



STADT JESSEN (ELSTER)

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLAN NR. 5A „GEWERBEGEBIET LINDA -BAHNHOFSTRASSE“ IM ORTSTEIL LINDA DER STADT JESSEN (ELSTER) Begründung und Umweltbericht

SATZUNG

STAND: 23.07.2025

Verfasser:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45

14913 JÜTERBOG

Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. DAS PLANGEBIET	3
2.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	3
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES ORTSTEILS LINDA (ELSTER)	4
2.3 SONSTIGE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN DER GEMEINDE	4
3. INHALT DER 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
4. UMWELTBERICHT	6
4.1 EINLEITUNG	6
4.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS	6
4.3 FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	6
4.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
4.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN,	13
4.6 ERHEBLICHEN NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7 BUCHSTABE J	13
4.7 FLÄCHENBILANZ	13
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	13
5.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	13
5.2 MONITORING	13
6. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13
7. VERFAHREN	14
8. RECHTSGRUNDLAGEN	14

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Metallbau & Agri-Service GmbH ist im Ortsteil Linda der Stadt Jessen (Elster) in der Bahnhofstraße ansässig. Das Betriebsgelände befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Linda-Bahnhofstraße“, welcher seit 2006 rechtskräftig ist.

Der Betriebseigentümer plant die Erweiterung seines Standortes durch den Bau einer weiteren Produktionshalle östlich seines bestehenden Betriebes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 181/3 eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 Metern zur Flurstücksgrenze festgesetzt, was einen Neubau an der geplanten Stelle ausschließt. Aus diesem Grund hat der Betriebsinhaber den Antrag gestellt, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat am 26.09.2023 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

In diesem Zusammenhang macht sich die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jessen (Elster) erforderlich. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jessen (Elster) wurde am 12.08.1994 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt und im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) Nr. 81 am 08.09.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Flächennutzungsplan somit seit 09.09.1994 rechtswirksam.

Das Baugesetzbuch (BauGB) legt in § 8 Abs. 2 fest, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Mit der Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich demnach auch das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Zusammenhang gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Ziel des Bebauungsplans 5a „Gewerbegebiet Linda - Bahnhofstraße“ ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Hierzu ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu schaffen. Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche, Grünfläche und Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung des FNP wird die Darstellung von Landwirtschafts- und Grünflächen zugunsten der Darstellung einer gewerblichen Baufläche aufgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 02.04.2024 bis zum 06.05.2024 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.04.2024 von der Planung unterrichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Natur+Text GmbH, 08.01.2025), Faunistisch – floristisches Gutachten (Natur+Text GmbH, 08.01.2025) sowie eine Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Hoffmann Leichter, 25.07.2024) erarbeitet, der Gegenstand des Bebauungsplans sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sind. Damit wurde den Forderungen der Behörden nachgekommen.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) vom 19.05.2025 bis 20.06.2025. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2025.

Im Ergebnis erfolgten kleinere Ergänzungen innerhalb der Begründung.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2. Das Plangebiet



Abb.: Lage im Raum (blau umrandet); (@GeoBasis-DE/LGB 20)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage an der L 113. Es wird im Osten eingegrenzt durch einen Graben, südlich durch eine Hecke und nördlich durch die L 113 (Bahnhofstraße). Die westliche Grenze bildet die östliche Flurstücksgrenze 179/3 und 181/3. Die Fläche des Plangebietes hat in etwa eine Größe von 1,6 ha. Der betreffende Bebauungsplan hat eine Plangebietgröße von 2,7 ha.

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 in Kraft. Gemäß dieser Verordnung besitzt die Stadt Jessen (Elster) in der Hierarchie der Zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Laut Z 53 ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektorale Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden.

Die im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Linda der Stadt Jessen (Elster) zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem LEP 2010, dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2018), dem Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV 2014) sowie dem Sachlichen Teil-plan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind im Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen enthalten.

Dies ist insbesondere dahingehend von Bedeutung, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Jessen (Elster) einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß dem Ziel Z 38 LEP 2010 als Grundzentrum mit Teifunktionen eines Mittelzentrums festgelegt ist. Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes erfolgte im STP DV 2014 gemäß Ziel 2 des STP DV 2014 in der Beikarte B 1.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Linda der Stadt Jessen (Elster) befindet sich zwar außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teifunktionen eines Mittelzentrums Jessen (Elster), unter Bezug auf die allgemeine Einführung des LEP 2010 zu Ziffer 2.1 „Zentrale Orte“ ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) jedoch im gesamten Hoheitsgebiet einer Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Freiraumstrukturelle Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten sind für das Plangebiet nicht festgelegt.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat daher festgestellt, dass die vorgesehene 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Linda der Stadt Jessen (Elster) nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG LSA freigegeben.

