

**Begründung zur 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster)  
Stand: 11.09.2024**

---

**STADT JESSEN (ELSTER)  
BEBAUUNGSPLAN NR. 39  
GEWERBEPARK JESSEN 2  
3. ÄNDERUNG  
SATZUNG**

Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

---

**11.09.2024**

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>7</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Aktuelle Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)	10
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)	12
3.1.3	Flächennutzungsplan Jessen (Elster) (FNP)	14
3.1.4	Sonstige Planungen	15
<b>3.2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>18</b>
<b>3.3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "GEWERBEPARK JESSEN 2" – 3. ÄNDERUNG</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>27</b>
<b>5.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen</b>	<b>27</b>
<b>5.4</b>	<b>Nebenanlagen und Stellplätze</b>	<b>28</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>29</b>
<b>5.6</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>29</b>
5.6.1	Straßen, Wege	29
5.6.2	Park- und Stellplatzflächen	31
5.6.3.	Öffentlicher Personennahverkehr	31
<b>5.7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>31</b>
5.7.2	Schmutzwasser	32
5.7.3	Niederschlagswasser	32

5.7.4	Elektroenergieversorgung	34
5.7.5	Gasversorgung	35
5.7.6	Telekommunikation	35
<b>5.8</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>36</b>
<b>5.9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>36</b>
<b>5.10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>37</b>
<b>5.11</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>37</b>
<b>5.12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>38</b>
<b>5.13</b>	<b>Alllasten/ Bodenschutz/ Baugrund</b>	<b>38</b>
<b>5.14</b>	<b>BERGBAU</b>	<b>40</b>
<b>5.15</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>42</b>
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>42</b>
<b>8.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>42</b>
<b>8.1</b>	<b>Allgemeines Vorkaufsrecht</b>	<b>42</b>
<b>8.2</b>	<b>Besonderes Vorkaufsrecht</b>	<b>42</b>
<b>8.3</b>	<b>Kosten</b>	<b>42</b>
<b>8.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>43</b>
<b>8.5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>43</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT – MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. § 7 ABSATZ 1 UVPG)</b>	<b>44</b>
<b>1.1</b>	<b>Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation</b>	<b>45</b>
<b>1.2</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen</b>	<b>46</b>
<b>2.</b>	<b>PROGNOSE: WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN/ ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS</b>	<b>49</b>
<b>2.1</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	<b>51</b>
2.1.1	Größe des Vorhabens	51
2.1.2	Zusammenwirken mit anderen zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	52
2.1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen (einschließlich Flächenverbrauch)	52
2.1.4	Abfallerzeugung	52
2.1.5	Umweltverschmutzungen und Belästigungen	52
2.1.6	Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Störfall-Anfälligkeit	53
2.1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit	53

---

<b>2.2</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>54</b>
2.2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)	54
2.2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	54
2.2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	58
<b>2.3</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	<b>62</b>
2.3.1	Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)	62
2.3.2	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	62
2.3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	62
2.3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	64
2.3.5	Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	66
2.3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben	66
2.3.7	Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Auswirkungen	66
2.3.8	Alternativen	68
<b>3.</b>	<b>E-/A-BILANZIERUNG</b>	<b>68</b>
<b>4.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>70</b>
<b>4.1</b>	<b>Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken</b>	<b>70</b>
<b>4.2</b>	<b>Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b>	<b>71</b>
<b>4.3</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>71</b>
<b>III.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>73</b>

## **I. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1. NOTWENDIGKEIT DER PLANÄNDERUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Ausdruck des Strukturwandels im Lebensmittel Einzelhandel und korrespondiert in diesem Sinne mit dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Konkret handelt es sich bei der Zielstellung des Bebauungsplanes um die Verlagerung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment (REWE-Markt) sowie eines Drogeriemarktes (Rossmann). Hiermit soll deren wirtschaftlicher Betrieb weiterhin sichergestellt und am Altstadtort des REWE-Marktes eine ggf. entstehende "Überversorgungssituation" vermieden werden. Zusätzlich soll die Erschließungssituation des Gewerbeparks Jessen 2 planungsrechtlich erweitert werden. In diesem Zusammenhang soll auch die PKW-Stellplatzsituation für die südöstlich zum Bebauungsplangebiet benachbart gelegenen Betriebsstandorte verbessert werden. Damit verbunden erfolgt eine geometrische Neuaufteilung der Gewerbegebietsflächen.

Am bestehenden REWE-Standort in der Rosa-Luxemburg-Straße ist in der Vergangenheit eine Situation entstanden, aus der heraus es dem am Standort etablierten REWE-Lebensmittelmarkt nicht mehr gelingt, in den bestehenden Verhältnissen eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung zu sichern. Zudem trägt die nicht mehr zeitgemäße Bausubstanz am bestehenden Standort für einen derartigen Verbrauchermarkt zu reduzierter Käuferakzeptanz/ Standortattraktivität bei. Aus dieser Situation heraus hat der Marktbetreiber REWE seit längerer Zeit mit der Stadt Jessen (Elster) nach einer geeigneten Grundstücksdisposition gesucht, welche im öffentlichen Interesse die Standortverteilung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet positiv beeinflussen kann. Gleichzeitig sollten schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Jessen (Elster), als dem faktischen zentralen Versorgungsbe- reich der Stadt, sowie weitere Einzelhandelsagglomerationen vermieden werden.

Mit dem gefundenen Standort im Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entstehen positivere Erreichbarkeitswirkungen und durch die Kombination mit einem benachbarten Drogerie-Markt (Rossmann) ein zeitgemäßer Nahversorgungsstandort, welcher sich gegenüber den weiteren, im Stadtgebiet bestehenden, als konkurrenzfähig erweisen kann. Darüber hinaus wird sich die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs aufgrund der besseren verkehrlichen Anbindung des neuen Standortes verbessern.

Am bestehenden Standort des REWE-Marktes entsteht durch dessen Weggang keine Versorgungslücke, da sich in der Nähe ein Vollsortimentverbrauchermarkt (Edeka an der Rehainer Straße) und Discounter (Lidl und Netto an der Rosa-Luxemburg-Straße) befinden. Folglich entsteht keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation, von den Bewohnern im unmittelbaren Umfeld

des REWE-Marktes abgesehen, welche geringfügig längere Wege in Kauf nehmen müssen.

Somit kann für den bisherigen Standort des REWE-Marktes eine signifikante Verschlechterung der Versorgungssituation für den Bestandskundenkreis ausgeschlossen werden. Dennoch resultiert das Erfordernis eines aktiven städtebaulichen Eingreifens durch die Stadt Jessen (Elster), um die Nahversorgung in der Stadt sowohl zeitgemäß als auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten fortentwickeln zu helfen. Die Verlagerung führt zur Aufgabe der Handelsnutzung durch REWE am Standort an der Rosa-Luxemburg-Straße, welcher aber dennoch fernerhin auch als Einzelhandelsstandort weiterentwickelt und damit gestärkt werden kann. Dies schließt die Optionen für alle weiteren (nicht nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant), sich nach § 34 (1) und (2) BauGB einfügenden baulichen Nutzungen ein. Demzufolge gilt es, den zukünftigen Nutzungskontext am ehemaligen Standort so auszurichten, dass schädliche Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum von Jessen (Elster) sowie auf die weiteren Nahversorgungslagen nicht zu befürchten sind. Dies geschieht durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort-Rosa-Luxemburg Straße".

Durch die Verlagerung des REWE-Marktes entstehen, im Hinblick auf die räumliche Lage der Nahversorgungsstandorte im Stadtbereich von Jessen (Elster), überwiegend positive Erreichbarkeitswirkungen und damit eine qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation. Mit der Verlagerung erfolgt durch den Neubau eine Attraktivierung der Versorgungssituation.

Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ist dabei ebenfalls vorgesehen. Diese überschreitet die Grenze der Großflächigkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Ein derartiges Vorhaben ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan folgt dieser gesetzgeberischen Vorgabe.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster). Damit entspricht die Verlagerung den gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen mit Blick auf die Flächennutzungsplanung. Um negative Auswirkungen, insbesondere auf die faktischen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Jessen (Elster) auszuschließen, wurde im Auftrag der Stadt eine einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse<sup>1</sup> für die geplante Baumaßnahme erarbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 25.04.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung, einzuleiten.

---

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums, unmittelbar an der B 187 (Rehainer Straße) und ist Bestandteil des Gewerbeparks Jessen 2. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich sowie nördlich der Rehainer Straße schließen Industrie- und Gewerbeflächen an; im Westen zwei Wohngrundstücke.

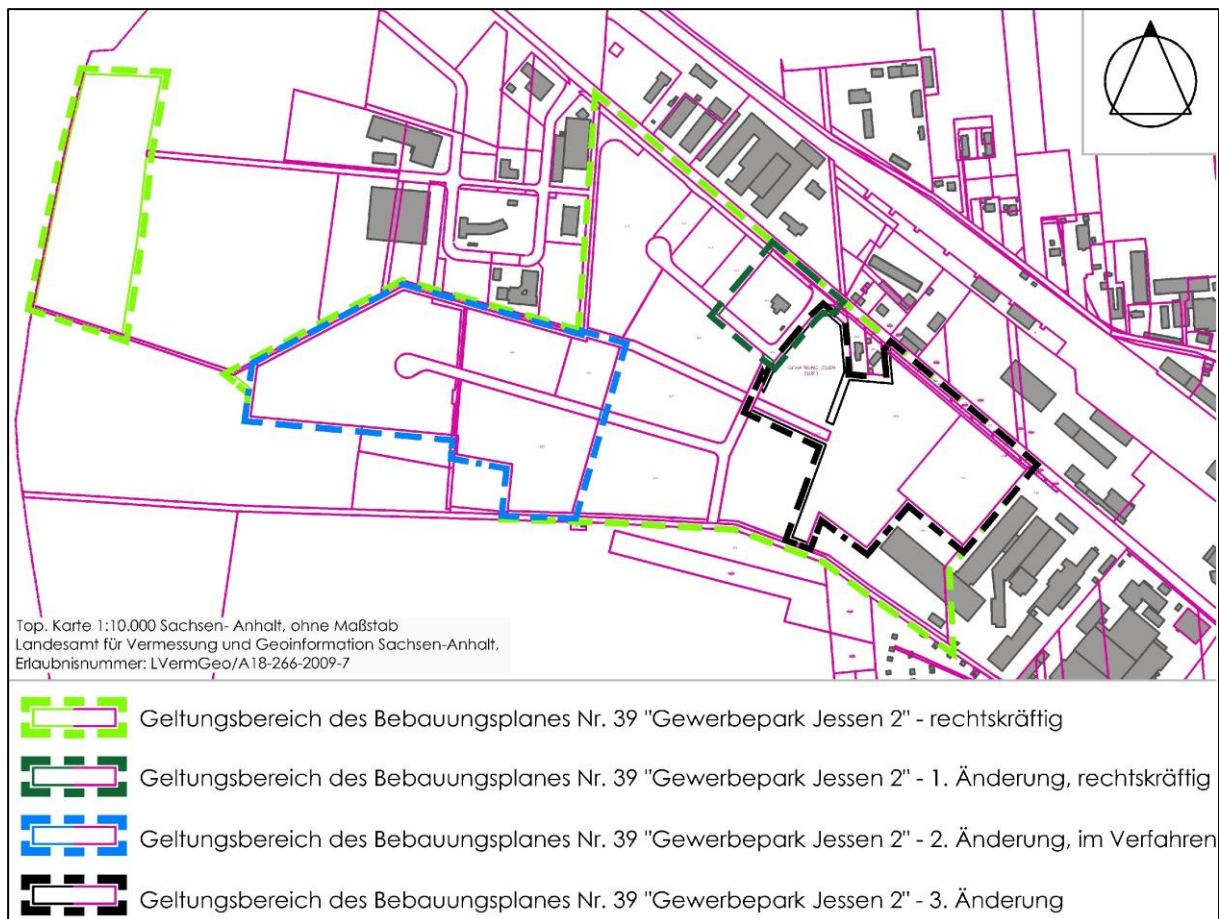
### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" – 3. Änderung beträgt ca. 5,67 ha. Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch Teile des Flurstückes 658 (Rehainer Straße) und 1011, Flur 1, Gemarkung Jessen;
- *im Osten* durch die Flurstücke 726, 861 (Betriebsgelände MEG Jessen GmbH) und Teile des Flurstückes 832 der Flur 1, Gemarkung Jessen;
- *im Süden* durch das Flurstück 655 (Alte Gorsdorfer Straße) und
- *im Westen* durch die Flurstücke 840 sowie Teile der Flurstücke 1011, 439/2 sowie 835 der Flur 1, Gemarkung Jessen.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

Für die Nachvollziehbarkeit der Lage/ des Umfanges der bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" sind in der nachfolgenden Textkarte die Änderungsbereiche gekennzeichnet.



## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes gliedert sich in unterschiedliche Eigentumsverhältnisse. Die Flurstücke entlang der Rehainer Straße befinden sich im öffentlichen, sämtliche weitere Flurstücke des Plangeltungsbereiches in privatem Besitz.

Ein Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortentwicklung SO "Handel" im Bereich Rehainer Straße an die Stadt Jessen (Elster) gestellt. Die Stadt Jessen (Elster) hat einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger geschlossen.

## 2.4 Aktuelle Nutzung

Es handelt sich bei dem Standort um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in einem Gewerbegebiet. 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.



### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

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

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Jessen (Elster) das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)<sup>4</sup> und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)<sup>5</sup>.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele der 3. Änderung Bebauungsplanes und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen geht die Stadt Jessen (Elster) davon aus, dass es sich vorliegend um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt.

In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Jessen (Elster), auch i. V. m. der gutachterlichen Prüfung<sup>6</sup> sowie der bereits vorliegenden Stellungnahme i. R. d. 6. Änderung des FNP Jessen (Elster), die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

---

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

<sup>3</sup> ROG - Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

<sup>4</sup> LEP 2010 LSA – Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

<sup>5</sup> REP A-B-W – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

<sup>6</sup> Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)<sup>7</sup>

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

Gemäß dem LEP 2010 LSA wurde der Stadt Jessen (Elster) aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung, die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 38 LEP 2010 LSA, Kap. 2.1). Die räumliche Festlegung des zentralen Ortes bezieht sich hierbei auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet. "Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken." (Z 24 LEP 2010 LSA). Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

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

Großflächiger Einzelhandel, wie vorliegend vertreten, muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und des Warensortimentes so konzipiert werden, dass dieser der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entspricht (Kongruenzgebot). Dieser darf ausgeglichene

---

<sup>7</sup> LEP 2010 LSA – Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot der Innenstadtattraktivität Z 46 LEP 2010 LSA). Gleiches gilt hinsichtlich der verbraucher- bzw. wohnortnahen Versorgung (Z 48 Nr. 3 LEP 2010 LSA) und vorhandener zentraler Versorgungsbereiche (Z 52 LEP 2010 LSA).

Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP ST 2010, Z 46). Da die v. g. zentrale Funktion der Stadt Jessen (Elster) nach dem Z 38 des LEP 2010 LSA nicht näher definiert bzw. eingeschränkt wurde, ist damit in der Stadt die Errichtung sowie der Betrieb von großflächigen Einkaufsmärkten grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern Verkaufsfläche und Warensortiment dieser Märkte der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen (Z 47 LEP 2010 LSA). Darüber hinaus stellt das Z 48 auf weitere Bedingungen ab, welche am vorliegenden Standort als erfüllt angesehen werden. Demnach ist keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches zulässig, eine städtebaulich integrierte Lage sowie keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (am Altstandort) ersichtlich.

In der Summe ist es Aufgabe vorliegenden Bebauungsplanes das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies erfordert nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen 46 ff. eine umfassende, überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dieser Aufgabe hat die Stadt Jessen (Elster) bereits in der Vergangenheit entsprochen, in dem sie ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK 2018 - 2030) als informelle Planungsgrundlagen erarbeitet hat und sich so einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Region, verantwortungsvoll gestellt hat.

Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt nicht etwa eine Neuausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Zusammenhang mit einer Standortneubegründung, sondern es geht vielmehr um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes, wie eingangs zu dieser Begründung konkret benannt und in Korrespondenz mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" um eine städtebaulich angemessene Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in der Stadt Jessen (Elster). Die Anpassung des vorliegenden Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung, im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, wird somit erreicht, da der raumordnerischen Zielstellung, großflächigen Einzelhandel zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (hier Innenstadtzentrum) auf Lagen ohne Zentrenschädlichkeit zu konzentrieren, durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprochen werden kann.

Das Siedlungssystem in Sachsen-Anhalt ist durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in

den zentralen Orten angestrebt. Der Ausnutzung/Verdichtung entwickelter/ erschlossener (Gewerbe-)Standorte, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren, noch dazu mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen (LEP ST 2010, Z 35) zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine aus dem LEP 2010 LSA festgelegten freiraumstrukturellen Festlegungen im Sinne von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten negativ beeinflusst.

Als weitere Ziele der Raumordnung betreffen den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster):

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

Weitere Festlegungen für den Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem LEP 2010 LSA nicht. Im v. g. Sinne versteht sich die vorliegende Bebauungsplanung als vollständig mit den Zielen der Landesraumordnung in Einklang stehend.

