

Stadt Jessen (Elster)



2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf

Begründung zum Vorentwurf

Planungshoheit:	Stadt Jessen (Elster) Schloßstraße 11 06917 Jessen (Elster)
Planungsbüro:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale
Planungsstand:	Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	3
1.	Planungsanlass	3
2.	Verfahren	3
3.	Rechtsgrundlagen	4
B	Übergeordnete und sonstige Planungen	4
1.	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.	Ziele der Raumordnung.....	5
3.	Landesentwicklungsplan (LEP 2010)	5
4.	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	6
5.	Sachlicher Teilplan (STP DV 2014)	6
6.	Sachlicher Teilplan (STP Wind 2018).....	7
C	Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
1.	Flächennutzungsplan	7
2.	Planungsrecht	7
3.	Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen.....	8
D	Lage, Größe und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche	13
E	Emissionen und Immissionen	13
F	Planungsziele und Planungsinhalte	14
1.	Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes.....	14
2.	Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan	14
G	Auswirkungen	15

A Vorbemerkung

1. Planungsanlass

Anlass der vorliegenden Planänderung ist nicht nur die Energiewende und die Änderung der globalen, wirtschaftlichen Aspekte der Ansiedlung und Entwicklung von Projekten der Photovoltaik, sondern auch die konkrete Anfrage durch einen Vorhabenträger an dem Standort in Morxdorf eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu errichten.

Da das Vorhaben grundsätzlich mit den städtischen Interessen der Stadt Jessen (Elster) zur Einhaltung der Klimaschutzziele und dem aktiven regionalen Beitrag zur Energiewende übereinstimmt, hat der Stadtrat im Vorfeld zur Flächennutzungsplanänderung in öffentlicher Sitzung am 25.04.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V39 „Solarpark Jessen 2“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan umfasst vier Teilflächen (A bis D) zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Teilfläche B liegt in der Gemarkung Morxdorf und umfasst die vorliegende Änderungsfläche.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von Morxdorf stellt den Bereich des Bebauungsplanes, welcher für die Photovoltaik-Freiflächenanlage beansprucht werden soll, als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Um die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes von Morxdorf an die veränderte geplante Flächeninanspruchnahme anzupassen und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu schaffen, ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von Morxdorf erforderlich.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Morxdorf entlang der westlich angrenzenden Kreisstraße K 2239 ausgewiesenen „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ erfährt im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung keine Veränderung. Diese ausgewiesene Fläche ist im o.g. Bebauungsplan V 39 als „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen und entwickelt sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Flächengröße der vorliegenden Änderung ist somit nicht kongruent mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 39.

2. Verfahren

Da die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu werden die Planunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die vollständigen Planunterlagen während der gesamten Auslegungszeit im Bauamt der Stadtverwaltung Jessen (Elster) während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Im weiteren Verfahrensschritt sowie im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden die Planunterlagen zum Entwurf qualifiziert.

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

B Übergeordnete und sonstige Planungen

1. Landes- und Regionalplanung

Neben den gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt eine Steuerung der Entwicklungen in den Städten auch durch landes- und regionalplanerische Regelungen. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus

- dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)
- dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)
- dem Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV 2014)
- dem Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018).

2. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

3. Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Die Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen des Landes Sachsen-Anhalt. Gemäß dem Ziel Z 103 des LEP-LSA 2010 ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

Im Hinblick auf Photovoltaikfreiflächenanlagen bestimmt das Ziel Z 115 des LEP-LSA 2010, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung insbesondere die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingten Störungen des Bodenhaushaltes zu prüfen sind. Entsprechend dem Grundsatz G 84 des LEP-LSA 2010 sollen Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden. Die Errichtung auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitgehend vermieden werden (G 85, LEP-LSA 2010).

Für die ausgewiesene Änderungsfläche hat der Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) keine freiraumstrukturellen Festlegungen getroffen.

Neuaufstellung LEP

Seit dem Inkrafttreten des verbindlichen Landesentwicklungsplans 2010 haben sich unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert, denen mit einer Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Rechnung getragen werden soll.

Der erste Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurde am 22. Dezember 2023 durch die Landesregierung beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.

Die Stadt Jessen (Elster) ist im verbindlichen LEP 2010 als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Im o.g. ersten Entwurf zur Neuaufstellung des REP ist der Stadt Jessen (Elster) die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen.

4. Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)

Neben den Vorgaben der Landesplanung Sachsen-Anhalt sind auch Regelungen der Regionalplanung zu berücksichtigen.

Für die Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen stehen der Raumordnung die Darstellung in den Raumordnungsplänen von Eignungs-, Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie das Raumordnungsverfahren als Instrumente zur Verfügung.

