

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 2 (2) LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.</p> <p><u>Hinweis zur Datensicherung</u> Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Nach Inkraftsetzung des B-Plans werden der Satzungsplan und die Begründung an die Landesentwicklungsbehörde übergeben.</p>
2	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt</p> <p>Referat 404 - Wasser Stellungnahme vom 11.10.2024 Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser - werden nicht berührt.</p> <p>Referat 407 - Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung, Stellungnahme vom 15.10.2024 Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den 3. Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg.</p> <p>Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil 1 S. 666) sowie auf die § 44 und 45 BNatSchG.</p> <p>Referat 402 - Obere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 31.10.2024 Der o.g. Bebauungsplan sieht die Neuplanung eines ca. 1,43 ha umfassenden WA-</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Gebietes im Jessener Ortsteil Mügeln direkt westlich der Jüterboger Allee vor.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 29. März 2023 ausgeführt, sind Anlagen in der Zuständigkeit der oberen Immissionsschutzbehörde von der Planung nicht (mehr) berührt. Die Schweinemastanlage am südwestlichen Ortsrand ist stillgelegt.</p> <p>Was die der Schweinemast benachbarte Milchviehanlage anbelangt, verweise ich auf die hier zuständige untere Immissionsschutzbehörde (Landkreis Wittenberg).</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf Verkehrslärmbelastigungen ausgehend von der Jüterboger Allee (L111) hingewiesen. Zählraten für die L111 gibt es nach meinem Kenntnisstand in Sachsen- Anhalt nicht, wohl aber in Brandenburg für die L811 Oehna - Mügeln. Hier ist von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 1.292 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von 134 LKW/d auszugehen, so dass für die Jüterboger Allee ein DTV- Wert von ca. 1.400 Kfz/24h bei einem Schwerlastanteil von ca. 145 LKW/d angenommen werden kann. Davon ausgehend werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die Neuplanung von allgemeinen Wohngebieten in Höhe von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bei einem Abstand von der Baugrenze zur Straßenmitte von ca. 10 Metern bei zu erwartenden Beurteilungspegeln von 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts überschritten. Der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber wird knapp eingehalten, der Nachtwert von 50 dB(A) dagegen überschritten.</p> <p>Gewährleistet ist dagegen der für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen geltende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts, so dass zumindest Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Angaben oder Hinweise zur Milchviehanlage liegen seitens der unteren Immissionsschutzbehörde nicht vor.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich. Mit den Ausführungen zum Verkehrslärm folgt die Immissionsschutzbehörde den Einschätzungen des Stadt Jessen (Elster) im Umweltbericht des B-Plans. Änderungen oder Ergänzungen sind demnach nicht erforderlich.</p>
3	<p>Landkreis Wittenberg Stellungnahme vom 04.11.2024</p> <p>Aus der Sicht der Fachdienste (FD): - Gebäude und Liegenschaftsmanagement - Bauordnung und Regionalentwicklung - Abteilung Raumordnung und</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Regionalplanung gab es keine Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Entwurf.</p> <p><u>Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen</u> Aus brandschutzbehördlicher Sicht werden keine Bedenken angemeldet, sofern folgende Forderungen realisiert werden: 1. Die in der Planbegründung unter 3.0 angesetzten 1600 l/min (entspricht 96m³/h) sind akzeptabel, entsprechen aber der doppelten Menge, die gemäß Arbeitsblatt W 405 eigentlich nur notwendig wären. Da im Anschluss auf den Löschwasserbrunnen in der Jüterboger Allee mit einer ausreichenden Kapazität von 48 m³/h verwiesen wird, wird seitens der Brandschutzbehörde davon ausgegangen, dass auch nur die Mindestmenge von 800 l/min und 48m³/h vorgehalten werden soll. Dies ist bitte in Übereinstimmung zu bringen.</p> <p>2. Entsprechend der konkreten Nutzung kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann aber erst im jeweiligen Antragsverfahren erfolgen.