg		X				
22	Stadt Schönewalde	03.06.2024		X			
23	Stadt Zahna-Elster	05.06.2023		X			
	Amt Niemegk		X				

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.11.2023 – 08.12.2023 sowie vom 03.06.2024 – 05.07.2024

Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift des Bürgers/Dritten jeweils eine Nummer angegeben. Anhand dieser Nummer sind der Name und die Anschrift des jeweiligen Bürgers/Dritten aus der Namens- und Adressliste zu ersehen, die Bestandteil der Verfahrensakte wird.

Lfd. Nr. ⁵	TÖB/Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	keine Einwände	Einwände oder Hinweise wurden z. K. genommen		
				und berücksichtigt	und nicht berücksichtigt	sind aber nicht abwägungsrelevant
24	Ö 1	03.07.2024			X	
25	Ö 2 – aus Vorentwurf	08.12.2023			X	

⁴ Lfd. Nr. entsprechend Inhaltsverzeichnis

⁵ ebenda

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	
Stellungnahme 1	Ministerium für Infrastruktur und Digitales LSA, Magdeburg vom 24.06.2024 7
Stellungnahme 2	Landesverwaltungsamt Halle 12
Stellungnahme 3	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vom 05.06.2024 14
Stellungnahme 4	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom 26.06.2024 15
Stellungnahme 5	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, vom 10.06.2024 17
Stellungnahme 6	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 08.11.2023 18
Stellungnahme 7	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt, Dessau-Roßlau vom 01.07.2024 19
Stellungnahme 8	Landkreis Wittenberg vom 03.07.2024 sowie vom 01.08.2024 (verspätet) 22
Stellungnahme 9	Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe, Dessau-Roßlau vom 04.06.2024 34
Stellungnahme 10	Landesstraßenbaubehörde – Regionalbereich Ost vom 06.06.2024 34
Stellungnahme 11	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 24.06.2024 35
Stellungnahme 12	50Hertz Transmission GmbH, Berlin vom 04.06.2024 35
Stellungnahme 13	Deutsche Telekom Technik GmbH, Halle (Saale) vom 19.06.2024 36
Stellungnahme 14	MITNETZ Strom mbH, Halle/Saale vom 03.06.2024 38
Stellungnahme 15	MITNETZ Gas mbH, Chemnitz vom 04.06.2024 40
Stellungnahme 16	GASCADE Gastransport GmbH, Kassel vom 14.06.2024 41
Stellungnahme 17	GDMcom mbH, Leipzig vom 07.06.2024 42
Stellungnahme 18	Wasser- und Abwasserzweckverband "Elbe-Elster-Jessen", Jessen (Elster) vom 14.06.2024 45
Stellungnahme 19	Unterhaltungsverband "Schwarze Elster" vom 03.06.2024 49
Stellungnahme 20	Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg vom 18.06.2024 50
Stellungnahme 21	Stadt Annaburg vom 04.07.2024 51

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme 22 Stadt Schönewalde vom 03.06.2024	51
Stellungnahme 23 Stadt Zahna-Elster vom 05.06.2024	52
Stellungnahme 24 Ö 1 – Planbau Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Minden vom 03.07.2024	52
Stellungnahme 25 Ö 2 – BRANDI Rechtsanwälte, Minden vom 08.12.2023	56

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Stellungnahme 1

Ministerium für Infrastruktur und Digitales LSA, Magdeburg vom 24.06.2024

hier: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)

Zu der vorgelegten raumbedeutsamen Planung habe ich bereits zum Planungsstand des Vorentwurfes vom 17.07.2023 mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.11.2023 (Az. 24-20221-898/2) die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Nach Prüfung der mir nunmehr vorliegenden Planfassung des Entwurfes vom 22.03.2024 halte ich die landesplanerische Stellungnahme vom 23.11.2023 weiterhin aufrecht.

Stellungnahme vom 23.11.2023

➤ Landesplanerische Feststellung

Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

➤ Begründung der Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der

Abwägungsvorschlag

Anlage 1

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales LSA, Magdeburg vom 23.11.2023.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales LSA, Magdeburg wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die landesplanerische Stellungnahme vom 23.11.2023 durch das Ministerium weiterhin aufrechterhalten wird. Die Stellungnahme und eine entsprechende Abwägung finden sich nachfolgend abgedruckt.

Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" sich als raumbedeutsam darstellt und mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Es erfolgt die Kenntnisnahme der Begründung der Raumbedeutsamkeit, welche in gleicher Weise durch die Stadt Jessen (Elster) gesehen wird. Die

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster) ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend.

Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich insbesondere aus dem wesentlichen Planungsziel der Planänderung, einen Teilbereich von ca. 1,3 ha Fläche der bisherigen Gewerbegebietsfestsetzung nunmehr als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Handel" festzusetzen und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen. Hintergrund dieser Planung ist die vorgesehene Standortverlagerung des REWE-Lebensmittelmarktes und des Rossmann-Drogeriemarktes von den bisherigen Standorten in der Rosa-Luxemburg-Straße und der Alten Schweinitzer Straße an den Standort an der Rehainer Straße, verbunden mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche von ca. 1.220 m² auf ca. 2.000 m² (REWE) und von ca. 510 m² auf ca. 700 m² (Rossmann).

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Fläche von ca. 5,7 ha und umfasst neben dem o. g. SO Handel (weiterhin) Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE) auf ca. 3,3 ha Fläche sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen auf ca. 0,3 ha, öffentliche Grünflächen auf ca. 0,3 ha und private Grünflächen auf ca. 0,5 ha.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" erfolgt im Parallelverfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) Jessen (Elster).

Abwägungsvorschlag

weiteren Ausführungen zum Anlass der Planung werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend ist.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt die Ausführungen zum Anlass der Planung zur Kenntnis.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

➤ Begründung der landesplanerischen Feststellung

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden.

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung, sich planungsbezogen insbesondere ergebend aus dem LEP 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 2018) sowie dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV 2014) wurden in der vorgelegten Planbegründung sachgerecht analysiert.

Bereits zum Planungsstand des Vorentwurfes vom 15.07.2022 der 6. Änderung des FNP Jessen (Elster) habe ich mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.10.2022 (Az. 24.21-20221/30-00368.1) festgestellt, dass diese raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Feststellung vom 20.10.2022 habe ich mit der Stellungnahme vom 31.05.2023 (Az. 24-20221-426/1) zur Planfassung des Entwurfes vom 11.01.2023 der 6. Änderung des FNP Jessen (Elster) weiterhin aufrecht ge-

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Jessen (Elster) hat die Stellungnahme zum Vorentwurf ausgewertet und dementsprechend die städtebauliche Planung ausgerichtet. Die Dreierkonstellation aus 6. Änderung FNP Jessen (Elster), Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" und der hiesige Bebauungsplan stellen für die Stadt Jessen (Elster) stadtentwicklungspolitisch eine Einheit dar, weswegen die Fortgeltung der landesplanerischen Feststellung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) zu keinem Zeitpunkt für die Stadt in Frage gestellt wurde. Im Gegenteil, sie ist Maßgabe für die Entwicklung vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

halten. In diesem Zusammenhang wurde aus raumordnerischer Sicht positiv gesehen, dass die Stadt Jessen (Elster) schlussfolgernd aus der aktualisierten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 20.12.2022 erkannt hat, auch als unmittelbare Konsequenz aus den raumordnerischen Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung, den Bestandsstandort REWE zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu überplanen. Die dementsprechende bauleitplanerische Umsetzung wird damit aus Sicht der Raumordnung zur Bedingung für die weitere Fortgeltung der landesplanerischen Feststellung auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Ausweislich der vorgelegten Planbegründung stellt die Stadt Jessen (Elster) parallel zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" für den alten REWE-Standort einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB auf (B-Plan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße"), wobei ausschließlich die perspektivische Nutzung der Altimmoblie hinsichtlich der Sortimentszulässigkeit geregelt werden soll.

Als oberste Landesentwicklungsbehörde stelle ich daher fest, dass die vorgesehene 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Hinweis:

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist in Bezug auf die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG als Träger öffentlicher Belange für die Abgabe der Stellungnahme zuständig und zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Sachverhalt ist korrekt wiedergegeben.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Die Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme, auch zu den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung, liegt vor und wurde berücksichtigt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

➤ Rechtswirkung

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG.

➤ Hinweis Raumordnungskataster

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt, welches die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aller Ebenen und Bereiche im Land Sachsen-Anhalt nachweist. Auf Antrag stellen wir Ihnen gern die Inhalte des ROK für die Planung bereit. Als Ansprechpartnerin steht Frau Hartmann (Tel.: 0345-6912801) zur Verfügung. Die Abgabe der Daten erfolgt kostenfrei in digitaler Form (Shape-Format, amtliches Koordinatensystem ETRS 89 UTM/sechsstelliger Rechtswert).

➤ Hinweis zur Datensicherung

Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Abwägungsvorschlag

Die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG werden beachtet.

Die Hinweise aus dem Raumordnungskataster sind der Stadt Jessen (Elster) bereits bekannt.

Die Stadt Jessen (Elster) wird nach Abschluss des Verfahrens die oberste Landesentwicklungsbehörde von der Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" in Kenntnis setzen und eine Kopie der bekannt gemachten Planung übergeben.

Dieser Sachverhalt ist der Stadt Jessen (Elster) bekannt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme 2</p> <p>Landesverwaltungsamt Halle</p>	<p>Anlage 2</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landesverwaltungsamtes Halle.</p> <p>Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen der Referate wie folgt beachten:</p>
<p>Referat 402 – Immissionsschutz vom 26.06.2024</p> <p>Der in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.39 soll zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters an die westliche Ortseinfahrt südlich der B 187 schaffen. Der Neubau soll eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² umfassen zzgl. 700 m² für einen Drogeriemarkt. Zum anderen sollen direkt nordwestlich des Sondergebietes Einzelhandel PKW-Stellflächen für die südöstlich des Plangebietes gelegene Molkerei geschaffen werden.</p> <p>Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz. Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist die untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Wittenberg).</p> <p>Anhand der überarbeiteten Schallimmissionsprognose "Neubau REWE-Markt und Rossmann Drogerie in der Rehainer Straße in 06917 Jessen sowie Neubau Mitarbeiterparkplatz der BMI eG" (ASR, Weimer, Leipzig, 11.01.2024) wird nachgewiesen, dass die Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft auf Grund der vorhandenen Abstände zu</p>	<p>Es erfolgt die Kenntnisnahme. Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Wittenberg wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass die Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden und die Berechnung der Immissionen sachgerecht erfolgt ist.</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>schutzbedürftigen Nutzungen sicher eingehalten werden. Die Beurteilungspegel unterschreiten die maßgeblichen Immissionswerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A), so dass die Berücksichtigung weiterer Vorbelastungen nicht erforderlich ist. Die Prognose ist geht von hinreichend konservativen Annahmen aus. Die Berechnung der Immissionen erfolgt sachgerecht.</p>	
<p>Referat 404 – Wasser vom 01.07.2024</p> <p>... wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referats 404 – Wasser werden nicht berührt.</p>	<p>Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme, dass die wahrzunehmenden Belange des Referates 404 vom Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht berührt werden.</p>
<p>Referat 405 – Abwasser vom 08.12.2023</p> <p>... durch das geplante Vorhaben werden keine abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Referates 405 des Landesverwaltungsamtes berührt.</p>	<p>Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme, dass die abwasserrechtlichen Belange des Referates 405 vom Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht berührt werden.</p>
<p>Referat 407 – Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung vom 26.06.2024</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg.</p>	<p>Der Landkreis Wittenberg wurde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde berücksichtigt.</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Hinweis:
Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Stellungnahme 3

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vom 05.06.2024

... vielen Dank für Ihr Schreiben zum o. g. Vorhaben. Sie erhalten dazu eine fachliche Stellungnahme aus archäologischer Sicht. Die Belange der Archäologie sind ausreichend berücksichtigt. Weitere Hinweise oder Bedenken bestehen nicht.