Die Änderungsfläche liegt gemäß Grundsatz G 15 Nr. 2 REP A-B-W 2018 vollständig

- im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 „Gebiete im Roßlau-Wittenberger Vorfläming“.

Begründung:

„Im südlichen Fläming-Hügelland befindliche landwirtschaftliche Nutzflächen mit teilweise mittlerem Ertragspotenzial und fest installierten Bewässerungsanlagen werden als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt.“

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Z 129 LEP 2010).

Östlich der Änderungsfläche befindet das Vorranggebiet für Wassergewinnung „Mark Zwuschen“ (Z 25 Nr. IX REP A-B-W 2018).

5. Sachlicher Teilplan (STP DV 2014)

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 23.06.2014 werden u.a. Grundzentren festgelegt und die Abgrenzung der Mittelzentren vorgenommen.

Mit einer Zielfestlegung wird der Vorrang der Innenentwicklung in den vorhandenen Ortslagen festgeschrieben, um dem Bodenschutz und der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Im sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung von Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ wurde der Stadt Jessen (Elster) die zentral-örtliche Bedeutung eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt jedoch nicht in der verbindlich festgelegten räumlichen Abgrenzung der Beikarte des Sachlichen Teilplans.

6. Sachlicher Teilplan (STP Wind 2018)

Im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ werden 22 Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgelegt. Sie dienen der raumordnerischen Steuerung der Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen in Konzentrationszonen.

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt nicht in einem festgelegten Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten.

C Derzeitige planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Städte und Gemeinden ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Morxdorf stellt den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Da die beanspruchte Fläche nunmehr anderweitig für die Nutzung erneuerbarer Energien genutzt werden soll, setzt dies die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark/Photovoltaikanlage“ voraus (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

2. Planungsrecht

Ziel der Planung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark/Photovoltaikanlage“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlagen zulässig. Es sind Gebiete für Anlagen, die der Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen. Da der Flächennutzungsplan Morxdorf den in Rede stehenden Bereich als Fläche für Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonstigen Sonderbaufläche zur Energieerzeugung erforderlich.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes von Morxdorf wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes V 39 „Solarpark Jessen 2“ geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt.

In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Flächenänderung/des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalt ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB der zuständigen Verwaltungsbehörde nach Beschlussfassung zur Genehmigung vorzulegen.

3. Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen

Mit der Energiewende steigt die Neuinanspruchnahme von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Nachfragen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen wachsen mit dem allgegenwärtigen Thema des Klimawandels.

Die Errichtung dieser Anlagen geht in der Regel mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt einher.

Mit der steigenden Nachfrage nach Freiraumflächen für Photovoltaik ist ein dringender Regelungsbedarf erforderlich. Es gilt flächenschonend Standorte im gesamträumlichen Gemeinde-/Stadtgebiet auszumachen.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales Sachsen-Anhalt hat dazu eine Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“ erarbeitet, die den Städten und Gemeinden als Unterstützung bei der Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen dienen soll.

Darüber hinaus wird auf die „Planungshilfe für gesamträumliche Konzepte zur kommunalen Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg, die „Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt“ des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und den Gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie Sachsen-Anhalt an die Landkreise und kreisfreien Städte zur „Planung von Photovoltaikfreiflächenanlagen“ hingewiesen.

Die Städte und Gemeinden haben die Planungshoheit über die Gesamtheit der Flächen im Stadt-/Gemeindegebiet und haben diese Planungshoheit auch auszufüllen. Die o.g. erarbeiteten Unterlagen stellen eine „Arbeitshilfe“ dar, wie die Städte und Gemeinden ihrer Planungshoheit gerecht werden können.

Das erklärte Ziel der Bundesregierung den Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch massiv zu erhöhen hat auch in der Stadt Jessen (Elster) zu einer stetig steigenden Nachfrage zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet geführt.

Nicht nur die Anzahl der Anfragen, auch die Größe der Projekte macht ein Handeln und Steuern auf kommunaler Ebene zwingend erforderlich. Im Sinne des Klimaschutzes steht die Stadt Jessen (Elster) einem weiteren Ausbau an Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

Die Stadt Jessen (Elster) hat sich mit dem Thema Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet sehr intensiv und tiefgründig auseinandergesetzt. Dazu wurde ein „Kriterienkatalog für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Stadt Jessen (Elster)“ erarbeitet.