### 3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)<sup>8</sup>

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

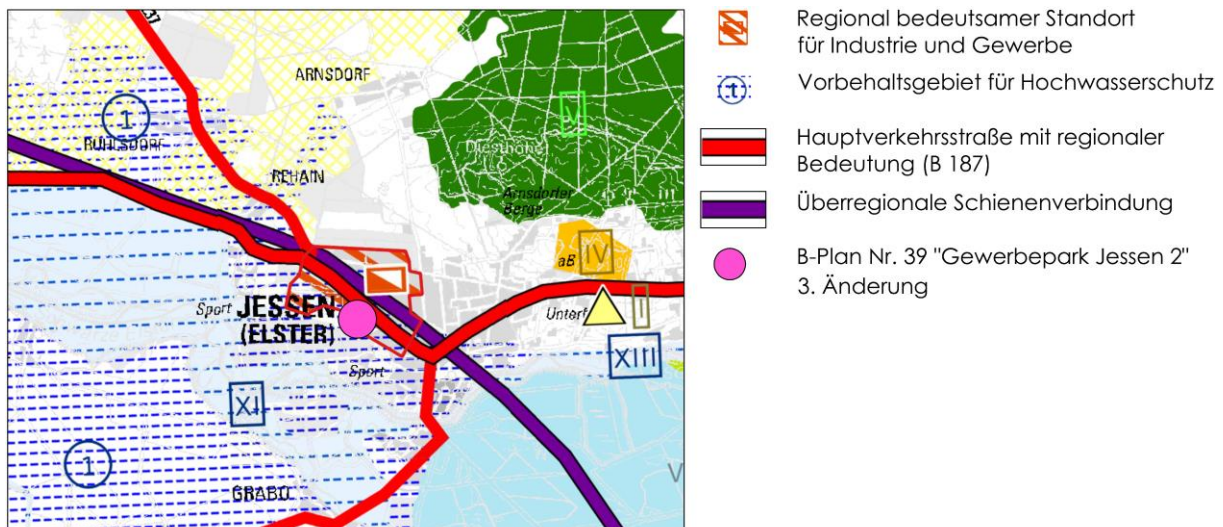
Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W) mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" vor. Dieser ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Der STP DV wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt. Beide Programme (REP A-B-W und STP DV) betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

---

<sup>8</sup> REP A-B-W – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

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

Abgesehen von den vorstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Einordnung, bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan sowohl für den Änderungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Jessen (Elster) sowie darüber hinaus weitere Erfordernisse der Raumordnung. Im REP A-B-W erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W aufbauend auf dem LEP 2010 LSA für den Änderungsbereich und dessen Umgebung bestimmt:



Quelle: REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2022\_1. Änderung

- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung B 187 (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- überregionale Schienenverbindung Lutherstadt Wittenberg / Falkenberg (Elster) (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- regionalbedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe (Z 2 "Jessen" REP A-B-W)
- Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz (REP A-B-W G 9)
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (LEP 2010 LSA Z 123, REP A-B-W Z 15 Nr. XIII "Schwarze Elster")
- Vorranggebiet für Wassergewinnung (REP A-B-W Z 25 Nr. VI "Jessen")
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft (REP A-B-W Z 17 Nr. I "Weinbaugebiet Jessen (Elster)")
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (REP A-B-W G 15 Nr. 2 "Gebiete im Roßlau- Wittenberger Vorfläming")

- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung (REP A-B-W Z 23 Nr. IV "Jessen-Gorrenberg (tonige Gesteine)")

Der vorgesehene Standort des REWE- und des Rossmann-Marktes an der Rehai-ner Straße befindet sich gemäß Z 2 des REP A-B-W 2018 innerhalb des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe "Jessen", welcher entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist. Da sich der vorgesehene Standort gleichzeitig innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) befindet, besteht kein Zielverstoß. Die Definition des Zentralen Ortes als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet (siehe Einführung des LEP 2010 Kapitel 2.1 Zentrale Orte), wozu auch der großflächige Einzelhandel zählt.

Die 1. Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde am 19.09.2022 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 28.10.2022 im Amtsblatt tritt die 1. Änderung in Kraft.

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

Aus den vorgenannten regionalplanerischen Festlegungen können keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Änderungsinhalte des vorliegenden Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" durch die Stadt Jessen (Elster) erkannt werden.

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

### 3.1.3 Flächennutzungsplan Jessen (Elster) (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) wurde am 12.08.1994 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt und im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) Nr. 81 am 08.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 (5) BauGB ist der Flächennutzungsplan somit seit 09.09.1994 rechtswirksam. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (diese befindet sich derzeit im Verfahren), befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese erreichte mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Je-

ssen (Elster) Nr. 387 am 04.09.2008 die Rechtswirksamkeit. Die 1. bis 3. Änderungen erlangten bislang keine Rechtskraft; die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13.03.2008 wirksam.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) soll ein Teilbereich einer gewerblichen Baufläche, als Sonderbaufläche "Einzelhandel" (entspricht dem Sonstigen Sondergebiet des hiesigen Bebauungsplanes) ausgewiesen werden. Es befindet sich westlich des Stadtzentrums, unmittelbar an der B 187 (Rehainer Straße) und ist Bestandteil des Gewerbeparks Jessen. Im Rahmen der Standortverlagerung und zugleich Flächenerweiterung des REWE-Marktes, welcher sich derzeit am Standort Rosa-Luxemburg-Straße befindet, sowie des Rossmann-Drogeriemarktes soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsgeschäften auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.700 m<sup>2</sup> vorbereitet werden.

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

#### 3.1.4 Sonstige Planungen

- ISEK 2018 - 2030 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Jessen (Elster)<sup>9</sup>

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

Die Stadt Jessen (Elster) hat im Jahr 2001 ein erstes Stadtentwicklungskonzept beschlossen, welches im Jahr 2006 für ein vergrößertes Gemeindegebiet fortgeschrieben wurde (SEK 2006). Für die städtebaulichen Teilräume Jessen Altstadt und Jessen Nord wurden in den Jahren 2009 und 2013 Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte beschlossen, die auf den allgemeinen Zielen des SEK 2006 aufbauen. Das aktuelle "Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept 2030" der Stadt Jessen (Elster) ersetzt das SEK 2006 und evaluiert die Ziele und Maßnahmen der beiden Teilkonzepte. Der aktuelle Stand (Stand 2018) des ISEK 2018 - 2030 der Stadt Jessen (Elster) wurde am 27.02.2018 im Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) beschlossen.

---

<sup>9</sup> ISEK 2030 - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Jessen (Elster), von 2018, beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) am 27.02.2018

Das ISEK 2018 - 2030 der Stadt Jessen (Elster) zeigt im Sinne des integrierten Planungsansatzes die gesamtstädtischen Handlungsstrategien und Handlungsempfehlungen für festgelegte Entwicklungsbereiche auf, legt Schwerpunkte im vergrößerten Gebietsstand fest und aktualisiert die Durchführungsstrategien zum Stadtumbau und zur Städtebauförderung.

Im ISEK 2018 - 2030 werden zwei Ziele in Bezug auf den Einzelhandel formuliert. Zum einen geht es um die Gewährleistung der Grundversorgung durch wirtschaftlich leistungsfähige Einzelhändler oder Gewerbeunternehmen. Zum anderen geht es um die Durchsetzung städtebaulicher Ziele, die auf städtebaulich attraktive Siedlungsstrukturen und Ortsdurchgangsstraßen sowie auf die Vermeidung von strukturellem Leerstand ausgerichtet sind. Hierbei soll vor allem auf ein aktives Verwaltungshandeln zur Ausnutzung der planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels mit dem Ziel, den kleinteiligen Handel in der Jessener Altstadt zu stärken und Fehlentwicklungen sowie gewerblichen Leerstand zu vermeiden, geachtet werden.

Widersprüche zeigen sich hieraus für den Änderungsinhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" der Stadt Jessen (Elster) nicht.

- Auswirkungenanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)"<sup>10</sup>

Da die Stadt Jessen (Elster) nicht über ein Einzelhandelskonzept verfügt, wurde im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Jessen (Elster) eine Auswirkungenanalyse zur Verlagerung des REWE-Standortes und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in Auftrag gegeben.

Hierzu wurden die Ausgangssituation sowie die Standortrahmendaten zu Jessen (Elster) dargelegt und eine Einzelhandelsanalyse für die Stadt sowie eine Markt- und Wettbewerbsanalyse durchgeführt. Im Anschluss erfolgte eine Städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens.

Nachstehend werden die wichtigsten Aspekte der Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der avisierten Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Markts in Jessen resultieren zusammengefasst:

- In Jessen – als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen – agieren über 80 Handelsbetriebe auf einer Verkaufsfläche von ca. 27.800 m<sup>2</sup>; die Verkaufsflächendichte ist mit 2,0 m<sup>2</sup> je Einwohner für die Stadtgröße als angemessen zu bewerten. In der Ortsmitte ist ein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet.

---

<sup>10</sup> Auswirkungenanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt



- Das Lebensmittelangebot wird in Jessen auf rd. 10.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dargestellt. Als wichtigste Träger der Grundversorgung fungieren ein Vollsortimentsmarkt von Edeka sowie die Discounter Aldi, Lidl und die beiden Filialen von Netto und von Norma; der projektrelevante REWE-Markt wird seinem Vollsortimentsanspruch mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aktuell nicht gerecht. Das skizzierte Angebot wird durch Getränkemärkte und kleinformatige Lebensmittelanbieter arrondiert, so dass für die lokalen Bewohner und die Besucher der Stadt eine ansprechende Auswahlvielfalt besteht.
- In der Drogeriewarenbranche ist neben einen kleineren mittelständischen Anbieter ein Rossmann-Markt ansässig, der ein kompetentes Drogeriewarenangebot offeriert.
- Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 (3) Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Jessen ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet; ebenso wird die weitere Entwicklung dieses Versorgungsbereiches von dem Projektvorhaben nicht tangiert. Ferner ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung mit hoher Sicherheit auszuschließen, da eine Ansiedlung prägender Lebensmittelmärkte in wohnortnahen Versorgungslagen nicht anzunehmen ist.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan Bestandteil der Zielstellung der Stadt Jessen (Elster), die Nahversorgungsbereiche zu ordnen und in sich zu stärken.

- Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße"

Für den Altstandort des REWE-Lebensmittelmarktes ist für die Stadt Jessen (Elster) die städtebauliche Zielstellung zu prüfen, ob künftig noch ein Bedarf für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb und wenn ja, mit welcher Sortimentsausrichtung bestünde, um im Sinne der Nachnutzung der frei werdenden Fläche eine gültige planungsrechtliche Vorgabe zu formulieren, gleichzeitig aber darauf zu achten, dass auch weiterhin eine Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung als gegeben anzusehen ist.

Dieser Aufgabe stellt sich der Bebauungsplan Nr. 57 "REWE-Standort Rosa-Luxemburg-Straße" ebenfalls auf Basis der Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Supermarktes in der Stadt Jessen (Elster). Hierbei erfolgen im Rahmen eines sog. einfachen Bebauungsplanes Regelungsinhalte zu Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen, welche als erforderlich angesehen werden, um durch die Weiterentwicklung des Standortes eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum auszuschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit in einem städtebaulich- landschafts- räumlichen Kontext, aber auch in besonderer Weise in Verbindung mit der Nachnutzung des Altstandortes zu sehen und im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen bzw. bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen auszugestalten. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden Planungsgegebenheiten herausstellen.

### **3.2 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im vorliegenden Plangeltungsbereich (noch) nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet Gewerbliche Baufläche dar. Um diesen Widerspruch zu beheben, hat der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) am 01.03.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster) beschlossen. Die städtebauliche Zielstellung orientiert auf eine Sondergebietsdarstellung mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" (SO Handel) gemäß § 1 Abs. 3, letzter Halbsatz BauNVO. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster) korrespondiert, wie dargestellt, mit den Inhalten des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund der konkret beabsichtigten Ansiedlung eines Vollsortimentverbrauchermarktes stellt die Stadt Jessen (Elster) den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auf, da die eingangs zu dieser Begründung aufgeführten Erfordernisse und Ziele es für die Stadt Jessen (Elster) unzumutbar erscheinen lassen, die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, welche den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Jessen (Elster) in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, zurückzustellen. Eine weitere zeitliche Verschiebung würde zu einem beschleunigten Niedergang des Nahversorgungsstandortes an der Rosa-Luxemburg-Straße beitragen und in Korrespondenz mit diesem, einem ebenfalls über einen Bebauungsplan neu auszurichtenden Standort, eine nicht gewollte, ungeordnete städtebauliche Entwicklung begünstigen.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und benachbarte Nutzungen, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeinde-

gebietes kann mit der Umsetzung des Vorhabens als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>11</sup> in der aktuell Gültigen Fassung geführt.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf. Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden und eine Prüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich wird. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, sodass im Hinblick darauf eine Anwendung des § 13a BauGB sich als unzulässig erweist. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen dieses Bebauungsplanes wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB eingegangen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Jessen (Elster) präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Weiterentwicklung eines bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Standortes. Also ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

### 3.3 Rechtliche Grundlagen

#### Fachgesetze und Fachplanungen:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 76)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

---

<sup>11</sup> BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusch, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010 LSA**) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

#### 4. **ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "GEWERBEPARK JESSEN 2" – 3. ÄNDERUNG**

Die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Planungsgegenstände ersetzen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" – 3. Änderung die bisherigen Planungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" vollständig.

Planzeichnung:

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand (3. Änderung)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Anteilig geänderte Lage entsprechend der geänderten städtebaulichen Konzeption
Überbaubare Grundstücksflächen Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	Anteilig Entfall, Straßenverkehrsfläche (öffentlich), private Grünfläche und Sonstiges Sondergebiet SO "Handel"
Private Grünflächen, hier: "Entwicklungsfläche lt. Grünordnungsplan"	Anteilig Entfall, Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Graben, hier: "Oberirdische Regenentwässerung"	Geänderte Darstellung
Grünfläche, privat	Anteiliger Entfall, Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Öffentliche Grünfläche, hier: "Bewirtschaftungsfläche für Gräben"	Geänderte Darstellung und anteiliger Entfall, Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Geschossflächenzahl	Entfall

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand (3. Änderung)
Traufhöhe als Obergrenze	Entfall
Firsthöhe als Obergrenze	Entfall, Ersatz durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
Baugrenzen	geänderter Verlauf entsprechend der geänderten städtebaulichen Konzeption

#### textliche Festsetzungen:

- neue textliche Festsetzungen

### **4.1 Planungsalternativen**

Im Vorfeld der geplanten Standortneubegründung hat die Stadt Jessen (Elster) in verschiedenen Lagen der Kernstadt Jessen nach einem neuen Standort für die Ansiedelung eines Vollsortimentverbrauchermarktes (REWE) in Verbindung mit einem Drogeriemarkt (Rossmann) als Ersatzneubauten gesucht. Die hierbei in den Blick genommenen Grundstücksflächen befinden sich zum einen rechts und links der Rosa-Luxemburg-Straße Richtung Schweinitz, gegenüber dem Aldi-Markt in der Wittenberger Straße sowie gegenüber dem bereits bestehenden Markt. Die Möglichkeit des Erwerbs der genannten Grundstücksflächen scheiterte während der Verkaufsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern oder die Fläche stellte sich als nicht geeignet dar (Sumpfbereich, Überschwemmungsgebiet, Wald), sodass REWE zunächst nach einer Lösung zum Umbau des bestehenden Marktes gesucht hat. Dieser ist jedoch nicht entwicklungsfähig und es entstand keine wirtschaftlich sinnvolle und für die Zukunft auf absehbare Zeit tragfähige Lösung. Dies ist letztlich auch der komplizierten Verkehrsanbindung geschuldet. Die Stadt Jessen (Elster) selbst war auch nicht in der Lage innerstädtische Alternativflächen anbieten zu können, die für eine etwaige Ansiedlung in Frage kämen. Im Ergebnis des Akquisitionsprozesses resultiert nun die verfügbare Fläche im Bereich des "Gewerbeparks Jessen 2" an der Rehainer Straße.

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

Das Ausblenden der baulichen Erweiterungs- und Verlagerungsinvestition würde die bestehenden Betriebsstandorte perspektivisch gefährden und die dringend notwendige Marktanpassung, wie vorliegend über die 3. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt städtebaulich vorzubereiten, ausschließen. Insbesondere bei einer Schließung des Lebensmittel- und/oder des Drogeriemarktes würde auch durch die Einschränkung der Auswahlmöglichkeit und damit die Akzeptanz der Nahversorgungsstandorte erheblich leiden (Vorbereitung zur Schwächung der Nahversorgungslage von hervorgehobener versorgungsstruktureller Bedeutung für das Wohnumfeld und damit dem perspektivischen Entstehen einer Versorgungslücke). Dies liegt nicht im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung von Jessen (Elster) und ist damit durch die Stadt nicht gewollt.

Der neue Standort des REWE Marktes liegt innerhalb einer bereits baurechtlich gesicherten Fläche, eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist bisher jedoch in diesen Bereichen noch nicht erfolgt. Die nicht gewerblich beanspruchten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung soll bis zur Neuinanspruchnahme bestehen bleiben können.

