

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/218/2025/I-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	02.09.2025				
Ausschuss für Bürgeranliegen, öffentliche Sicherheit und Umwelt	öffentlich	23.09.2025				
Ortschaftsrat Roßlau	öffentlich	25.09.2025				
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	öffentlich	25.09.2025				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	30.09.2025				
Stadtrat	öffentlich	29.10.2025				

Titel:

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau
"Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße,, – Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Beschluss:

1. Die zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Stadtteil Roßlau vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Ergebnis geprüft, sie insoweit zu berücksichtigen, wie es im beigefügten Abwägungsvorschlag (siehe **Anlage 2**) jeweils angegeben ist.
2. Die als Anlage 3 beigefügte Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 07. Juli 2025 wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.
3. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschließt die Feststellung der als Anlage 4 beigefügten 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau " in der Fassung vom 07. Juli 2025.

4. Die Verwaltung wird gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch beauftragt, für die 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau die Genehmigung beim Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 1 Abs. 3, 7 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 3 BauGB, §§ 5 und 6 BauGB, § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" und Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau (BV/424/2019/III-61) 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung (BV/114/2023/I-61) 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" – Billigungsbeschluss und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (BV/297/2024/I-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Anlage 3.1.1)
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	[]	
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[x]	H 11
Landschaft und Umwelt	[x]	L 02
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	[]
------------------------------------	-----

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	[]	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	[]	

Vorlage ist nicht steuerrelevant	[x]
----------------------------------	-----

Relevanz für die BUGA

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist BUGA-relevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Dezernat 1 erfolgt	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht BUGA relevant	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Durch die Beschlussfassung entstehen der Stadt keine Kosten. Die mit der Planung verbundenen Kosten werden von der Vorhabenträgerin actensys GmbH getragen. Dies ist mit dem städtebaulichen Vertrag vom 11. November 2022 verbindlich geregelt.

Zusammenfassung/Fazit:

Aus dem Bedarf an Flächen für den gesetzlich festgeschriebenen Ausbau des Anteils der Erneuerbaren Energien (EE) am Gesamtenergiehaushalt erwächst für die Stadt die Aufgabe, Flächen mit der Eignung für EE zu identifizieren und am Markt zu platzieren. Die Stadtverwaltung hat vor diesem Hintergrund sowie auf Antrag der Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (BV/424/2019/III-61 vom 5. Februar 2020).

Mit dieser Vorlage soll sowohl der Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der erfolgten Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen als auch der Feststellungsbeschluss über die 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau herbeigeführt werden.

Ziel und Zweck der Bauleitplanung bestehen darin, an der Lukoer Straße am nordöstlichen Ortsausgang von Roßlau im Bereich der ehemaligen Garnison eine Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaik auszuweisen. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Die Änderung des FNP ist erforderlich, da der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann. Die Darstellung von Sonderbauflächen wird erforderlich.

Der Feststellungsbeschluss ist eine Grundvoraussetzung zur Genehmigung der FNP-Änderung durch das Landesverwaltungsamt. Mit der Genehmigung kann auch der zeitgleich aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" in Kraft gesetzt werden, der das Baurecht für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage schafft.

Im Rahmen der 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau sind keine Hinweise oder Bedenken vorgetragen worden, die der Beschlussfassung entgegenstehen. Naturschutzrechtliche relevante Vorgaben und Anregungen wurden im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 berücksichtigt.

Begründung: siehe **Anlage 1**

Dr. Robert Reck
Oberbürgermeister

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Die actensys GmbH hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Dessen Ziel und Zweck besteht darin, an der Lukoer Straße am nordöstlichen Ortsausgang von Roßlau im Bereich der ehemaligen Garnison Baurecht für eine Freiflächenphotovoltaikanlage als Nachnutzung von Konversions- und Brachflächen zu schaffen.

Das Vorhaben stellt einen Beitrag zur umweltfreundlichen Energieerzeugung dar. Die actensys GmbH will auf diesem Wege gemeinsam mit der Stadt zur Umsetzung der bundespolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende und des Klimaschutzkonzeptes der Stadt als European Energy Award Kommune beitragen.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat sich deshalb am 5. Februar 2020 (BV/424/2019/III-61) dazu entschlossen, für das Bauvorhaben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" aufzustellen und parallel dazu den FNP für den Stadtteil Roßlau zu ändern (3. Änderung).

Mit der 3. Änderung des FNP Roßlau kommt die Stadt Dessau-Roßlau ihrer Rechtsverpflichtung nach, Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche und zu geringen Teilen als Waldfläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 sieht die Ausweisung eines Sondergebietes „Photovoltaik“ vor. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die betreffenden Flächen sollen auch hier als Sonderbauflächen dargestellt werden.