Kriterienkatalog der Stadt Jessen (Elster)

Aus Sicht der Stadt stehen keine großflächigen Brach- und Konversionsflächen zur Verfügung. Deshalb sollen mindere landwirtschaftliche Flächen in Betracht kommen. Die Stadt Jessen (Elster) hat sich zum Ziel gesetzt, zunächst grundsätzlich abzuwägen, ob und unter welchen Voraussetzungen dies verträglich mit Landschaftsbild, Landwirtschaft und weiteren Belangen erfolgen kann.

Anhand übergreifender Kriterien will die Stadt Jessen (Elster) grundsätzlich festhalten, ob und unter welchen Voraussetzungen Freiflächenphotovoltaik über verbindliche Bauleitplanungen ermöglicht werden soll. Die Kriterien sollen den Stadtrat dabei unterstützen, über konkrete Anfragen/ Anträge zu entscheiden.

Für Entscheidungen über die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich der Stadt Jessen (Elster) gelten die folgenden Kriterien:

1. Ausschlusskriterien für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Errichtung von solchen Anlagen in folgenden Schutzgebieten ist ausgeschlossen, da das Vorhaben nicht mit dem Schutzzweck in Übereinstimmung steht oder gebracht werden kann:

- Naturschutzgebiete,
- FFH Gebiete
- Europäische Vogelschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Gebiete nach § 30 BNatSchG und flächenhafte Naturdenkmale
- Zusätzlich scheiden natürliche Stand- und Fließgewässer einschließlich Gewässerrandstreifen, festgesetzte sowie vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete, Schutzzonen 1 und 2 als Standorte aus,
- Landesentwicklungsplan
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

- ➔ Die vorliegende Änderungsfläche berührt keine der o.g. Schutzgebiete, keine Gebiete nach § 30 BNatSchG und keine Naturdenkmale.
- ➔ Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan liegt die Änderungsfläche im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiete im Roßlau-Wittenberger Vorfläming“ (G15 REP A-B-W).

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Roßlau-Wittenberger Vorfläming mit fest installierten Bewässerungsanlagen werden als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Die Gemüseanbauflächen um Lutherstadt Wittenberg und Jessen (Elster) mit ihren umfangreichen Bewässerungsanlagen stellen eine traditionelle Nutzungsform und Besonderheit dar.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt.

In der Begründung im REP A-B-W 2018 zum Grundsatz G 15 Nr. 2 wird aufgeführt, dass die Landwirtschaft ist für die Planungsregion ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist.

Sie ist aufgrund der natürlichen Voraussetzungen für die Region von besonderer Bedeutung. Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben aber nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt. Dies gilt für die festgelegten Vorbehaltsgebiete, die über ein mindestens mittleres Ertragspotenzial verfügen, als auch für Böden, die sich für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen (z. B. Gemüseanbau, Sonderkulturen) besonders eignen und auf denen dauerhafte Bewässerungsanlagen installiert wurden.

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP-ST 2010 Z 129).

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange soll nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann (Grundsatz G 115 LEP 2010).

Entsprechend der vorliegenden Ackerzahlen weist die Änderungsfläche eine niedrige Bodenfruchtbarkeit auf. Die nutzbare Feldkapazität ist ebenfalls als gering einzustufen, es ist insgesamt von einer geringwertigen Produktions- bzw. Ertragsfunktion auszugehen.

(Quelle: Umweltbericht zum Vorentwurf 07/2024 Bebauungsplan V 39 „Solarpark Jessen 2“, erstellt durch Büro Knoblich GmbH)

Im Stadtgebiet von Jessen (Elster) stehen keine großflächigen Brach- und Konversionsflächen zur Verfügung. Deshalb sollen landwirtschaftliche Flächen mit geringen Bodenwertzahlen in Betracht kommen, die grundsätzlich nicht durch Anlagen und technische Einrichtungen (z. B. Beregnungsanlagen, Leitungen, Brunnen) erschlossen sind bzw. deren Nutzung nicht eingeschränkt oder behindert wird.

Dies trifft auf die vorliegende Änderungsfläche in der Gemarkung Morxdorf zu, so dass die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft für Freiflächen-Photovoltaikanlagen begründet und durchsetzbar ist.

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für erneuerbare Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden (§2 EEG 2023).

2. Flächenbeanspruchung

Die Gesamtfläche des Stadtgebietes Jessen (Elster) umfasst 35.190 ha. Maximal 1 % sollen für die Freiflächen-Photovoltaikanlagen genutzt werden. Das entspricht einer Fläche von 352 ha.

Die Gesamtgröße einer einzelnen Freiflächen-Photovoltaikanlage wird begrenzt auf max. 25 ha. Die Flächenbegrenzung bezieht sich auf die Ausdehnung insgesamt, nicht nur auf die von den Solarmodulen überdachte Fläche.