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

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) aus dem Jahr 2018 trifft für das Plangebiet keine kartografischen Festlegungen. Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

2.2 Flächennutzungsplan des Ortsteils Linda (Elster)

Der Ortsteil Linda besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992. Seit 2004 gehört Linda als Ortsteil zur Stadt Jessen (Elster). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich teilweise als gewerbliche Baufläche, teilweise als Grünfläche sowie als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Demzufolge muss der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Geplant ist, das Plangebiet gänzlich als gewerbliche Baufläche darzustellen. Auf die Darstellung der relativ kleinteiligen Ausgleichs- und Ersatzflächen, die sich aus dem Bebauungsplan Nr.5a „Gewerbegebiet Linda – Bahnhofstraße“ ergeben, wird verzichtet.

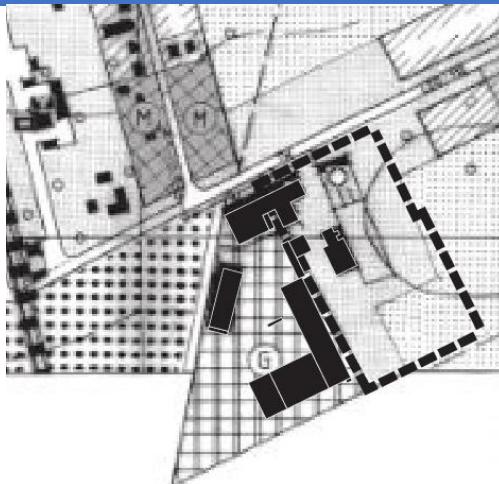
2.3 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2018 – 2030 aus dem Jahr 2018. Die Sicherung der Wirtschaft ist als eine zentrale Aufgabe definiert.

3. Inhalt der 4. Flächennutzungsplanänderung

Ursprüngliche Flächendarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

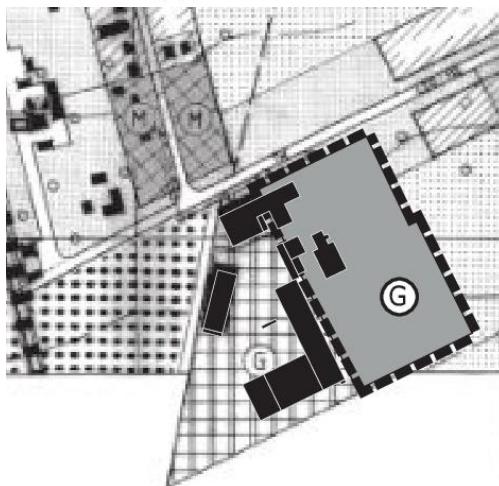
Das Plangebiet wird im wirk samen Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche, Grünfläche und Fläche für Landwirtschaft dargestellt. darge stellt.



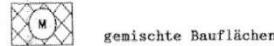
Inhalt der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

Auf die Darstellung der relativ kleinteiligen Ausgleichs- und Ersatzflächen, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 5a „Gewerbegebiet Linda – Bahnhofstraße“ ergeben, wird verzichtet.



- 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

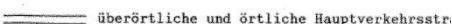


gemischte Bauflächen



vorh. gewerbliche Bauflächen

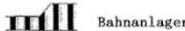
- 3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

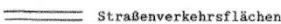


überörtliche und örtliche Hauptwege



Bahnanlagen

- 4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

- 5 Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche

- 7 Flächen für die Land- und für die Forstwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 BauGB)



Landwirtschaft - Ackerland



- Grünland



Forstwirtschaft

 Geltungsbereich der 4. Änderung

 gewerbliche Bauflächen

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Gemäß Baugesetzbuch ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Die Abschichtungsregelung des § 2 (4) BauGB soll vermeiden, dass bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen erfolgen. Eine solche Planhierarchie besteht aus den Raumordnungsplänen auf Landes- und Regionalebene, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Voraussetzung für die Abschichtungsmöglichkeit ist, dass sich zwischen der Umweltprüfung, auf die verwiesen wird, und der zeitlich nachfolgenden Umweltprüfung die maßgeblichen Verhältnisse nicht geändert haben. Insbesondere kann die Abschichtung nicht angewendet werden, wenn sich die maßgeblichen Verhältnisse geändert haben. Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf einer höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Im Flächennutzungsplan wird der künftige Standort einer baulichen Nutzung festgelegt. Daher sollte bei schwerwiegenden Umwelteinwirkungen, der Umweltbericht den Schwerpunkt auf die räumliche Alternativenprüfung legen und die Notwendigkeit des Eingriffs ausführlich darstellen. Es erfolgt eine großräumige Betrachtung innerhalb der Gemeinde. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Details der Planung festgesetzt. Der Schwerpunkt des Umweltberichts für den Bebauungsplan liegt in der allgemeinen Darlegung des Eingriffs und dessen allgemeine Bewertung. Notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden ebenfalls allgemein benannt. Es erfolgt eine kleinräumige Betrachtung der verschiedenen Schutzgüter.