Erlauben Sie mir bitte noch den Hinweis auf die korrekte Abkürzung des Landesdenkmalschutzgesetzes, welche wie folgt lautet: DenkmSchG-LSA.

Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme aus Sicht der Bau- und Kunst- denkmalpflege, die Ihnen separat zugehen wird.

Abwägungsvorschlag

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht werden durchgängig auch beim Vollzug der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" beachtet. Die hierzu aufgeführte Rechtsgrundlage ist der Stadt Jessen (Elster) bekannt.

Anlage 3

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Halle - Archäologie vom 09.11.2023.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle - Archäologie wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Belange der Abteilung Archäologie ausreichend berücksichtigt wurden und keine weiteren Hinweise oder Bedenken zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" bestehen.

Der Hinweis wird in der Begründung in der Fassung zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege wurde am Planverfahren beteiligt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Stellungnahme 4

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom 26.06.2024

... mit Schreiben vom 03.06.2024 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) bezüglich des Entwurfs der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplans um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen den Planungen im Zuge der 3. Änderung des o. g. B-Plans in Jessen nicht entgegen.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, sind unter Punkt 5.14 der Begründung zum B-Plan aufgenommen (Erlaubnis; Aufsuchungsrechte). Es wird empfohlen, vom Rechteinhaber im Zuge der Planungen eine Stellungnahme einzuholen.

Abwägungsvorschlag

Anlage 4

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle vom 26.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle wie folgt beachten:

Die Stadt Jessen (Elster) entscheidet zu den Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Fachdezernate wie folgt.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange der Abteilung Bergbau dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht entgegenstehen.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Empfehlung wird jedoch nicht nachgekommen. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts dem Grunde nach, ist eine Beteiligung nicht erforderlich.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB im B-Planbereich nicht vor.

Das LAGB, Abteilung Bergbau, plant oder unterhält im angegebenen Planungsbereich keine eigenen Anlagen oder Leitungen.

Stefan Thurm (Tel.: 0345 13197-275)

Geologie

Die Stellungnahme vom 16.11.2023 ist weiterhin gültig. Aus geologischer Sicht gibt es keine neuen Hinweise.

Babett Hähnel (Tel.: 0345 13197-352)

Stellungnahme vom 16.11.2023 zur Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Vorhabenbereich nicht bekannt.

Der in der Baugrunduntersuchung zu Grunde gelegte Schichtaufbau entspricht dem uns vorliegenden Kenntnisstand für den zu betrachtenden Raum. Eine rechnerische Überprüfung der auf dieser Grundlage getroffenen Aussagen in den Baugrunduntersuchungen erfolgt durch uns nicht.

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung außerhalb des bereits durch die Baugrunduntersuchung erkundeten Bereiches, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis befindet sich bereits unter Kapitel 5.14 der Planbegründung.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme vom 16.11.2023 weiterhin gültig ist und es aus geologischer Sicht keine neuen Hinweise gibt. Die Stellungnahme ist nachfolgend abgedruckt.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche nicht bekannt sind. Der Hinweis befindet sich bereits unter Kapitel 5.13 der Planbegründung.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Standortbezogene Baugrunduntersuchungen werden in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung als notwendig zu beurteilen sein. Die Empfehlung zur Durchführung eines Baugrundgutachtens befindet sich bereits unter Kapitel 5.13 der Planbegründung.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

1997-2 durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Frau Sanger (Tel.: 0345-13197-354)

Hinweis

Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.

Stellungnahme 5

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, vom 10.06.2024

... die erneute Beteiligung bezüglich der Fortführung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Geoinformationswesens geprüft.

Meiner Stellungnahme vom 15.11.2023 zur vorhergehenden Beteiligung (Mein Zeichen: 2023-14983-V24-DE) ist bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) nicht hinzuzufügen. Auf das Vorhandensein und den entsprechenden Umgang wird in der Begründung auf der Seite 28 unter "Hinweis" verwiesen.

Ich gehe davon aus, dass die hier aufgeführten Auflagen und Vorgaben bezüglich der Grenzmarken beachtet werden.

Abwägungsvorschlag

Anlage 5

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 10.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass das LVerGeo bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) nichts hinzuzufügen hat.

Die aufgeführten Auflagen und Vorgaben werden im Rahmen des Vollzuges der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" Beachtung finden.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Stellungnahme 6

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 08.11.2023

... Sie baten um Stellungnahme, ob die o. g. Planung den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung entspricht.

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass von Seiten der Stadt Jessen (Elster) die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" zum Zwecke der planungsrechtlichen Vorbereitung der Verlagerung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment (REWE-Markt) sowie eines Drogeriemarktes (Rossmann) an den Standort geplant ist. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 5,67 ha.

Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentli-

Abwägungsvorschlag

Anlage 6

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 08.11.2023.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wie folgt beachten:

Der Planungsanlass/-inhalt wurde korrekt wiedergegeben.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde die oberste Landesentwicklungsbehörde am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

cher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

Stellungnahme 7

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt, Dessau-Roßlau vom 01.07.2024

Wahrzunehmende Belange der Agrarstruktur werden nicht berührt. Öffentliche landwirtschaftliche Belange sind betroffen. Eine weitere Beteiligung ist erforderlich wenn sich der Bebauungsplan inhaltlich/räumlich ändert.

Fachliche Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 23.12.2023 hat das ALFF Anhalt zum Vorentwurf des o. g. Vorhabens Stellung genommen. Der Bauausschuss der Stadt Jessen (Elster) billigte mit Beschluss vom 15.04.2024 den nunmehr vorliegenden Planentwurf sowie die Begründung zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden.

Anlage 7

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des ALFF Anhalt, Dessau-Roßlau vom 01.07.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des ALFF Anhalt, Dessau-Roßlau wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange der Agrarstruktur von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht berührt werden, jedoch landwirtschaftliche Belange betroffen sind.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Mit der Änderung des bestehenden o. g. rechts gültigen B-Planes soll Bau-recht für den Neubau eines REWE-Marktes und eines Drogeriemarktes auf einer Fläche von ca. 1,38 ha geschaffen werden. Dabei plant die Stadt Jessen die Änderung eines Teilbereiches innerhalb des o. g. B-Planes, für den bisher Gewerbegebietfestsetzungen gelten und nun ein Sonstiges Sondergebiet SO "Handel" entwickelt werden soll (Abb. 1).



Abb.1 Auszug Planzeichnung Entwurf
(Quelle @GeoBasic-DE/LVermGeo LSA, (2023/011112). Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGEO LSA)



Abb. 2 Grün umrandet: Feldblock Grünland

Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht wird zum Entwurf folgende Stellungnahme abgegeben.

In der Begründung zur o. g. Änderung des B-Planes ist zusammenfassend dargestellt, dass für den Eingriff keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Zur Beurteilung möglicher Folgen des Vorhabens für die ansässige Tierwelt wurde ein Artenschutzgutachten beauftragt. Die Ergebnisse des Arten-

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Inhalt der Planung wurde korrekt wiedergegeben.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Schutzgutachtens sollen bei der konkreten Vorhabenplanung (im Baugenehmigungsverfahren) berücksichtigt und im Bedarfsfall geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Vorsorglich wird bei der Planung dieser Maßnahmen darauf hingewiesen, dass nach § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden darf.

Sollte die geplante Maßnahme zum Verlust von Landwirtschaftsfläche bzw. zu Einschränkungen der Bewirtschaftung von Landwirtschaftsfläche führen, so ist eine Begründung für den Ausnahmefall dem ALFF Anhalt als zuständige Behörde vorzulegen.

Ausnahmefälle sind nicht gegeben, wenn andere Möglichkeiten nach BNatSchG ohne die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen bestehen. Dazu wird auf § 15 Abs.3 BNatSchG in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG LSA verwiesen.

Bis zum Jahr 2015 wurde die Fläche als Ackerland und bis zum jetzigen Zeitpunkt als Grünland (Mähweide) durch einen ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet.

Durch die geplante Änderung wird dieser landwirtschaftlich genutzte Boden für den Bau eines großflächigen Einzelhandel (REWE-Markt, Rossmann-Drogeriemarkt) dauerhaft aus der Nutzung genommen. Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht bestehen weiterhin erhebliche Bedenken gegen den Verlust der bewirtschafteten Grünlandfläche (siehe Abb.2).

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 3. Änderung des bestehenden, rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2". Dass die landwirtschaftlich genutzte Fläche entzogen werden darf, wurde bereits mit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt. Der Boden ist somit quasi bereits der Landwirtschaft entzogen und baurechtlich gesichert, wird jedoch aufgrund der noch nicht erfolgten Bebauung bzw. der noch nicht kompletten Umsetzung des Bebauungsplanes weiterhin als Grünlandfläche bewirtschaftet.

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Sie bleiben jedoch unberücksichtigt, da lediglich bereits bestehendes Baurecht im öffentlichen Interesse geändert wird.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Die in der Begründung beschriebene Möglichkeit, dass die nicht gewerblich beanspruchte Fläche innerhalb der baurechtlich gesicherten Fläche bis zur Neuinanspruchnahme weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet werden kann, ist positiv zu bewerten.

Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind vom o. g. Bebauungsplan gegenwärtig nicht betroffen.

Belange des ländlichen Wegebbaus außerhalb von BOV, der dem Ländlichen Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt zu Grunde liegt, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt nicht betroffen.

Ferner gibt es aus der Sicht der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in der EU im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt (RELE) keine Einwände.

Stellungnahme 8

Landkreis Wittenberg vom 03.07.2024

... dem Landkreis Wittenberg wurden die Unterlagen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme übergeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie hiermit die gebündelte Stellungnahme des Landkreises Wittenberg.

Aus der Sicht der Fachdienste (FD)

- **Bauordnung und Regionalentwicklung – Abteilung Regionalplanung sowie Bauordnung**

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt die landwirtschaftliche Nutzung bis zur Neuinanspruchnahme der baurechtlich gesicherten Fläche positiv bewertet.

