

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Jessen (Elster)
Schloßstraße 11
06917 Jessen (Elster)**



Projekt:

**7. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Jessen (Elster)**

**Begründung zum Vorentwurf
Teil 1: Begründung**

Erstellt:

September 2022

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin-Erkner-Halle (Saale)

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

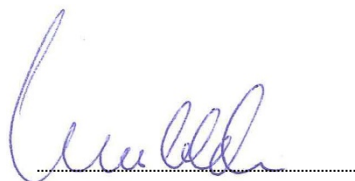
Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Rust

Projekt-Nr.

22-018

geprüft:



Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Anlass und Inhalt der Planänderung	3
1.1 Planungsanlass	3
2 Verfahren	4
3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	5
4 Geplante Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan	5
5 Übergeordnete Planungen	5
5.1 Landesplanung	5
5.2 Regionalplanung.....	5
5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	6
6 Erschließung	7
6.1 Verkehrserschließung.....	7
6.2 Versorgung.....	7
6.3 Entsorgung	8
7 Naturschutz und Landschaftspflege	8
8 Form der Genehmigungsunterlage.....	8
Quellenverzeichnis.....	9

Tabellenverzeichnis:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Änderung des Flächennutzungsplans	4
--	---

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Jessen, 4. Änderung	3
Abb. 2: Naturschutzrechtliche Gegebenheiten	7

1 Anlass und Inhalt der Planänderung

1.1 Planungsanlass

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jessen ist im Jahr 1994 in Kraft getreten und wurde in den Folgejahren mehrfach geändert. Die 4. Änderung des FNP erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ im Jahr 2008. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wurden mit der 4. Änderung des FNP als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen, ebenso wie die bereits nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen. Die südlich angrenzende Fläche ist als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Das Erfordernis für die 7. Änderung des FNP begründet sich nun ebenfalls durch die erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen die am äußeren südlichen Rand gelegenen Flurstücke, welche im Bebauungsplan Nr. 39 als gewerbliche Bauflächen festgesetzt worden sind, nun als Sonderbaufläche (S) für eine Photovoltaikanlage festgesetzt werden. Da diese geplante Nutzung der Darstellung als gewerbliche Baufläche im wirksamen FNP widerspricht, wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des FNP im Parallelverfahren notwendig.

Die 7. Änderung des FNP erfolgt somit für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39. Die Fläche umfasst dabei die Flurstücke Nr. 840 (tlw.), 849, 850, 851, 852, 865, 957, 958 und 959 der Gemarkung Jessen, Flur 1. Die Gesamtfläche beträgt ca. 7,9 ha. Mit der Änderung des FNP soll dieser Bereich künftig als Sonderbaufläche SO Photovoltaik dargestellt werden.

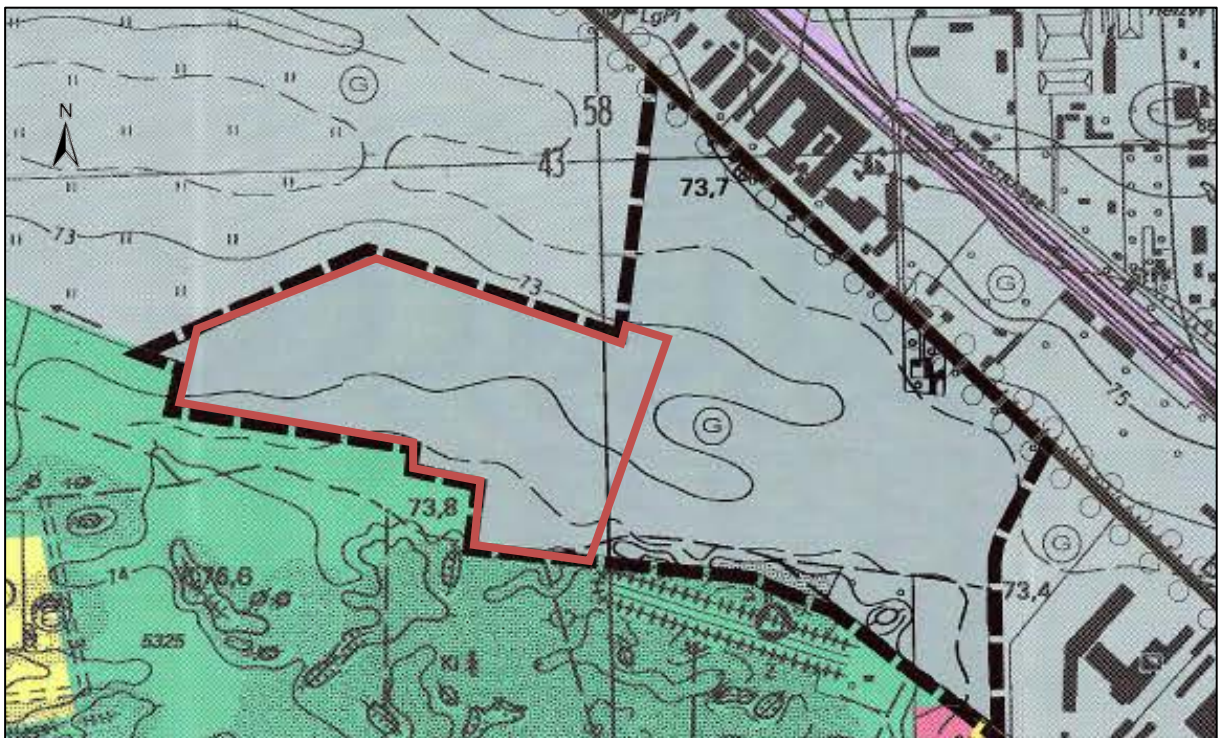


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Jessen, 4. Änderung
(Quelle: Stadt Jessen)



