

Stadt Jessen (Elster)



Zusammenfassende Erklärung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jessen (Elster) gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

09/2024

1. Rechtsgrundlagen

- a) 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.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- c) 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.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

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 auf einer Fläche von ca. 7,9 ha. Er ist nachfolgender Abb. 1 zu entnehmen. Mit der Änderung des FNP soll dieser Bereich künftig als Sonderbaufläche „SO Photovoltaik“ dargestellt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3. Planalternativen

Das vorliegende Plangebiet wurde im Vorgriff auf die Einleitung des Planverfahrens einer intensiven Eignungsprüfung in Bezug auf die raumordnerischen und naturschutzfachlichen Belange unterzogen. Sonnenscheindauer, Erschließung und die Netzanbindung wurden ebenfalls geprüft. Nicht zuletzt spielte auch die langfristig nicht genutzte/nutzbare bzw. schwer vermarktungsfähige gewerbliche Baufläche eine Rolle, da für eine Inanspruchnahme aktuell keine entsprechenden Investitionsabsichten bestehen und diese 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.

Investoren sind hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Flächen angewiesen, für die entweder eine EEG-Vergütung gegeben ist, oder für die aufgrund der Flächengröße und einer günstigen Netzanbindung eine gewinnbringende Vermarktung des erzeugten Stroms unabhängig von der staatlichen Einspeisevergütung über Stromlieferverträge (Power Purchase Agreement – PPA) möglich ist. Zusätzlich ist die Flächenverfügbarkeit eine essentielle Voraussetzung für einen positiven Abschluss des Planungsprozesses.

Die Ermittlung potentiell geeigneter Flächen für Photovoltaik innerhalb des Stadtgebietes erfolgt nach den Vorgaben der Raumordnung auf Ebene der Landes- und Regionalplanung unter Berücksichtigung der ortskonkreten Belange (z.B. Flächenverfügbarkeit, Akzeptanz in der Bevölkerung).

Eine Alternative zur Errichtung von Freiflächenanlagen in Bezug auf die verfügbaren Flächen, und vor allem auf die Kosten der Stromerzeugung, stellen Dachflächen nicht dar, sodass auf eine weitere Betrachtung verzichtet wird.

Nullvariante

Würde eine Aufstellung des Bebauungsplans nicht erfolgen, würde ein wichtiger Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele auf dem Gebiet der Stadt Jessen (Elster) nicht geleistet werden. Die Flächen würden weiterhin für gewerbliche Ansiedlungen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan, angrenzend an den mittlerweile verkleinerten, regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe, zur Verfügung stehen.

4. Verfahrensablauf

Der Einleitungsbeschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jessen wurde durch den Stadtrat am 22.11.2022 gefasst und am 14.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.11.2022 am 01.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 13.01.2023 aufgefordert.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt Jessen Nr. 710 vom 29.11.2023. Die Unterlagen wurden im Internet und über das zentrale Landesportal des Landes Sachsen-Anhalt vom 04.12.2023 bis einschließlich 08.01.2024 veröffentlicht und lagen zusätzlich in der Stadtverwaltung Jessen zur Einsichtnahme aus.

Mit Schreiben vom 17.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden zu einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 22.12.2023 aufgefordert.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die für die Abwägung relevanten Belange wurden in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.05.2024 die vorgebrachten Belange geprüft und die Abwägung darüber durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss wurde ebenfalls am 14.05.2024 gefasst. Mit Schreiben vom 20.08.2024 wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Jessen (Elster) gemäß § 6 Abs.1 BauGB genehmigt (Az.: 63-02339-2024-41).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 27.09.2024 im Mitteilungsblatt Jessen Nr. 723 ist die 7. Änderung des FNP wirksam geworden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Belange vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

Weitere Einzelheiten sind dem dazu gefassten Beschluss des Stadtrats und dem dazugehörigen Abwägungsprotokoll zu entnehmen.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der 7. Änderung des FNP Nr. 39 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird, aufgrund von umfangreicheren Untersuchungen auf Ebene der Bebauungsplanung, die Umweltprüfung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf eine komprimierte bzw. zusammengefasste Darstellung der Umweltauswirkungen sowie auf die Alternativprüfung beschränkt. Für eine detailliertere Darstellung der Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird auf den Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbepark Jessen 2“ der Stadt Jessen (Elster) verwiesen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter Beachtung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (insbes. in Bezug auf boden- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Amphibienarten) erfüllt werden. Dem Vermeidungsgebot gemäß § 15 BNatSchG wird entsprochen. Die Umwandlung von Gewerbebebietsfläche in eine Grünlandfläche (Biotoptyp mesophiles Grünland) stellt langfristig gesehen keine großflächige Beeinträchtigung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes im Vergleich zu Gewerbenutzungen dar.

Die Einwendungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie die im Umweltbericht ermittelten Belange wurden im Rahmen der durchgeführten Abwägung behandelt und

entsprechend berücksichtigt. Details können dem abschließenden Beschluss des Stadtrates mit dem zugrundeliegenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Im Sinne der Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung im parallelaufenden Bebauungsplanverfahren weiter zu untersetzen. Weil mit der 7. Änderung des FNP keine direkte Umsetzung eines Vorhabens verbunden ist, wird für die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren verwiesen.

7. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Realisierung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse, da mit dem Vorhaben ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet wird und die Planung somit der Erreichung städtebaulicher Ziele gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, z.B. dem Klimaschutz, der Vermeidung von Emissionen, der Versorgung mit Energie und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient. Für die Stadt Jessen (Elster) ist mit einer zusätzlichen wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen. Die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien und der damit einhergehende Rückgang der Verstromung fossiler Energieträger zählt zu den wesentlichen energiepolitischen Zielen auf europäischer und nationaler Ebene.

8. Weitergehende Informationen und Unterlagen

Weitere, vertiefende Informationen können den Unterlagen zur Satzung (Planurkunde mit Begründung und Umweltbericht) und den zugehörigen Beschlüssen und Abwägungsprotokollen entnommen werden.