Des Weiteren erfolgt die Kenntnisnahme, dass Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sowie Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von Bodenordnungsverfahren (BOV), die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zugrunde liegen, für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes im ALFF Anhalt nicht betroffen sind und aus Sicht des Programmes der RELE die Belange der Dorferneuerung durch den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht betroffen sind und somit keine Einwände bestehen.

Anlage 8

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Landkreises Wittenberg vom 03.07.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des Landkreises Wittenberg wie folgt beachten:

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass aus der Sicht der in der Stellungnahme genannten Fachdienste keine Bedenken und Hinweise

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

- **Bauordnung und Regionalentwicklung – Abteilung Städtebau**
- **Umwelt- und Abfallwirtschaft – Untere Wasserbehörde** – keine Bedenken aus wasserrechtlicher Sicht; SN aus Vorentwurf hat weiterhin Bestand
- **Umwelt- und Abfallwirtschaft – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**
- **Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswese**

gab es keine Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Entwurf.

Durch den **Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft-Untere Immissions-schutzbehörde** wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Die für die Planänderung vorgesehene Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Dabei ist der Plangeltungsbereich insbesondere durch Schallemissionen aus dem Straßenverkehr der nördlich gelegenen Rehainer Straße als vorbelastet zu charakterisieren. Hinzu kommen Emissionen aus den östlich angrenzenden Gewerbeeinheiten mit den hier befindlichen Betrieben. Westlich und südlich befinden sich weitere Gewerbeflächen, die noch nicht entwickelt sind, sowie Wald.

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel", ist für den geplanten Neubau des REWE-Marktes und des Rossmann- Drogeriemarktes, die bereits erstellte Schallimmissionsprognose angepasst worden (Bericht-Nr.: 00124 - P - I v. 11. Januar 2024 Ersatz für Bericht-Nr.: 01522-P-I vom 31.05.2022). Zusätzlich wurden die Immissionen durch einen nordwestlich

Abwägungsvorschlag

zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" vorgetragen werden.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt die Ausführungen zum derzeitigen Zustand der Fläche der Bebauungsplanänderung als auch den umliegenden Flächen zur Kenntnis.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis auf § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz ist bereits Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.9 Immissionsschutz.

Die Überarbeitung der Schallimmissionsprognose wurde korrekt wiedergegeben.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

des Bauvorhabens geplanten Mitarbeiter-Parkplatz der Fa. Bayerische Milchindustrie eG (BMI eG) ermittelt und nach TA Lärm beurteilt. Diese Ergebnisse der Beurteilung des Mitarbeiterparkplatzes wurden in die SIP von 2022 eingearbeitet und mit dem vorliegenden Gesamtbericht neu ausgewiesen.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass an allen Immissionsorten [IO] die Immissionsrichtwerte [IRW] der TA Lärm, durch den Betrieb der neuen Märkte tags und nachts, mehr als 6 dB unterschritten werden. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung kann daher nach TA Lärm Punkt 3.2.1 entfallen. Es ist weiterhin festzustellen, dass an allen Immissionsorten [IO] das Spitzenpegelkriterium [IRW] der TA Lärm tags und nachts durch den Betrieb der neuen Märkte unterschritten wird.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind bei der am Standort geplanten Handelsnutzung nicht zu erwarten. Es werden keine im Vergleich zu den bisher zulässigen Gewerbegebieten intensiveren Nutzungen geplant.

Ansprechpartner: Frau Melichar Tel.: 03491/8062953

Aufgrund der derzeitigen Personalsituation, sowie Krankheit und Urlaub, kann eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und Forstbehörde gegenwärtig nicht fristgerecht abgegeben werden. Diese wird nach Vorliegen umgehend nachgereicht.

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 11.12.2023

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" - bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Jessen (Elster) stimmt mit den Ausführungen der unteren Immissionschutzbehörde überein. Immissionsrichtwerte werden unterschritten, ebenso das Spitzenpegelkriterium tags und nachts.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch die geplante Handelsnutzung zu erwarten sind. Intensivere Nutzungen im Vergleich zu den bisher zulässigen Gewerbegebieten sind somit nicht geplant.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine Bedenken zum hiesigen Bebauungsplan bestehen.

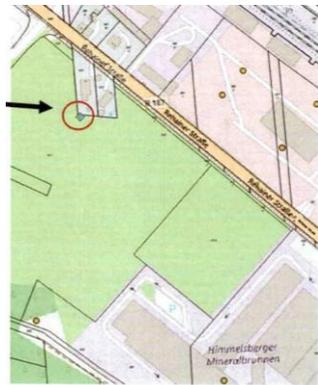
Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Das betrachtete Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind im betrachteten Plangebiet nicht vorhanden. Erlaubte Gewässerbenutzungen sind für das betrachtete Gebiet im amtlich geführten Wasserbuch nicht eingetragen.

Hinweise:

- *Messstellen* - In dem Gebiet liegt eine Grundwassermessstelle des Gewässerkundlichen Landesdienstes des Landes Sachsen-Anhalt. Diese Messstelle samt einer uneingeschränkten Zuwegung zu dieser müssen erhalten bleiben bzw. gewährleistet sein.



- *Hochwasserrisikogebiet* - Die Fläche befindet sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich das Plangebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet befindet, noch Oberflächengewässer vorhanden sind und keine Gewässerbenutzungen eingetragen sind.

Der Hinweis ist bereits Gegenstand der Begründung unter Kapitel 6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange.

Die genannten Hinweise sind ebenfalls bereits Gegenstand der Begründung unter Kapitel 5.15 Hochwasserschutz.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes:

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilende Gebiete, sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des BauGB zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des BauGB entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Auf das bestehende Hochwasserrisiko und die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wäre somit hinzuweisen. Zur Feststellung des möglichen Risikos (speziell Wasserstände) sind die unter dem nachfolgenden Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen:

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

Abwägungsvorschlag

Sowohl auf das Hochwasserrisiko als auch auf die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wurde in der Begründung unter Kapitel 5.15 Hochwasserschutz hingewiesen, der Link zur Gefahrenkarte ist ebenfalls eingefügt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Schutzbereich Himmelsberger für Mineralwasservorkomme - Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Bereich, in welchem auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse zum Schutz der Brunnen der Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH Bohrungen (z. B. für Erdwärme) nicht tiefer als 80 Meter abzuteufen sind. Das zu dem Schutzbereich gehörende Gebiet wurde auf der Internetseite des Landkreises Wittenberg veröffentlicht.

<https://www.landkreis-wittenberg.de/de/lp-informationen-umwelt-abfallwirtschaft/ausweisung-des-einzugsgebietes.html>

Bei der Beantragung von Bohrungen für Erdwärmesonden in diesem Bereich wird die Endteufe durch die Wasserbehörde geprüft und auch auf 80 Meter begrenzt. Die Begrenzung der Tiefenlage erfolgt durch die Wasserbehörde auf Grundlage einer hydrogeologischen Untersuchung zum Schutz der genutzten Grundwasserleiter zur Mineralwassergewinnung.

Flächenentwässerung - In der von dem Bebauungsplan umfassten Fläche wird der Boden neu versiegelt. Die Wasserhaushaltsfunktionen werden unter den zukünftigen Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt.

Eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als positiv bewertet.

Für die Versickerung des auf den gewerblichen Flächen anfallenden und zum Abfluss kommenden Niederschlagswassers ist die Entscheidung über eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Nach § 12 Abs. 1 ist die Erlaubnis zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässer-

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Ein Hinweis, dass sich das Plangebiet vollständig im Schutzbereich der Himmelsberger Mineralvorkommen befindet, ist bereits Bestandteil der Begründung unter Kapitel 2, ebenso wie der Hinweis zur Begrenzung der Endteufe auf 80 m für Bohrungen.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls als positiv bewertet wird.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis befindet sich bereits in der Begründung unter Kapitel 5.7.3 Niederschlagswasser.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

änderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Die Planung der Anlagen zur Versickerung sind unter Berücksichtigung der Empfehlungen der DWA-A-138.

Die mit dem Fachbeitrag Wasserwirtschaft vorliegenden hydraulischen Berechnungen der Versickerungsanlagen für die Standortentwicklung SO "Handel" können zur Beantragung der Erlaubnis verwendet werden. Nachzuliefern ist er Nachweis einer ausreichenden Vorreinigung des anfallenden und zu versickernden Regenwassers auf Basis des DWA-M-153. Lt. dem DWA-A-138 wird das Belastungspotenzial der Abflüsse von Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkflächen) nach der Nutzungsfrequenz abgeschätzt. Stark frequentierten Parkflächen, z. B. Parkplätze eines Supermarktes - wie es hier der Fall ist-, wird ein deutlich höheres Belastungspotenzial zugewiesen. Zur Anwendung kommen hier lt. DWA-A-138 Tabelle 1. oberirdische Versickerungsanlagen wie die geplanten Mulden-Rigolen-Elemente nach Entfernung von Stoffen durch Vorbehandlungsmaßnahmen lt. DWA-M-153. Reine unterirdische Versickerungen wie Schachtversickerung scheiden demnach aus. Bei der Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers ist dagegen eine Schachtversickerung denkbar.

Bezüglich des erforderlichen Sickerraumes kann bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen und geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse bei Flächen- und Muldenversickerung im begründeten Ausnahmefall eine Mächtigkeit des Sickerraumes von < 1 Meter vertreten werden. Als unbedenklich gelten lt. Tabelle 1 des DWA-A-138 eigentlich Abflüsse von Gründächer, Dachflächen ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei); Terrassenflächen in Wohn- und vergleichbaren Gewerbegebieten. Flächen des ruhenden Verkehrs fallen nicht darunter. Durch die untere Wasserbehörde wurde entsprechend der Anlage

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis zu einer ausreichenden Vorreinigung ist bereits Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.7.3 Niederschlagswasser. Der Nachweis zu einer ausreichenden Vorreinigung wird im Rahmen der Ausführungsplanung zu liefern sein.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Die Vorreinigung wird ausreichend durchzuführen sein, besonders wenn der Sickerraum kleiner genehmigt wurde als erforderlich. Dies betrifft jedoch die Ausführungsplanung und wird dann entsprechend zu beachten sein.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

9 bereits einer Abweichung vom erforderlichen Sickerraum um 25% zugestimmt. Umso mehr Bedeutung kommt der ausreichenden Vorreinigung der Abflüsse von den Flächen mit höherem Belastungspotenzial zu.

Darüber hinaus ist der in den Unterlagen angegebene MHGW durch eine Abfrage bei dem Gewässerkundlichen Landesdienst des LHW zu hinterlegen. Die Abfrage kann unter folgender Email vorgenommen werden:

bemessunggrundlagen@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de

Das vorhandene Baugrundgutachten mit den darin festgestellten Grundwasserständen wäre der Anfrage beizufügen. Das Antwortschreiben des GLD wäre den Antragsunterlagen auf Erlaubniserteilung beizufügen.

Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen in den einzelnen Grünflächen, die auch der Versickerung dienen, ist darauf hinzuweisen, dass dadurch keine Wasserwegsamkeiten, z. B. durch Baumbepflanzung mit Wurzelbelüftung / Wurzelbewässerung entstehen dürfen.