Damit stellt sich mit Blick auf die gewollte Etablierung des Standortes als Nahversorgungslage (mit einer Kombination aus zwei handelsstrategisch unterschiedlich ausgerichteten Märkten und resultierender kundenattraktiver Auswahlvielfalt) nicht die Frage nach einer Planungsalternative für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" und der mit ihr gewollten städtebaulichen Zielstellung.

## **5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die eingangs zu dieser Begründung dargelegte städtebauliche Zielstellung in Form einer boden- und bauplanungsrechtlichen, wie auch eigentumsbezogenen Neuordnung des Standortes erfolgen, um dessen zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Hierfür erfolgt für einen Teilbereich der 3. Änderung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO "Handel". Andere Handelsnutzungen im weiteren Stadtgebiet von Jessen (Elster) sollen hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern hinsichtlich der für die Bevölkerung vorzuhaltenden Nahversorgungsfunktionen ohne signifikante Beeinträchtigungen bestehen bleiben.

Hinweis:

- Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen lehnen sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" an, welcher sich an den Festsetzungen des bestehenden Gewerbeparks Jessen orientiert. Bei diesen Plänen erfolgte die Festlegung der Grünordnungsmaßnahmen zur Eingriffs- und Ausgleichregelung sowie zur Gestaltung des Plangebietes im Grünordnungsplan. Sofern erforderlich werden Grünordnungsmaßnahmen im hiesigen Plangeltungsbereich Festsetzungsbestandteil des Bebauungsplanes.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird eine Fläche im Plangeltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Der Standort des Sonstigen Sondergebietes "Handel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO) umfasst ca. 1,38 ha. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, im Sinne eines Standortverträglichkeitsgutachtens, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in der Betriebsform eines Lebensmittelvollsortimentverbrauchermarktes sowie eines Drogeriemarktes mit entsprechenden Festsetzungen geregelt. Hierbei geht es im Kern um den Schutz bzw. die Erhaltung der weiteren Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet, im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung von Jessen (Elster).

Die Ausnutzbarkeit hinsichtlich der potenziellen Verkaufsflächengröße und der zulässigen Sortimente wird im Ergebnis der städtebaulichen Planung ein Äquivalent zum bisherigen Standort darstellen. Damit sieht die Stadt Jessen (Elster) hauptsächlich Handlungsbedarf hinsichtlich der Bereitstellung eines dementsprechenden Flächenangebotes mit differenziert ausgestaltbaren Nutzungsrahmenbedingungen. Im Rahmen der Verlagerung des Standortes mit zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel, wird resultierend für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" eine Bruttogeschossfläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb von bis zu 3.070 m<sup>2</sup> (entspricht ca. 1.970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, gemäß dem Regelverhältnis zwischen Verkaufsflächen und sonstigen Nutzflächen<sup>12</sup>) als standortverträglich, wie auch der Nachfrage gerecht werdend, festgesetzt.

Zusätzlich sind der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe auch als Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe mit einer Bruttogeschossfläche bis zu 960 m<sup>2</sup> (entspricht etwa 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zulässig. Für diese Einzelhandelsbetriebe wird der Handel mit den zentrenrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Naturkost, Parfüms, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel (einschließlich Drogerieartikel), Haushaltstextilien, Elektrokleingeräte, Spielwaren und Heimtiernahrung/Futtermittel für Haustiere und Arzneimittel, Pharmazeutika sowie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als zulässig festgesetzt.

Die Verträglichkeit der Standortverlagerung des REWE-Supermarktes sowie des Rossmann-Marktes wurde in einer Auswirkungsanalyse, wie vor, nachgewiesen. In der Gesamtsicht verfolgt der vorliegende Bebauungsplan das Ziel der Sicherung und des Aufbaus einer räumlich, im Stadtgebiet verteilten, attraktiven Angebotsstruktur und -qualität für ihren grund- bzw. mittelzentralen Einzugsbereich. Resultierend ordnet der vorliegende Bebauungsplan sortimentspezifische Festsetzungen dem Sonstigen Sondergebiet "Handel" zu und qualifiziert

---

<sup>12</sup> zu den sonstigen Nutzflächen sind u. a. Bereiche zur Anlieferung, Lagerung, Sozialräume für das Personal und Flächen für Einkaufswagen zu zählen.

die Festsetzungsgegenstände entsprechend der Inhalte der Auswirkungsanalyse. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend der Art seiner baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffern 4 bis 6 benannt.

Da die Stadt Jessen (Elster) gegenwärtig über kein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept mit entsprechender Sortimentsliste verfügt, macht sich die Stadt für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2", mit Blick auf die zentrenrelevanten Sortimente mit Gruppen/Klassen die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Statistisches Bundesamt, 2008) zu eigen und setzt diese, mit redaktionellen Änderungen, fest.

Zur besseren Orientierung erfolgt der nachfolgende Abdruck:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p><b>davon nahversorgungsrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost</li> <li>• Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel</li> <li>• Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften</li> <li>• Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren</li> <li>• Blumen, Zimmerpflanzen</li> </ul> <p><b>zentrenrelevant</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiquitäten, Kunstgegenstände</li> <li>• Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse</li> <li>• Bücher</li> <li>• Computer, Computertechnik, Computertzubehör</li> <li>• Elektrokleingeräte ("Weiße Ware")*, Elektrozubehör</li> <li>• Foto, Fotozubehör</li> <li>• Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen</li> <li>• Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</li> <li>• Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien (Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche), Gardinen</li> <li>• Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren</li> <li>• Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger</li> <li>• Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung</li> <li>• Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autozubehör, -teile, -reifen, Kraft- radteile, -zubehör</li> <li>• Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialen, Kamine, Öfen)</li> <li>• Boote, Zubehör</li> <li>• Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel</li> <li>• Elektro Großgeräte** ("Weiße Ware")*</li> <li>• Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel</li> <li>• Leuchten, Lampen</li> <li>• Kinderwagen</li> <li>• Möbel, Küchen, Büromöbel, Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)</li> <li>• Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>• Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör</li> <li>• Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör</li> </ul>



<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>• Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik ("Braune Ware")*, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte</li> </ul>	

\* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte (u. a. Kaffeemaschine, Mixer); braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

\*\* Elektrogroßgeräte / Haushaltsgeräte (u. a. Kühlschrank, Spülmaschine)

#### - Gewerbegebiete (GE)

Teilflächen des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung werden weiterhin als Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 Abs. 3 BauNVO. Gewerbebetriebe aller Art, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO insofern eingeschränkt, als Einzelhandelsbetriebe mit kerngebietstypischen Sortimenten nicht zulässig sind. Hierzu gehören Einzelhandelsbetriebe mit den unter Kapitel Sonstige Sondergebiete (SO "Handel") genannten zentrenrelevanten Sortimenten.

In den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten werden keine Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Jessen (Elster) sowie dem Sonstigen Sondergebiet (SO "Handel") gesehen. Zur Stärkung der bestehenden Standorte werden in den Gewerbegebieten (GE) Einzelhandelsbetriebe nur als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, als zulässig festgesetzt. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie räumlich-flächenbezogen und in ihrem Sortiment dem Gewerbe eines Hauptbetriebes untergeordnet sind. Eine Flächengröße zur genaueren Bestimmung des Maßstabs der Verhältnismäßigkeit kann aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet besteht lediglich die Möglichkeit nach der Art der Betriebe zu gliedern, nicht jedoch, wie bspw. in einem Sondergebiet, maximale Verkaufsflächengrößen festzusetzen. Untergeordnete Flächengrößen können bspw. vorliegen bei Shops innerhalb einer Tankstelle, bei Werkstätten, die auch Zubehör verkaufen oder bei der Selbstvermarktung vom am Standort produzierten Waren.

Des Weiteren werden Fahrzeugabstellanlagen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung, auch in Form von Parkhäusern ausgeschlossen. Ein derartiger

Nutzungszweck ist mit Blick auf die Wertigkeit der festgesetzten Gewerbegebiete durch die Stadt Jessen (Elster) nicht gewollt. Wie nachfolgend ausgeführt, sollen im Bebauungsplangebiet hauptsächlich gewerbliche Nutzungen mit entsprechendem Arbeitskräftepotenzial vorgehalten werden, was bei der vorgenannten Nutzung im Verhältnis Fläche/Personaleinsatz nicht in nennenswerter Größenordnung der Fall wäre.

Des Weiteren sind im vorliegenden Plangebiet raumbedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen nicht zulässig. Hintergrund dieser Festlegung ist das Erfordernis, die landesbedeutsamen Gewerbeflächen innerhalb ihrer Standorte für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und/oder nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorzuhalten, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 keine Vergnügungsstätten zulässig. Unter dem Begriff "Vergnügungsstätte" wird grundsätzlich eine Vielzahl von Einrichtungen zusammengefasst. In der Kommentarliteratur zur BauNVO werden unter dem städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" drei Unterarten wie folgt genannt:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen sexuellen Charakters ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen.

In Verbindung mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird auch festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. Diese fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten, da sie eher wohnartigen Charakter aufweisen und daher im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Sie würden sich jedoch in die o. g. Zielsetzung und die Struktur der Betriebe nicht einfügen und das Gebiet belasten. Das bedeutet, Spiel- und Automatenhallen und Nachtlokale jeglicher Art sowie Diskotheken sind im gesamten Gewerbegebiet nicht zulässig.

An diesem bevorzugten Standort sollen qualitätvolle gewerbliche Betriebe angesiedelt und von vornherein dem Entstehen eines sogenannten "Trading-Down-Prozesses", der häufig mit der Ansiedlung von Bordellen, Einzelhandelsbetrieben mit erotischem Warensortiment etc. verbunden ist, entgegengewirkt werden. Diese Ansiedlungen sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht, da dies sich obendrein auch auf benachbarte Siedlungsbereiche und das (gewerbliche) Image der Gemeinde insgesamt auswirken könnte. Häufige Folgen der Ansiedlung derartiger Betriebe wären ein Attraktivitätsverlust und ein Absinken des Niveaus. Eine damit verbundene Umstrukturierung zu einem minderwertigen Gebiet, würde der städtebaulichen Zielstellung für das Plangebiet, einen attraktiven Standort für landes- und regionalbedeutsame gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen und damit einhergehend die Wirtschaftskraft der Stadt Jessen (Elster) zu stärken, entgegenstehen.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 grenzen unmittelbar an Außenbereichs- und Wohnbebauung sowie weitere gewerbliche Nutzungen. Ein Ausschließen von gewerblichen Nutzungen mit Nachtbetrieb ist jedoch in einem Bebauungsplan nicht zulässig. Für eine solche Festsetzung fehlt die Rechtsgrundlage. Somit wird mit einem Hinweis auf der Planzeichnung auf die Lage aufmerksam gemacht.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

- Sonstige Sondergebiete (SO "Handel"), Gewerbegebiete (GE)

Die Grundflächenzahl (GRZ), die den Grad der möglichen Überbauung und Befestigung eines Grundstückes bestimmt, wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" für die Gewerbegebiete GE und das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" mit 0,8 beibehalten. Die festgesetzte GRZ ist im Hinblick auf die gewünschte bauliche Entwicklung im Verhältnis zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ausreichend bemessen. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 21a Satz 3 BauNVO, welche für das Sonstige Sondergebiet (SO "Handel") eingeräumt wird, resultiert aus der besonderen Grundstückssituation und dem im Hinblick auf die Grundstücksgröße angestrebten sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Damit soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Flexibilität innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" ermöglichen.

Mit der Festlegung der Höhe baulicher Anlagen von max. 15,00 m über Bezugspunkt soll sich das städtebauliche Profil im in Rede stehenden Bereich nicht unmaßstäblich verändern und die am Standort gewünschte Handelsnutzung sowie weitere mögliche Gewerbenutzungen keine unmaßstäbliche städtebauliche Dominanz erlangen. Die Festsetzung einer größeren Höhe baulicher Anlagen würde Baukörper entstehen lassen, die in ihrer städtebaulichen Wirkung profilüberragend und somit weithin sichtbar wären und damit das Stadtbild ggf. negativ prägen würden. Das möchte die Stadt Jessen (Elster) vermeiden. Der Bezugspunkt ergibt sich aus der mittleren Geländehöhe im Änderungsbe- reich und beträgt + 73,50 m NHN. Auf die Festsetzung von Trauf- und Firshöhen wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes verzichtet, da diese für die in Gewerbegebieten anzutreffenden Baukörper von untergeord- neter Relevanz sind. Die Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehen- den Grundstücksflächen wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern erhöht.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Im Hinblick auf die Neuerrichtung des Supermarktes im Sonstigen Sondergebiet SO "Handel" sowie die Integration einer Stichstraße in ein vorhandenes Gewer- begebiet werden Baugrenzen im Bebauungsplan neu festgesetzt. Darüber hin-

aus werden die Verläufe der Baugrenzen gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" für die Gewerbegebiete weitestgehend übernommen. Ausgenommen hiervon ist w. v. der geänderte Verlauf durch die hinzukommende Erschließungsstraße und das Sonstige Sondergebiet SO "Handel". Dennoch ist es weiterhin das Ziel, möglichst große Baufelder entstehen zu lassen, die auch großflächige Gewerbeansiedlungen ermöglichen sollen.

Die durch Baugrenzen geregelten Baufeldbegrenzungen bringen aus Sicht der Stadt Jessen (Elster) keine beeinträchtigenden Tatbestände, welche bspw. mangelnde Besonnung etc. für Nachbargrundstücke hervorrufen würden, hervor. Abstandsflächenregelungen im bauordnungsrechtlichen Sinne (§ 6 BauO LSA) kommen in diesem Zusammenhang vollständig zum Tragen.

Die erfolgten Festsetzungen von Baugrenzen geben unter Bezugnahme auf die hier gewollten Baukörperstrukturen den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung. Der gewählte Verlauf der Baugrenzen wird, in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen einräumen.

Hinweis:

- Im Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt verweist auf die Regelung nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA<sup>13</sup>, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

#### **5.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen der Bebauungsplanänderung die entsprechende städtebauliche Einordnung vorzugeben. Es soll damit bewirkt werden, dass insbesondere auch Anlagen für erneuerbare Energien einen entsprechenden Stellenwert bei der Ausgestaltung der gewerblichen Grundstücksnutzungen erfahren.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" sowie den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig. Zusätzlich wurde innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" ein Bereich festgesetzt, der ausschließlich für die Stellplatzanlage sowie die Zu- und Abfahrtsverkehre der Kundschaft und Lieferanten des REWE-Marktes sowie des Rossmann-Drogeriemarktes vorgesehen ist. Lediglich Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in

---

<sup>13</sup> VermGeoG LSA - Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

Form von Einkaufswagenunterständen sind zulässig. Hieraus ergibt sich eine ausreichende Flexibilität bezüglich der Unterbringung der benötigten Anzahl an Stellplätzen innerhalb des Betriebsgeländes.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO allgemein zulässig. Im Bereich der Umgrenzung für Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig, da dieser Bereich als Mitarbeiterparkplatz einem bestehenden Gewerbebetrieb zugeordnet werden soll.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb der Gewerbegebiete GE und des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist nicht zulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich von Jessen (Elster) zeigen.

## **5.5 Grünordnung**

Das grünordnerische Konzept der rechtsgültigen Urfassung des Bebauungsplanes wird in der 3. Änderung fortgeführt. Die entlang der Rehainer Straße festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen werden beibehalten, die im Westen entlang eines geplanten Grabens festgesetzten Anpflanzungen zur Entwicklung eines Feuchtgebüsches werden übernommen, nach Osten weiterverlaufend ergänzt um neu festgesetzte Entwicklungsflächen und Retentionsbereiche, begleitend zu der neu geplanten Erschließungsstraße (vorher Gewerbegebiet). Die Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen mit Landschaftsrasen und einem 25 %igen Anteil an Bäumen und Sträuchern werden ebenfalls beibehalten. Mit weiteren Anpflanzungen auf den im Umfeld des SO "Handel" neu festgesetzten privaten Grünflächen soll dort eine Eingrünung entstehen.

## **5.6 Verkehrserschließung**

### **5.6.1 Straßen, Wege**

Die Erschließung der Gewerbegebiete innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" wird ausgehend von der Rehainer Straße über die Zufahrtssituation zum Gewerbepark (Flurstück 840, Flur 1, Gemarkung Jessen) im Bereich der Tankstelle erfolgen. Diese Grundstückszufahrtssituation soll auch fernerhin beibehalten bzw. ausgebaut werden. Ausgehend von der geplanten an den Geltungsbereich im Westen angrenzenden Erschließungsstraße wird ein Straßenstich mit Wendeanlage in das Plangebiet in Richtung Osten zur Erschließung der hier befindlichen Gewerbegebiete, einschließlich der festgesetzten Stellplatzanlage, hineingeführt.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO "Handel" wird über eine eigene Zufahrt an die Rehainer Straße angebunden. Hierbei sind sowohl die Erfordernisse

des motorisierten als auch des nichtmotorisierten Verkehrs zu beachten. Hierzu wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung<sup>14</sup> in Auftrag gegeben, die die Anbindung des REWE- Marktes in Verbindung mit einem Rossmann- Drogeriemarkt an die B 187 (Rehainer Straße) untersucht hat. Hierbei waren in der Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit auf Grundlage aktueller Verkehrsdaten nachzuweisen und die Wechselwirkungen mit benachbarten Grundstückszufahrten aufzuzeigen und zu bewerten. Auch die Anbindung des Mitarbeiterparkplatzes eines bestehenden Gewerbes wurde einbezogen. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab, dass die B 187 und die geplante Zufahrt auch ohne Linksabbiegestreifen ausreichend leistungsfähig sind. Die ausführliche Untersuchung und die detaillierten Ergebnisse und Hinweise zur Ausgestaltung sind der Verkehrstechnischen Untersuchung, die als Anlage dieser Begründung beigelegt wird, zu entnehmen.