4.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist, einen bereits gewerblich genutzten, durch gewerbliche Gebäude geprägten Standort, als Gewerbliche Baufläche gemäß § 8 BauNVO zu entwickeln.

4.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

– Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. „Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)" (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Vorliegende Planung entspricht diesen Zielen. „(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)
- Die Extensivierung erfüllt diese Ziele direkt. „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

– **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

4.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzbereich	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Baubedingt und Anlagenbedingt)	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Mensch	Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage zum Ortsteil Linda der Stadt Jessen (Elster) (Elster). Der Abstand des Plangebietes zu Wohngebäuden beträgt in östlicher Richtung ca. 150 m und in nordwestlicher Richtung ca. 80 m. Von der Anlage gehen Lärmemissionen aus. Es handelt sich hierbei sowohl um anlagenbezogenen Lärm als auch um lieferbedingten Verkehrslärm.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzbereiches unverändert.	In der Bauphase kommt es bei der Anlieferung der Anlagenkomponenten zeitweise zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen. Anlagenbedingt Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen baulich vorgeprägten Standort. Die Erweiterung des Betriebes führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der anlagenbedingten Emissionen. Emissionen sind weiterhin durch Liefer- und Zuliefererverkehr zu erwarten, die jedoch auch bereits vorhanden sind.	Für das Schutzbereich Mensch bezogen auf die benachbarte Wohn-/Mischbebauung ist eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 25.07.2024 durch das Büro Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (Berlin) erarbeitet worden. Im Ergebnis ist die geplante Erweiterung schalltechnisch verträglich. Weiterführende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.
Tiere/ Pflanzen				
Pflanzen:	Innerhalb des Plangebietes ist Intensiv genutzter Acker, sowie versiegelte gewerbliche Fläche zu verorten.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzbereiches unverändert.	Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch die Firma Natur + Text aus Rangsdorf erstellt. Die Inhalte werden im Rahmen des Verfahrens ergänzt.	Anlage von Hecken und Sträuchern Extensivierung von Intensivacker

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans 5a „Gewerbegebiet Linda Bahnhofstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basisszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Baubedingt und Anlagenbedingt)	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Tiere:	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wird ein naturschutzfachliches Gutachten durch die Firma Natur + Text aus Rangsdorf erstellt. Die Bestandsermittlung wird die angrenzenden Strukturen mitberücksichtigen, um mögliche Randeffekte und Störwirkungen berücksichtigen zu können. Die Größen der Untersuchungsgebiete werden für die einzelnen Artengruppen angepasst.</p> <p>Vorgesehen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brutvogel-Revierkartierung im 50 m – Raum (ca. 8 ha) mit acht Begehungen im Zeitraum März bis Juni, - Suche nach Ansiedlungsmöglichkeiten für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie für Fledermäuse im Baum- und Gebäudebestand (je nach Zugänglichkeit) im 20 m – Raum, vom Boden aus, im Winterzustand (Dezember bis März), - Reptilien-Kartierung mit Schwerpunkt Zauneidechse mit vier Begehungen im Zeitraum April bis Juni und August im 20 m – Raum, - Ermittlung des Habitatpotentials für Amphibien im östlich angrenzenden Grabensystem, verbunden mit einer Suche nach Frühläichern im März, o bei Bedarf weitere vier Begehungen zur Amphibiennkartierung im Zeitraum April bis Juni. 	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Natur+Text GmbH, 08.01.2025) sowie ein Faunistisch – floristisches Gutachten (Natur+Text GmbH, 08.01.2025) erarbeitet</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine mögliche Verletzung oder Tötung von Brutvögeln kann durch eine Verlagerung der Baufeldfreimachung in Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Oktober bis Januar) vermieden werden. ▪ Entwicklung einer Strauch- Baumhecke aus heimischen Arten ▪ Entwicklung eines Habitats für Zauneidechse ▪ Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren ▪ Anbringen von Nistkästen ▪ Anlage von Ersatzhabitaten für Reptilien und Brutvögel