Wasserrückhaltung - Steigt mit der Nutzung als Fläche für den Einzelhandel auch die Nachfrage an Wasser z. Bsp. zur Bewässerung von Grünbereichen, so ist darauf hinzuwirken, dass neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden, um eine Entnahme des erforderlichen Wassers insbesondere aus dem Grundwasser oder dem Trinkwassernetz zu vermeiden. Auch Möglichkeiten der Fassaden- und Dachbegrünung sollten nicht ausgeschlossen werden.

Beseitigung häuslichen Abwassers - Die Abwasserbeseitigung hat über die zentralen Anlagen des WAZV "Elbe-Elster-Jessen" zu erfolgen. Die detaillierte Planung des neuen SW-Netzes auf dem Grundstück, einschließlich

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Bebauungsplanes (Erarbeitung der Antragsunterlagen). Er wird entsprechenden Vorhabenträgern zur Kenntnis gegeben.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.7.3 Niederschlagswasser.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.7.3 Niederschlagswasser.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass die Abwasserbeseitigung über die zentralen Anlagen des WAZV "Elbe-Elster-Jessen" zu erfolgen hat.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

des Anschlusses an den öffentlichen SW-Kanal an der B 187, muss mit dem WAZV "Elbe-Elster-Jessen" abgestimmt werden.

Wasserhaltung - Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 01.08.2024, verspätet

Der Landkreis Wittenberg als untere Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur o.g. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 gebeten. Leider konnte eine Stellungnahme nicht fristgerecht erfolgen, wir bitten dies zu entschuldigen. Folgende Hinweise können zum vorliegenden Entwurf gegeben werden:

1. Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann das Vorhaben nicht beurteilt werden, da keine Untersuchungen zu dem Vorhabensgebiet vorliegen. Es wird in der Begründung zum Umweltbericht, S. 69 lediglich auf im Frühjahr 2024 begonnene Kartierungen verwiesen.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

Abwägungsvorschlag

Abstimmungen hierzu mit dem WAZV erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Es erfolgt die Kenntnisanahme. Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.13 Altlasten/ Bodenschutz/ Baugrund.

Die Kartierungen sowie die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens ist inzwischen erfolgt. Mit Stand Juli 2024 liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit den in der Stellungnahme genannten, zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Inhalten vor. Das Gutachten bezieht sich auf die Verwirklichung eines Bauvorhabens im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel". Es wird Bestandteil der Bauantragsunterlagen zu den begehrten Einzelhandelsobjekten. Darüber hin-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

- Es ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erarbeiten. Dazu ist nur die Artengruppe der Brutvögel zu untersuchen. Folgende Kartierungen sind vorzunehmen:
- Umfassende Revierkartierung aller Brutvögel mit besonderem Fokus auf wertgebende Arten nach Anhang I EU-Vogelschutzrichtlinie und/oder der Roten Listen Deutschlands und Sachsen-Anhalts
- Methodische Orientierung an den jeweiligen Artkapiteln in SÜDBECK et al. 2005 (Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell)
- 6 Tagbegehungen, ab Morgendämmerung zur Nutzung des morgendlichen Aktivitätsmaximums
- Im Artenschutzfachbeitrag sind die genauen Erfassungszeitpunkte (Uhrzeit, Tag, Jahr), die jeweilige Witterung (Windstärke, Temperatur, Bewölkung) und die Erfassungsmethodik darzustellen.
- Entsprechend notwendige Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen und ggf. Ersatzmaßnahmen sind zu erarbeiten.

Abwägungsvorschlag

aus erfolgt ein Abgleich der Inhalte des AFB mit den bislang als Gegenstand von Planung und Begründung enthaltenen artenschutzfachlichen Ausführungen. Dabei erfolgen klarstellende Ergänzungen zu Hinweisen im Bereich der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie ergänzende Ausführungen im Umweltbericht mit dem Ziel der inhaltlichen Übereinstimmung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung. Der AFB wird auf Grund seiner Objektbezogenheit nicht als Anhang der Begründung Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis der objektbezogenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Bewertungen wurde im Vorhabenbereich nur ein Brutpaar der wertgebenden Arte Feldlerche festgestellt. Im Nahbereich 1-2 Brutpaare der ebenfalls wertgebenden Haubenlerche, die das Gelände als Nahrungshabitat aufsucht. Sonstige relevante Vorkommen von Brutvögel wurden nicht festgestellt.

Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass mit geeigneten Maßnahmen wie Bauzeitenregelungen und der artgerechten Gestaltung und Pflege der neuen Grünflächen einschließlich Dachbegrünung Beeinträchtigungen so vermindert und vermieden werden können, dass keine Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zum Tragen kommen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind die Verwendung von reflexionsarmem Glas und Verzicht auf umgreifende Glasscheiben, die allen vorkommenden Vogelarten zugutekommen. Die von den Gutachtern formulierten Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen werden, sofern nicht bereits erfolgt, als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses Vorgehen dient der Allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Der Artenschutzfachbeitrag ist zu erarbeiten, da das Artenschutzrecht in dem Umweltbericht vom 03.06.2008 nicht geprüft und abgearbeitet wurde. Weiterhin wird in dem vorliegenden Vorentwurf nur eine Potentialanalyse der Artvorkommen auf der Fläche ohne Angabe von Begehungsterminen, Witterung etc. vorgenommen. Das ist jedoch für eine abschließende Beurteilung der Artengruppe Brutvögel nicht ausreichend. Z.B. ist ein Vorkommen der Feldlerche möglich. Der in der Bauleitplanung geforderte Artenschutzfachbeitrag trägt zur Vermeidung/Minderung artenschutzrechtlicher Konflikte bei und stellt sicher, dass während der Baumaßnahme keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchGⁱ ausgelöst werden.

2. Biotopschutz/Eingriff

Aus der Begründung mit Umweltprüfung S. 68 Tabelle geht nicht hervor, dass der bestehende, derzeit unversiegelte Zustand mit in die Bilanzierung eingeht.

Abwägungsvorschlag

Für wertgebende Reptilien und Amphibien fehlen geeignete Lebensraumstrukturen, ebenso für Fledermäuse (diese könnten das Gelände lediglich für Jagdflüge nutzen, bzw. überqueren, was auch weiterhin möglich bleibt).

Es wird auf die obenstehenden Ausführungen verwiesen. Der in der Stellungnahme bezeichnete Vorentwurf ist der Entwurf der 3. Änderung. Die geforderten Inhalte finden sich im AFB abgearbeitet. Für weitere Vorhaben im Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" wird in gleicher Weise artenschutzrechtlich zu verfahren sein. Diese Vorgehensweise hält die Stadt Jessen (Elster) für sachgerecht, da es sich vorliegend um die Änderung eines Angebotsbebauungsplanes handelt, bei dem zeitlich unbefristetes verbindliches öffentliches Baurecht verliehen wird und zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, welche baulichen Anlagen errichtet werden sollen und wie sich der hieraus zum gegebenen Zeitpunkt erforderliche Untersuchungsumfang auf den jeweiligen Teilflächen darstellen wird. Damit erfolgt durch die Stadt ein Transfer der artenschutzrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Plangeltungsbereich auf die Ebene der Umsetzung des Bebauungsplanes mit der Gewissheit, dass sich die weiteren Planinhalte des Bebauungsplanes unter Beachtung der dann resultierenden artenschutzfachlichen Rahmenbedingungen verwirklichen lassen werden.

Gegenstand der Bilanzierung in der hiesigen 3. Änderung des Bebauungsplans sind lediglich die mit der 3. Änderung neu hinzukommenden, bzw. geänderten Planfestsetzungen. Ausgangspunkt für die Bilanzierung ist die gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zulässigen baulichen Nutzungen, die zwar noch nicht erfolgt sind – aber bereits durch den Ursprungsbebauungsplan und die 1. Änderung der Eingriffsregelung unterworfen war. Die dafür erforderliche Kompensation wurde in dem jeweili-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

3. Forst

Der Änderungsbereich selbst berührt keine forstrechtlichen Belange.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 wird Wald i.S. § 2 LWaldGⁱⁱ überplant. Es handelt sich um die auf Seite 55 der Begründung als "Gehölze" dargestellten Flächen.

Auch wenn hier derzeit keine Bebauung bzw. andere Nutzungsänderung beabsichtigt ist, sollte eine kurze Betrachtung im Umweltbericht erfolgen. Denn die Waldumwandlung ist umweltrelevant.

Die Waldumwandlung bedarf der Genehmigung nach § 8 LWaldG und unterliegt als Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 17.2 den Bestimmungen des UVPG. Dabei sind auch kumulierend wirkende Vorhaben gem. §§ 10-12 UVPG zu prüfen. Diese Kumulationsprüfung ist jedoch erst zum Zeitpunkt der Waldumwandlung zweckmäßig, da der aktuelle Zustand beurteilt werden muss. Es können z.B. weitere Waldumwandlungsvorhaben, aber auch Ausgleichsmaßnahmen zu betrachten sein.

Die Waldeigenschaft richtet sich nach der Definition in § 2 LWaldG. Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche. Zum Wald zählen u.a. auch kahlgeschlagene Flächen, Wege und Waldränder. Die überplanten Gehölze sind nach der Definition Wald. Die überplante Fläche beträgt ca. 0,21 Hektar. Sie ist mit den anderen Waldflächen verbunden. Frühere Waldumwandlungen sowie Mitnutzungen von Wald im nahen Umfeld erfolgten auf den heutigen Flurstücken 861 und 1011 (Waldumwandlungsgenehmigung 2008; ca. 0,83 Hektar) und 655 (Rodung

Abwägungsvorschlag

gen Verfahren (abgeschlossen und rechtskräftig) durch Bilanzierung ermittelt und Maßnahmen zum Ausgleich wurden durch die Bauleitplanung festgesetzt, diese gelten weiterhin.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass keine forstrechtlichen Belange berührt werden.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Die Hinweise werden informell in den Umweltbericht aufgenommen. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
für Leitungstrasse und Waldumwandlung für einen Brunnen 2012; ca. 0,07 Hektar).	
<p><u>Stellungnahme 9</u></p> <p>Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe, Dessau-Roßlau vom 04.06.2024</p> <p>... nach Durchsicht der Planungsunterlagen und einer Prüfung nach natur- schutzfachlichen Gesichtspunkten können wir Folgendes mitteilen:</p> <p>Die beplanten Flächen in der Gemarkung Jessen befinden sich nicht im Biosphärenreservat Mittelelbe.</p> <p>Hinweise darauf, dass Belange des Biosphärenreservates im grenznahen Bereich berührt werden, liegen nicht vor. Externe naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Biosphärenreservates sind ebenfalls nicht vorgesehen.</p>	<p>Anlage 9</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stel- lung zu den Anregungen der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe, Dessau-Roßlau vom 04.06.2024.</p> <p>Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Biosphärenre- servatsverwaltung Mittelelbe, Dessau-Roßlau wie folgt beachten:</p> <p>Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewer- bepark Jessen 2" nicht im Biosphärenreservat Mittelelbe befindet und keine Hinweise darauf vorliegen, dass Belange im grenznahen Bereich be- rührt werden und externe naturschutzrechtliche Maßnahmen nicht vorge- sehen sind.</p>
<p><u>Stellungnahme 10</u></p> <p>Landesstraßenbaubehörde – Regionalbereich Ost vom 06.06.2024</p> <p>... im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Landesstraßen- baubehörde Regionalbereich Ost die auf der Internetseite <a href="http://www.je-
ssen.de">http://www.je- ssen.de bereitgestellten Unterlagen zur Kenntnis genommen und in Hin- blick auf Berührungspunkte unseres Zuständigkeitsbereiches geprüft.</p>	<p>Anlage 10</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stel- lung zu den Anregungen der Landesstraßenbaubehörde – Regionalbe- reich Ost vom 06.06.2024.</p> <p>Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Landesstraßen- baubehörde - Regionalbereich Ost wie folgt beachten:</p>

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.03.2024 erhält die Zustimmung der LSBB RB Ost.

