

# Stadt Jessen (Elster)



## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf

### Begründung

---

<b>Planungshoheit:</b>	Stadt Jessen (Elster) Schloßstraße 11 06917 Jessen (Elster)
<b>Planungsbüro:</b>	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/ Saale
<b>Planungsstand:</b>	Januar 2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>3</b>
1.	Planungsanlass.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Rechtsgrundlagen.....	5
<b>B</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen</b> .....	<b>5</b>
1.	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.	Ziele der Raumordnung.....	5
3.	Landesentwicklungsplan (LEP 2010).....	6
4.	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018).....	7
5.	Sachlicher Teilplan (STP DV 2014).....	8
6.	Sachlicher Teilplan (STP Wind 2018).....	8
<b>C</b>	<b>Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft</b> .....	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>Derzeitige planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>10</b>
1.	Flächennutzungsplan.....	10
2.	Planungsrecht.....	10
3.	Standortflächenprüfung für PV-Freianlagen.....	11
<b>E</b>	<b>Planungsziele und Planungsinhalte</b> .....	<b>17</b>
1.	Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplanes.....	17
2.	Geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan.....	17
<b>F</b>	<b>Lage, Größe und derzeitige Nutzung der Änderungsfläche</b> .....	<b>17</b>
<b>G</b>	<b>Emissionen und Immissionen</b> .....	<b>17</b>
<b>H</b>	<b>Gewässerschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>I</b>	<b>Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>19</b>
1.	Denkmalschutz / Archäologie.....	19
2.	Kreisstraße / Straßenbaulastträgerschaft.....	20
3.	Bergbau / Bergbauberechtigung.....	20
4.	Geologie / Hydrologie.....	21
5.	Grenzmarken.....	21
<b>J</b>	<b>Nachrichtliche Hinweise zum Leitungsbestand</b> .....	<b>22</b>
1.	20-kV-Freileitung.....	22
2.	Mineralölverbundleitung.....	22
3.	Erdgashochdruckleitung.....	23
<b>K</b>	<b>Auswirkungen</b> .....	<b>24</b>

## **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 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Dazu waren die Planunterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

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

Parallel dazu wurden 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 erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf mit Stand Juli 2025, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen **war in der Zeit vom 20.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025** auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) zu jedermanns Einsichtnahme eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet **lagen** die vollständigen Entwurfsunterlagen am Verwaltungssitz der Stadt zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aufstellungsbeschluss	04.03.2025	Beschl.Nr. 01/2025
Billigung Vorentwurf	23.04.2025	Beschl.Nr. 07/2025
Bekanntmachung Auslegung Vorentwurf	16.05.2025	Amtsblatt Nr. 733
Öffentliche Auslegung	19.05.2025 bis 20.06.2025	
Beteiligung der Behörden	ab 19.05.2025	
Billigung Entwurf	<b>23.09.2025</b>	<b>Beschl.Nr. 32/2025</b>
Bekanntmachung Auslegung Entwurf	<b>17.10.2025</b>	<b>Amtsblatt Nr. 740</b>
Öffentliche Auslegung vom	<b>20.10.2025</b> <b>bis 21.11.2025</b>	
Beteiligung der betroffenen Behörden	<b>ab 20.10.2025</b>	

**Auswertung / Abwägung der eingegangenen  
Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf** **21.04.2026** **Beschl.Nr. /2026**

**Beschluss zur Feststellung der 2. Änderung** **21.04.2026** **Beschl.Nr. /2026**

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf wird der festgestellten Änderung als Anlage beigelegt.

Die Verfahrensvermerke werden mit auf die Planausfertigung des Feststellungsexemplars aufgebracht.

### 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch **Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)**.
- 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 **12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)**

## 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.

#### Raumbedeutsamkeit

Die zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der Planunterlagen zum Vorentwurf festgestellt, dass es sich bei der vorgesehenen 2. Änderung des FNP Morxdorf aufgrund deren Lage und Größe um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend handelt, welche der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme bedarf.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von mehreren Hektar sind grundsätzlich als raumbedeutsam nach § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) einzustufen. Die Raumbedeutsamkeit einer Photovoltaikanlage ergibt sich aus den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten und Umständen des Einzelfalls. Raumbedeutsamkeit kann sich bereits aus der Dimension der Anlage ergeben.