</p> <p><u>Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde</u> Nach erfolgter wasserrechtlicher Prüfung ergeht folgende Stellungnahme: Durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg wird auf den Inhalt der Stellungnahme zum Entwurf des Bauleitplanes (Stand 25.08.2022) verwiesen. Diese hat weiterhin Bestand. Es ergeht lediglich folgende Ergänzung: Zur Klarstellung wäre der Text bzgl. der Vornahme der Gewässerunterhaltung wie folgt zu ergänzen (Seite 21 Planbegründung und Planzeichnung): <i>„Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Gewässerunterhaltungsverband „Schwarze Elster“, der zu diesem Zwecke an die Gewässer mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik heranfahren muss. Bisher erfolgte die Zufahrt zum Siebgraben von der Jüterboger Allee aus und in Fließrichtung linksseitig entlang des Siebgrabens bzw. in Fließrichtung rechtsseitig entlang des Mügelner Grabens. Befestigungen der 5 Meter breiten Randstreifen müssen über eine auseichende Tragfähigkeit zur schadlosen Befahrung mit den erforderlichen Fahrzeugen zur Gewässerunterhaltung aufweisen.“</i></p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird auf Seite 16 zum Löschwasserbedarf entsprechend korrigiert. Der Bedarf liegt bei 48 m³/h und wird vom Löschwasserbrunnen an der Jüterboger Allee gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Hinweise zur Gewässerunterhaltung in der Begründung Seite 21 sowie auf der Planzeichnung werden entsprechend angepasst.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p><u>Stellungnahme Stand 25.08.2022</u></p> <p><u>Flächenentwässerung — Niederschlagswasser</u> Nach § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.</p> <p>Von der im B-Plan umfassten Fläche werden bis zu 60% neu versiegelt. Die Wasserhaushaltsfunktionen werden unter den zukünftigen Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als positiv bewertet.</p> <p><i>Hinweis zur Wasserrückhaltung</i> Mit der Wohn- und Gartennutzung steigt die Nachfrage an Wasser zur Bewässerung der Gartenflächen. Dieser Wasserbedarf wird in der Regel aus dem Grundwasser über Brunnen, aus dem Trinkwassernetz oder dem anliegenden Oberflächengewässer abgedeckt. Die klimatischen Veränderungen mit den damit einhergehenden heißen und trockenen Sommermonaten, hohen Verdunstungsraten, geringen Niederschlagsmengen führen bereits jetzt dazu, dass die Grundwasserneubildung nur eingeschränkt bzw. nicht erfolgt, die Grundwasserpegel sinken und die Nachfrage nach Trinkwasser massiv steigt. Eine Entnahme aus dem Siebgraben schließt sich aus, da es sich bei dem Siebgraben in Abschnitten um ein saisonal trockenfallendes Gewässer handelt. Gerade im Oberlauf wurde in den vergangenen Jahren kaum ein nennenswerter Abfluss verzeichnet.</p> <p>Unter diesem Hintergrund ist darauf hinzuwirken, dass neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis zur Niederschlagsentwässerung wurde in den Plan übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis zur Wasserrückhaltung und Speicherung wurde in die Begründung übernommen.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p><u>Beseitigung häuslichen Abwassers</u> Die Abwasserbeseitigung hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen zu erfolgen (hier ggf. in Form der Parallelverlegung einer Schmutzwasserleitung DN 200 unmittelbar neben der vorhandenen Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplans).</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Innerhalb der Vorhabens Fläche verläuft der Siebgraben als offenes Gewässer bzw. verrohrter Graben. An der südlichen Grenze des B-Planes anliegend verläuft der Mügelner Graben. Der Siebgraben wie der Mügelner Graben sind Gewässer 2. Ordnung. Gemäß § 38 WHG bestehen an Gewässern beidseitig Gewässerrandstreifen. Diese dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und sind dafür z. Bsp. von Bebauung freizuhalten.</p> <p>Nach Abs. 2 des § 38 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (wie hier der Siebgraben und der Mügelner Graben) ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit (§38 (3) WHG).</p> <p>Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist. Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Gewässerunterhaltungsverband „Schwarze Elster“, der zu diesem Zwecke an die Gewässer mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik heranfahren muss. Bisher erfolgte die Zufahrt zum Siebgraben von der Jüterboger Allee aus und linksseitig entlang des Siebgrabens bzw. rechtsseitig entlang des Mügelner Grabens.</p> <p>Auf die besonderen Pflichten bei der Gewässerunterhaltung gemäß § 66 WG LSA</p>	<p>Der Anschlusszwang an die zentrale Abwasserbeseitigung ist bereits in der Begründung enthalten. Über die Verlegung des Abwasserkanals im vorgesehenen Leitungsbereich erden mit dem Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen getroffen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung sind gewährleistet durch die Festsetzung privater Grünflächen zu beiden Seiten des Siebgrabens sowie durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche unmittelbar nördlich des Mügelner Grabens.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung ist durch die Festsetzungen des B-Plans weiterhin gewährleistet. Die benannten Gewässer sind wie zuvor mit der Unterhaltungstechnik anfahrbar.</p> <p>Die Hinweise zur Gewässerunterhaltung wurden in den Plan übernommen.