Stellungnahme 11

Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom 24.06.2024

... der im Betreff genannte Bebauungsplan wurde durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.

Ausgehend vom derzeitigen Informationsstand der IHK werden keine Bedenken angezeigt.

Stellungnahme 12

50Hertz Transmission GmbH, Berlin vom 04.06.2024

... Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" seitens der Landesstraßenbaubehörde, RB Ost die Zustimmung erhält.

Anlage 11

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der IHK Halle-Dessau vom 24.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der IHK Halle-Dessau wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass seitens der IHK Halle-Dessau keine Bedenken zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" angezeigt werden.

Anlage 12

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der 50Hertz Transmission GmbH, Berlin vom 04.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der 50Hertz Transmission GmbH, Berlin wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster) befinden oder geplant sind.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

(z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung:

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten-austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).

Stellungnahme 13

Deutsche Telekom Technik GmbH, Halle (Saale) vom 19.06.2024

... wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung. (Straßenbereich)

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Anlage 13

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Halle (Saale) vom 19.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Deutschen Telekom Technik GmbH wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.

Bitte informieren Sie den Antragsteller darüber, dass die Telekom nicht verpflichtet ist, das Sondergebiet an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten. Telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter www/telekom.de/bauherren.

In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei, den wir Ihnen aus technischen Gründen nicht in digitaler Form liefern können. Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist

Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten:

Schwarz (durchgehend) = Rohrtrasse

Schwarz (Punkt - Strich) = ui- Trasse

Schwarz (Strich - Strich) = oi- Trasse

Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Antragsteller erhält die Informationen zur Kenntnis.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis unter Voraussetzung der Kostenerstattung möglich und rechtzeitig eine einvernehmliche Abstimmung hierzu notwendig ist. Der Vorhabenträger wird darüber informiert.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.

Die Unzulässigkeit der Weitergabe der Unterlagen an Dritte wird durch die Stadt Jessen (Elster) beachtet.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Stellungnahme 14

MITNETZ Strom mbH, Halle/Saale vom 03.06.2024

... der vorhandene Leitungsbestand wurde für den gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt.

Dem eingereichten Entwurf des geplanten Bauvorhabens stimmen wir unter Beachtung der nachfolgend genannten Hinweise und Forderungen zu. Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, so ist erneut ein Antrag auf Stellungnahme mit Erläuterungsbericht und Übersichts- bzw. Lageplänen einzureichen.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Im Ergebnis der Abwägung resultieren keine Änderungen oder Ergänzungen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2".

Anlage 14

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der MITNETZ Strom mbH, Halle/Saale vom 03.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der MITNETZ Strom mbH, Halle/Saale wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben unter Beachtung der genannten Hinweise und Forderungen zugestimmt wird.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Für den erforderlichen Bedarf an Elektroenergie, Festanschluss und Baustrom, ist eine "Anmeldung zum Netzanschluss (Strom) / Anschlussänderung (ANA)" durch eine eingetragene Elektrofirma bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich.

Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12,13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis wird ergänzend Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.7.4 Elektroenergieversorgung. Dieses Vorgehen dient der allgemeinen Information und erhöht die Rechtssicherheit der Planung.

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie grundsätzlich möglich ist. Die nachfolgenden Inhalte der Stellungnahme betreffen die Ausführungsplanung und werden in diesem Rahmen zu beachten sein.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an das Postfach TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de.

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren

Stellungnahme 15

MITNETZ Gas mbH, Chemnitz vom 04.06.2024

Ihre Anfrage ist bei uns eingegangen und wurde unter folgender Nummer registriert.

Vorgang-Nr.: TG-V193242

Nach der Durchsicht der von Ihnen eingereichten Unterlagen konnten wir feststellen, dass sich in dem von Ihnen ausgewiesenen Planungsbereich keine Versorgungsanlagen befinden, weshalb wir Ihrer Maßnahme ohne Auflagen uneingeschränkt zustimmen.

Da unser Anlagenbestand ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, hat diese Stellungnahme eine Gültigkeit von 2 Jahren ab Ausstellungsdatum.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Anlage 15

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der MITNETZ Gas mbH, Chemnitz vom 04.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der MITNETZ Gas mbH, Chemnitz wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich im Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" keine Versorgungsanlagen der MITNETZ Gas mbH befinden und dem Bebauungsplanentwurf uneingeschränkt zugestimmt werden kann.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firma bleibt von diesem Schreiben unberührt.

Stellungnahme 16

GASCADE Gastransport GmbH, Kassel vom 14.06.2024

... wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolger der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind.

Abwägungsvorschlag

Dieser Sachverhalt ist der Stadt Jessen (Elster) bekannt.

Anlage 16

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der GASCADE Gastransport GmbH, Kassel vom 14.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der GASCADE Gastransport GmbH, Kassel wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass die Anlagen der GASCADE Gastransport GmbH und der in der Stellungnahme genannten Anlagenbetreiber zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht betroffen sind.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Stellungnahme 17

GDMcom mbH, Leipzig vom 07.06.2024

... beziehungsweise auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

1) Die Ferngas Neugesellschaft mbH ("FG") ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH ("FGT"), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Netz" zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich

Abwägungsvorschlag

Anlage 17

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der GDMcom mbH, Leipzig vom 07.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der GDMcom mbH, Leipzig wie folgt beachten:

Seitens der Stadt Jessen (Elster) erfolgt die Kenntnisnahme der Nichtbetroffenheit der mitgeteilten Anlagenbetreiber durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2".

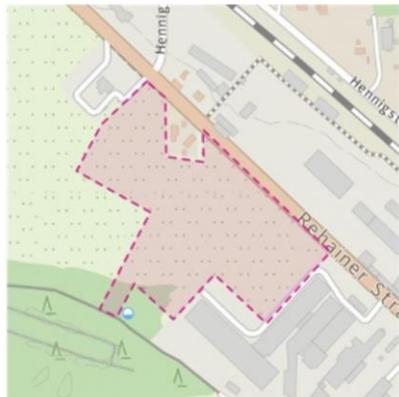
Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

"Speicher" zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 51.794705, 12.945208

Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2",
3. Änderung, Stadt Jessen (Elster)**

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Entsprechende Beteiligungen sind erfolgt, es liegen Stellungnahmen vor und wurden berücksichtigt.

Der angefragte Bereich ist wie mitgeteilt grundsätzlich korrekt dargestellt.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Reg.-Nr.: 05900/24
PE-Nr.: 05900/24

ONTRAS Gastransport GmbH
Ferngas Netzgesellschaft mbH
VNG Gasspeicher GmbH
Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig – also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass sich im angefragten Bereich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der genannten Anlageneigentümer befinden und damit keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Es erfolgt die Kenntnisnahme der Auflage.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Stellungnahme 18

Wasser- und Abwasserzweckverband "Elbe-Elster-Jessen", Jessen (Elster) vom 14.06.2024

... zu o. g. Betreff bestehen seitens des WAZV "Elbe-Elster-Jessen" keine Bedenken. Unsere – in der Stellungnahme vom 04. Dezember 2023 gegebenen Hinweise und Forderungen behalten ihre Gültigkeit.

Stellungnahme vom 04.12.2023

... der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat in öffentlicher Sitzung am 25.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" gefasst. Der Wasser- und Abwasserzweckverband "Elbe-Elster-Jessen" (folgend WAZV) wurde gebeten - Hinweise/Anregungen zum Bebauungsplanvorentwurf, im Rahmen der Mitwirkungsrechte mitzuteilen.

Der WAZV ist im Plangebiet für die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung zuständig. Nachstehende Hinweise und Forderungen sind aus Sicht des WAZV bei der weiteren Planung und der Realisierung des Vorhabens zu beachten und einzuhalten.

Im Plangeltungsbereich - parallel der Rehainer Straße und umlaufend der Flurstücke 617 und 619 verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutzwasserentsorgungsleitungen. Ein Leitungsrecht in Verbindung mit

Abwägungsvorschlag

Anlage 18

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des WAZV "Elbe-Elster-Jessen" vom 14.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des WAZV "Elbe-Elster-Jessen" wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass es seitens des WAZV "Elbe-Elster-Jessen" keine Bedenken zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" gibt. Die Stellungnahme vom 04.12.2023 wird nachfolgend abgedruckt.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt die Zuständigkeit des WAZV zur Kenntnis. Die genannten Hinweise und Forderungen werden wie folgt beachtet:

Rohrleitungen inklusive Schutzstreifen sind bereits Bestandteil der Planzeichnung. Ebenfalls ist ein Hinweis zum Schutzstreifen der Rohrleitungen

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

der Befugnis - diesen Teil des Grundstücks für den Bau - den Betrieb und die Instandhaltung der Trinkwasserversorgungsleitung/der Schmutzwasserhausanschlusskanäle (Haus-Nr. 9, 10) in Anspruch zu nehmen - zu betreten und zu befahren liegt dem WAZV vor. In einem Schutzstreifen von 6,00 m (3,00 m beidseitig) der Rohrleitungen dürfen Bauwerke/Einzäunungen nicht errichtet werden - sowie keine Baumbepflanzungen erfolgen. Rohrleitungsgefährdende Verrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben. Bei der Planung ist zu beachten - dass die Leitungen derzeit eine ausreichende Deckung für einen frostfreien Betrieb haben. Die Planung und Ausführung ist so zu gestalten - dass die Deckung der Trinkwasserversorgungsleitungen/Schmutzwasserhausanschlusskanäle erhalten bleibt. Entwässerungsmulden - im Bereich der Schutzstreifenbreite werden ebenfalls nicht zugestimmt. Die vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen sind in den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Diese Pläne können nur zur Orientierung dienen – nicht aber zur Maßnahme.

Weiterhin möchte der WAZV darauf hinweisen - dass bei der geplanten Zufahrt des neu positionierten Rewe-/Rossmann-Marktes eine Schutzvor-sorge der zu querenden Trinkwasserversorgungsleitung einzuplanen ist.