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“



Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jessen

2 Verfahren

Gemäß den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB wird gleichzeitig mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ die Änderung des FNP der Stadt Jessen (Elster) durchgeführt (Parallelverfahren).

Das Verfahren zur 7. Änderung des FNP gliedert sich in folgende Verfahrensschritte:

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Änderung des Flächennutzungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Datum/ Zeitraum
1. Beschluss über die 7. Änderung des FNP und ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB	
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB	
3. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
4. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Stadtrat; ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	§ 3 Abs. 2 BauGB	
5. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung mit Umweltbericht	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB	
7. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung; Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
8. Information der Bürger, der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über die Abwägung zu den während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
9. Einreichung zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis)	§ 6 Abs. 1 BauGB	
10. öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB	
11. Inkrafttreten der 7. Änderung des FNP am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung	§ 6 Abs. 5 BauGB	

3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jessen ist die Fläche der FNP-Änderung vollständig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (s. Abb. 1).

4 Geplante Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die Art der Nutzung der geplanten Photovoltaikanlage als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dargestellt.

5 Übergeordnete Planungen

Für die Planung ergeben sich die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne von § 3 ROG aus:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)

5.1 Landesplanung

Gemäß Grundsatz 77 des LANDESENTWICKLUNGSPLANS (LEP LSA 2010) sollen die Regionalen Planungsgemeinschaften im Rahmen ihrer Koordinierungsaufgaben unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten unterstützen, dass der Anteil der erneuerbaren Energien in Form von Windenergie und zunehmend von Biomasse, Biogas, Solarenergie, Wasserkraft und Geothermie am Energieverbrauch entsprechend dem Klimaschutzprogramm und dem Energiekonzept des Landes ausgebaut werden kann.

Gemäß dem Klima- und Energiekonzept des Landes Sachsen-Anhalt (KEK 2019) steht die Photovoltaik nach Windenergie an Land und Biomasse bei der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien in Sachsen-Anhalt an dritter Stelle. Gegenüber Windenergie und Biomasse weist Photovoltaik das prozentual größte Ausbaupotential im Land auf. Zur Erreichung einer hundertprozentigen Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen gilt es dieses Potential konsequent zu nutzen. Der weitere Ausbau von Photovoltaik in Sachsen-Anhalt soll sich dabei unter Berücksichtigung der Flächenkonkurrenz mit der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Grundsatz 85 in der Freifläche auf Konversionsflächen sowie darüber hinaus auf Dachflächen fokussieren (vgl. KEK 2019). Das Vorhaben zur Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage in Jessen (Elster) stellt vor diesem Hintergrund einen wichtigen Baustein zum Erreichen der sachsen-anhaltischen Energie- und Klimaziele dar. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes auf einer bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Baufläche steht dieses Vorhaben nicht in Flächenkonkurrenz mit landwirtschaftlicher Nutzung, sodass die Landwirtschaft als raumbedeutsamer Wirtschaftszweig nicht beeinträchtigt wird.

Weitere konkrete Zielvorgaben zur Nutzung von Solarenergie trifft der LEP LSA 2010 nicht.

5.2 Regionalplanung

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der REGIONALEN PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG in der Einheitsgemeinde Jessen am Rand der Kernstadt Jessen. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) weist für das Plangebiet gemäß Ziel 2 einen regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe aus. Dieser unterstreicht die Bedeutung des Grundzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im dünn besiedelten, östlichen Teil der Planungsregion. Der Branchenmix mit

Schwerpunkt Nahrungsgüterproduktion sowie ca. 50 Betriebe mit insgesamt ca. 1.000 Beschäftigten sind ein Indiz für die regionale Bedeutung.

Gemäß Ziel 3 des REP A-B-W 2018 ist in den regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 18.02.2022 soll im Rahmen der 1. Änderung des REP A-B-W 2018 der regional bedeutsame Standort für Industrie und Gewerbe, der in der kartographischen Darstellung flächenhaft festgelegt ist und eine Fläche von ca. 158 ha umfasst, um eine ca. 9 ha große Fläche am südlichen Rand verkleinert werden (-5,7 Prozent).