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>i.V.m. § 41 WHG wird hingewiesen. So haben Anlieger und Hinterlieger u.a. das Einebnen des Aushubs auf ihren Grundstücken zu dulden, wenn es die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt. Wenn sich die Kosten der Unterhaltung erhöhen, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen.</p> <p><u>Wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete</u> Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.</p> <p><u>Hochwasserrisikogebiete</u> — werden nicht berührt.</p> <p><u>Hinweise:</u> —• zur <i>Gewässerbenutzung</i> — Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.</p> <p><u>Fachdienst Umwelt - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</u> Im jetzigen Zustand handelt es sich bei den zu überplanenden Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringem Ertragspotenzial, auf denen aktuell keine Kulturen angebaut werden. Geplant ist die Errichtung von max. 9 Einfamilienwohnhäusern. Innerhalb des Baugebietes können nach der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 maximal 40 % überbaut werden. Das entspricht einer Flächengröße von 5.108 m². Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:</p> <p><u>1. Altlasten</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf mögliche</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Zum Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktionen werden folgende Maßnahmen (nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFGV-Lau) und der dazugehörigen Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (Stand April 2022)) empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Wiederverwendung des Bodenmaterials (Oberboden) am Eingriffsort - Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten - Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen - Niederschlagswasser vor Ort versickern (vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen) - dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen <p><u>Hinweis:</u></p> <p>a) Mutterboden, auch als Oberboden bezeichnet, ist der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens. Er ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Neben den mineralischen Hauptbestandteilen Feinsand, Schluff und Ton enthält er, im Gegensatz zu tiefer liegenden Bodenhorizonten, einen hohen Anteil an Nährstoffen (insbesondere Stickstoff) und organischer Substanz (Humus) sowie eine große Menge an Bodenlebewesen. Der Humusanteil ist bei analytischer Untersuchung durch einen erhöhten TOC-Gehalt (>0,5 % TS) erkennbar.</p> <p>b) Für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe oder Gemische (RC-Material, Bodenaushub mit/ohne Fremdbestandteile u.a. oder Gemische aus diesen) im Rahmen der Baumaßnahme (technisches Bauwerk) gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung. Wird Bodenmaterial in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut oder dient zur Herstellung einer solchen gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.</p> <p>Auf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Bodenfunktionen wird in dem Punkt 5.4.7 der Begründung eingegangen. Ergänzungen sind nicht notwendig.</p>	<p>Die Belange des Bodenschutzes wurden Bestandteil der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes. Die Hinweise der Bodenschutzbehörde wurden berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis ist bei der Baudurchführung zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p><u>3. Abfallentsorgung</u> Auf die Belange der Abfallentsorgung wird im 3. Entwurf unter Punkt 4.8 eingegangen. Das Baugebiet wird an das System der öffentlichen Abfallentsorgung angeschlossen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlichen-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.</p> <p>Ergänzungen durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sind nicht notwendig!</p> <p><u>4. Verkehrsflächen</u> Die Erschließung erfolgt durch die Jüterboger Allee. Es ist vorgesehen eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück zu errichten. Zur Sicherung der Erschließung von Flächen westlich des Geltungsbereiches macht sich die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen erforderlich.</p> <p><u>Fachdienst Umwelt – Untere Immissionsschutzbehörde</u> Mit Aufstellung des Bebauungsplanes V37 „Jüterboger Allee“ beabsichtigt die Stadt Jessen (Elster) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauplätzen herbeizuführen. Das wesentliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“.</p> <p>In allgemeinen Wohngebieten ist gem. Nr. 6.1 Buchstabe e) der TA Lärm ein Immissionsrichtwert für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden von tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A) einzuhalten. Die Beurteilungszeiten beziehen sich dabei auf tags 06:00 — 22:00 Uhr nachts 22:00 — 06:00 Uhr.</p> <p>In der Umgebung befindet sich keine Anlage, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.