Die Möglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung/Schmutzwasserentsorgung des geplanten Vorderliegerflurstückes (SO "Handel")/der geplanten Teilflächen an der Rehainer Straße ist technisch gegeben und nach entsprechendem Antragsverfahren (jedes geplante Baugrundstück einen Hausanschluss für Trink- und Schmutzwasser) möglich. Eine Ermittlung für die benötigte Trinkwasserversorgung "Summendurchfluss der Dauerentnahmen/Spitzendurchfluss der Dauerentnahmen sowie der Trinkwasserverbrauch am Tag" - ist vom Vorhabenträger zu erbringen und bedarf einer Zustimmung durch den WAZV.

Abwägungsvorschlag

sowie zur Erhaltung einer ausreichenden Deckung der Leitungen Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.7.2 Schmutzwasser. Der Schutzstreifen wird von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sein.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und wird im Rahmen dieser zu beachten sein.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass das Sondergebiet "Handel" an die öffentliche Trinkwasserversorgung/Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden kann. Die Ermittlung für die benötigte Trinkwasserversorgung "Summendurchfluss der Dauerentnahmen/Spitzendurchfluss der Dauerentnahmen sowie der Trinkwasserverbrauch am Tag" betrifft die Ausführungsplanung und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Diese Pläne können nur zur Orientierung dienen - nicht aber zur Maßentnahme.

Angaben zur Rückstauenebene sind vor dem Planungsbeginn vom zuständigen Planungsbüro zu überprüfen. Es liegt in der Verantwortung der Grundstückseigentümer/innen ihre Immobilien gegen Rückstau zu sichern und eventuelle Schutzmaßnahmen - um Rückstauschäden zu verhindern in der Planung mit aufzunehmen.

Für das Einleiten von gewerbliches (betriebliches) Schmutzwasser - ist ein Antrag auf Genehmigung einer Einleitung von gewerblichem bzw. industriellem Abwasser in die öffentliche Schmutzwasseranlage zu beantragen. Für diese Abwässer gelten besondere Bedingungen/Anwendungen die oftmals eine Vorbehandlung des Abwassers (z. B. über Fettabscheider in Fleischabteilungen) erforderlich machen. Die speziellen Anforderungen/Verfahrenswege und einzuhaltenden Grenzwerte sind in der Abwasserverordnung (AbwV) sowie in der Indirekteinleiterverordnung des Landes Sachsen-Anhalt (IndEinIVO) nach Industriezweigen festgelegt. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen besteht gegenüber der Unteren Wasserbehörde eine Genehmigungs- oder Anzeigepflicht - wenn an das Abwasser in der AbwV Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Bitte beachten Sie hierzu die §§ 1 und 2 IndEinIVO. Gemäß der Schmutzwasserbeseitigungssatzung (SWBS) des WAZV unterliegen Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz prinzipiell der Anzeige und Genehmigungspflicht gegenüber dem WAZV. An dieser Stelle möchten wir Sie auf die in der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des WAZV enthaltenen Einleitungsbedingungen hinweisen (§ 8 SWBS).

Abwägungsvorschlag

Die Leitungsverläufe sind bereits Bestandteil der Planzeichnung.

Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und wird an dieser Stelle zu beachten sein.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Begründung unter Kapitel 5.7.2 Schmutzwasser.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Um Kapazitätsüberschreitungen in den Schmutzwasseranlagen des WAZV zu umgehen - bedarf es einer präzisen Ermittlung der einzuleitenden Schmutzwassermengen durch den Vorhabenträger. Eine Einleitbegrenzung kann durch den WAZV nicht ausgeschlossen werden. Somit behält sich der WAZV vor - eine Einleitbeschränkung zu erteilen. Der WAZV ist berechtigt- die Schmutzwasserentsorgung zu verweigern - wenn der Grundstückseigentümer/innen den Einleitbedingungen zuwiderhandelt und die Verweigerung erforderlich ist um zu gewährleisten - dass die Einleitungsverbote eingehalten werden, oder zu gewährleisten das die Grundstücksentwässerungsanlage so betrieben wird – dass Störungen anderer Kunden - störende Rückwirkungen auf Einrichtungen des WAZV – oder Rückwirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung ausgeschlossen sind.

Für die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung der geplanten Hinterliegerteilfläche im Antragsverfahren - ist die Trassierung aus dem öffentlichen Verkehrsraum der Rehainer Straße heraus - über die geplante Vorderliegerteilfläche und Kreuzung der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche notwendig. Wenn es technisch möglich ist- erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung über einen Freispiegelkanal. Anderenfalls erfolgt die Entsorgung über eine Schmutzwasserdruckleitung mit entsprechendem Hauspumpwerk. Die Höhen sind vom Vorhabenträger im Zuge der weiteren Planung zu überprüfen. Weitere Bedingungen und Auflagen für die Erschließung der im Vorentwurf dargestellten Hinterliegerteilfläche wie oben im Text - SO "Handel" gefordert. Weiterhin ist für die Erschließung der Hinterliegerteilfläche Voraussetzung - eine Grundbuchrechtliche Leitungssicherung und Wegerecht in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Herstellung/Instandhaltung des Trink- und Schmutzwasserhausanschlusses_ Sollten die Grundbuchrechtlichen Erfordernisse nicht möglich sein, besteht die Notwendigkeit darin, die Trassierung des Hausanschlusses für Trink- und Schmutzwasser bis zur Hinterliegerteilfläche im öffentlichen Verkehrsraum zu planen.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Auch dieser Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und wird in diesem Rahmen zu beachten sein.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Sollten weitere Anschlüsse im Hinterliegeteil benötigt werden (z. B. Ausbau der Flächen, Flurstücksteilungen bzw. gepl. Erweiterungen) - ist die Ausarbeitung einer Erschließungsvereinbarung für die Herstellung von Hauptleitungen im öffentlichen Verkehrsraum über das Flst. 840 Gewerbepark notwendig. Sollte die Ausarbeitung einer Erschließungsvereinbarung gemäß § 11 BauGB notwendig sein - indem alle Einzelheiten und die technischen Details zwischen dem WAZV und dem Vorhabenträger geregelt werden - möchten wir den Vorhabenträger bzw. dessen Bevollmächtigter darum bitten - sich zeitnah mit dem WAZV in Verbindung zu setzen.

Zu erwartende Flächenbeiträge: Wasserversorgungsbeitrag und Schmutzwasserbeitrag. Die Baukosten für Hausanschlüsse werden nach tatsächlichem Aufwand erstellt.

Weitere Bedenken / Anregungen / Hinweise bzw. Forderungen zum B-Plan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" "Gewerbepark Jessen 2" - 3. Änderung der Stadt Jessen (Elster) bestehen seitens des WAZV derzeit nicht. Wir bitten darum den WAZV rechtzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen.

Sollten Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Stellungnahme 19

Unterhaltungsverband "Schwarze Elster" vom 03.06.2024

... der Unterhaltungsverband "Schwarze Elster" ist als Träger Öffentlicher Belange an der Planung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" beteiligt.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Es erfolgt die Kenntnisnahme.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt zur Kenntnis, dass der WAZV keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" hat. Der WAZV wird durch entsprechende Vorhabenträger rechtzeitig in die weitere Planung einbezogen werden.

Anlage 19

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des UHV "Schwarze Elster" vom 03.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des UHV "Schwarze Elster" wie folgt beachten:

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Das überplante Gebiet liegt nicht im Bereich eines Gewässers 2. Ordnung, welches in der Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes liegt.

Die Entwässerung soll gemäß den mir vorliegenden Unterlagen auf dem Grundstück selbst über Rigolen bzw. Versickerungsmulden erfolgen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung ist nicht geplant. Aufgrund dieser Tatsache ist eine Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes entbehrlich.

Stellungnahme 20

Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg vom 18.06.2024

... nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stimmen wir der Baumaßnahme grundsätzlich zu. Die Stadt Jessen (Elster) gehört nicht zum Versorgungsgebiet der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH. Im Baubereich befinden sich keine Versorgungsleitungen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH.

Wittenberg-net

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sich das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" nicht im Bereich eines Gewässers 2. Ordnung, welches in der Zuständigkeit des UHV liegt, befindet und aufgrund dessen, dass keine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung geplant ist, eine Stellungnahme des UHV entbehrlich ist.

Anlage 20

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg vom 18.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass sowohl durch die Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg als auch die Wittenberg-net keine Leitungsbestände im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" vorhanden sind und seitens der Wittenberg-net auch keine Medienverlegung in näherer Zukunft geplant ist.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Im Baubereich befinden sich keine Unterlagen in Rechtsträgerschaft der Wittenberg-net GmbH. Wittenebrg-net beabsichtigt nicht, in näherer Zukunft innerhalb der Gebietes des Bauvorhabens Medien zu verlegen.

Stellungnahme 21

Stadt Annaburg vom 04.07.2024

... nach Einsichtnahme in die uns vorliegenden Unterlagen zum Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2", 3. Änderung, Stadt Jessen (Elster) im Planstand vom März 2024 werden Belange, die Auswirkungen auf Planvorhaben in unserem Stadtgebiet haben könnten, nicht berührt. Dies betrifft sowohl die städtebaulichen als auch die landschaftsgestalterischen Aspekte.

Bedenken und Einwände werden unsererseits nicht erhoben.

Stellungnahme 22

Stadt Schönwalde vom 03.06.2024

Abwägungsvorschlag

Anlage 21

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Stadt Annaburg vom 04.07.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Stadt Annaburg wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass keine Belange der Stadt Annaburg durch den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster) sowohl unter städtebaulichen als auch landschaftsgestalterischen Aspekten berührt sowie Bedenken und Einwände nicht erhoben werden.

Anlage 22

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Stadt Schönwalde vom 03.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Stadt Schönwalde wie folgt beachten:

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

... seitens der Stadt Schönewalde bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2", 3. Änderung, Stadt Jessen (Elster).

Stellungnahme 23

Stadt Zahna-Elster vom 05.06.2024

... die Stadt Zahna-Elster hat keine Einwände gegen den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster).

Belange der Stadt Zahna-Elster sind von den Planungen nicht betroffen.

Stellungnahme 24

Ö 1 – Planbau Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Minden vom 03.07.2024

... ich wende mich an Sie namens und im Auftrag der Achten Planbau Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Wittelsbacher Allee 61, 32427

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass seitens der Stadt Schönewalde keine Einwände oder Bedenken zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2", Jessen (Elster) bestehen.

Anlage 23

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen der Stadt Zahna-Elster vom 05.06.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht der Stadt Zahna-Elster wie folgt beachten:

Es erfolgt die Kenntnisnahme, dass Belange der Stadt Zahna-Elster vom Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2", Jessen (Elster) nicht betroffen sind und keine Einwände zum Planverfahren vorgetragen werden.