Von der Rehainer Straße ausgehend wird es erforderlich eine Grundstückszufahrt in das Plangebiet hineinzuführen. Diese hat die Aufgabe, die Stellplatzanlage des neu zu errichtenden REWE-Supermarktes/ Rossmann- Drogeriemarktes für den Privatkundenverkehr mit PKW erreichbar werden zu lassen sowie die Mitarbeiterstellplätze eines benachbarten Gewerbebetriebes BMI (Flurstück 1011, Flur 1, Gemarkung Jessen) zu erschließen. Zum anderen ist sie erforderlich, um die Anlieferrelationen des Supermarktstandortes absichern zu können.

Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen wurden insofern im Rahmen des Bebauungsplanes bereits beachtet, als auf einem Teilabschnitt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auch zukünftig (wie im Ursprungsbebauungsplan) festgesetzt wird. Dieser trägt dem Umstand Rechnung, dass die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Bereich der Rehainer Straße nicht durch zusätzliche Ein- oder Ausfahrten behindert werden soll. Die Erreichbarkeit anschließender Grundstücksflächen steht hierdurch nicht in Frage.

Innerhalb des Plangebietes verläuft entlang der Rehainer Straße ein Radweg. Im Zuge der B 187 ist der öffentliche Radverkehr auch weiterhin sicher zu führen. Im Sinne der Sicherheit und Ordnung (§ 4 FStrG) sind daher die Hinweise unter Punkt 8 der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Verkehrsanbindung zu beachten. Demnach ist der Radweg bevorrechtigt über die Marktzufahrt zu führen. Die Furt ist einzufärben und es ist auf den Zweirichtungsradsradweg hinzuweisen.

Hinweise:

- Bei der Gestaltung des Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 2006 zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind auch auf Privatgrundstücken die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu

---

<sup>14</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zur Verkehrsanbindung zum Neubau REWE-Markt und Rossmann-Drogeriemarkt, B 187 Rehainer Straße 06917 Jessen (Elster), Stand Juli 2022, Uhlig & Wehling GmbH Ingenieurgesellschaft, Mittweida

schaffen, um für die Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

- Für die in Rede stehende Zufahrt ist nach § 8 ff. FStrG eine Sondernutzung durch die Stadt zu genehmigen. Hierzu ist der Baulastträger der Straße anzuhören.

#### 5.6.2 Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplatzanlagen für den REWE-Supermarkt sowie den Rossmann-Drogeriemarkt sind innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen unterzubringen. Außerdem werden sich die Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für LKW-Sattelzuganlieferungen in diesem Bereich befinden.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer Stellplatzanlage für Pkw (für Mitarbeiter eines bestehenden Gewerbebetriebes) östlich angrenzend an das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" innerhalb des Gewerbegebietes. Ein Überfahrtsrecht soll im Havariefall die verkehrliche Anbindung des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" an die öffentlichen Straßen im Umfeld des Bebauungsplanes über die geplante Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage im Osten ermöglichen (2. Erschließungsweg).

Zur konkreten Ausgestaltung aller Verkehrsführungen bzw. –anbindungen ist die Erarbeitung einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung erforderlich.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass Stellplätze nur mit versickerungsfähiger Oberfläche, bei einem Abflussbeiwert von 60%, zulässig sind.

#### 5.6.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich verfügt gegenwärtig noch nicht über eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in ca. 50 m (Bereich Tankstelle) bzw. 200 m Entfernung (Richtung Wittenberg und Seyda). Eine Verlagerung der Bushaltestelle zum REWE- Standort wäre denkbar. Der Busbahnhof und der Bahnhof Jessen (Elster) mit Anbindung an alle Bus- und Bahnlinien ist 700 m entfernt und in 9 Minuten zu Fuß zu erreichen.

### 5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich bereits anteilig in der öffentlichen Verkehrsfläche (Rehainer Straße) bzw. straßenbegleitend innerhalb der privaten Grünfläche. Hiervon ausgehend werden die Leitungen der technischen Infrastruktur dem Baugebiet zugeführt. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

### 5.7.1 Trink- und Brauchwasser

Trinkwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverband "Elbe-Elster-Jessen" (WAZV Elbe-Elster-Jessen) befinden sich im Verlauf des Straßenseitenraumes der Rehainer Straße. Hieran kann im Rahmen der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes angebunden werden.

### 5.7.2 Schmutzwasser

Eine Schmutzwasserentsorgung erfolgt für das Plangebiet gegenwärtig nicht. Sie soll über die Einleitung in das Kanalisationssystem der Rehainer Straße erfolgen. Erweiterungen dieser Kanalisation sind mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Elbe-Elster-Jessen" (WAZV Elbe-Elster-Jessen) im Vorfeld von Baumaßnahmen abzustimmen.

Hinweise:

- Bei der Planung ist zu beachten, dass die Leitungen 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 (3,00 m beidseitig) sind nicht erlaubt. Bei der geplanten Zufahrt des REWE Marktes ist eine Schutzvorsorge der zu querenden Trinkwasserversorgungsleitung einzuplanen.
- Für das Einleiten von gewerblichem (betrieblichem) 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 Fettabschneider in Fleischabteilungen) erforderlich machen.

### 5.7.3 Niederschlagswasser

Eine ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers stellt sich für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplangebietes essenziell dar. Aufgrund der Größe und Gliederung des Plangebietes und dem Ziel der Stadt Jessen (Elster), das Oberflächenwasser möglichst im Plangebiet zu verbringen, wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" ein "Fachbeitrag Wasserwirtschaft"<sup>15</sup> beauftragt. Diese gutachterliche Zusammenstellung zur Abwasserbeseitigung liegt den nachfolgenden Ausführungen zugrunde.

Nach DWA-Arbeitsblatt A 138 ist für alle Versickerungsanlagen i. d. R. ein erforderlicher Mindestsickerraum von 1,00 m bis zum MHGW einzuhalten. Bei Mul-

---

<sup>15</sup> Fachbeitrag Wasserwirtschaft, Ingenieures. KEMPA Dessau mbH, Juli 2023



den- oder Mulden-Rigolen-Elementen ist dies der Flurabstand von der OK Muldensohle, bei Rigolen und Rohr-Rigolen jeweils von der Rigolensohle bis zum jeweiligen Stand des MHGW.

Für die potenzielle Bebauung im SO "Handel" wurde im Vorfeld mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg abgestimmt, dass der Flurabstand zum MHGW um 25 cm unterschritten werden darf, d. h. es ist ein Mindestsickerraum von 0,75 m einzuhalten.

In Bezug auf die angegebenen Bemessungswasserstände ergibt sich für die Planung und den Bau von Mulden-Rigolen-Elementen oder Versickerungsmulden folgende Absoluthöhe der fertigen Muldensohle, welche nicht unterschritten werden darf:

- min. OK fertige Muldensohle = 73,10 m ü NHN

Bei Einhaltung des Mindestparametes besteht auf dem Grundstück des SO "Handel" relativ wenig Spielraum für die höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen. Im Bereich der Gebäude muss nach Abtrag des Oberbodens mit einer Auffüllung gerechnet werden. Von den Gebäuden weg müssen die unbefestigten Randbereiche zur Grundstücksgrenze hin ggf. leicht abgeböschert ausgeführt werden.

Hinweis:

- Der Mutter-/Oberboden ist getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und auch getrennt zu lagern, mit dem Ziel, ihn einer hochwertigen Verwertung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.

Für die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung der Oberflächenabflüsse auf dem Grundstück ist, außer den wassertechnischen Berechnungen und den zugehörigen Erläuterungen, ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, weil die abflusswirksame Fläche des Grundstücks 800 m<sup>2</sup> deutlich übersteigt. Dabei muss nachgewiesen werden, dass die Differenz der auf dem Grundstück anfallenden Regenwassermenge (in m<sup>3</sup>), aus dem mindestens 30-jährigen Regenereignis und dem 5-jährigen Bemessungsregen für Versickerungsanlagen, kurzfristig schadlos auf dem Grundstück rückgehalten werden kann. Diese sogenannte unschädliche Überflutung muss innerhalb der Parkplatzfläche erfolgen und darf weder Menschen und Tiere, noch die neue Gebäudesubstanz oder andere Sachgüter gefährden. Gebäudeeingänge und andere sensible oder vor Oberflächenabflüssen zu schützende Bereiche müssen generell über dem vorhandenen Gelände, außerhalb möglicher Überflutungsbereiche liegen.

Die Mindestabstände von Versickerungsanlagen zur Bebauung nach DWA-A 138 - Abschnitt 3.3.2 sind zu beachten.

Das anfallende und zu versickernde Regenwasser bedarf einer ausreichenden Vorreinigung, da dieses auf Flächen mit höherem Belastungspotenzial anfällt (Flächen des ruhenden Verkehrs). Mit den geplanten Mulden-Rigolen-Elementen oder Versickerungsmulden ist eine Vorreinigung durchführbar. Eine Schachtversickerung ist lediglich bei unbedenklichen Flächen möglich, bspw. bei begrünten Dachflächen.

Die Neuanlage vollversiegelter Flächen sollte auch auf den weiteren privaten Flächen (der Gewerbegebiete) auf das absolut erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der vorstehend genannte Fachbeitrag Wasserwirtschaft ist Anhang und damit Bestandteil dieser Begründung.

Hinweise:

- 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.
- Steigt mit der Nutzung als Fläche für den Einzelhandel auch die Nachfrage an Wasser z. B. 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.

#### 5.7.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen (Nieder- und Mittelspannungsleitungen) der MITNETZ Strom befinden sich im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Rehainer Straße. Von hier aus kann das Plangebiet erschlossen werden.

Hinweis:

- Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen.
- 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.

### 5.7.5 Gasversorgung

Im Verlauf der Rehainer Straße befinden sich ebenfalls Erdgasversorgungsleitungen, an die bei Bedarf im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes angebunden werden kann.

Hinweis:

- Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Handschachtungen, ...) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitungen ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten.

### 5.7.6 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom GmbH befinden sich im Bereich der privaten Grünfläche in einiger Entfernung straßenbegleitend zur Rehainer Straße. Von hier aus ist eine telekommunikationsseitige Versorgung des Plangebietes möglich. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" soll die bestehende Telekommunikationstrasse im Rahmen der Standortverlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in den nördlichen Teil der Grünfläche umverlegt werden.

Hinweise:

- Die Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, so ist diese rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) zu informieren und darüber in Kenntnis zu setzen. 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.

## 5.8 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Restmüll u. ä. wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle/Leichtverpackungen u. a.) welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt und Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und –anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die zukünftigen Betriebsgelände direkt anfahren bzw. auf diesen wenden. Sollte es aus Gründen der Arbeitssicherheit nicht möglich sein, so muss der Abfall (Mülltonne / Sperrmüll) am Entsorgungstag an der nächsten befahrbaren Straße bereitgestellt werden.

## 5.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG<sup>16</sup>), 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 eine Schallimmissionsprognose<sup>17</sup> erstellt worden, um zu prüfen, ob die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm<sup>18</sup>) eingehalten werden können. Auf Grundlage des Planstandes zum Zeitpunkt der Untersuchung ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten Am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (ungünstigste Nachtstunde zwischen 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) anhand der Beurteilungspegel an der nachbarlichen Bebauung (Gewerbegebiet, Mischgebiet) zu prüfen.

---

<sup>16</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

<sup>17</sup> Schallimmissionsprognose "Neubau REWE-Markt und Rossmann-Drogeriemarkt in der Rehainer Straße in 06917 Jessen", Stand 31.05.2022, ASR Akustik und Schallschutz Rosenheinrich, Weimar

<sup>18</sup> TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass an allen definierten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Betrieb der neuen Märkte tags und nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm tags und nachts wird durch den Betrieb der neuen Märkte ebenfalls unterschritten. Demzufolge besteht keine Notwendigkeit Schallschutzmaßnahmen oder lärmindernde Maßnahmen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen" festzusetzen.

Die überarbeitete Schallimmissionsprognose ist der hiesigen Begründung als Anlage beigelegt.

## **5.10 Brandschutz**

Anlagen zur Löschwasserversorgung als Grund- bzw. Objektschutz sind gegenwärtig im Plangebiet nicht vorhanden. Es müssen Feuerlöschbrunnen, Zisternen o. ä. Anlagen zur Löschwasserversorgung neu angelegt werden.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für das Sonstige Sondergebiet SO Handel eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min ( $\pm 96 \text{ m}^3/\text{h}$ ) als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz).

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Jessen (Elster) bereit zu stellen, bspw. über Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr Jessen (Elster) abzustimmen. Darüber hinaus ist der Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA und DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405).

## **5.11 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark 2" ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Jessen (Elster) nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Jedoch unterliegen die Erkenntnisse und die Beurteilung von Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) einer ständigen Aktualisierung.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen

beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

### **5.12 Denkmalschutz**

Archäologische Bau- oder Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht bekannt. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA<sup>19</sup> sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

### **5.13 Altlasten/ Bodenschutz/ Baugrund**

Der Landkreis Wittenberg, Sachgebiet untere Bodenschutzbehörde verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenverunreinigungen. Der Stadt Jessen (Elster) sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA<sup>20</sup> ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg (gem. §§2, 3 BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Bislang wurden für den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen

---

<sup>19</sup> DenkmSchG-LSA - Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

<sup>20</sup> BodSchAG LSA - Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

– lediglich für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel". Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Inhomogenitäten im Untergrund, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

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

Im Folgenden werden Auszüge der Baugrunduntersuchung<sup>21</sup> für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" zusammenfassend wiedergegeben. Die vollständige Baugrunduntersuchung ist im Bauamt der Stadt Jessen (Elster) einsehbar.

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zeitraum vom 22.02. bis 23.02.2022 insgesamt 12 Rammkernbohrungen und 3 Schwere Rammsondierungen ausgeführt. Die geplante Bohrtiefe konnten in allen Rammkernbohrungen und in der Schwere Rammsondierungen erreicht werden. An ausgewählten Bodenproben wurden nach Bemusterung durch den Gutachter die natürlichen Wassergehalte, die Kornverteilungen und die Konsistenzgrenzen ermittelt.

Regionalgeologisch gehört das Plangebiet zum Verbreitungsgebiet mächtiger pleistozäner Niederterrassenbildungen von Elbe und Schwarzer Elster. Der tiefere Untergrund > 6 – 7 m Tiefe wird von pleistozänen Grundmoränen aus Geschiebemergeln gebildet. Unter einer Mutterbodenbedeckung von ca. 20 bis 40 cm lagern nahezu überall holozäne, mitteldichte Schwemmsande aus eng gestuften, teilweise schwach schluffigen Mittel- bis Grobsanden bis in Tiefen von 0,40 – 2,00 m. Darunter folgen pleistozäne Terrassenbildungen welche überwiegend weit gestuft sandig geprägt sind, in einigen Bereichen aber auch aus weit gestuften Kiessanden bestehen können. Ab 6,40 bis > 7,00 m Tiefe stehen Geschiebemergel aus stark schluffigen, tonigen Sanden in steifer bis halbfester Konsistenz und dichter Lagerung (eiszeitliche Überprägung) an. Auffüllungen sind nur im nordöstlichen Bereich neben der Rehainer Straße in BS 8 angetroffen worden und bestehen aus schwach schluffigen, kiesigen, Sanden in mitteldichter Lagerung. Nach /U 6/ ist das Bearbeitungsgebiet der Erdbebenzone 0 zuzuordnen.

Als mittlerer Grundwasserstand kann + 71,34 bis + 71,40 m ü. NHN angenommen werden. Das Grundwasser sowie die anstehenden Baugrundsichten sind als

---

<sup>21</sup> Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung "Neubau BV REWE-Markt und Fachmarkt in 06917 Jessen, Rehainer Straße", Stand 27.04.2022, GLU GmbH Jena

nicht betonangreifend (Expositionsklasse XA 0) einzuschätzen. Alle Baugrundsichten entsprechen dem Zuordnungswert Z 0 und sind ohne Einschränkungen wieder einbaubar.

Versickerungen von Niederschlagswässern im Baugrund sind grundsätzlich möglich, Versickerungsanlagen (Sickerschächte, Rigolen) sind jedoch aufgrund des zeitweise bis nahe an GOK anstehenden Bemessungswasserstand wegen der fehlenden Reinigungszone nicht zulässig (s. DWA A 138). Lediglich flache Versickerungsmulden sind ggf. möglich.

Bei den vorhandenen Mittel-Grundwasserständen von ca. 2 m u. GOK sind Grundwasserabsenkungen in den Baugruben bis ca. 1,50 m Tiefe nicht erforderlich. Zutretendes Niederschlagswasser wird in den durchlässigen Sanden versickern. Sollte sich höhere Wasserstände durch Hochwasserereignisse einstellen, sind ggf. die Bauarbeiten einzustellen oder Grundwasserabsenkungen über Vakuum-Entwässerungen mit eingespülten Filterlanzen zu betreiben. Detailliertere Hinweise und Empfehlungen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gem. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (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.