Die meisten Anlagen haben durch ihre Größe bzw. Flächeninanspruchnahme eine überörtliche Raumbedeutsamkeit und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung.

#### Landesplanerische Feststellung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Vorlage der Entwurfsunterlagen festgestellt, dass die vorliegende raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Begründung: Die 2. Änderung des Flächennutzungsplan Morxdorf entspricht den landesplanerischen Zielstellungen im Hinblick auf eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien unmittelbar. Gemäß dem Ziel Z 103 des LEP 2010 ist sicher zu stellen, 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.

### **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.

Am 2. September 2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Stellen freigegeben. Der zweite Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt umfasst folgende Planunterlagen:

- Textteil und Begründung
- Hauptkarte
- Festlegungskarte 1 - Raumstruktur
- Festlegungskarte 2 - Mittelbereiche
- Festlegungskarte 3 - Untertägige Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung
- Erläuterungskarte - Schwerpunktraum für Landwirtschaft
- Umweltbericht

Im Zeitraum vom 15. 09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 wurde sowohl den Bürgerinnen und Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Beteiligung und Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Der bisherige Verfahrensstand kann unter [www.landesentwicklungsplan-st.de](http://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. 2 „Gebiete im Roßlau-Wittenberger Vorfläming“.

Begründung:

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.

Östlich, außerhalb der Änderungsfläche befindet sich

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

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen. (LEP-ST 2010 Z 141)

Die Festlegung von Vorranggebieten für Wassergewinnung dient dazu, die Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ langfristig zu sichern. Dies ist von besonderer Bedeutung, da schädigende Nutzungen zumeist langfristig wirken und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen erfordern.

## 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 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß LEP 2010 Ziel Z 129 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.

Gemäß der Begründung des REP A-B-W 2018 zu Grundsatz G 15 Nr. 2 wurden im Roßlau-Wittenberger Vorfläming befindliche landwirtschaftliche Nutzflächen mit fest installierten Bewässerungsanlagen als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

In der Begründung zu den festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft im Grundsatz G 15 des REP A-B-W 2018 wird weiter ausgeführt, dass die Landwirtschaft 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.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die landwirtschaftliche Nutzung insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Anforderung an eine ausreichende Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen im Zusammenhang mit der Zunahme der Weltbevölkerung, der Veränderung der Ernährungsgewohnheiten, dem ständig zunehmenden Energieverbrauch, der Verknappung und Verteuerung der fossilen Energieträger sowie dem erwarteten bzw. bereits stattfindenden Klimawandel und der sich ständig verschärfenden Konkurrenz zwischen Flächen für Futter und Nahrungsmittelproduktion, für nachwachsende Rohstoffe sowie für Infrastruktur oder Naturschutzmaßnahmen mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass des MLV und des MULE vom 31.05.2017 zur Planung von PVFA dürfte in den im Landesentwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht durchsetzbar sein. Dabei ist die Festlegung von Ziel Z 129 im LEP 2010 im Zusammenhang mit Grundsatz G 115 des LEP 2010 zu betrachten, wonach für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten sind und eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen soll, 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.

Die Stadt Jessen (Elster) hat sich mit dem Thema Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet sehr intensiv und tiefgründig auseinandergesetzt. Der erarbeitete Kriterienkatalog (vgl. Begründung Abschnitt „D 3“) hat das Ziel einer sachgerechten Prüfung von Photovoltaik-Standorten als vorbereitende Arbeitsgrundlage für nachgelagerte Bauleitplanungen.

Mit den getroffenen Ausschlusskriterien und Festlegungen in dem Katalog gilt es zunächst grundsätzlich abzuwägen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Realisierung von PV-Anlagen verträglich mit Landschaftsbild, Landwirtschaft und weiteren Belangen erfolgen kann.

Im Stadtgebiet Jessen 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. Da dies auf die vorliegende Änderungsfläche zutrifft, erscheint die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen einschließlich der Flächen im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiete im Roßlau-Wittenberger Vorfläming“ hinreichend begründet.

## **D 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 voraussichtbaren 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).