Anlage 24

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Ö 1 vom 03.07.2024.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des Ö 1 wie folgt beachten:

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt die Betroffenheit des Ö1 zur Kenntnis.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Minden (Achte Planbau). Die Achte Planbau ist Eigentümerin des Grundstücks Rehainer Straße 1b, auf dem ein EDEKA-Markt mit 2.100 qm Verkaufsfläche betrieben wird. In ihrer Eigenschaft als Eigentümerin dieses Grundstücks wird sie von der vorliegenden Planung massiv betroffen.

Als Vorwort sei dazu angemerkt, dass es der Achten Planbau nicht darum geht, eine Änderung der Wettbewerbssituation zu verhindern, sondern es geht darum, dass Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende darauf vertrauen, dass das hohe Gut des rechtmäßigen Handelns der öffentlichen Verwaltung durch die vorliegende Planung nicht negativ tangiert wird.

Gegen den im Rahmen der Förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster) sind vor diesem Hintergrund folgende

Einwendungen

einzubringen.

- 1) Im gesamten vorbeschriebenen Verfahren, auch in der Stellungnahme des Landkreises Wittenberg, wird immer wieder von einer angeblichen "Verlagerung" gesprochen. Damit wird in der Öffentlichkeit der völlig falsche Eindruck erweckt, es gehe hinsichtlich der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet tatsächlich nur um eine Verlagerung des vorhandenen Marktes an einen anderen Standort. Es wird für die Öffentlichkeit nicht hinreichend deutlich gemacht, dass es sich um einen zusätzlichen Markt-Standort handelt, weil aufgrund des Bestandschutzes, den die Baugenehmigung für den bisherigen REWE-Standort vermitteln, dort eine gleichartige Nutzung durch einen anderen Betreiber jederzeit fortgesetzt werden kann, womit bei realistischer Betrachtung gerechnet

Abwägungsvorschlag

Es erfolgt die Kenntnisnahme. Die Stadt Jessen (Elster) nimmt für sich in Anspruch, dass das in der Stellungnahme benannte hohe Gut des rechtmäßigen Handelns der öffentlichen Verwaltung mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" gewahrt ist. Das Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht im in Rede stehenden Bereich ist per se ein hochgradig durch die öffentliche Wahrnehmung getragenes Planverfahren, welches dazu dient, städtebauliche Konfliktsituationen zu lösen und im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander verbindliches öffentliches Baurecht zu gewähren. Dem entspricht die Stadt Jessen (Elster) in sachgerechter Form mit vorliegender Planung.

Zu 1.)

Die Verlagerung des großflächigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment (REWE-Markt) von der Rosa-Luxemburg-Straße an die Rehainer Straße erzeugt durch das planerische Handeln diesbezüglich seitens der Stadt Jessen (Elster) in der Öffentlichkeit nicht den Eindruck, dass hier mit den tatsächlichen Gegebenheiten etwas nicht übereinstimmt. Die Stadt Jessen (Elster) hat, um einer Überversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (schädliche Auswirkungen i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO) in ihrem Stadtgebiet entgegenzutreten, den bislang durch den REWE-Markt genutzten Standort ebenfalls mit einem Bebauungsplan überplant. In diesem wird ein Aufwuchs nahversorgungsrelevanter Sortimente unterbunden und damit sortimentssteuernd darauf hingewirkt, dass nach Aufgabe der REWE-

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

werden muss. Auch wird in diesem Zusammenhang der wesentliche Flächenaufwuchs der Verkaufsfläche verschleiert.

- 2) Die Planung verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung. Dazu hatte die Achte Planbau mit Schreiben vom 22.10.2022 mit Hinweis auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenso wie auch die Kanzlei Brandt mit Schreiben am 08.12.2023 hingewiesen. Letztgenanntes Schreiben füge ich als Anhang bei. Weiterhin muss ich in diesem Zusammenhang noch im Einzelnen auf folgendes hinweisen.

- Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass die verbrauchernahe Versorgung, der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und geschützter (existierender) Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt werden darf. Dieses als Beeinträchtungsverbot beschriebene Szenario ist im LEP Sachsen-Anhalt unter Z46 bis Z 52 geregelt. Den Nachweis Beeinträchtungsverbots versucht der Vorhabenträger für den Neustandort mit dem durch die "BBE Handelsberatung" ausgearbeitete Auswirkungsanalyse nachzukommen. Obgleich das Gutachten aus dem Jahr 2022 existiert und hier auf die Ausgabenbeträge als auch auf die Bundesdurchschnittliche Raumleistung im Lebensmittelhandel aus dem Jahr 2020 verwiesen (Seite 50 des Gutachtens Anlage 3). Die mit min. 3.300 €/qm angegeben sind zwischenzeitlich

Abwägungsvorschlag

Marktnutzung als Folgenutzung keine adäquate sortimentsbezogene Nutzung in diesem Bereich stattfindet. Damit korrespondiert die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" mit dem Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" unmittelbar. Die Befürchtung des Verfassers der Stellungnahme, dass eine gleichartige Nutzung durch einen anderen Betreiber jederzeit fortgesetzt werden kann, stellt sich als unbegründet dar.

Zu 2.)

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt wurde an der Planung beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde entsprechend berücksichtigt. Aus dieser geht hervor, dass die hiesige Planung, in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 57 "REWE – Rosa-Luxemburg-Straße" und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster), zwar raumbedeutsam, jedoch mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Für das Bebauungsplanverfahren hat das Gutachten von 2022 Bestand. Eine Aktualisierung des Gutachtens war im Laufe eines Verfahrens nicht erforderlich, da die Raumleistung bei Supermärkten nicht allein ausschlaggebend für die Standortverträglichkeit im raumordnerischen Sinne ist und im Übrigen auch der Verfasser der Stellungnahme in gleicher Weise von der erhöhten Raumleistung partizipiert. Somit ist im Ergebnis keine Verschiebung zu Lasten des Einwenders gegeben, die städtebauliche Folgewirkungen nach sich ziehen könnte. Das hat auch die oberste Landesentwicklungsbehörde in dieser Form erkannt und die raumordnerische Zulässigkeit der Planung attestiert.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

mehrfach aktualisiert worden sind. Demnach ist in der Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie für das Jahr 2024 bereits eine durchschnittliche Raumleistung bei Supermärkten bis 2.500 qm Verkaufsfläche von min. 4.200 €/qm auszugehen (Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, Seite 16 wie vorbenannt veröffentlicht). Damit ist die Bewertungsgrundlage als auch die Schlussfolgerungen hinsichtlich der Umverteilung nicht aktuell und suggeriert dem interessierten und aufmerksamen Leser des Verträglichkeitsgutachtens eine falsche, weil nicht aktuelle Aussage. Das Gutachten kann somit auch anhand der nicht mehr gegebenen Aktualität nicht mehr herangezogen werden.

- Integrationsgebot

Mit der Festlegung des Integrationsgebots als Ziel 48 im LEP Sachsen-Anhalt verlangt die landesrechtliche Raumordnung, dass ein großflächiger Einzelhandel nur an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden darf. Das Integrationsgebot beinhaltet eine Zuordnung von Einzelhandelsgroßbetrieben zu Siedlungsschwerpunkten. Das Integrationsgebot bestimmt insoweit die Lage eines Vorhabens innerhalb des Stadtgebietes. Großflächiger Einzelhandel darf nur an städtebaulich integrierten Standorten entwickelt werden. Diese Vorgabe soll der Zersiedlung des Raumes entgegen wirken und überflüssige Verkehrsbewegungen (Stichwort Klimawandel) vermeiden. Von einer, per Definition, städtebaulichen integrierten Lage, welche einen Standort innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bzw. an deren unmittelbarer Angrenzung, vorsieht kann beim dem Vorhaben keine Rede sein.

Mit der Hoffnung der diesmaligen Berücksichtigung der Einwände unseres Hauses verbleibe ich,

Abwägungsvorschlag

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Jessen (Elster) das Vorhaben hinsichtlich des Integrationsgebotes geprüft. Im Ergebnis der Prüfung 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet. Mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Rehainer Straße (B 187) ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und somit auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. Es handelt sich somit 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. In einem Umkreis von etwa 4 km Radius leben ca. 6.600 Einwohner, im erweiterten Einzugsgebiet ca. 14.400 Personen.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

--

Stellungnahme 25 – Stellungnahme aus dem Vorentwurf

Ö 2 – BRANDI Rechtsanwälte, Minden vom 08.12.2023

Abwägungsvorschlag

Neben diesen gutachterlich untersuchten Erreichbarkeiten weist die Stadt darauf hin, dass das Integrationsgebot im raumordnerischen Sinne des Zieles Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA folgende Aufgaben hat:

- Leistung eines Beitrags zur Erreichung der mit dem Zentralen-Orte-Prinzip verfolgten Absichten,
- Verhinderung einer Zersiedelung des Raumes,
- Verhinderung überflüssiger Verkehrsbewegungen und unnötiger Immissionen,
- Verhinderung des Baus neuer Straßen,
- Bewahrung und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung innerhalb der Verflechtungsbereiche der zentralen Orte (Versorgungsstandort Innenstadt, aber auch [echte] Nebenzentren/Nahversorgungsstandorte) einschließlich im zentralen Ort gelegene dezentrale und verkehrsorientierte Lagen.

In diesem Sinne verstößt der vorgesehene Standort des REWE-Marktes an der Rehainer Straße, der überwiegend durch gewerbliche Ansiedlungen geprägt ist und keine unmittelbare Zuordnung zu einem Wohnbereich hat, nicht gegen das Integrationsgebot des Zieles Z 48 Nr. 2 des LEP 2010 LSA.

Anlage 25

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) nimmt im Zuge der Abwägung Stellung zu den Anregungen des Ö 2 vom 08.12.2023.

Die Stadt Jessen (Elster) wird die Anregungen aus Sicht des Ö 2 wie folgt beachten:

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

... ich wende mich an Sie namens und im Auftrag der Achten Planbau Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Wittelsbacher Allee 61, 32427 Minden (Achte Planbau). Die Achte Planbau ist Eigentümerin des Grundstücks Rehainer Straße 1b, auf dem ein EDEKA-Markt mit 2100 qm Verkaufsfläche betrieben wird. In ihrer Eigenschaft als Eigentümerin dieses Grundstücks wird sie von der vorliegenden Planung massiv betroffen.

Als Vorwort sei dazu angemerkt, dass es der Achten Planbau nicht darum geht, eine Veränderung der Wettbewerbssituation zu verhindern, sondern es geht darum, dass sich Immobilieneigentümer und Gewerbebetreibende darauf verlassen können müssen, dass eine Stadt nur rechtmäßig handelt und bei ihren Planungen das geltende Recht nicht missachtet. Insofern ist das Vertrauen auf ein rechtmäßiges Handeln der öffentlichen Verwaltung ein hohes Gut, das hier extrem geschädigt wird, wenn das geltende Recht ganz offensichtlich verletzt wird durch die derzeit betriebene Planung.