Dies geschieht vor dem Hintergrund, bisher langfristig nicht genutzte/nutzbare bzw. schwer vermarktungsfähige Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Entgegen der Annahme der Stadt Jessen (Elster) zum Zeitpunkt der Aufstellung des REP A-B-W sind aktuell keine weiteren Investitionsabsichten im Bereich des B-Plan Nr. 39 vorhanden, sodass diese Gewerbefläche voraussichtlich über einen längeren Zeitraum ungenutzt bleiben wird. Die Stadt Jessen (Elster) hält damit dauerhaft erhebliche Investitionen in Planung und Flächen vor, die offensichtlich auf absehbare Zeit keinen Nutzen für die Stadt, die Allgemeinheit oder die Volkswirtschaft bringen können. Es verbleiben im Gegenteil auch sich ständig aufhäufende Kosten für Betrieb und Unterhalt, welche volkswirtschaftlich gesehen, die durch diese Flächen geschaffenen Werte von Jahr zu Jahr aufzehren. Daher ist die Stadt Jessen (Elster) daran interessiert, einen Teil des Gewerbegebietes in Nutzung zu bringen, wofür sich aus ihrer Sicht die Errichtung von Photovoltaikanlagen anbietet, um die europäischen und nationalen Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien umzusetzen.

5.3 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

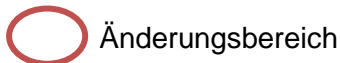
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet gemäß §§ 22 bis 29 BNatSchG i.V.m. §§ 19 bis 20 NatSchG LSA. Gesetzlich geschützte Alleeen und Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. §§ 21-22 NatSchG LSA) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem keine festgesetzten Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Flächenkulisse des Vorranggebietes Hochwasser und des Risikogebietes Hochwasser und wird nachrichtlich textlich auf das Plandokument übernommen.



Abb. 2: Naturschutzrechtliche Gegebenheiten
(GeoBasis-DE/LVermGeo 2022)



6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbeplatz Jessen 2“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Diese schließt an die Bundesstraße B 187 an. Zudem ist alternativ eine Zuwegung über die südlich verlaufende „Alte Gorsdorfer Straße“ möglich, einem forstwirtschaftlichen Betriebsweg.

6.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie und Telekommunikationsanlagen erfolgt über die anliegenden Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsunternehmen. Für den Betrieb der Photovoltaikanlage sind weder ein Trinkwasser-, noch ein Löschwasseranschluss erforderlich. Die Photovoltaikmodule sowie deren Gestelle bestehen aus weitgehend nicht brennbaren Materialien, sodass eine Brandgefahr nicht besteht. Bei den Wechselrichtern und Trafostationen in Kompaktbauweise ist die Brandgefahr ebenfalls sehr gering. Für den allgemeinen Brandschutz gelten die Anforderungen und Regeln für Einsätze an elektrischen Anlagen. Grundlagen sind die GU-V 18677 „Elektrische Gefahren an der Einsatzstelle“ und die DIN VDE 0132 „Brandbekämpfung und Hilfeleistung im Bereich elektrischer Anlagen“. Wasser ist dabei als Löschmedium ungeeignet, geeignete Löschmittel sowie deren zu beachtende Einsatzbedingungen sind der DIN VDE 0132, Punkt 6.2 „Anwendung von Löschmitteln“ zu entnehmen. Der Löschwasserbedarf für Freiflächen-Photovoltaikanlagen beträgt 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden (Gesamtbedarf: 96 m³). Die erforderlichen Löschwasserentnahmemöglichkeiten müssen von jeder Stelle der Anlagen im Abstand von maximal 300 m vorhanden und ganz-jährig uneingeschränkt für den gesamten Nutzungszeitraum nutzbar sein.

6.3 Entsorgung

Für den Betrieb der Photovoltaikanlage ist kein Anschluss an das örtliche Abwasserentsorgungsnetz sowie an das System der Abfallentsorgung erforderlich. Das auf den PV-Modulen, Verkehrsflächen und Nebenanlagen anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets breitflächig zur Versickerung zu bringen.

7 Naturschutz und Landschaftspflege

Zu dieser 7. Änderung des FNP wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dargestellt (Teil 2 der Begründung). Dazu wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Weiterhin werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8 Form der Genehmigungsunterlage

Der Flächennutzungsplan einer Gemeinde unterliegt einer ständigen Fortschreibung. Im § 6 Abs. 6 BauGB ist demgemäß die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes geregelt.

Zur 7. Änderung des FNP der Stadt Jessen wird nur ein Planausschnitt des betroffenen Gebietes mit den zugehörigen Informationen sowie gesiegelten und unterschriebenen Verfahrensvermerken (in der Fassung des Feststellungsbeschlusses) und einer sich auf den Änderungsbereich beschränkenden Begründung zur Genehmigung eingereicht.

Büro Knoblich

Zscheplin, den 15.09.2022

Quellenverzeichnis

Gesetze/Richtlinien/Verordnungen

BAUGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BAUNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BAUO LSA (2020): Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch das Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660) geändert worden ist.

BNATSchG (2022): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

DSchG ST (2005): Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, da zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) geändert worden ist.

NATSchG LSA (2019): Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).

PLANZV (2021): 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.

ROG (2022): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Planungen

LEP LSA (2010): Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011.

REP A-B-W (2018): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 14. September 2018 und 29. März 2019, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 21.12.2018. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Köthen (Anhalt).