- Der zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan Morxdorf umfasst ca. 11,7 ha
Die Einhaltung der Flächenbegrenzung ist im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) – nachzuweisen.

Die Konzentration von einzelnen Anlagen an einem Standort ist zu vermeiden. Innerhalb einer Gemarkung wird die Obergrenze für PVA auf 10% der Gemarkungsfläche und auf maximal 75 ha festgesetzt.

Die Gemarkung Morxdorf umfasst eine Flächengröße von ca. 794 ha. Die vorliegend in Anspruch genommene Gemarkungsfläche beträgt ca. 1,5% < 10%.

Auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich, die durch Anlagen und technische Einrichtungen erschlossen sind (z.B. Beregnungsanlagen, Leitungen, Brunnen, feste Koppeln, Siloanlagen, Wege) ist die Bebauung mit Photovoltaik- Anlagen nicht zulässig, wenn sie die Nutzung einschränken oder behindern. Diese Festlegung kann im Einzelfall aufgehoben werden, wenn der landwirtschaftliche Nutzer der Bebauung mit PV-Anlagen ausdrücklich zustimmt.

Waldflächen dürfen nicht für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen abgeholzt werden.

- Keine landwirtschaftliche Fläche mit technischen Anlagen, keine Waldrodung erforderlich.

3. Sichtbarkeit/ Landschafts- und Ortsbild

Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen sollen zu Wohngebäuden und absehbare künftige Wohngebiete, zu denkmalgeschützten Gebäuden, zu Friedhöfen und zur Landesgrenze eine Entfernung von mind. 200 m aufweisen.

Der Abstand zu Waldflächen soll mindestens 50 m betragen. Der Abstand zu Straßen soll mindestens 20 m betragen.

- Die Einhaltung der Abstände ist im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) - nachzuweisen.

Der Abstand zwischen 2 benachbarten Anlagen soll mindestens 1.000 m betragen.

- Die Einhaltung der Abstände ist im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) - nachzuweisen.

Um die Anlage ist ein Sichtschutz durch Bepflanzung (z.B. Hecke) vorzunehmen, wenn sich öffentliche Verkehrsanlagen, Betriebsstätten, soziale Einrichtungen oder Wohnbebauung in einer direkten Entfernung von weniger als 500 m befinden.

Die Höhe der Bepflanzung sollte mind. Modulhöhe erreichen. Dieser Sichtschutz ist über die gesamte Zeit des Anlagenbetriebes zu gewährleisten.

- Die Einhaltung ist im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) - nachzuweisen.

4. Landwirtschaftliche Qualität der Böden

Der Bau von Photovoltaik-Anlagen soll nicht zu einer Verknappung qualitativ hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen führen. Daher sollen vorrangig landwirtschaftlich benachteiligte Ackerflächen beansprucht werden. Die Bodenwertzahl für Photovoltaik-Anlagen wird mit 25 begrenzt. Mindestens 80 % der einzelnen Anlagenfläche soll 25 Bodenpunkte (BP) nicht überschreiten.

Kommen mehrere Flächen für Freiflächen-Photovoltaik in einem Gebiet in Frage, sind benachteiligte Flächen mit geringeren Bodenpunkten zu bevorzugen.

- Die Bodenpunkte (Ackerwertzahl) der beanspruchten Flurstücke beträgt durchschnittlich 20,16. Der Anteil liegt zu 100% unter 25 BP.
(Quelle: Vorhabenbeschreibung Photovoltaikanlagen Jessen, Stadtwerke Leipzig)

5. Natur- und Artenschutz-Verträglichkeit

Der Projektentwickler/ -betreiber soll im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens darlegen, wie die Fläche nach Inbetriebnahme gepflegt wird. Dies soll möglichst so erfolgen, dass die Artenvielfalt auf den Flächen gefördert wird. Bei der Umzäunung der Anlage ist gestalterisch darauf zu achten, dass Natur- und Artenschutz gefördert wird. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

Der Betreiber soll durch ein Mindestmaß an Pflege der Fläche gewährleisten, dass die Bewirtschaftung benachbarter, landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht beeinträchtigt wird.

- Zur Verträglichkeit bezüglich des Natur- und Artenschutzes sind im beigefügten Umweltbericht entsprechende Aussagen enthalten. Eine detaillierte Betrachtung der Wirkung der PV-Freiflächenanlagen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes werden konkret in der verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) – geführt.