</p> <p>Entsprechend dem Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Hinsichtlich der Belange des Verkehrslärms wird auf den Umweltbericht des B-Plans sowie auf die zustimmende Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Bauleitplanung ist § 50 BImSchG zu beachten, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Immissionen (Lärm, Staub, Luftschadstoffe) nach Planumsetzung ergeben sich insbesondere aus dem zunehmenden Verkehr und — je nach Wahl der Heizungsart/ Brennstoffe - den in den Wohnhäusern zu installierenden Heizungsanlagen. Weitere nennenswerte Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind ausgehend von der derzeitigen Planung nicht erkennbar.</p> <p>Je nach Art der Beheizung der Wohnbebauung ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an den Immissionsschutz, welche von den jeweiligen Einzelvorhaben und deren Vorhabenträgern zu erfüllen sind.</p> <p>1.1. Da von Wärmepumpen Schallemissionen ausgehen können, sind insbesondere die vom Hersteller vorgegebenen Planungshinweise und Aufstellbedingungen zu beachten.</p> <p>1.2. Es sind Wärmepumpen einzusetzen, die einen entsprechend niedrigen Schallleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben.</p> <p>1.3. Die Wärmepumpen müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt werden, so dass zusätzliche Schallbelastungen beispielsweise durch Reflexionen an den Wänden verhindert werden.</p> <p>1.4. Die Wärmepumpen sind in einem maximalen Abstand zu und abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft, wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen, so aufzustellen, dass die gebietscharakteristischen Immissionsrichtwerte jederzeit eingehalten werden.</p> <p>1.5. Gasfeuerungsanlagen sind so zu betreiben, dass die Grenzwerte für die Abgasverluste nach § 10 Abs 1 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen — 1. BImSchV, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.</p> <p>1.6. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen nur betrieben werden, wenn sie sich in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand befinden. Sie dürfen nur mit Brennstoffen betrieben werden, für deren Einsatz sie nach Angaben des Herstellers geeignet sind. Errichtung und Betrieb haben sich nach den Vorgaben des Herstellers zu richten.</p> <p>1.7. Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit Ausnahme von</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zu Heizanlagen, welche in einschlägigen Gesetzen und Normen verankert sind, sind bei der Planumsetzung von den einzelnen Bauherren zu beachten. Festsetzungen im B-Plan sind dazu nicht erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Grundöfen und offenen Kaminen, die ab dem 22. März 2010 errichtet werden, dürfen nur betrieben werden, wenn für die Feuerstättenart der Einzelraumfeuerungsanlagen durch eine Typprüfung des Herstellers belegt werden kann, dass unter Prüfbedingungen die Anforderungen an die Emissionsgrenzwerte und den Mindestwirkungsgrad nach Anlage 4 der 1. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>1.8. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind so zu Errichten und zu betreiben, dass die Ableitbedingung für Abgase nach § 19 der 1. BImSchV erfüllt werden können.</p> <p>Bei der Errichtung und dem Betrieb einer üblichen Heizungsanlage für eine Einzel- und Doppelhausbebauung handelt es sich in der Regel, um eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlage und unterliegt daher den Vorschriften der §§ 22 und 23 i. V. m. § 3 Abs. 6 BImSchG. Danach sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gem. § 22 Abs. 1 so zu errichten und zu betreiben, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und 3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können. <p>Hinweis: Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Wenn diese Immissionen über einen längeren Zeitraum an der schützenswerten Nachbarschaft auftreten, werden Abhilfemaßnahmen für erforderlich gehalten. Sind Solaranlagen im Wohngebiet geplant, sind blendarme Solarmodule zu verwenden. Dann kann davon ausgegangen werden, dass von diesen Modulen ausgehende Reflexionen keine oder lediglich eine untergeordnete Rolle spielen werden.</p> <p>Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen, können spezifische Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen und Lärm auftreten. Diese können z.B. durch landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden genutzten Flächen hervorgerufen werden. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden</p>	<p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>aufzutreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, Düngen etc.).</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der Hinweise hinsichtlich der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 1 BImSchG und insbesondere des Schutzgutes Mensch/ menschliche Gesundheit den Belangen des Immissionsschutzes entsprochen wird und keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Fachdienst Bauordnung In der Begründung unter Punkt 1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren ist das Datum des Entwurfes zu korrigieren. Richtig muss es heißen „<i>der Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022</i>“.