#### **5.14 BERGBAU**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Elbe-Elster", Nr.: I-B-c/d-136/2023 (Bodenschatz: Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chem. Elementen und Verbindungen; Sole; Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen).

Bergbauliche Belange stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich aber nicht entgegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für das Plangebiet nicht vor.

#### **5.15 Hochwasserschutz**

Nach der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt LHW (Quelle: Internet) liegt das Bebauungsgebiet für den HQ 100 nicht im Überschwemmungsbereich der Schwarzen Elster. Für den HQ 100 kann ein Grundwasserspiegel bei ca. GOK (als Bemessungswasserstand + 73,20 m ü. NHN für HQW 100) angenommen werden. Für den HQ 200 (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist laut



Hochwassergefahrenkarte ein Überschwemmungswasserstand von 1 – 2 m ü. GOK anzunehmen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

#### Hochwasserrisikogebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Auf das bestehende Hochwasserrisiko und die erforderliche hochwasserangepasste Bauweise wird hiermit hingewiesen. Zur Feststellung der möglichen Risiken (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>

In vorgenanntem Sinne sollten neue Gebäude so errichtet werden, dass die Bausubstanz selbst im Hochwasserfall nach Rückgang des Hochwasserereignisses in konventioneller Weise sanierungsfähig sein wird. Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Somit setzt die Stadt Jessen (Elster) vorliegend überwiegend auf die nachfolgend genannten betrieblichen, respektive nutzungsbezogenen angemessenen, für den Einzelfall festzulegenden Regelungen. Diesbezügliche betriebliche Regelungen könnten darin bestehen, dass bei Ausrufen der Hochwasserwarnstufe 4 sämtliche möblierten Einbauten, transportable Technik und Ausrüstungen aus dem Erdgeschossbereichen auszulagern sind, damit diese im Überschwemmungsfall keinen Schaden nehmen können. Weitergehende Regelungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplanes werden aufgrund der Diversität zukünftiger Nutzungen nicht als sinnvoll angesehen.

## 6. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Landkreis Wittenberg gibt folgende Hinweise:

- Fachdienst Umwelt – Untere Wasserbehörde

Außerhalb, in Grenznähe des Geltungsbereiches liegt eine Grundwassermessstelle des Gewässerkundlichen Landesdienstes des Landes Sachsen-Anhalt. Diese Messstelle samt einer uneingeschränkten Zuwegung zu dieser müssen erhalten bleiben bzw. gewährleistet sein.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2"</b>	5,67 ha	100,00%
Sonstige Sondergebiete (SO) - Zweckbestimmung "Handel"	1,27 ha	22,40%
Gewerbegebiet (GE)	3,34 ha	58,20%
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,32 ha	5,64%
Grünfläche, öffentlich	0,33 ha	5,82%
Grünfläche, privat	0,45 ha	7,94%

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

### 8.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das vorliegende Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

### 8.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 8.3 Kosten

Da sowohl das Planverfahren als auch erforderliche Erschließungsmaßnahmen von einem Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt Jessen (Elster)

durchgeführt werden sollen, entstehen der Stadt Jessen (Elster) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung der Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

#### **8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>22</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht.

#### **8.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Jessen (Elster) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Jessen (Elster) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

---

<sup>22</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## **II. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT – MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS gem. § 7 Absatz 1 UVPG)**

### **1. Vorbemerkungen, Grundlagen, Umfang der Umweltprüfung**

Das Verfahren zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" diene gleichzeitig der Erlangung der notwendigen Umweltinformationen – hier als schriftliches Abfrageverfahren im Rahmen des Scoping gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB – zur Abschätzung und Ermittlung von Art und Umfang der Umweltprüfung. Die im Verfahren eingegangenen Fachinformationen, Hinweise und Anregungen sind in die Entwurfsfassung der Planung eingeflossen. Die planimmanente Umweltprüfung ist als unselbstständiges Verfahren Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Sie wird abschließend nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und im hiesigen Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht wird gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Er beschränkt sich auf die von der 3. Änderung berührten Darstellungen des Bebauungsplanes, eine auf dem Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes bezogene erneute Umweltprüfung, respektive Neufassung des Umweltberichtes in seiner Gesamtheit erfolgt nicht.

Der hiesige Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" aus dem Jahr 2008, 2017 ist die 1. Änderung in Kraft getreten. 2022 wurde der Vorentwurf zur 2. Änderung erstellt, der sich im Verfahren befindet. Die 3. Änderung berührt die Bereiche der vorgehenden Änderungen nicht.

Die Ermittlung zu erwartender Umweltauswirkungen erfolgt für Darstellungen, mit denen erstmalig durch die 3. Änderung weitere Beeinträchtigungen für den Umweltzustand und die Schutzgüter des Naturhaushaltes möglich werden. Darstellungen, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen anderer Zulassungsverfahren ergeben, unterliegen nicht der hiesigen Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan Nr. 39 enthält in der rechtskräftigen Fassung einen vollständigen Umweltbericht sowie einen Grünordnungsplan. Für die 1. und 2. Änderung wurden die umweltrelevanten Planinhalte jeweils geprüft und soweit erforderlich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet. Die Ergebnisse der dortigen planimmanenten Umweltprüfungen sowie die Ausführungen zu den Umweltschutzgütern und den Schutzgütern des Naturhaushaltes gelten weiterhin und werden hier nicht erneut in Gänze dargestellt.

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und

findet ihre Darstellung im Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" werden innerhalb des neu festgesetzten Sondergebietes "SO Handel" Bauvorhaben für Einzelhandelseinrichtungen mit Verkaufsflächen von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> ermöglicht, so dass es zur Überschreitung des Schwellenwertes für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG kommt. Die UVP-VP wurde gemäß Anlage 3 UVPG durchgeführt.

Hinweis:

- Da sich die Inhalte der hiesigen UVP-VP weitestgehend mit den entsprechenden Vorgaben für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes und für den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überschneiden, werden die folgenden Angaben zur Umweltprüfung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 3 zum UVPG dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die - zusätzliche - Darstellung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Die aus den Vorgaben für den Umweltbericht gemäß BauGB über den "Katalog" der Vorgaben aus dem UVPG ggf. hinausgehenden Inhalte des hiesigen Vorhabens wurden an passender Stelle ergänzend eingefügt.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells sowie in Gegenüberstellung der Bauflächen/Versiegelungsflächen.

### **1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation**

Im Plangebiet wird im Wesentlichen Baurecht für den Neubau eines REWE-Marktes und eines Drogeriemarktes geschaffen, damit einher geht die Aufgabe des bisherigen REWE-Standortes an der Rosa-Luxemburg-Straße. Das dortige Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß und die Erschließungssituation war von Beginn an ungünstig.

Die Vorhabenplanung sieht insgesamt Verkaufsflächen von rd. 2.700 m<sup>2</sup> vor. Für den neuen Standort werden 4.030 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche veranschlagt, womit der Zulässigkeitsmaßstab erreicht wird, bei dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Vermutungsregel schädlicher Umweltauswirkungen bezüglich der Großflächigkeit von Handelseinrichtungen besteht. Davon geht der Gesetzgeber regelmäßig aus, wenn die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht.

Die Änderung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes wird erforderlich, weil bisher für den Standort Gewerbegebietsfestsetzungen gelten und nun ein Sonstiges Sondergebiet SO "Handel" entwickelt werden soll. Der Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) wird ebenfalls geändert (Parallelverfahren zur 6. Änderung).

Im Plangeltungsbereich der 3. Änderung wurden noch keine – durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen – Vorhaben durchgeführt. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ansaat-/Dauergrünland). In der Nachbarschaft befindet sich im Osten das Betriebsgelände der Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH, im Nordwesten reicht der Änderungsbereich bis an die Wohnbebauung an der Rehainer Straße. Die sonstigen nachbarschaftlichen Gewerbegebietsflächen sind noch unbebaut.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 39 trifft Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Im hiesigen Änderungsbebereich sind Ausgleichsflächen durch "Überplanung" nur soweit betroffen, dass die bisher dort geplanten Maßnahmen teilweise erweitert und strukturell verbessert werden. Das grünordnerische Konzept des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird weiterverfolgt, die Festsetzungen zur Anpflanzung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen werden fortgeführt.

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen**

Fachgesetze und Fachplanungen:

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225)
- ROG: Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

- UIG: Umweltinformationsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- USchadG: Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA 2002, 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- WG LSA: Wassergesetz vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- LaPro LSA: Landschaftsprogramm Land Sachsen-Anhalt 1994
- LEP 2010 LSA: Landesentwicklungsplan Land Sachsen-Anhalt Verordnung vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- REP A-B-W: Regionale Entwicklungsplan Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

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

### Landschaftsprogramm

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

Im Landschaftsprogramm für Sachsen-Anhalt (LaPro LSA) heißt es: "(...) Das Landschaftsbild lebt von dem Gegensatz zwischen der fruchtbaren, reich mit amphibischen Lebensräumen ausgestatteten Elsteraue und den trockenen, waldbestandenen Sandlandschaften (...)"<sup>23</sup>. Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind die Altwasser der Schwarzen Elster, Feuchtgrünland, Sümpfe und Moore sowie naturnahe Wälder. Die beschriebenen naturnahen und natürlichen Landschaftsbereiche befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs.

### Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Jessen (von 1994) trifft für die innerörtlichen Bereiche und die Ortsrandlagen die pauschale Zuordnung zum Siedlungsbereich, für den keine vertiefenden Aussagen getroffen werden. Der Landschaftsplan Jessen (Stand 12/2007) benennt für den Änderungsbereich keine besonderen Potenziale oder Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Das Landschaftsbild und die Natürlichkeit der Schutzgüter insgesamt sind durch die Siedlungsrandlage, Straßen, Schienen und das bestehende Gewerbegebiet beeinträchtigt und überformt. Das Vorhaben Gewerbepark wurde im Landschaftsplan mit geringen Konflikten für Natur und Landschaftsschutz eingeschätzt.

### Biotopverbund

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

In der Nähe der Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplanes – im Westen jenseits des Waldgebiets - befinden sich Biotopverbundflächen (Kern- und Entwicklungsflächen) für die überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit 2.1.2 Elsteraue:

- Nr. 137 Untere Elsteraue (zwischen Listerfehrda und Jessen)
- Nr. 148 Obere Elsteraue (zwischen Arnsnesta und Jessen)

---

<sup>23</sup> LaPro LSA 1994, Teil 2, S. 60 - 61



## Schutzgebiete

An der Schwarzen Elster – jenseits des westlich der Flächen der 3. Änderung gelegenen Waldes befinden sich naturschutzrechtlich verordnete Gebiete:

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

Hinweis:

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

## **2. PROGNOSE: WAHRSCHEINLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN/ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

Die aktuell zur Verfügung stehenden Umweltinformationen werden für die Änderungsgegenstände der 3. Änderung des Bebauungsplanes - soweit daraus umweltrelevante Aussagen abzuleiten sind - schutzgutbezogen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit eingeschätzt und tabellarisch als "Steckbrief" dargestellt. Zu betonen ist hier, dass die mit der geplanten/geänderten Nutzung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter in weiten Teilen bereits Gegenstand der bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung sind – wenn auch bisher nicht durchgeführt – und durch diese auch mit geeigneten Maßnahmen kompensiert werden können.

<b>Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Jessen (Elster) 3. Änderung</b>	
3. Änderung 5,67 ha	- Sondergebiet "Handel" (1,27 ha x GRZ 0,9 = 1,14 ha) Gewerbegebiet (3,30 ha x GRZ 0,8) Verkehrsfläche (0,32 ha) Grünflächen (0,78 ha)
Urplan rechtsgültig 2008	- Gewerbegebiet (5,01 ha x GRZ 0,8 = 4,01) - Grünflächen (0,55 ha) - Verkehrsfläche (0,11 ha)
LP	-
Schutzgebiete / Restriktionen	- Hochwasserrisikogebiet - Schutzbereich Himmelsberger Mineralwasservorkommen - Bergbauberechtigung Elbe-Elster Nr. I-B-c/d-136/2023

Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung / Betroffenheit (aktueller Zustand ggf. abweichend FNP)	Prognose / Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorprägung durch Gewerbegebiet, Landwirtschaft, Bahnanlagen</li> <li>- Wohnnutzung in Nachbarschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zunahme von Pkw- und Lieferverkehr</li> <li>- Konfliktpotenzial (Lärm, Verkehrsfrequenz)</li> </ul>
Arten und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acker, Intensivgrünland</li> <li>- geringes Habitatpotenzial, geeignete Strukturen für Offenlandbrüter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Anbaufläche</li> <li>- Vegetations- / Habitatverlust</li> <li>- Neuanlage Grünflächen mit Wiese und Gehölzanpflanzungen</li> </ul>
Boden, Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landwirtschaftlich überprägter Boden- und Wasserhaushalt</li> <li>- Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung<sup>24</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust offener / versickerungsfähiger Bodenoberflächen</li> <li>- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen</li> </ul>
Oberflächengewässer	-	- Neuanlage Retentionsflächen mit Weidengebüsch
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbelastung durch Gewerbe- und verkehrliche Emissionen</li> </ul>	- mikroklimatische Effekte durch Versiegelung, Bebauung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- technische / landwirtschaftliche Überprägung</li> </ul>	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Vermeidung, Minimierung Alternativen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wasserdurchlässige Oberflächengestaltung</li> <li>- Nutzung vorhandener Infrastruktur / Erschließung</li> <li>- Vermeidung von Zersiedelung / unnötige Neuversiegelung und Landschaftsbeanspruchung durch Konzentration auf vorgeprägtem Standort</li> <li>- Neuanlage von Biotopstrukturen mit Habitatpotenzial für ansässige Arten</li> <li>- Neuanlage Retentionsflächen- / anlagen</li> </ul>	
vorläufiges Fazit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geänderte Baugebietskategorie SO "Handel" mit GRZ 0,9 (vorher GE GRZ 0,8) führt nicht zur Erhöhung der gesamtzulässigen Versiegelung im Plangeltungsbereich</li> <li>- Neue / erweiterte Grünflächen (vorher GE GRZ 0,8) gleichen GRZ 0,9 (s. o.) aus, keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme / Eingriffe</li> <li>- Eingriff grundsätzlich zulässig / rechtsgültige Kompensationsregelung im Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2"</li> </ul>	

Für die mit dem Nutzungswandel Gewerbe – Handel wahrscheinlich einhergehenden Auswirkungen auf die Kaufkraftströme in Jessen wurde eine Auswirkungsanalyse<sup>25</sup> erstellt, aus den Ergebnissen lassen sich keine zusätzlichen Umweltauswirkungen für den geplanten Standort (die nicht schon zulässig wären)

<sup>24</sup> Gesamtbewertung lt. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 02.11.2022

<sup>25</sup> Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt

ableiten. Die Auswirkungen für die vorhandenen Handelseinrichtungen in Jessen sowie hinsichtlich der Zentrenverträglichkeit beurteilt das Gutachten als tragbar und kommt insgesamt zu einem positiven Prüfergebnis.

Für die in der landschaftlichen Umgebung westlich des Plangeltungsbereichs, insbesondere auch die westlich des Waldes befindlichen, geschützten Gebiete und Biotope an der Schwarzen Elster, sind mit der 3. Änderung keine neuen/zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinweise:

- Wie in der Tabelle unter Schutzgebiete/Restriktionen bereits aufgeführt, befindet sich das Plangebiet vollständig in dem Schutzbereich Himmelsberger Mineralwasservorkommen. Zum Schutz der Brunnen auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse sind Bohrungen nicht tiefer als 80 m abzutiefen. Bei der Beantragung von Bohrungen wird die Endteufe durch die Wasserbehörde geprüft und auf 80 m begrenzt.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Elbe-Elster", Nr.: I-B-c/d-136/2023 (Bodenschatz: Erze, Salze, Spate für die Gewinnung von chem. Elementen und Verbindungen; Sole; Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagestätte auftretenden Salzen).
- Bergbauliche Belange stehen dem geplanten Vorhaben grundsätzlich aber nicht entgegen. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen für das Plangebiet nicht vor.

## 2.1 Merkmale des Vorhabens

Im Plangebiet wird durch das neu festgesetzte Sondergebiet SO "Handel" im Wesentlichen Baurecht für den Neubau eines REWE-Marktes und eines Drogeriemarktes geschaffen, damit verbunden ist die Aufgabe des bisherigen REWE-Standortes an der Rosa-Luxemburg-Straße. Die zukünftige Verkaufsfläche wird insgesamt für beide Märkte mit 2.700 m<sup>2</sup> veranschlagt (Bruttogeschossfläche rd. 4.030 m<sup>2</sup>), womit es sich baurechtlich um großflächigen Einzelhandel und nicht mehr um einen "Laden" handelt.

Die Baukörper sollen im Süden und Osten angeordnet werden, die Stellplätze vorgelagert, die Zufahrt wird von der Rehainer Straße aus erfolgen. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen südlich der Rehainer Straße werden beibehalten, ebenso Grünstreifen und Retentionsbereiche im Westen des Plangeltungsbereiches, die teilweise auch erweitert werden.