Mit dieser Beschlussvorlage werden dem Stadtrat die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zur Entscheidung (siehe **Anlage 2**) sowie der Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau vorgelegt. Diese Beschlussfassung ist Voraussetzung dafür, die 3. FNP- Änderung für den Stadtteil Roßlau zur Genehmigung beim Landesverwaltungsamt einzureichen. Erst nach Vorliegen der Genehmigung kann dann auch der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 65 ortsüblich bekanntgemacht und damit zur Schaffung des Baurechtes in Kraft gesetzt werden.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Beschluss zur Aufstellung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" und Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Roßlau (BV/424/2019/III-61) und dessen öffentliche Bekanntmachung am 27. März 2020 im Amtsblatt 4/2020.

2. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" (BV/114/2023/I-61) und dessen öffentliche Bekanntmachung am 25. August 2023 im Amtsblatt 9/2023 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau.
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 04. September 2023 bis einschließlich 06. Oktober 2023.
4. Billigung und Beschlussfassung über die Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße" in der Fassung vom 05. März 2024 einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (BV/297/2024/I-61) und dessen Bekanntmachung am 31. Januar 2025 im Amtsblatt 2/2025 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau.
5. Förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 10. Februar 2025 bis einschließlich 14. März 2025.

Während der Veröffentlichung im Internet und zusätzlichen öffentlichen Auslegung wurden aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben und keine Bedenken vorgetragen. Auch von den beteiligten Nachbargemeinden gab es keinerlei Einwände. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Hinweise oder Bedenken, die der Beschlussfassung entgegenstehen.

Hinweise erfolgten zu folgenden Themen:

- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung,
- Idealer Lebensraum für Zauneidechsen und Schlingnattern sowie Vorkommen dieser,
- Hinweise zu den CEF-Maßnahmen,
- Hinweis auf Kampfmittelverdachtsfläche,
- Empfehlung zur Erstellung eines Baugrundgutachtens,
- Angaben zur Plangrundlage und Umgang mit vorhandenen Grenzmarken,
- Abstimmungen mit der Dessauer Stromversorgung mbH und der unteren Wasserbehörde bzgl. des Trassenplanes zur Einspeisung in das öffentliche Netz,
- Beachtung von Anforderungen für die Erreichbarkeit der Feuerwehr,
- Ausschluss von Blendwirkungen auf den Verkehrsflächen in der Umgebung
- vorhandene Leitungsbestände und
- Umsetzung von internen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Zum Umgang mit den Ergebnissen der Beteiligungen wird auf die Abwägung sowie auf die Ausführungen dazu in der Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Mit dieser Vorlage soll gemäß Beschlusspunkt 1 die Abwägung der zum Entwurf der 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau eingegangenen abwägungserheblichen Stellungnahmen (siehe **Anlage 2**) beschlossen werden. Sie ist eine wesentliche Voraussetzung für den Beschluss über die FNP-Änderung.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die Kenntnisnahme und Billigung der als Anlage 3 beigefügten Begründung mit Umweltbericht zur 3. FNP-Änderung für den Stadtteil Roßlau als Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung.

Mit dem Beschlusspunkt 3 soll dann die 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau (siehe Anlage 4) beschlossen werden (Feststellungsbeschluss). Dieser Feststellungsbeschluss stellt eine wesentliche Grundlage für die erforderliche Genehmigung der FNP-Änderung durch das Landesverwaltungsamt dar und ist zugleich eine unverzichtbare Wirksamkeitsvoraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 "Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße".

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan selbst sowie auch jede Änderung oder Ergänzung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Mit dem Beschlusspunkt 4 soll daher die Verwaltung ermächtigt werden, die erforderliche Genehmigung beim Landesverwaltungsamt zu beantragen.

Der Stadtrat ist nach § 8 Abs. 3 KVG LSA für diese Beschlussfassungen zuständig.

Weiterer Verfahrensablauf

1. Für die 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau wird beim Landesverwaltungsamt eine Genehmigung beantragt.
2. Sobald die Genehmigung vorliegt, wird die 3. FNP-Änderung für den Stadtteil Roßlau dem Oberbürgermeister zur Ausfertigung vorgelegt.
3. Nach der Ausfertigung erfolgt die Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau im Amtsblatt.
4. Die 3. Änderung des FNP für den Stadtteil Roßlau und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht werden gemeinsam mit der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB nach der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung und auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

- Anlage 2** Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau
- Anlage 3** Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 07. Juli 2025 mit
- Anlage 3.1** Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 08. Juli 2025
- Anlage 3.1.1** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 08. Juli 2025
- Anlage 3.1.2** Karte 1: Schutzgebiete
- Anlage 3.1.3** Karte 2: Biotop und Nutzungstypen
- Anlage 3.1.4** Karte 3: Grünordnerische Maßnahme
- Anlage 3.1.5** Karte 4: Maßnahmekonzept für Reptilien
- Anlage 4** 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau in der Fassung vom 07. Juli 2025