</p> <p>Die Ausführungen hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ sind nicht eindeutig. In Satz 3 wird erläutert, dass die Einhaltung der Grundfläche von weniger als zwei Drittel der darunterliegenden Geschossfläche als Nachweis hinsichtlich der Vorgaben zum Dachgeschoss erforderlich ist. Im nächsten Absatz wird umfänglich auf den Nachweis Vollgeschoss gemäß § 87 Abs. 2 BauO.LSA verwiesen. Der § 87 Abs. 2 BauO.LSA besagt, dass Geschosse als Vollgeschosse gelten, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,60 m haben. Hierzu ist eine Klarstellung bzw. eindeutige Formulierung erforderlich.</p> <p>Landkreis Wittenberg, Stellungnahme vom 07.11.2024 Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen ergehen <u>folgende Hinweise</u>:</p> <p>1. Die Eingriffsbilanzierung ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde mangelhaft und sollte entsprechend der nachfolgenden Anmerkungen überarbeitet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Ermittlung des Eingriffsumfanges ist entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO von einer möglichen Maximalbebauung von 60 % auszugehen. • Die ermittelte negative Biotopwertdifferenz sollte vollständig kompensiert werden. In diesem Fall sind der Umfang der Ausgleichsmaßnahme 	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Datum des Entwurfs wird in der Begründung entsprechend korrigiert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird geändert. Der Satz „Mit Bezug auf § 87 Abs. 2 BauO LSA gelten Dachgeschosse, deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der darunter liegenden Geschossfläche beträgt, nicht als Vollgeschosse.“ entfällt. Es gilt der Wortlaut nach § 87 Abs. 2 BauO LSA.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>AI entsprechend anzupassen oder zusätzliche geeignete Kompensationsmaßnahmen zu benennen. Die Realisierbarkeit der Maßnahmen ist nachzuweisen.</p> <p>2. Es sollen bis zu 9 Baugrundstücke entstehen, die über die Jüterborger Allee erschlossen sind. Vorgesehen ist je Baugrundstück eine Grundstückszufahrt. Dies kann schädigende Auswirkungen auf die dort vorhandenen Straßenbäume haben. Bei Baumaßnahmen (hier: Schaffung der Grundstückszufahrten) kommt es häufig zu Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume. Es ist der Baumschutz auf Baustellen (0.2.11 ZTV-Baumpflege 2017) zu beachten und des Weiteren gelten u. a. auch DIN 18920 und R SBB. Sollten entgegen der gemachten Ausführungen für bspw. Grundstückszufahrten, Alleebäume entnommen werden müssen, bedarf es einer Befreiung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg.</p> <p>3. Es wird eine baumschutzfachliche Baubegleitung gefordert. Dadurch soll vor allem der Schutz von Bäumen, insbesondere der gemäß § 21 NatSchG LSA geschützte Alleebestand (siehe Karte), bei diesem Bauvorhaben gesichert werden.</p> <p>(Abb. Kartenauszug aus dem amtlichen Straßeninformationsdienst Sachsen-Anhalt)</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich. Der Plan enthält bereits einen Hinweis auf den Schutz der Straßenbäume. Beim Bau der Grundstückszufahrten sind die einschlägigen Normen zum Schutz der Bäume in Verantwortung der Bauherren einzuhalten. Eingriffe in den Baumbestand sind nicht geplant.</p> <p>Der Hinweis zum Schutz der Straßenbäume wird dahingehend ergänzt, dass die Bauarbeiten im Nahbereich der Bäume mit einer baumschutzfachlichen Baubegleitung erfolgen sollen.</p>
4	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Stellungnahme vom 10.03.2023 zum Entwurf vom 25.08.2022</p> <p>Mit dem 1,4 ha großen Bebauungsplan soll in einer Baulücke durch die Festlegung eines 1,277 ha großen „Allgemeinen Wohngebietes“ Planungsrecht für die Errichtung von ca. 9 Wohnhäusern geschaffen werden. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl. LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gern. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gern. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.</p>	<p>Die oberste Landesplanungsbehörde hat mit Ihrer Stellungnahme festgestellt, dass es sich bei dem B-Plan um kein raumbedeutsames Planvorhaben handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Kennntnisnahme</p>