Gegen den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegten Entwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 39 "Gewerbepark Jessen 2" sind vor diesem Hintergrund folgende

Einwendungen

vorzubringen:

1.
Das Verfahren wird bereits geprägt von verfahrensrechtlichen Mängeln, die beanstandet werden müssen. So wird zwar in der Einleitung der Öffentlichen Bekanntmachung zutreffend von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gesprochen und auf § 3 Abs. 1 BauGB Bezug genommen.

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt die Betroffenheit zur Kenntnis.

Die Stadt Jessen (Elster) nimmt für sich in Anspruch, dass das in der Stellungnahme benannte hohe Gut des rechtmäßigen Handels der öffentlichen Verwaltung mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" gewahrt ist. Das Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht im in Rede stehenden Bereich ist per se ein hochgradig durch die öffentliche Wahrnehmung getragenes Planverfahren, welches dazu dient, städtebauliche Konfliktsituationen zu lösen und im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander verbindliches öffentliches Baurecht zu gewähren. Dem entspricht die Stadt Jessen (Elster) in sachgerechter Form mit vorliegender Planung.

Zu 1.)

Für das Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Gemeinden frei in ihrer Entscheidung, in welcher Form die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen soll. Das schließt auch eine Fristsetzung ein, wie im vorliegenden Fall erfolgt. § 4 a Abs. 6 BauGB (in der aktuellen Fassung des BauGB § 4 a

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Am Ende des Bekanntmachungstextes findet sich aber eine völlig fehlerhafte Belehrung darüber, dass angeblich nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Dieser Hinweis, der auf § 4 a Abs. 6 BauGB gestützt wird, ist sachlich nur zutreffend, wenn es sich nicht um die frühzeitige Beteiligung handelt, sondern um die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Ein solchermaßen fehlerhafter Hinweis ist deshalb geeignet Irritationen in der Öffentlichkeit zu schaffen und Beteiligte davon abzuhalten im weiteren Verlauf des Verfahrens noch Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Diese Verfahrensstufe ist somit geprägt von diesem schwerwiegenden Fehler.

2.

Eine Fehlerhaftigkeit des Verfahrens ergibt sich weiter daraus, dass parallel das Verfahren betrieben wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" und in dem hier vorliegenden Verfahren der Bauleitplanung häufiger die Rede ist, von einer angeblichen "Verlagerung". Damit wird in der Öffentlichkeit der völlig falsche Eindruck erweckt, es gehe hinsichtlich der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet tatsächlich nur um die Verlagerung eines vorhandenen Marktes an einen anderen Standort. Es wird für die Öffentlichkeit nicht hinreichend deutlich gemacht, dass es sich um einen zusätzlichen Markt-Standort handelt, weil aufgrund des Bestandschutzes, den die Baugenehmigungen für die bisherigen REWE-Standort vermitteln, dort eine gleichartige Nutzung durch einen anderen Betreiber jederzeit fortgesetzt werden kann, womit bei realistischer Betrachtung gerechnet werden muss. Auch wird die Tatsache der Erweiterung der Verkaufsfläche dadurch verschleiert.

Abwägungsvorschlag

Abs. 5 BauGB) nimmt auf § 3 Abs. 2 BauGB Bezug. Wenn davon auszugehen ist, dass im Verfahren der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung Irritationen in der Öffentlichkeit nicht erwartet werden und ggf. Beteiligte davon abgehalten werden könnten Anregungen zum Planverfahren vorzutragen, so hat sich die Gemeinde im vorliegenden Fall entschieden, diese Lesart sich auch für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu eigen zu machen. Der Verweis auf § 4a Abs. 6 BauGB in der öffentlichen Bekanntmachung ist damit lediglich als "im Sinne von" zu verstehen, welches bei zukünftigen Bekanntmachungen deutlicher als bislang beachtet wird. Demnach ist nicht von einem Verfahrensfehler auszugehen, wenn bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf die Nichtbeachtung nicht fristgerecht abgegebener Stellungnahmen hingewiesen wird.

Zu 2.)

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt wurde an der Planung beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor und wurde entsprechend berücksichtigt. Aus dieser geht hervor, dass die hiesige Planung, in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 57 "REWE – Rosa-Luxemburg-Straße" und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster), zwar raumbedeutsam, jedoch mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

3.
Inhaltlich ist gegen die Aufweisung einer Sonderbaufläche "Einzelhandel" einzuwenden, dass diese Planung in mehrfacher Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung verstößt. Dazu nehme ich zunächst Bezug auf das Schreiben, das die Achte Planbau mit dem Datum vom 28.10.2022 bei Ihnen eingereicht hat, um Einwendungen vorzubringen gegen die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster). Ich füge dieses im Anhang bei. Dazu ist im Einzelnen noch auf folgendes hinzuweisen:

a. Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass die verbrauchernahe Versorgung, der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und geschützter Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigt werden darf. Mit diesem Inhalt ist das Beeinträchtungsverbot rechtsverbindlich im LEP Sachsen-Anhalt unter Z46 bis Z52 geregelt. Der hier in den Blick zu nehmende Standort ist im Gegenteil zu den in den Planunterlagen enthaltenden verbalen Beurkundungen in keiner Weise als integrierter Standort zu kennzeichnen. Auch können durch die gutachtlichen Beiträge, die Teil der offengelegten Unterlagen sind, nicht die Bedenken ausgeräumt werden, die sich hinsichtlich von schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und auf den Nahversorgungsstandort an der Rehainer Straße ganz offensichtlich ergeben werden.

Zutreffend hat die Achte Planbau in ihren Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits darauf hingewiesen, dass der jetzt geplante Standort in einem Gewerbegebiet von umgebenden Gewerbeflächen geprägt ist und nicht von einer Nähe zur Wohnbebauung. Die Funktion des Beeinträchtungsverbots liegt gerade auch darin, die Versorgung in allen Teilen eines Stadtgebiets bedarfsgerecht auch für die

Abwägungsvorschlag

Zu 3.)

Die Planung verstößt, jedenfalls nach Auffassung der Stadt Jessen (Elster), keineswegs in mehrfacher Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung, sonst wäre die raumordnerische Entscheidung nicht dahingehend erfolgt, dass es in der landesplanerischen Feststellung heißt: "Der vorgesehene Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster) ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend. Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar." Dem hat die Stadt Jessen (Elster) nichts hinzuzufügen.

Für das Bebauungsplanverfahren hat das Gutachten von 2022 Bestand. Eine Aktualisierung des Gutachtens war im Laufe eines Verfahrens nicht erforderlich, da die Raumleistung bei Supermärkten nicht allein ausschlaggebend für die Standortverträglichkeit im raumordnerischen Sinne ist und im Übrigen auch der Verfasser der Stellungnahme in gleicher Weise von der erhöhten Raumleistung partizipiert. Somit ist im Ergebnis keine Verschiebung zu Lasten des Einwenders gegeben, die städtebauliche Folgewirkungen nach sich ziehen könnte. Das hat auch die oberste Landesentwicklungsbehörde in dieser Form erkannt und die raumordnerische Zulässigkeit der Planung attestiert.

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

nicht motorisierte Bevölkerung sicherzustellen. Zugleich sollen Funktionsverluste zentraler Versorgungsbereiche und schutzbedürftiger Nahversorgungsstandorte entgegen gewirkt werden. Die rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung werden hier offensichtlich missachtet.

b. Integrationsgebot

Mit der Festlegung des Integrationsgebots als Ziel 48 im LEP Sachsen-Anhalt verlangt die landesrechtliche Raumordnung, dass ein großflächiger Einzelhandel nur an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden darf. Das Integrationsgebot beinhaltet eine Zuordnung von Einzelhandelsgroßbetrieben zu Siedlungsschwerpunkten. Das Integrationsgebot bestimmt insoweit die Lage eines Vorhabens innerhalb des Stadtgebietes. Großflächiger Einzelhandel darf nur an städtebaulich integrierten Standorten entwickelt werden. Es hat insoweit unter anderem die Funktion einer Zersiedlung des Raumes entgegen zu wirken und überflüssige Verkehrsbewegungen zu vermeiden, was in Zeiten des Klimawandels in seiner Bedeutung kaum unterschätzt werden kann.

Abwägungsvorschlag

Bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hat die Stadt Jessen (Elster) das Vorhaben hinsichtlich des Integrationsgebotes geprüft. Im Ergebnis der Prüfung 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 verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet. Mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Rehainer Straße (B 187) ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und somit auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. Es handelt sich somit 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. In einem Umkreis von etwa 4 km Radius leben ca. 6.600 Einwohner, im erweiterten Einzugsgebiet ca. 14.400 Personen.

Neben diesen gutachterlich untersuchten Erreichbarkeiten weist die Stadt darauf hin, dass das Integrationsgebot im raumordnerischen Sinne des Zieles Z 48 Nr. 2 LEP 2010 LSA folgende Aufgaben hat:

- Leistung eines Beitrags zur Erreichung der mit dem Zentralen-Orte-Prinzip verfolgten Absichten,
- Verhinderung einer Zersiedelung des Raumes,
- Verhinderung überflüssiger Verkehrsbewegungen und unnötiger Immissionen,

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Im Ergebnis werden hier die Anforderungen, die sich an eine rechtmäßige Bauleitplanung ergeben, nicht erfüllt sondern vorsätzlich missachtet. Es kann daher nur angeregt werden auf eine Fortführung dieser Planung zu verzichten im Respekt vor dem geltenden Recht.

Abwägungsvorschlag

- Verhinderung des Baus neuer Straßen,
- Bewahrung und Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung innerhalb der Verflechtungsbereiche der zentralen Orte (Versorgungsstandort Innenstadt, aber auch [echte] Nebenzentren/Nahversorgungsstandorte) einschließlich im zentralen Ort gelegene dezentrale und verkehrsorientierte Lagen.

In diesem Sinne verstößt der vorgesehene Standort des REWE-Marktes an der Rehainer Straße, der überwiegend durch gewerbliche Ansiedlungen geprägt ist und keine unmittelbare Zuordnung zu einem Wohnbereich hat, nicht gegen das Integrationsgebot des Zieles Z 48 Nr. 2 des LEP 2010 LSA.

Die Stadt Jessen (Elster) verweist auf die obenstehenden Ausführungen im Hinblick auf ein sachgerechtes Handeln zur Einhaltung der Ziele des LEP 2010 LSA im Rahmen ihrer gemeindlichen Bauleitplanung. Sie hat diese entsprechend gutachterlich untersetzt und soweit erforderlich, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Letztlich befindet sich der vorgesehene Standort des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" gemäß Ziel 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 Verlagerungsstandort des REWE-Marktes auch 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 auch auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet (siehe Einführung zum LEP 2010 LSA zum Kapitel 2.1 – Zentrale Orte), wozu auch der großflächige Einzelhandel zählt. In dieser Hinsicht

Abwägung gem. § 1 (7) BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) und (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

steht einem sachgerechten Abschluss des Planverfahrens aus Sicht der Stadt Jessen (Elster) nichts entgegen.

ⁱ BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I, 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

ⁱⁱ LWaldG

Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt – LWaldG) vom 25. Februar 2016 (GVBl. LSA S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196)