### 2.1.1 Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst insgesamt rd. 5,67 ha, neben weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen von rd. 3,30 ha kommen

als Hauptinhalt der hiesigen Neuplanung Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung "Handel" von rd. 1,27 ha hinzu sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche von rd. 0,32 ha. Öffentliche und private Grünflächen umfassen insgesamt rd. 0,78 ha. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind teilweise Anlagen zur Regenrückhaltung vorgesehen.

#### 2.1.2 Zusammenwirken mit anderen zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Nach Westen schließt sich der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes an, für den 2022 ein Vorentwurf erstellt wurde. Mit dieser Bauleitplanung sollen bisherige Gewerbegebietsflächen für die Nutzung einer Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) in ein entsprechendes Sondergebiet umgewidmet werden. Damit sind positive Umweltauswirkungen verbunden, es kommt nicht zur – lt. rechtsgültigem Bebauungsplan zulässigen – Oberflächenversiegelung und Bebauung und mit der Nutzung regenerativer Energien wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

#### 2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (einschließlich Flächenverbrauch)

Die durch die Bauleitplanung anhand der GRZ von 0,8 in den Gewerbegebieten und bis zu GRZ 0,9 im SO "Handel" ermöglichte Versiegelungsrate entspricht in etwa dem, was bereits durch den bisherigen Bebauungsplan möglich ist. Der Standort ist sowohl durch die aktuelle Nutzung als auch wegen der intensiven gewerblichen Umgebungsnutzungen und der Lage an der Rehainer Straße als vollständig anthropogen überprägt anzusprechen, auch wenn noch keine bauliche oder sonstige flächenintensive Nutzung aufgenommen wurde. Bedeutende Biotopstrukturen sind nicht zu verzeichnen. Durch die neue Planung werden keine zusätzlichen (nicht bereits zulässigen) Bodeneingriffe hervorgerufen, es kommt nicht zu weiterem "Flächenfraß"; hier wird innerhalb eines etablierten und mit der nötigen Erschließungsinfrastruktur ausgestatteten Standorts eine neue Nutzungsvariante entwickelt.

#### 2.1.4 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie am bisherigen Standort und wie in der Nachbarschaft Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die Rehainer Straße ermöglicht.

#### 2.1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie neue Gebäude und Stellplätze mit betriebsbedingten Schallemissionen. Gegenwärtig besteht

durch den Verkehr und die vorhandenen Betriebe eine Vorbelastung. Bereits vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr des in der Nähe befindlichen EDEKA-Markts sowie dem Verkehr auf der Rehainer Straße und der nahegelegenen Bahnstrecke, gehen Schallemissionen aus, was bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld führte. Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen diesbezüglich im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden, bisherige schalltechnische Untersuchungen erbrachten diesbezüglich kein Erfordernis (weitere Ausführungen hierzu s. Teil I Pkt. 5.9).

Weiterhin sind anlagen- und betriebsbedingte Emissionen (Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate) möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

#### 2.1.6 Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Störfall-Anfälligkeit

Für den Änderungsbereich sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Jessen (Elster) bekannt. Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind keine akuten Gefährdungen zu erwarten. Erheblich emittierende Gewerbe- oder Industrieanlagen oder Anlagen und Betriebe, die vermehrt mit umweltgefährdenden Schadstoffen arbeiten sowie Störfallbetriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

#### 2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

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

Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" ist für den geplanten Neubau des REWE-Marktes und eines Drogeriemarktes eine Schallimmissionsprognose<sup>26</sup> erstellt worden, um zu prüfen, ob die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm<sup>27</sup>) eingehalten werden können.

---

<sup>26</sup> Schallimmissionsprognose "Neubau REWE-Markt und Rossmann-Drogeriemarkt in der Rehainer Straße in 06917 Jessen", Stand 31.05.2022, ASR Akustik und Schallschutz Rosenheinrich, Weimar

<sup>27</sup> TA Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass an allen definierten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Betrieb der neuen Märkte tags und nachts um mindestens 6 dB unterschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm tags und nachts wird durch den Betrieb der neuen Märkte ebenfalls unterschritten. Demzufolge besteht keine Notwendigkeit Schallschutzmaßnahmen oder lärmindernde Maßnahmen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen" festzusetzen.

Die Schallimmissionsprognose ist der hiesigen Begründung als Anlage beigelegt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Jessen (Elster) ist nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Gänzlich auszuschließen sind Kampfmittelfunde bei Bauvorhaben im hiesigen Gelände aber auch nicht, bei Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten und bei Funden sind umgehend die zuständigen Behörden zu kontaktieren. Im Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg sind für den Geltungsbereich der 3. Änderung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Im Zuge der für die 3. Änderung durchgeführten Baugrunduntersuchungen<sup>28</sup> ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen.

## **2.2 Standort des Vorhabens**

### **2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)**

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche dar, Gebäude oder Versiegelungsflächen sind nicht vorhanden. Am Rande der Rehainer Straße befindet sich ein schmaler Grünstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Radweg, im gesamten Änderungsbereich sind keine Gehölze zu finden, auch keine krautige Vegetation.

### **2.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)**

Für den rechtsgültigen Bebauungsplan wurde eine vollständige Erfassung und Bewertung der Umwelt- und Naturschutzgüter vorgenommen, die auch für die 3. Änderung Bestand hat. Die Landwirtschaftsflächen wurden seinerzeit als "Acker ohne jegliche Bewirtschaftung" erfasst, was nicht dem aktuellen Zustand (vor Ort Bestandserfassung 2022-2023) entspricht. Da sich keine zeitnahe bauliche Nutzung ergeben hat, wurde die Bewirtschaftung wiederaufgenommen.

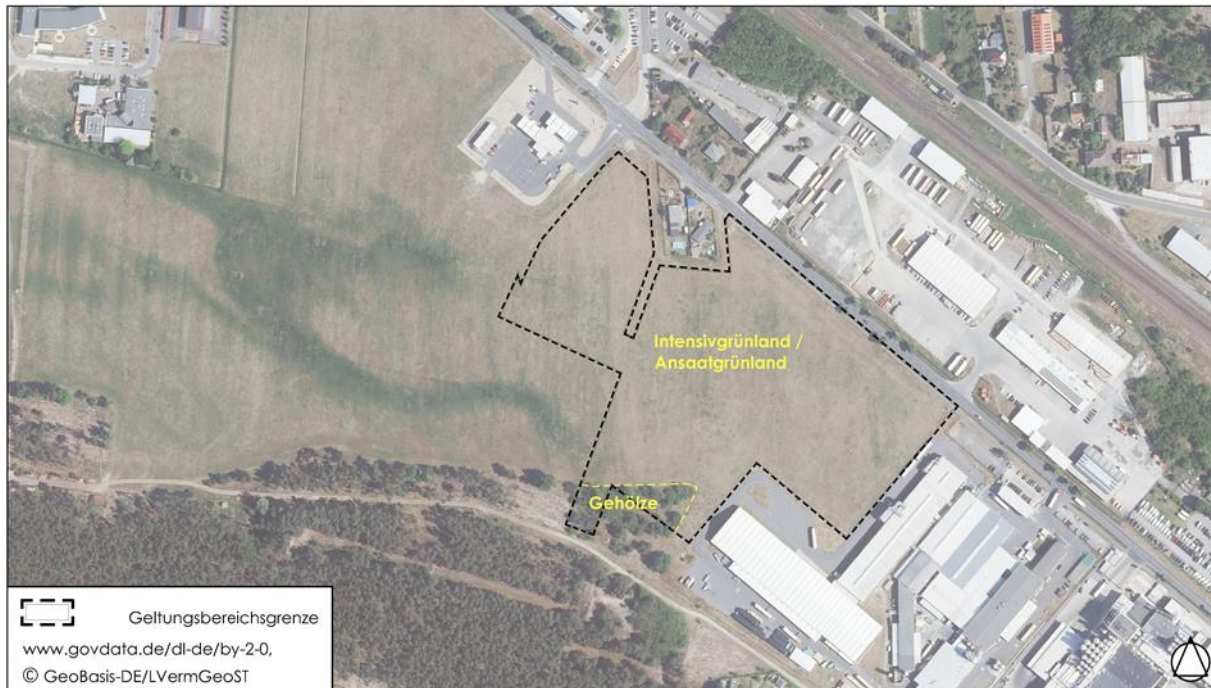
Als potenzielle natürliche Vegetation kann für den nordöstlichen Plangebietsbereich Traubeneichen-Hainbuchenwald in einer grasreichen Ausprägung als

---

<sup>28</sup> Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung "Neubau BV REWE-Markt und Fachmarkt in 06917 Jessen, Rehainer Straße", Stand 27.04.2022, GLU GmbH Jena

Linden-Eichen-Hainbuchenwald angenommen werden, der nach Süden einen eher trocken-warmen Linden-Eichen-Hainbuchenwald übergeht. Tatsächlich enthält der bestehende Wald einen hohen Kiefernanteil, in der Naturverjüngung zeigen sich aber deutlich die o. g. Laubholzarten.

Abb. aktueller Zustand



Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Umgebung mit Gewerbe-, Industrie- und Handelsbetrieben hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit als anthropogen vollständig überprägt zu beschreiben, besonders verdeutlicht sich dies in den sehr stark eingeschränkten Habitatfunktionen. Die Bodenfunktionen können noch gut erfüllt werden, da bisher keine Bebauung oder Versiegelung stattgefunden hat – was aber auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes möglich wäre.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächengewässer, das Baugrundgutachten geht von einem mittleren Grundwasserstand von 2 m bis 2,27 m unter GOK aus. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster (100-jähriges Hochwasser) aber im Hochwasserrisikogebiet. Wenn ein 200-jähriges Hochwassereintritt, könnte das Gelände 1-2 m überschwemmt werden<sup>29</sup>.

Das Gelände befindet sich auf einer pleistozänen Niederterrasse, in 6-7 m Tiefe steht die Grundmoräne aus Geschiebemergel an. Über dem Geschiebemergel

<sup>29</sup> Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung "Neubau BV REWE-Markt und Fachmarkt in 06917 Jessen, Rehainer Straße", Stand 27.04.2022, GLU GmbH Jena

sind eine kiesige und eine sandige Terrasse abgelagert, dann folgt Schwemmsand, darüber Auffüllungen und Mutterboden. In der BÜK<sup>30</sup> werden die Bodenverhältnisse als grundwasserbeeinflusste Gleye und Gley-Braunerden beschrieben.

Das Bodenfunktionsbewertungsverfahren kommt lt. Angaben der Bodenschutzbehörde als Gesamtwert zur Stufe 5, was einer hohen Funktionserfüllung entspricht. Die Ertragsfähigkeit wird mit Stufe 1 bewertet, Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial mit Stufe 5.

Funktionen für den Grünverbund oder eine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der Biotopausstattung sind auf der Fläche derzeit nicht gegeben. Das gesamte Gelände wird als Dauergrünland bewirtschaftet. Auch im Umfeld sind auf den Flächen innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 keine nennenswerten Strukturen vorhanden.

Erholungseignung besteht wegen der aktuellen Nutzung und der Lage nicht.

Räumlich prägend sind die in der Nachbarschaft vorhandenen Bauten wie die Tankstelle, die Produktionsgebäude der Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH und des Milchverarbeitungsbetriebes BMI, auf der gegenüberliegenden Seite der Rehainer Straße unweit des Änderungsbereichs befindet sich ein auffälliges mehrstöckiges altes Gebäude.

Landschaftsbildprägende Biotope oder Strukturen sind im Plangebiet kaum zu finden, die Landwirtschaftsflächen wirken monoton und die Baumreihen entlang der Rehainer Straße sind sehr lückenhaft. Im hiesigen Plangebiet sind nur noch 2 Lindenbäume vorhanden, auf der gegenüberliegenden Straßenseite einige mehr. Prägend für den Raumeindruck ist der Waldrand im Süden.

Durch Ortsbegehungen wurde das faunistische Potenzial eingeschätzt, Vorkommen streng oder besonders geschützte Arten sind unwahrscheinlich, weil nur sehr bedingt geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden sind und das Gelände permanent Störwirkungen von den umliegenden Nutzungen ausgesetzt ist. Lediglich für Offenlandbrüter und als Nahrungsfläche für Gastvögel kann das Gelände im aktuellen – bisher unbebauten – Zustand Funktionen haben. Es ist nicht auszuschließen, dass Wildtiere aus dem Wald von Südwesten her sporadisch das Gelände aufsuchen, für den dauerhaften Aufenthalt oder als Lebensraum besteht aber keine Eignung, jenseits der Rehainer Straße sind auch keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Da sich alle von der Planung betroffenen Bereiche in einem stark überprägten, gestörten und naturfernen Zustand befinden, kann die aktuelle Habitatsignung insgesamt als sehr gering und am ehesten für siedlungsgewohnte Arten und

---

<sup>30</sup> Bodenübersichtskarte Sachsen-Anhalt, 1:50:000 VBK 50, Landesamt für Geologie und Bergbau Sachsen-Anhalt 2009



Kulturfolger geeignet beschrieben werden, die auch in der Umgebung überall anzutreffen sind und ausweichen können.

Durch den Vorhabenträger im Bereich SO "Handel" wurden im Vorfeld der Bauantragstellung Gutachter beauftragt, die artenschutzrechtliche Relevanz zu prüfen. Die dafür nötigen Untersuchungen begannen im Frühjahr 2024, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)<sup>31</sup> liegt für das Bauvorhaben mit Stand Juli 2024 vor. Damit wurde dem Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes entsprochen. Für die hiesige Planung wurde auf aktuelle Untersuchungen im Rahmen des für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" erstellten Umweltberichtes mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zurückgegriffen. Dort kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass anhand der ermittelten Vorkommen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind (die nicht mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden könnten). Die Ergebnisse des aktuell zum Bauantrag "Neubau REWE-Markt und Neubau Rossmann-Markt" vorliegenden Artenschutzgutachtens und daraus zu folgernde Schutzmaßnahmen – hier in erster Linie Vermeidungsmaßnahmen - müssen bei der konkreten Vorhabenplanung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO "Handel" (im Baugenehmigungsverfahren)<sup>32</sup> berücksichtigt werden. In gleicher Weise wie vorgenannt ist für alle weiteren Bauvorhaben im Plangebiet zu verfahren.

---

<sup>31</sup> Landschaftsplanung Dr. Reichhoff LPR GmbH (Verf.): Erschließung REWE-Markt und Rossmann-Drogerie an der B 187 (Rehainer Straße) in 06817 Jessen (Elster) – Stand: Juli 2024, Auftraggeber: PZ-Marktbaubau Gräfenhainichen GmbH, erstellt zum Bauantrag 63-02169-2024-16 für das Bauvorhaben "Neubau REWE-Markt und Neubau Rossmann-Markt"

<sup>32</sup> Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen mit dem im Juni 2024 fertiggestellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) für das Bauvorhaben REWE und Rossmann-Drogerie aktuelle Nachweise vor. Im Geltungsbereich selbst bestehen wegen der landwirtschaftlichen Nutzung (insbesondere bei frühzeitiger und mehrfacher Mahd) keine guten Bedingungen für Brutvögel, aber trotz der Störeinflüsse aus der Umgebung ist wegen der strukturellen Eignung Brutpotenzial zu konstatieren.

2024 wurden von den artenschutzrechtlich relevanten Arten einzig die Feldlerche mit einem Brutpaar im Offenland erfasst. Die Art hält zu vertikale Strukturen Mindestabstände von 50 m -100 m, daher war sie nur im nördlichen Plangebiet anzutreffen. Im bebauten Bestand im Umfeld des Gewerbegebietes wurde die Haubenlerche mit 2 Brutpaaren festgestellt. Sie nutzte im Frühjahr 2024 die gegrubberten Anbauflächen im Plangeltungsbereich zur Nahrungssuche. Potenzielles Beeinträchtigungsrisiko sehen die Gutachter für in der Nachbarschaft mögliche Vorkommen von Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Sperber, für die allerdings keine aktuellen Nachweise erbracht wurden.

Die im Umfeld vorkommenden (für die Region typischen) Arten Habicht, Graureiher, Waldohreule, Bluthänfling, Saatkrähe, Dohle Turmfalke, Schwazmilan, Rotmilan und Schleiereule sind im AFB als potenzielle Gastvögel aufgeführt, für die das Vorhaben lt. Gutachten keine Wirksamkeit hat.

Es sind keine für Fledermausquartiere oder für Höhlenbrüter geeignete Altbäume vorhanden. Für Zauneidechsen sind keine geeigneten Strukturen vorhanden, da es an geeigneten sandigen und grabfähigen Bodenoberflächen für die Eiablage mangelt. Blühpflanzen sind nur marginal vertreten, so dass Insekten kaum Nahrungsangebote finden.

Das lokale Mikroklima wird von den im bebauten Umfeld zu konstatierenden siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen beeinflusst, die Bahnstrecke kann wiederum als Luftaustauschbahn fungieren und Richtung Westen schließt sich ein Waldgebiet an, aus dem Kalt- und Frischluft in das Gelände strömen kann. Da die Topographie nur sehr schwach ausgeprägt ist kommen für die Umgebung bedeutsame Luftabflüsse nicht zustande.

### 2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

#### 2.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten im oben genannten Sinne betroffen. FFH-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 400 m Entfernung, SPA-Gebietsflächen in rd.1 km.