5	<p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 21.10.2024</p> <p>die erneute Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und nochmals hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Meiner Stellungnahme vom 07.03.2023 zur vorhergehenden Beteiligung (Mein Zeichen: V24-7001889-2023) ist bezüglich der Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) und des Lagefestpunktes (Vermessungsmarke) der Landesvermessung Sachsen-Anhalt nichts hinzuzufügen. Die in der Begründung auf der Seite 20 und der Entwurfszeichnung jeweils unter „Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters“ hierzu aufgeführten Auflagen und Vorgaben gelten weiterhin und es wird davon ausgegangen, dass diese beachtet werden.</p> <p>In den Unterlagen ist für den Lagefestpunkt die Punktnummer 0144-03812 auf-</p>	<p>Kennntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Bezeichnung des Lagefestpunktes wird entsprechend dem Hinweis</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>geführt. Die richtige Bezeichnung lautet 4144-03812. Korrigieren Sie bitte die fehlerhafte Festpunktnummer.</p>	<p>in den Planunterlagen korrigiert. Der Vermessungspunkt des Lagepunktfeldes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans im Randstreifen der Landesstraße.</p>
6	<p>Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost Stellungnahme vom 21.10.2024</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost (LSBB RB Ost) die auf der Internetseite der Stadt Jessen bereitgestellten Unterlagen geprüft.</p> <p>Die LSBB RB Ost hält weiterhin daran fest (sh. Stellungnahme vom 24.03.2023), dass das nördlichste und das südlichste Baugrundstück jeweils über die bereits vorhandenen Zufahrten erschlossen werden sollten. Gleiches gilt für die gemeinsame Nutzung einer Zufahrt für je zwei Grundstücke. Für den Verlust potenzieller Baumpflanzstandorte fordert die LSBB RB Ost alternative Pflanzstandorte durch zur Verfügungsstellung entsprechender Flächen entlang einer öffentlichen Straße durch die Grundstückseigentümer der Antragsflächen bzw. der aktuellen Investorengruppe.</p> <p>Die LSBB RB Ost weist nochmals darauf hin, dass bei der Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen darauf zu achten ist, dass entsprechender Baumwurzelschutz mit verbaut wird, um spätere Ansprüche der Leitungsträger ausschließen zu können. Der benannte Trassenkorridor für die zu errichtenden Schmutz- und Trinkwasserleitungen ist in einem ausreichenden Schutzabstand zum Baumbestand einzurichten.</p> <p>Bei der Planung und Ausführung des Vorhabens sind hinsichtlich der Straßenbäume an der L 111 grundsätzlich die Vorgaben, Empfehlungen und Hinweise von DIN 18920, R SBB und ZTV Baumpflege umzusetzen. Eventuell notwendige Schnittmaßnahmen sind durch eine Fachfirma in Absprache mit dem zuständigen Baumwart der Straßenmeisterei Jessen, Hennigstraße 23, 06917 Jessen durchzuführen.</p> <p>Die LSBB RB Ost bittet um Beachtung und Einarbeitung der oben aufgeführten Hinweise.</p>	<p>Die Erschließung des nördlichsten Baugrundstücks ist über die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche und die Erschließung des südlichsten Grundstücks ist über die im Plan festgesetzte private Verkehrsfläche möglich. Zu den Grundstückszufahrten trifft der B-Plan keine Festsetzungen. Die Forderung nach alternativen Pflanzstandorten für einen adäquaten Ersatz potentieller Baumstandorte wird mangels Erfordernis und mangels gesetzlicher Grundlage zurückgewiesen.</p> <p>Im Plan wurde ein entsprechender Hinweis auf den Schutz der Linden und die Anwendung richtlinienkonforme Baumschutzmaßnahmen nach ZTV Baumpflege aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Stellungnahme vom 24.03.2023</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Ost die auf der Internetseite der Stadt Jessen bereitgestellten Unterlagen zur Kenntnis genommen und in Hinblick auf Berührungspunkte unseres Zuständigkeitsbereiches geprüft.</p> <p>Es ist zu konstatieren, dass mit dem Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, deren verkehrliche Erschließung der Grundstücke direkt über die L 111 (Jüterboger Allee) erfolgen soll.</p> <p>Das geplante Baugebiet erstreckt sich westlich neben der Landesstraße L 111 in der Ortsdurchfahrt (OD) Mügeln von NK 4144 003 nach NK 4144 006 ca. Stat. 0,110 — 0,350. In diesem Bereich weist die Fahrbahn eine Breite von 6,00 — 6,50 m auf. Östlich der Fahrbahn ist ein 2,00 m breiter Gehweg angeordnet. Westlich neben der Fahrbahn sind Straßenbäume vorhanden und die Entwässerung der Fahrbahn erfolgt über das Bankett in den Seitenbereich.</p> <p>Grundsätzlich bestehen seitens der LSBB RB Ost gegen die Ausweisung der geplanten Bebauungsflächen innerhalb des OT Mügeln keine Einwände.</p> <p>Mit der eventuell geplanten Befestigung von mehreren Grundstückszufahrten wird jedoch die für Versickerung zur Verfügung stehende Fläche eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist für die geänderte Versickerungssituation eine wasserrechtliche Erlaubnis beizubringen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass durch die Errichtung der Wohnbebauung kein Wasser zusätzlich auf die Fahrbahn geleitet werden darf.