Nach § 5 Abs. 2 BauGB können im Flächennutzungsplan sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt werden. Die Darstellung von Baugebieten im FNP ist dann geboten, wenn und soweit sich dies aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es an diesem Standort erforderlich, dass hier ein Baugebiet mit Zweckbestimmung ausgewiesen wird. Lediglich eine Sonderbaufläche auszuweisen würde dem Planziel und damit auch den städtischen Interessen nicht entsprechen.

### **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 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 gesamtäumlichen 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 gesamtäumliche 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.

Unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Morxdorf bzw. dem Bebauungsplan V 36 „Photovoltaikanlage Mark Zwuschen 1 – Der Morl“ mit einer Flächengröße von 3,25 ha für PV-Freiflächenanlagen ergibt sich für die Gemarkung Morxdorf folgende Flächengröße für PV-Anlagen:

1. Änderung	3,25 ha = 0,41 %
2. Änderung	<u>11,70 ha = 1,47 %</u>
	14,95 ha = 1,88 % der Gemarkungsfläche < 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 Stadtfächen 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) -.

## **E 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.

## **F 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.

## **G 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, **Luftschadstoffe**), 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).

## H Gewässerschutz

Die untere Wasserbehörde Landkreis Wittenberg gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf fachliche Bewertung und Beurteilung zur Änderungsfläche:

- Oberflächengewässer - sind nicht betroffen
- Wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt
- Messstellen des LHW - sind nicht vorhanden
- Hochwasserrisikogebiete - werden nicht berührt
- Wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete -Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete werden **berührt**

Die geplante Fläche befindet sich innerhalb der Schutzzone 3 - weitere Schutzzone des Trinkwasserschutzgebietes „Mark Zwuschen“.

Grundsätzlich sind in der Zone III dieses Wasserschutzgebietes alle Maßnahmen, Bauten und Anlagen, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralölprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische und radioaktive Stoffe hervorrufen oder begünstigen nicht gestattet.

Es ist davon auszugehen, dass vom Betrieb der Solarkollektoren selbst keine negative Beeinflussung auf das Grundwasser ausgeht. Erforderliche Nebenanlagen für den gesamten Standort, wie Trafostationen zählen jedoch zu den Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen und fallen unter die Anzeigepflicht der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Da jedoch alle Maßnahmen, Bauten und Anlagen, in den mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, im Wasserschutzgebiet Mark Zwuschen nicht gestattet sind, ist für die Errichtung einer solchen Anlage ein Antrag auf Befreiung vom Verbot nach § 52 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt zu stellen.

Eine solche Befreiung kann durch die untere Wasserbehörde nur erteilt werden, wenn bei der Prüfung des Vorhabens festgestellt werden kann, dass der Schutzzweck des Trinkwasserschutzgebietes durch die geplante Anlage nicht gefährdet wird. Eine mögliche Beeinträchtigung des Bodens und somit des Grundwassers durch austretende wassergefährdende Stoffe wäre dann dauerhaft auszuschließen.

Die Bauausführung zur Errichtung der Photovoltaikanlagen kann bestimmte Gefährdungen für das Grundwasser hervorrufen. Hierzu zählen Baustelleneinrichtungen, Bodenbewegungen, Schachtarbeit usw. Somit sind schon bei der Planung zur Errichtung der Anlagen folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Baustelleneinrichtungen sind außerhalb des Wasserschutzgebietes vorzusehen. Hierfür sind geeignete Flächen, welche dann vorübergehend in Anspruch genommen werden auszuwählen.
- Die Betankung und Wartung von Baumaschinen und Fahrzeugen hat außerhalb des Wasserschutzgebietes zu erfolgen.

Auf die „Verordnung zur Festsetzung und Anordnung von Schutzbestimmungen für das Wasserschutzgebiet Mark Zwuschen“ wird zur Beachtung hingewiesen. - Verbote und Beschränkungen - werden Bestandteil der Verfahrensdokumentation zur vorliegenden 2. Änderung des FNP.

Hinweis zur Gewässerbenutzung - Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492). zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

## I Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

### 1. Denkmalschutz / Archäologie

Das Landesamt für Denkmalspflege und Archäologie Sachsen-Anhalt gibt folgende Hinweise und Informationen:

- Die Änderungsfläche berührt keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege.
- Die ausgewiesene Fläche der Änderung liegt außerhalb der **bislang bekannten** archäologischen Kulturdenkmale.

- Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und analoger Erfahrungen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden von Tonscherben, etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können.
- Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Daraus folgt, dass im Weiteren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen konkrete Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde zu führen und die konkrete archäologische Relevanz in der ausgewiesenen Fläche im Zuge der konkreten Bauleitplanung zu verifizieren sind.

## **2. Kreisstraße / Straßenbaulastträgerschaft**

Die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost (LSBB RB Ost) gibt folgende Hinweise und Informationen:

- Der Geltungsbereich der Änderungsfläche verläuft parallel zur Kreisstraße (K) 2315 nach Mark Zwuschen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich straßenbegleitend zu den Kreisstraßen Baumreihen und Alleen befinden. Im Auftrag des Landkreises Wittenberg trägt die LSBB RB Ost die Verkehrssicherungspflicht.
- Bäume sind gemäß § 29 BNatSchG i.v.m. § 21 NatSchG LSA gesetzlich geschützt. Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.
- Dies gilt auch bei unterbrochenem straßenbegleitendem Baumbestand, da die Möglichkeit zur Ergänzung gewahrt werden muss. Eine Schädigung in den Wurzel- und Kronenraum der Bäume ist auszuschließen. Einem eventuellen Rückschnitt wegen einer möglichen Schattenwirkung der Bäume kann nicht stattgegeben werden. Insbesondere ist bei der Anlage von Grün-/Pflanzstreifen darauf zu achten, dass die vorhandenen Gehölze nicht geschädigt werden.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes V 39 „Solarpark Jessen 2“ sind die o.g. Hinweise bei der Festlegung von grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu beachten.

## **3. Bergbau / Bergbauberechtigung**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Fachbereich Bergbau gibt nachfolgende Informationen und Hinweise:

- Das geplante Vorhaben liegt in der Bergbauberechtigung „Elbe-Elster“ Nr.: I-B-c/d-136/2023 (Erlaubnis; erteilt: 10/2023).

Der Inhaber der Bergbauberechtigung besitzt Aufsuchungsrechte (Neue Aufsuchungsrechte gem. § 7 BBergG). Bei dieser Berechtigung handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht. Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher aus Sicht des LAGB, Abteilung Bergbau, nicht zu erwarten.

- Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für die Planungsbereich nicht vor.

#### 4. Geologie / Hydrologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Fachbereich Geologie gibt nachfolgende Informationen und Hinweise:

- Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB in den zu betrachtenden Vorhabenbereichen nicht bekannt. Es wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.
- Im Rahmen des Vorhabens hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden.
- Im Rahmen des Vorhabens hat der Vorhabenträger sicherzustellen, dass sämtliche Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden. Hierzu erforderliche Informationen in Bezug auf die hydrogeologischen Standortbedingungen im Vorhabengebiet stehen in den folgenden Datenbanken frei zum Abruf bereit:
  - Daten zum wasserwirtschaftlich genutzten, oberen Grundwasserleiter sind im Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) veröffentlicht.
  - Eine Übersicht der Wasserschutzgebiete des Landes Sachsen-Anhalt veröffentlicht das Landesamt für Umweltschutz (LAU)
- Der Abruf dieser Informationen und deren vorhabensspezifische Bewertung sowie die Durchführung etwaiger weiterführender hydrogeologischer Untersuchungen obliegt dem Vorhabenträger in eigener Verantwortung.
- Informationen zur prinzipiellen Eignung des Standorts bezüglich der Versickerungsfähigkeit und zur Nutzung von Erdwärme an diesem Standort können auch über die Links der Internetseite des LAGB, welche zum Anzeige- und Auskunftssystem des Landes Sachsen-Anhalt weiterleiten eingeholt werden.

Die Änderungsfläche liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Mark Zwuschen. Es ist auszuschließen, dass durch bauliche Maßnahmen z.B. evtl. Profilierung des Geländes, Errichtung der Fundamente, Kabelverlegung die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung beeinträchtigt wird. Im Zuge der Bebauung und späteren Nutzung darf es nicht zum Eintrag von Wasserschadstoffen in das Grundwasser kommen.

#### 5. Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt gibt in seiner Stellungnahme nachfolgende Informationen und Hinweise:

- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

## **J Nachrichtliche Hinweise zum Leitungsbestand**

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

### **1. 20-kV-Freileitung**

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich kein Anlagenbestand der MITNETZ Strom mbH. Jedoch befindet sich südlich der Kreisstraße K2315 eine 20-kV-Freileitung.