FFH0074 Gewässersystem Annaburger Heide südöstlich Jessen  
SPA0016 Mündungsgebiet der Schwarzen Elster

- nicht betroffen

#### 2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in rd. 1 km Entfernung.

NSG0001 Untere Schwarze Elster

- nicht betroffen

#### 2.2.3.3 Nationalparks und nationale Naturmonumente

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

#### 2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Biosphärenreservate sind in der Nähe nicht vorhanden. Das nächstgelegene Biosphärenreservat sowie Landschaftsschutzgebiet befindet sich in mindestens 1 km Entfernung. Die Elsteraue stellt eine überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit dar, für die in der 2002 für den Landkreis Wittenberg aufgestellten Planung ein Ökologisches Verbundsystem – ÖVS – mit der Nr. 2.1.2 geführt wird.

- nicht betroffen

#### 2.2.3.5 Naturdenkmale

Flächenhafte Naturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

#### 2.2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleen

- nicht betroffen

#### 2.2.3.7 Geschützte Biotope

Lt. § 30 BNatSchG oder § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- nicht betroffen

#### 2.2.3.8 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Es liegt lt. Hochwassergefahrenkarte<sup>33</sup> außerhalb des von der Schwarzen Elster ausgehenden Überschwemmungsgebietes des HQ 100. Vom HQ 200-Bereich wird das Plangebiet erfasst. Bei einem 200-jährigen Hochwasser ist für den Plangeltungsbereich mit einer Wassertiefe von 1-2 m zu rechnen.

Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert. Zu beachten ist der Schutzbereich der Himmelsberger Mineralbrunnen GmbH. Zum Schutz der Brunnen sind Bohrungen auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht tiefer als 80 m abzutiefen.

- nicht betroffen

#### 2.2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Bisher sind für das Plangebiet keine relevanten Umweltbelastungen zu verzeichnen. Im Rahmen der Untersuchungen für das Baugrundgutachten ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen. Das für die zukünftige Nutzung als Handelsstandort mit REWE-Markt und Drogeriemarkt erstellte Schallgutachten kommt zu dem Schluss, dass alle relevanten immissionsschutzrechtlichen Richtwertwerte der TA Lärm sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeiten sicher eingehalten werden.

---

<sup>33</sup> Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), Stand 2022

- nicht betroffen

#### 2.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Im Regionalen Entwicklungsplan ist die Stadt Jessen (Elster) als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines regional bedeutsamen Standortes für Gewerbe und Industrie.

Ziel der Raumordnung für die Grundzentren ist es, sie als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Ziel 35 LEP ST 2010).

Für den hiesigen Standort weiterhin relevant ist das Ziel 44 LEP ST 2010, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen, zielt. Mit der Entwicklung eines zeitgemäßen Versorgungsstandortes an der Rehainer Straße in kurzer Entfernung zur ÖPNV-Schnittstelle am Bahnhof/Bushaltestelle kann die Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung attraktiv gehalten werden.

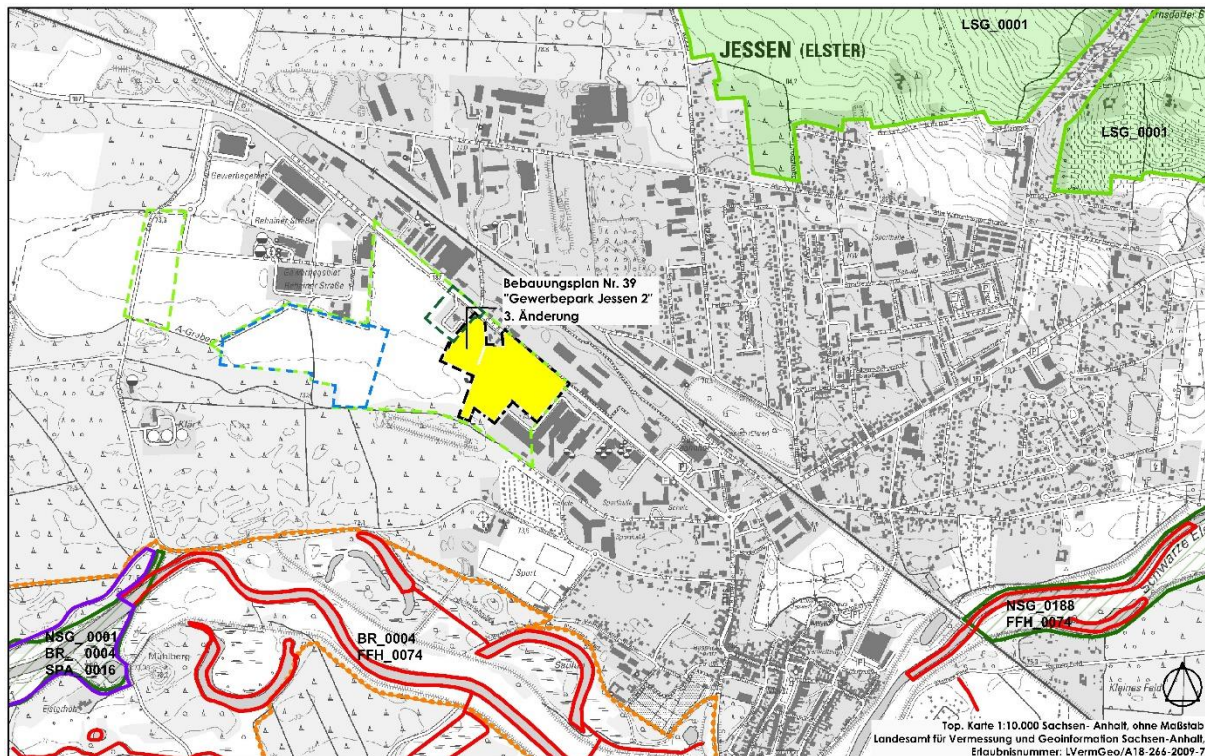
- nicht betroffen

#### 2.2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Wissenstand nicht in einem archäologischen Relevanzbereich, Baudenkmale oder sonstige Denkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

- nicht betroffen

Abb. Schutzgebiete












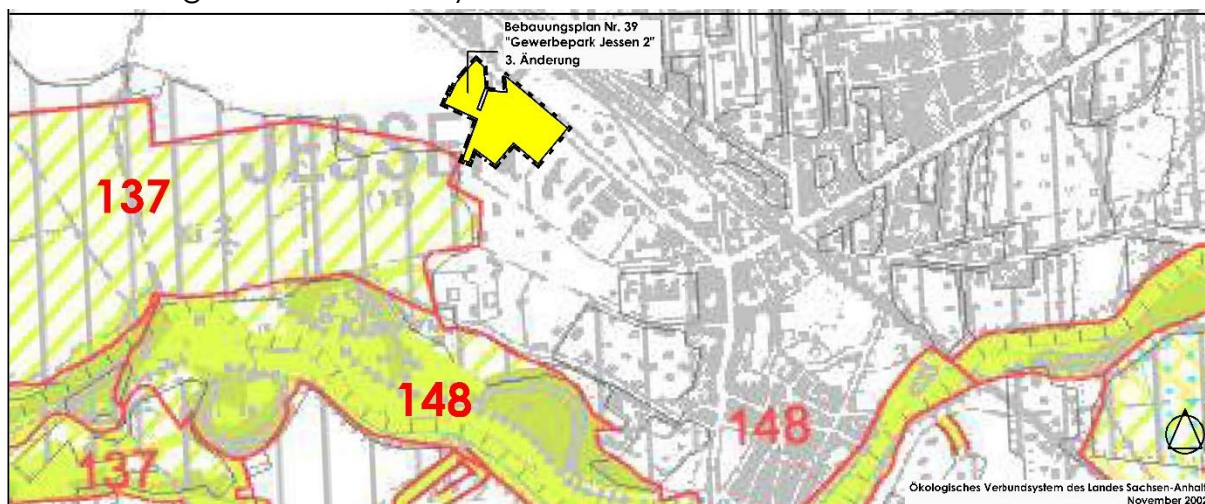
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Flora-Fauna-Habitat-Gebiet<br>FFH_0074 Gewässersystem Annaurger Heide<br>südöstlich Jessen |  | Geltungsbereich B-Plan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" - rechtskräftig              |
|  | Europäisches Vogelschutzgebiet<br>SPA_0016 Mündungsgebiet der Schwarzen Elster             |  | Geltungsbereich B-Plan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" - 1. Änderung, rechtskräftig |
|  | Naturschutzgebiet<br>NSG_0001 Untere Schwarze Elster<br>NSG_0188 Schwarze Elster-Kuhläche  |  | Geltungsbereich B-Plan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" - 2. Änderung, im Verfahren  |
|  | Landschaftsschutzgebiet<br>LSG_0001 Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge                 |  | Geltungsbereich B-Plan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" - 3. Änderung                |
|  | Biosphärenreservat<br>BR_0004 Mittelelbe   |   |   |

Abb. Ökologisches Verbundsystem<sup>34</sup>



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Ökologisches Verbundsystem<br>137 Untere Elsteraue<br>148 Obere Elsteraue |  | Geltungsbereich B-Plan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" - 3. Änderung |
|---|---|---|--|

<sup>34</sup> Ökologisches Verbundsystem (ÖVS) des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Wittenberg; Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt LSA 2002

## 2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 2.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Jessen (Elster) sind nicht erkennbar. Für die Wohngebiete der Umgebung werden zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert, außerdem ist der Standort nicht weit von Bahnhof und Busbahnhof und der Bushaltstelle an der Rehainer Straße (Tankstelle) entfernt. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen an der Rehainer Straße (im Nordwesten des Plangeltungsbereiches), werden sich wahrscheinlich weniger intensiv gestalten, als es mit den bisher geplanten Gewerbegebieten möglich wäre.

Anhand der Größe der Verkaufsflächen von rd. 2.700 m<sup>2</sup> fällt der Standort der Kategorie des großflächigen Einzelhandels zu, weshalb bezüglich der Verträglichkeit mit den Handelsschwerpunkten in der Kernstadt eine Auswirkungsanalyse erstellt wurde. Das positive Ergebnis dieses Gutachtens<sup>35</sup> war Anlass zur Einleitung des Planverfahrens.

### 2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

### 2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die aktuelle intensive Landwirtschaftsnutzung und die Umgebungsnutzungen verändert und überprägt. Die natürlichen Funktionen sowie die Leistungsfähigkeit der Umweltgüter sowie der Schutzgüter des Naturhaushalts kommen kaum noch zum Tragen. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte GRZ von 0,8 entspricht der auch bisher schon zulässigen (hohen) Versiegelungsrate. Lediglich die Neuplanung der Erschließungsstraße erhöht die Versiegelungsrate.

<b>versiegelte Flächen - eingriffsrelevant</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
GE (GRZ 0,8) bebaubar	13.692 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
SO "Handel" (GRZ 0,8 zzgl. Überschreitung auf 0,9) bebaubar	0 m <sup>2</sup>	11.410 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	2.105 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>13.692 m<sup>2</sup></b>	<b>13.515 m<sup>2</sup></b>

---

<sup>35</sup> Auswirkungsanalyse Verlagerung des REWE- und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster), BBE Handelsberatung GmbH 12/2022

**versiegelte Flächen**

Bestand	13.692 m <sup>2</sup>
Planung	13.515 m <sup>2</sup>
Differenz	-178 m <sup>2</sup>

Gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen der GRZ von einheitlich 0,8 für alle Baugebiete wird für das sonstige Sondergebiet SO "Handel" die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf bis zu 0,9 eingeführt. Damit wird innerhalb dieser Baugebietskategorie ein stärkerer Zugriff auf die offene Bodenfläche durch Versiegelung ermöglicht. Gleichzeitig werden aber auch Teilbereiche bisheriger Baugebiete als Grünflächen festgesetzt, wodurch die im Plangeltungsbe- reich zulässige Versiegelungsfläche reduziert wird und insgesamt etwas weniger Bodeninanspruchnahme zustande kommt.



<p><b>Flächenvergleich</b>  <b>B-Plan "Gewerbepark Jessen 2" 3. Änderung / Rechtskräftiger B-Plan</b></p>	
	Neuausweisung SO "Handel" / Reduzierung GE
	Neuausweisung "SO Handel" / Reduzierung Grünfläche
	Neuausweisung Straße / Reduzierung GE
	Neuausweisung Straße / Reduzierung Grünfläche
	Neuanlage Grünfläche / Reduzierung GE
	nicht eingriffsrelevante Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt              Stadt: Jessen (Elster)              Gemarkung: Jessen              Flur: 1, 2, 10, 11              Maßstab: 1 : 1.000</p> <p>Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr): 11/2022</p> <p>Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt              Aktenzeichen: A18-266-2009-7</p> <p>Vermessung: Stadt: Jessen (Elster)              Gemarkung: Jessen              Flur: 1              Maßstab: 1 : 250              Lage-system: ETRS89_UTM32              Höhen-system: NNH              Stand: 04/2022</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:              Dipl.-Ing. Christian Böck              Esch-Neu-3-Weg 7              06120 Halle              Tel.: 0345 - 78 28 788              Fax: 0345 - 68 58 257              Mail: info@vermessungboeck.de</p>	

Durch den Vorhabenträger im Bereich SO "Handel" wurden Gutachter beauftragt, die artenschutzrechtliche Relevanz zu prüfen. Die Untersuchungen wurden im Juli 2024 fertiggestellt. Sie werden im Rahmen des Bauantrages und der Ausführungsplanung zu beachten sein. Im hiesigen Bebauungsplanverfahren erfolgt der Hinweis auf die Notwendigkeit der Herstellung von Artenschutzfachbeiträgen im Vorfeld beabsichtigter Bauvorhaben. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01.03. – 30.09. untersagt, dies ist zu beachten. Wenn die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeiten (Mitte Juli – Februar) durchgeführt werden, können Beeinträchtigungen potenzieller Brutvögel vermieden werden. Bei Einhaltung der Schonzeiten und da die in Betracht kommenden Arten jedes Jahr neue Nester bauen wofür in der Umgebung geeignete Strukturen vorhanden sind, ist nicht mit Konflikten zu rechnen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind aufgrund der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten, ebenso sind keine Biotopverbundflächen oder geschützte Biotope betroffen.

Mit der auch zukünftig hohen Versiegelungsrate von 80 - 90 % bleibt es bei den schon aktuell möglichen erheblichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser sowie der Verdunstung. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit technischer Lösungen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung, wie z. B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte. Bisher wird das Regenwasser an Ort und Stelle versickert, auch in den bereits baulich genutzten Arealen (des Gesamtbebauungsplanes). Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" sieht Versickerungsgräben entlang der geplanten Erschließungsstraßen vor, das wird mit der 3. Änderung in Form von Festsetzungen zu Retentionsbereichen planerisch weitergeführt.

Mit der neuen Bebauung, der Bodenversiegelung und dem Betrieb des REWE-Marktes und des Drogeriemarktes kommt es zu mikroklimatischen Auswirkungen am Standort, weil Verdunstungsflächen mit Abkühlungseffekten reduziert werden und die befestigten Flächen und die Baukörper Wärme speichern und abstrahlen. Signifikante, über die aktuelle Situation hinausgehende mikroklimatische Effekte sind nicht zu erwarten. Eine begrünte Retentionsanlage - wie oben beschrieben - könnte hier positive Effekte auslösen, ebenso Dach- und Fassadenbegrünungen.

#### 2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierungseffekte bezüglich der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte,



emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen, insbesondere Schallimmissionen entgegenwirken. Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung der Gebäudehöhen und –kubatur sowie mit raumwirksamer Grünstruktur entgegengewirkt werden.

Der Umweltbericht des rechtsgültigen Bebauungsplanes (in der Urfassung vom 2008) hat die zu erwartenden Auswirkungen der Gesamtplanung ermittelt<sup>36</sup>:

*Zusammenfassende, schutzgutübergreifende Bewertung*

*Den erheblichsten Eingriff erfährt das Schutzgut Boden. Die Versiegelung und Bebauung führt zum Totalverlust der Bodenfunktionen. Zusätzlich ist die Gefahr eines potenziellen Schadstoffeintrags während der Bauphase nicht auszuschließen.*

*Die anthropogene Nutzung führt auf Teilflächen zu einem dauerhaften bzw. temporär beeinträchtigten Biotopverlust. Dies betrifft Fauna wie Flora gleichermaßen. Durch die Umsetzung der im Grünordnungsplan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird sich jedoch bezogen auf das gesamte Plangebiet die Strukturvielfalt erhöhen und somit die Artenvielfalt steigern. Die verbleibenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere müssen im Rahmen der Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.*

*Das Schutzgut Klima/Luft ist bereits durch die Verkehrsbelastung der B 187 und die Emissionen der umliegenden Bebauung vorbelastet. Bei Einhaltung der gesetzlich geforderten Emissionsgrenzwerte für gewerbliche Ansiedlungen wird die Schadstoffbelastung der Luft nicht zu zusätzlichen erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.*

*Die Folgen für das Schutzgut Wasser sind unmittelbar an das Schutzgut Boden gekoppelt. Die Versiegelung/Überbauung und nachfolgende Ableitung des Regenwassers reduziert die Grundwasserneubildung.*

*Die Gefahr des potenziellen Schadstoffeintrages über den Boden in das Grundwasser ist dagegen latent vorhanden, Störfälle und Havarien im Betrieb können nie ganz ausgeschlossen werden. Gesetzlich geforderte Sicherheitsauflagen sind bei dem Umgang mit umweltrelevanten Stoffen unbedingt einzuhalten und streng zu kontrollieren.*

*Das Schutzgut Mensch ist durch Lärm und Immissionen der vorhandenen Nutzungen (B 187 und umgebende Bebauung) vorbelastet. Es bleibt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, den Umgang mit möglichen umweltrelevanten Stoffen auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen sowie die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte im Rahmen des Immissionsschutzes zu kontrollieren.*

---

<sup>36</sup> Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" Begründung Teil II, Kap. 2. S. 16-17

*Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild ist das Plangebiet als erheblich beeinträchtigt zu bezeichnen. Die fehlenden naturnahen Strukturen bewirken eine verstärkte Wahrnehmung der B 187 im Norden sowie der umgrenzenden gewerblichen Bebauung. Die Schaffung von Grünstreifen strukturiert die einzelnen Gewerbeflächen. Die Planausweisung integriert die ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche in die umliegende städtebauliche Entwicklung.*

*Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht berührt.*

Die o. g. Auswirkungen sind zulässig aber überwiegend noch nicht eingetreten, da die geplanten Gewerbegebiete bisher nicht realisiert wurden. Der rechtsgültige Bebauungsplan enthält die für die Kompensation seiner Umweltfolgen und die für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt nötigen Maßnahmen und Regelungen. Dem Bebauungsplan sind umfangreiche externe Kompensationsflächen zugeordnet. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes kommen keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zustande.