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind die innerhalb des Planes befindlichen Flächen entlang der sogenannten Jüterboger Allee gelegen. Die vorgelagerten Linden entlang der L 111 liegen außerhalb des Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Gehweg ist von der Fahrbahn durch einen Hochbord getrennt. Das Niederschlagswasser der östlichen Fahrbahnhälfte wird vor dem Hochbord in einem Gerinne gefasst und über Straßenabläufe der Vorflut zugeführt. Nur die westliche Hälfte der Fahrbahn entwässert frei in den westlichen Randbereich. Eine Bankettausbildung ist nicht erkennbar.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer haben sicherzustellen, dass vom Baugrundstück kein Niederschlagswasser auf die Fahrbahn der Landesstraße geleitet wird. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme Es wurde ein Hinweis zum Schutz der Straßenbäume bzw. der</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Die Alt Linden als solche sind aufgrund ihres Stammumfanges zum einen auf der Grundlage der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Jessen geschützt und im Falle der Entnahme ersatzpflichtig und zum anderen handelt es sich bei dem, wenn auch aktuell Bestandslücken aufweisenden Lindenabschnitt um eine nach § 21 NatSchG geschützte Baumreihe.</p> <p>D. h. es ist nicht nur der aktuelle Baumbestand, sondern die Baumreihe als solche (vorhandene und potentielle Baumstandorte) im Weiteren zu berücksichtigen und dementsprechend zu werten.</p> <p>Die Bäume befinden sich aufgrund ihres Standorts auf einem der Straßenbauverwaltung gehörenden Flurstück unter regelmäßiger Kontrolle des für diesen Bereich zuständigen Baumwirts der Straßenmeisterei Jessen. Die rd. 63 Jahre alten Linden weisen altersentsprechende Schäden auf, sind aber ansonsten stand- und damit als verkehrssicher eingestuft. Von einer „starken Schädigung“, wie auf Seite 12 der Begründung angeführt, kann demnach nicht gesprochen werden — dies würde implizieren, dass die Bäume zeitnah aufgrund von Verkehrsunsicherheit zu entfernen würden, was aber nicht der Fall ist.</p> <p>Im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend dazu § 1a Abs. 3 in Verbindung mit der Aussage auf Seite 14 des Begründungstextes, dass jedem der mutmaßlich 9 Baugrundstücke eine Zufahrt zur Anbindung an die L 111 zu errichten ist, kann der Feststellung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht vollumfänglich gefolgt werden. Die geplante Errichtung der Zufahrten hätte zum einen eine Einschränkung der bestehenden Baumstandorte — hier u. a. des Wurzelraumes — und zum anderen gegebenenfalls den Verlust von bestehenden aber auch von potentiellen Baumstandorten zur Folge, die eine Einschränkung des Landschaftsbildes und eines geschützten Landschaftsbestandteiles (Allee/ Baumreihe) nach sich zögen.</p> <p>Die Straßenbauverwaltung ist angehalten, sich aus der Verkehrssicherungspflicht ergebende Verluste in vorhandenen Bestandslücken zum Erhalt von Baumreihen und Alleeabschnitten wieder aufzufüllen, so auch in Abschnitten der L 111. Das dies in den zurückliegenden Jahren im Bereich der OL Mügeln noch nicht erfolgt ist, lag daran, dass anderen Straßenabschnitten bislang der Vorrang gegeben wurde. D. h. nicht, dass diese Verpflichtung an dieser Stelle nicht besteht.</p>	<p>Baumreihe in den Plan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme In der Begründung wurde die Bewertung der starken Schädigung der Linden entfernt.</p> <p>Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Dies betrifft die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Andere Schutzgüter sind nicht benannt.</p> <p><i>Mögliche bzw. potenzielle Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter sind Bestandteil der Umweltprüfung geworden, welche im Zuge des 3. Entwurfs des B-Plans und der Überleitung in ein Regelverfahren durchgeführt wurde. Die Ergebnisse sind Bestandteil des Umweltberichtes.</i></p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen. Dementsprechend wird seitens der LSBB RB Ost vorgeschlagen, dass das nördlichste und südlichste Baugrundstück jeweils über die bereits vorhandenen Zufahrten der im Weiteren zu erhaltenden Feldwege (vgl. S. 44) erschlossen werden. Somit könnten mögliche Baumersatzstandorte innerhalb des Baumreihenbestandes erhalten bleiben. Gleiches gilt für eine sinnvolle Anordnung der geplanten Zufahrten (deren endgültige Lage aus den aktuell vorliegenden Planunterlagen nicht hervorgeht), beispielsweise durch gemeinsame Nutzung einer Zufahrt für je zwei Grundstücke. Für den Verlust potentieller Baumpflanzstandorte fordert die LSBB RB Ost in Ermangelung ausreichender Flächenverfügbarkeit alternativer Pflanzstandorte adäquaten Ersatz durch zur Verfügungstellung entsprechender Flächen entlang einer öffentlichen Straße durch die Grundstückseigentümer der Antragsflächen bzw. der aktuellen Investorengruppe.</p> <p>Bei der Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass entsprechend notwendiger Baumwurzelschutz mit verbaut wird, um spätere Ansprüche der Leitungsträger ausschließen zu können. Der benannte Trassenkorridor für die zu errichtenden Schmutz- und Trinkwasserleitungen ist in einem ausreichenden Schutzabstand zum Baumbestand einzurichten.