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans 5a „Gewerbegebiet Linda Bahnhofstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basisszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Baubedingt und Anlagenbedingt)	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Fläche / Boden	Die Fläche ist bereits bebaut. Im Planungsgebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche „Reparaturwerkstatt und Gärtnerei“.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Die Versiegelung wird sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erhöhen.	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die geeignet sind, den Eingriff auszugleichen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Wiederverwendung des Bodenmaterials (Oberboden) am Eingriffsort ▪ Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten ▪ Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen ▪ Niederschlagswasser vor Ort versickern
Wasser	<p>Oberflächengewässer liegen nicht innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Östlich der zu bebauenden Fläche verläuft der Graben Al Linda. Es handelt sich um ein Oberflächengewässer 2. Ordnung, dass der Unterhaltungspflicht des Gewässerunterhaltungsverbandes „Schwarze Elster“ (UHV) unterliegt.</p> <p>Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung abgeteuft Bohrungen trafen Grundwasser in Tiefen zwischen 1,80 und 2,20 m unter Gelände an. Das Grundwasserkataster weist für das Gebiet auf Grund fehlender bindiger Deckschichten in Verbindung mit den oberflächennahen Grundwasserständen eine sehr geringe Grundwassergeschütztheit aus.</p>	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Aufgrund der Erhöhung der Versiegelungsrate wird sich die Grundwasserbildung im Plangebiet verringern.	<p>Regenwasser ist im Plangebiet selbst zu versickern, bzw. in den nahen gelegenen Teich abzuleiten. Sollten Anlagen zur Versickerung geplant sein, sind zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gemäß dem DWA-Regelwerk A138 der mittlere höchste Grundwasserstand zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zu ermitteln. Das betrifft das Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>- zusätzlich flächensparende Versiegelung</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans 5a „Gewerbegebiet Linda Bahnhofstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Baubedingt und Anlagenbedingt)	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Klima / Luft	Die Fläche ist bereits bebaut. Die Plangebietsflächen weisen keine klimaökologische Bedeutung auf	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft sind nicht zu erwarten.	Die TA-Luft ist einzuhalten.
Landschaft	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Gewerbestandort. Die bauliche Prägung liegt seit vielen Jahrzehnten vor.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert	Das Landschaftsbild wird sich verändern. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur handelt es sich hier aber lediglich um eine geringe Beeinträchtigung.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrünung des Plangebietes ▪ Heckenpflanzung
Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet betrifft keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten	nicht erforderlich
Umweltaspekt	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beeinträchtigungen Baubedingt/Betriebsbedingt	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Eine gewerbliche Nutzung besteht im Prinzip. Die bauliche Nutzung wird nachverdichtet.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Umweltaspektes unverändert.	Die erzeugten Abfälle sind entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen zu entsorgen.	nicht erforderlich
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Eine gewerbliche Nutzung besteht im Prinzip. Die bauliche Nutzung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Umwetaspektes unverändert.	Entsprechende Katastrophen können vom Vorhaben nicht ausgehen.	nicht erforderlich

4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans 5a „Gewerbegebiet Linda Bahnhofstraße“

Begründung mit Umweltbericht

	wird nachverdichtet.			
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Weitere Planungsabsichten bestehen im Umfeld der Planung nicht.			
Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	Eine gewerbliche Nutzung besteht im Prinzip. Die bauliche Nutzung wird nachverdichtet.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Umweltaspektes unverändert.	Entsprechende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	-

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten,

Bedingt durch die Eigentumsstruktur sind andere Planungsmöglichkeiten zu vernachlässigen.

4.6 Erheblichen nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

4.7 Flächenbilanz

Geltungsbereich 4. Änderung des FNP	1,6 ha
Gewerbliche Baufläche	1,6 ha

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wurde eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durchgeführt, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

5.2 Monitoring

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor.

Die Stadt Jessen (Elster) realisiert zur Kontrolle der Umsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen folgendes Monitoring bei der Umsetzung des B-Planes:

- Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes bei der Realisierung des Vorhabens, insbesondere bei der Umsetzung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Einzelfallprüfung bei Hinweisen von Bürgern und Öffentlichkeit.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Umweltbericht die möglichen negativen Auswirkungen auf die Schutzwerte Arten und Lebensgemeinschaften, Flächen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer), Klima und Luft, Landschaft, Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter untersucht worden.

Bei der Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung einer Gewerbefläche:

- Für die Schutzwerte Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Die im Rahmen des Bauvorhabens erwarteten Versiegelungen werden ausgeglichen.
- Für das Schutzwert Mensch bezogen auf die benachbarte Wohn-/Mischbebauung ist eine Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 25.07.2024 durch das Büro Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft (Berlin) erarbeitet worden. Im Ergebnis ist die geplante Erweiterung schalltechnisch verträglich.
- Für das Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden in der Abwicklung des Bebauungsplans entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen veranlasst, die ein Eintreten von Verbotstatbeständen für Brutvögel, Fledermäuse sowie für Reptilien ausschließen.
- Für das Schutzwert Landschaft wird eine Heckenpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	26.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	02.04.2024 bis 06.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 08.04.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Feststellungsbeschluss	

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 IS. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 1. September 2013 (GVBl. S. 440) geändert am 17. Juni 2014 (GVBl. S. 288), 28. September 2016 (GVBl. S. 254), 26. Juni 2018 (GVBl. S. 187) 18. November 2020 (GVBl. S. 660) und am 21. März 2023 (GVBl. S. 178). Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])