6. Netzanbindung

Der Projektentwickler/ -betreiber soll im Vorfeld eines Bauleitplanverfahrens den möglichen Einspeisepunkt sowie die ausreichende Kapazität zur Einspeisung des erzeugten Stromes durch den Netzbetreiber nachweisen.

Die Anbindung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen an das Stromnetz soll per Erdverkabelung erfolgen. Für über Gemeindeflächen zu verlegende Stromleitungen ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt abzuschließen.

- Nachweisführung erfolgt im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung
- Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) -.

7. Beteiligungsmöglichkeiten

Unternehmerisch geführte Anlagen sollen ihren Unternehmenssitz in der Stadt Jessen (Elster) haben. Die Wahrung kommunaler Interessen regelt ein städtebaulicher Vertrag, welcher durch den Stadtrat beraten und beschlossen werden muss.

- Nachweisführung erfolgt im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung
- Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) -.

8. Rückbauverpflichtung

Die Betreiber einer Freiflächen-Photovoltaikanlage hat nach Stilllegung der Anlage bzw. Ende der Einspeisung den Rückbau innerhalb eines Jahres vorzunehmen. Einzelheiten sind über den städtebaulichen Vertrag zu regeln.

- Nachweisführung erfolgt im Rahmen der konkreten verbindlichen Bauleitplanung
- Bebauungsplan V 39 der Stadt Jessen (Elster) -.

D Lage, Größe und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche zur Gewinnung von Solarenergie liegt nördlich vom Stadtkern Jessen (Elster), zwischen den Ortslagen Mark Friedersdorf und Mark Zwuschen. Der Geltungsbereich ist im Süden über die vorhandene Verbindungsstraße (Kreisstraße K 2315) der beiden o.g. Ortslagen sowie im Westen über die Kreisstraße K 2239 verkehrlich erreichbar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einem durchschnittlichen Bodenwert von 20,16 BP. Die Fläche ist im Feldblockkataster nach der Hauptbodennutzung als Ackerland verzeichnet.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,7 ha und befindet sich im Außenbereich. Sie liegt außerhalb der Ortslagen von Mark Friedersdorf und Mark Zwuschen. Die Fläche selbst wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird von Wald- und Ackerflächen umgeben.

E Emissionen und Immissionen

Aus landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung sowie angrenzend können zeitlich begrenzt Immissionen, insbesondere Staub, auftreten und Auswirkungen auf die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlagen haben.

Immissionsschutzkonflikte mit anderen benachbarten Nutzungen sind auf Grund der Lage im Außenbereich nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt ca. 400 m von der Ortslage Mark Zwuschen und ca. 1.300m von der Ortslage Morxdorf entfernt.

Von den PV-Anlagen selbst sowie deren Nebenanlagen gehen keine Immissionen aus (Lärm, Geruch), die für die angrenzenden Nutzungen zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Die Umwandlung in elektrische Energie erfolgt emissionslos.

Mit verstärktem Lärm ist nur während der Bau- / Abbauphase durch erhöhte Baustellen- und Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen zu rechnen. Die Bauphase der Anlage wird nur wenige Wochen in Anspruch nehmen.

Mit der Änderung der Fläche und der einhergehenden Nutzung werden Veränderungen im Landschaftsbild verbunden sein. Hinsichtlich der Vielfalt sind auf der Änderungsfläche nur wenige Strukturen und Nutzungen sowie eine geringe Artenvielfalt vorhanden. Hinsichtlich der Eigenart sind keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter vorhanden. Insgesamt weisen die Flächen eine geringe Naturnähe auf. Sichtbeziehungen oder Sichtachsen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht.

Bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i. S. der §§ 22 ff. Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

F Planungsziele und Planungsinhalte

1. Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Sondergebietes
- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarpark/Photovoltaikanlage“ als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes V 39 „Solarpark Jessen 2“ der Stadt Jessen (Elster).

2. Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Bereich der Änderungsfläche wird gemäß den Planungszielen die Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“ in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark/Photovoltaikanlage“ geändert, um die Voraussetzung für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Bebauungsplan zu schaffen.

G Auswirkungen

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter und ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Nutzung der Flächen im Bereich des Plangebietes.

Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine vorbereitende Flächenplanung bzw. Ausweisung der zulässigen Nutzung für das betroffene Areal.

Konkrete Maßnahmen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und können demzufolge dort auch nicht auf Auswirkungen hin untersucht werden. Der Flächennutzungsplan entfaltet auch keine unmittelbare Wirkung gegenüber Dritten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung und die Vorhaben, von denen Auswirkungen ausgehen können.