Die MITNETZ Strom mbH gibt folgende Hinweise dazu:

- Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist 15,00 m breit (je 7,5 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Arbeiten in den Leitungsschutzstreifen sowie Unterbauung und Unterpflanzung (keine Bäume) sind nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der standortbezogenen Genehmigung durch die MITNETZ Strom
- Änderungen der Nutzungsart der in Anspruch genommenen Schutzstreifenflächen sind der MITNETZ Strom mbH ebenfalls anzuzeigen.
- Alle Detailplanungen sowie Veränderungen im Bereich elektrotechnischer Anlagen sind bei der MITNETZ Strom mbH zur Stellungnahme / Genehmigung einzureichen.
- Bei Flächen für die Errichtung von Solaranlagen ist zu beachten, dass die Schutzstreifen von Freileitungen nicht unterbaut und Kabeltrassen nicht überbaut werden dürfen.

### **2. Mineralölverbundleitung**

Die Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt (MVL) gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf nachfolgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Grundsätzlich sind vor jeder geplanten Baumaßnahme im Bereich der MVL-Anlagen Standortzustimmungen zu beantragen.
- In den Schutzstreifenbereichen und zwischen den MVL-Leitungen und -Kabeln dürfen keine PVA gestellt werden.
- Zusätzlich sollte vom Schutzstreifenbereich jeweils rechts und links von den äußeren Leitungen/Kabeln ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.
- Der Zugang zu den MVL-Anlagen im Bereich der PVA muss zu jederzeit gewährleistet sein.
- Die MVL-Anlagen sind während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- Die beantragte Errichtung der PVA-Anlagen darf keine nachteilige Beeinflussung an den MVL-Anlagen hervorrufen.

- Außerhalb von vorhandenen Straßen und Wegen ist das mehrmalige Überfahren der Rohrleitungen und Kabel der MVL mit Baufahrzeugen nicht erlaubt.
- Die ober- und unterirdischen Anlagenteile von MVL dürfen nicht eigenmächtig versetzt werden.
- Für die Kabel- und Wegzuführung der PVA ist eine gesonderte Standortzustimmung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Die MVL-Anlagen sind grundsätzlich zu unterqueren. Abweichungen dazu bedürfen einer gesonderten Zustimmung unsererseits.

Hinweis: Der dargestellte Leitungsverlauf in der Änderungsfläche versteht sich als Prinzipdarstellung und ist unverbindlich.

### 3. Erdgashochdruckleitung

Die GASCADE Gastransport GmbH gibt nachfolgende Informationen und Hinweise zur Beachtung:

- Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass von der o. g. Maßnahme unsere nachfolgend aufgeführten Anlagen betroffen sind:

lfd. Nr.	Typ	Name	DN	MOP (bar)	Schutzstreifen in m (Anlage mittig)	Netzbetreiber
1	Erdgasleitung	Fernleitung JAGAL	1200	100,00	10,00	GASCADE Gastransport GmbH
2	LWL Trasse	LWL-Kabel				SEFE Energy GmbH
3	Absperrstation	Morxdorf 6840				GASCADE Gastransport GmbH

**Zuständiger Pipelineservice:**  
 PLS Radeland, Telefon: +49 33704 7088-2733, Mobil:

- Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung im Bestandsplan können Abweichungen bestehen. Der Höhenplan bezieht sich auf den Zeitpunkt der Verlegung unserer Anlagen. Später vorgenommene Niveauänderungen sind nicht berücksichtigt. In Absprache mit unserem Pipeline-Service ist die Lage unserer Anlagen durch Suchschachtungen zu prüfen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.
- Unsere Anlagen befinden sich in der Mitte eines dinglich gesicherten Schutzstreifens. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe.

Für die nachgelagerte Genehmigungs- und Ausführungsplanung wird auf die Auflagen und Hinweise zum Schutz des Anlagenbestandes aus der Stellungnahme vom 18.06.2025 sowie auf das beigefügte Merkheft „Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen“ zur Beachtung hingewiesen.

Hinweis: Der dargestellte Leitungsverlauf in der Änderungsfläche versteht sich als Prinzipdarstellung und ist unverbindlich.

## **K     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.