#### 2.3.5 Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung als betriebsbedingte/anlagenbedingte Auswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel. Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä. treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

#### 2.3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben

Kumulierende Umweltauswirkungen mit Nutzungen in der Umgebung sind gegenwärtig nicht erkennbar. Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" sind positive Umweltauswirkungen auf den Standort und die Umgebung verbunden, da dort zu Gunsten einer Photovoltaikfreiflächenanlage (PVA) auf gewerbliche Baufläche verzichtet wird.

#### 2.3.7 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Auswirkungen

Mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbar erneut Bodenversiegelungen verbunden, die der Definition von erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts entsprechen. Allerdings sind diese bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan zulässig. Der Verlauf der Baugrenzen wird großzügig gefasst, um eine

gewisse Flexibilität bei der Anordnung von Gebäuden und Stellplätzen entstehen zu lassen.

Um minderd zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete vollständig begrünt werden und für die Eingrünung sollen auf 25 % der unbebaubaren Fläche Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Alle unbebaubaren Flächen und die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mindestens als Wiese einzugrünen. Zur Eingrünung des SO "Handel" sollen innerhalb der privaten Grünflächen Baumreihen angepflanzt werden. Weiterhin sollen im westlichen Plangebiet offene Rückhalte- und Versickerungsflächen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers entstehen, die mit Feuchtgebüschten begrünt werden. Dafür werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die als Grünstreifen die geplante Erschließungsstraße begleiten.

Um die Entnahme des für die Grünflächenbewässerung erforderlichen Wassers insbesondere aus dem Grundwasser oder dem Trinkwassernetz zu vermeiden, sollte das anfallende Niederschlagswasser nicht nur im Gelände versickert, sondern dafür in entsprechenden Anlagen gespeichert werden.

Anmerkung:

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen hat der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)<sup>37</sup> Maßnahmen entwickelt, mit denen die Durchführung des Vorhabens möglich sein wird ohne gegen die Verbotstatbestände des § 33 Abs. 1 Nr. 1-3 zu verstoßen. Da der AFB Bestandteil des Bauantrages ist, werden die Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Vollzuges der Bebauungsplanung zu beachten sein.

Zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen allgemein zählen Bauzeitenregelungen unter Berücksichtigung der Brutzeiten bei Bau- und Fällarbeiten, die Verwendung von reflexionsarmem Glas und das Vermeiden von umgreifenden Glasscheiben in Eckbereichen und die artengerechte Gestaltung und Bewirtschaftung der neuen Grünanlagen. Mit diesen Maßnahmen können bei der Durchführung des Vorhabens Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vermieden werden.

Die Klimawirksamkeit der neuen Baukörper und Versiegelungsflächen kann durch möglichst geringe Versiegelungsgrade bei Oberflächenbefestigungen (s. o.) und durch emissionsarme, wenig Wärme abstrahlende Gebäudetechnik gemindert werden. Außerdem kann Dach- und Fassadenbegrünung zur Thermoregulierung beitragen. Die Nutzung klimafreundlicher regenerativer Energien, wie Fotovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen und an den Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist ebenfalls eine Option und ausdrücklich zugelassen.

---

<sup>37</sup> Landschaftsplanung Dr. Reichhoff LPR GmbH (Verf.): Erschließung REWE-Markt und Rossmann-Drogerie an der B 187 (Rehainer Straße) in 06817 Jessen (Elster) – Stand: Juli 2024, Auftraggeber: PZ-Marktbaubau Gräfenhainichen GmbH, erstellt zum Bauantrag 63-02169-2024-16 für das Bauvorhaben "Neubau REWE-Markt und Neubau Rossmann-Markt"

### 2.3.8 Alternativen

Im Vorfeld der Planung wurde intensiv geprüft, ob der aktuelle Standort des REWE-Marktes an der Rosa-Luxemburg-Straße weiter genutzt werden könnte. Die für die gewünschte Vergrößerung des Marktes notwendigen Flächen stehen aber dort nicht hinreichend zur Verfügung, auch ist die verkehrliche Situation am derzeitigen Standort ungünstig.

Der neue Standort an der Rehainer Straße ist verkehrlich gut zu erreichen, die Zu- und Abfahrt wird sich wesentlich einfacher gestalten als am alten Standort. Günstig ist die kurze Distanz zu Bahnhof und Bushaltestelle. Die Nähe zum EDEKA-Markt an der gegenüberliegenden Seite der Rehainer Straße macht den Versorgungsstandort zusätzlich attraktiv. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier kein freier unbelasteter Landschaftsraum, sondern ein bereits überplanter, in die städtebauliche Struktur eingebundener Standort weiterentwickelt wird und keine Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Aufwendungen für die technische Erschließung können geringgehalten werden, da alle Erschließungssysteme vor Ort vorhanden sind.

## 3. E-/A-BILANZIERUNG

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Areal, das hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen hauptsächlich Landwirtschaftsfläche ohne strukturierende Gehölze oder sonstige Vegetation umfasst.

### Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S.174) und Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

eingriffsrelevante Flächen		Wertpunkte je m <sup>2</sup>	B-Plan (Urplan) rechtskräftig	Wertpunkte	B-Plan 3.Änderung Planung	Wertpunkte
NBP	Sukzessionsfläche als Gewässerschonstreifen	17	15 m <sup>2</sup>	255 BWP		
PYY	private und öffentliche Grünflächen	10	240 m <sup>2</sup>	2.400 BWP		
BID	GE Bebauung (Überbaubare Grundflächen 80 %)	0	13.692 m <sup>2</sup>	0 BWP		
PYY	nicht überbaubare Grundfläche 20 %	10	3.423 m <sup>2</sup>	34.230 BWP		
PYY	Grünfläche öffentlich: Grünstreifen zwischen Planstraße und Retentionsfläche	10			430 m <sup>2</sup>	4.300 BWP
FGK	Grünfläche öffentlich: Retentionsbereich begrünt (Graben)	9			670 m <sup>2</sup>	6.030 BWP
PYY	Grünfläche privat: Eingrünung Sonderbaufläche SO "Handel"	10			1.080 m <sup>2</sup>	10.800 BWP
HYA	Grünfläche privat: Fläche für Bepflanzung (mit Feuchtgebüsch)	16			410 m <sup>2</sup>	6.560 BWP
VS.	Verkehrsflächen, öffentlich (Planstraße)	0			2.105 m <sup>2</sup>	0 BWP
BID	Sonderbaufläche SO "Handel", überbaubare Grundfläche (GRZ 0,8 + Überschreitung 0,1=0,9)	0			11.410 m <sup>2</sup>	0 BWP
PYY	nicht überbaubare Grundfläche	10			1.266 m <sup>2</sup>	12.655 BWP
<b>Summe eingriffsrelevante Flächen</b>			<b>17.370 m<sup>2</sup></b>	<b>36.885 BWP</b>	<b>17.370 m<sup>2</sup></b>	<b>40.345 BWP</b>
<b>nicht eingriffsrelevante Flächen</b>						
	GE Bebauung (Überbaubare Grundflächen 80 %)		26.405 m <sup>2</sup>		26.405 m <sup>2</sup>	
	nicht überbaubare Grundfläche 20 %		6.600 m <sup>2</sup>		6.600 m <sup>2</sup>	
	Verkehrsflächen (öffentlich)		1.070 m <sup>2</sup>		1.070 m <sup>2</sup>	
	öffentliche Grünflächen		2.200 m <sup>2</sup>		2.200 m <sup>2</sup>	
	private Grünflächen		3.030 m <sup>2</sup>		3.030 m <sup>2</sup>	
<b>Summe nicht eingriffsrelevante Flächen</b>			<b>39.305 m<sup>2</sup></b>		<b>39.305 m<sup>2</sup></b>	
<b>Summe Geltungsbereich Bebauungsplan</b>			<b>56.675 m<sup>2</sup></b>	<b>36.885 BWP</b>	<b>56.675 m<sup>2</sup></b>	<b>40.345 BWP</b>

#### Kompensation

B-Plan rechtskräftig

36.885 BWP

B-Plan 3.Änderung

40.345 BWP

Differenz

**+ 3.460 BWP**

Gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen wird für das Sonstige Sondergebiet SO "Handel" die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf bis zu 0,9 eingeführt. Damit wird innerhalb dieser Baugebietskategorie ein stärkerer Zugriff auf die offene Bodenfläche durch Versiegelung ermöglicht. Gleichzeitig werden aber auch Teilbereiche bisheriger Baugebiete als Grünflächen festgesetzt, wodurch die im Plangeltungsbereich zulässige Versiegelungsfläche reduziert wird und insgesamt etwas weniger Bodeninanspruchnahme zustande kommt. Zusätzliche Kompensationsbedarfe durch mehr Eingriffe in den Boden sowie die übrigen davon betroffenen Schutzgüter werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes demzufolge nicht ausgelöst. Mit den auf den Grünflächen der 3. Änderung festgesetzten Maßnahmen können im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan mehr Biotopwertpunkte erreicht werden, es kommt zu einem kompensatorischen Überschuss.

#### **4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**

##### **4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken**

Das Gelände wurde 2022 und 2023 mehrfach begangen. Auf eine gesonderte Karte zu den Biotop- und Nutzungstypen wurde hier verzichtet, da im Wesentlichen nur ein Biotoptyp vorhanden ist (s. Abbildung Kap. 2.2.3). Dem Grünordnungsplan (GOP) zum rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine Karte mit einer Bestandserfassung als Anlage 5 erstellt wurden.

Das Vorhaben mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.700 m<sup>2</sup> fällt der Kategorie des großflächigen Einzelhandels zu, weshalb bezüglich der Verträglichkeit mit den Handelsschwerpunkten in der Kernstadt eine Auswirkungsanalyse erstellt wurde. Das positive Ergebnis dieses Gutachtens war Anlass zur Einleitung des Planverfahrens.

In Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung, mangels geeigneter Habitatstrukturen und wegen des lagebedingten Störgrades wurde auf vertiefende Untersuchungen im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens verzichtet. Durch den Vorhabenträger im Bereich SO "Handel" wurden bereits Gutachter beauftragt, die artenschutzrechtliche Relevanz zu prüfen, die dafür nötigen Untersuchungen für das Bauvorhaben wurden im Juli 2024 fertiggestellt. Außerdem konnte auf aktuelle Untersuchungen im Rahmen des für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" erstellten Umweltberichtes mit integriertem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zurückgegriffen werden. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens für diese Teilfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden als Information in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen, sie müssen bei der konkreten Vorhabenplanung (im Baugenehmigungsverfahren) berücksichtigt werden. Im Bedarfsfall müssen die von den Gutachtern entwickelten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die hiesige 3. Änderung des Bebauungsplanes werden in den vorgehenden Kapiteln des Umweltberichtes dargestellt, der Teil der Bebauungsplanbegründung ist. Der Umweltbericht basiert in wesentlichen Bestandteilen auf der im Vorfeld für die Planung durchgeführten UVP-Vorprüfung nach § 7 UVPG und Anlage 1 UVPG. Um Wiederholungen der Inhalte zu vermeiden, werden die Erläuterungen im Umweltbericht auch anhand der Gliederung und Abfolge des Anhangs 3 UVPG dargestellt. Darüber hinaus gehende Angaben und Inhalte der Vorgaben des Anhang 1 BauGB zu § 2a BauGB werden entsprechend ergänzt.

- Auswirkungenanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung "Neubau BV REWE-Markt und Fachmarkt in 06917 Jessen, Rehainer Straße", Stand 27.04.2022, GEOTECHNIK-LANDSCHAFT-UMWELT GLU GMBH JENA
- Schallimmissionsprognose Neubau REWE-Markt und Roßmann-Drogeriemarkt, Akustik und Schallschutz Rosenheinrich-ASR, Stand 31.05.2022,
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Verkehrsanbindung, Uhlig & Wehling GmbH, Stand Juli 2022, Mittweida/Sa.
- Umweltbericht und Grünordnungsplan (Teil II zur Begründung Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" Urfassung, rechtsgültig), Dipl.-Ing. Kurzke Landschaftsplanung Juni 2008
- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag (Teil 2 zur Begründung 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" Vorentwurf), Büro Knoblich, Stand September 2022

#### **4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

#### **4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem hiesigen Änderungsbebauungsplan der Stadt Jessen soll in einem bisherigen Gewerbegebiet ein Standort für großflächigen Einzelhandel mit einem REWE-Markt und einen Rossmann-Drogeriemarkt ermöglicht werden. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbegebiet Jessen 2", bisher hat dort keine bauliche Entwicklung stattgefunden,

die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Vorhaben "Gewerbepark" wurde im Landschaftsplan der Stadt Jessen mit geringen Konflikten für Natur und Landschaftsschutz eingeschätzt.

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet mit GRZ 0,8 fest. Mit der 3. Änderung kommt es im Plangebiet insgesamt nicht zu einer höheren Versiegelungsrate, der Eingriff in den Boden bleibt im bisherigen Umfang. Der B-Plan Nr. 39 trifft Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Im hiesigen Änderungsbereich sind keine Ausgleichsflächen durch "Überplanung" betroffen, die zugeordneten externen Maßnahmen werden nicht verändert. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden infolge der 3. Änderung nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Planänderungen bezüglich möglicher Lärmbelastungen für die nächst gelegenen Wohnbebauungen wurden schalltechnische Untersuchungen vorgenommen mit dem Ergebnis, dass alle relevanten Richtwerte der einschlägigen Regelwerke eingehalten werden können. Es kommt nicht zu schädlichen Lärmbelastungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Zur Beurteilung möglicher Folgen des Vorhabens REWE-Markt und Rossmann-Drogeriemarkt im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Handel" für die ansässige Tierwelt wurde bereits ein Artenschutzgutachten beauftragt, die dafür nötigen Untersuchungen für das Vorhaben wurden im Juli 2024 fertig gestellt. Die Ergebnisse finden als Fachinformationen Eingang in die Begründung des Bebauungsplanes, sie müssen bei der konkreten Vorhabenplanung (im Baugenehmigungsverfahren) berücksichtigt werden.

Zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen allgemein zählen Bauzeitenregelungen unter Berücksichtigung der Brutzeiten bei Bau- und Fällarbeiten, die Verwendung von reflexionsarmem Glas und das Vermeiden von umgreifenden Glasscheiben in Eckbereichen und die artengerechte Gestaltung und Bewirtschaftung der neuen Grünanlagen. Mit diesen Maßnahmen können bei der Durchführung des Vorhabens Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vermieden werden.

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

Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht der Etablierung neuer gewerblicher Nutzungen kommt es mit der nun geplanten Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel voraussichtlich nicht zu einer Zunahme von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Schutzgebiete in der Nachbarschaft, v. a. die Elsteraue kommen nicht zu Schaden, die Auswirkungen bleiben auf den Standort beschränkt.



### III. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Gewerbepark Jessen 2" wurde zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 veröffentlicht.

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

Jessen (Elster), den .....

.....  
Bürgermeister

Anhang:

- Auswirkungsanalyse "Verlagerung des REWE-und des Rossmann-Marktes in die Rehainer Straße in 06917 Jessen (Elster)", Stand 20.12.2022, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Verkehrsanbindung "Neubau REWE-Markt und Rossmann-Drogeriemarkt, B 187 Rehainer Straße 06917 Jessen (Elster)", Stand Juli 2022, Uhlig & Wehling GmbH Ingenieurgesellschaft, Mittweida
- Schallimmissionsprognose "Neubau REWE-Markt und Rossmann-Drogeriemarkt in der Rehainer Straße in 06917 Jessen", Stand 11.01.2024, ASR Akustik und Schallschutz Rosenheinrich, Weimar
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 Hauptuntersuchung "Neubau BV REWE-Markt und Fachmarkt in 06917 Jessen, Rehainer Straße", Stand 27.04.2022, GLU GmbH Jena
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft, Ingenieures. KEMPA Dessau mbH, Juli 2023