</p> <p>Im Falle von Baumarbeiten im Bereich der Straßenbäume sind richtlinienkonforme Schutzmaßnahmen vorzunehmen — Stamm- und Wurzelschutz, keine Materialablagerungen im Kronenbereich. Eventuell notwendige Schnittmaßnahmen an Bäumen sind gemäß ZTV Baumpflege durch eine Fachfirma in Absprache mit dem zuständigen Baumwart durchzuführen.</p> <p>Unter der Beachtung und Einarbeitung der oben aufgeführten Hinweise erhält der Entwurf zum Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ mit dem Bearbeitungsstand 25.08.2022 die Zustimmung der LSBB RB Ost.</p>	<p>Nach den örtlichen Gegebenheiten beträgt der Regelabstand zwischen den Bäumen 10 m. Es wird angenommen, dass zukünftige Ersatzpflanzungen innerhalb der Reihe im gleichen Abstand erfolgen werden. Die Errichtung von Grundstückszufahrten in einer Breite von 3 m steht der Vorsorge für die Ersatzstandorte grundsätzlich nicht entgegen. Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zu den künftigen Grundstückszufahrten, da diese nicht im Geltungsbereich des B-Plans liegen werden. Insofern kann die LSBB RB Ost als Grundstückseigentümer und Baulastträger direkt Einfluss auf die Lage der Zufahrten nehmen.</p> <p>Der angeregten Nutzung der privaten Verkehrsflächen nördlich und südlich für die Zufahrten der andienenden Baugrundstücke steht nichts entgegen. Die nördliche Verkehrsfläche wird mit dem neuen Entwurf des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das ist ein Ergebnis aus dem Bodenordnungsverfahren. Die öffentliche Verkehrsfläche sichert die Erschließung westlich gelegener Flurstücke.</p> <p>Die Forderung nach alternativen Pflanzstandorten für einen adäquaten Ersatz potentieller Baumstandorte wird mangels Erfordernis und mangels gesetzlicher Grundlage zurückgewiesen.</p> <p>Es wurde ein Hinweis in den Plan aufgenommen für den Schutz des Wurzelraumes der Bäume bei der Verlegung von Leitungen. Bei Bauarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien und Normen zum Schutz der Bäume und gemäß ZTV Baumpflege einzuhalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
7	<p>Polizeiinspektion Dessau-Roßlau Stellungnahme vom 01.11.2024</p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	In vorbezeichneter Angelegenheit sind Belange der Polizeiinspektion Dessau-Roßlau nicht betroffen. Hinweise und Anregungen zum Vorhaben sind aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
8	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Keine Stellungnahme abgegeben	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
9	<p>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Stellungnahme vom 30.10.2024</p> <p>der vorhandene Leitungsbestand wurde für den Geltungsbereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigefügt.</p> <p>Innerhalb und am Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Bauvorhaben der MITNETZ Strom mbH. Die Demontage der vorhandenen 20-kV-Freileitung soll voraussichtlich bis Januar 2025 erfolgen. Ansprechpartner ist Herr Wolfgang Böhm, Projektmanagement MS/NS Westbrandenburg (E-Mail: Wolfgang.Boehm@mitnetz-strom.de, Tel.: +493536547290).</p> <p>Zu den Freileitungen sind die Abstände nach DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) und DIN VDE 0211 einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter den Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und DGUV Vorschrift 3 zu beachten.</p> <p>Der Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist 15 m breit (je 7,5 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Arbeiten im Leitungsschutzstreifen sowie Unterbauung und Unterpflanzung (keine Bäume) sind nur mit Einschränkungen möglich und bedürfen der standortbezogenen Genehmigung durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH.</p> <p>Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Elektroenergie</p>	<p>Kenntnisnahme Die Versorgungsleitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die ersatzlose Abrüstung der 20-kV-Freileitung im westlichen Bereich des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Die Freileitung wurde bereits demontiert und vollständig entfernt. Es besteht demnach kein Erfordernis mehr für die Festsetzung einer Hauptversorgungsleitung sowie für ein Leitungsrecht. Der B-Plan wurde bereits entsprechend angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme Der Schutzstreifen für die 20-kV-Freileitung entfällt mit deren Abrüstung.</p> <p>Kenntnisnahme Die Planung und Durchführung erforderlicher Erschließungen mit Medien obliegt</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.</p> <p>Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.</p> <p>Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.</p> <p>Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.</p> <p>Sollten lagebedingt Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.</p> <p>Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, vorzugsweise an das Postfach TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de.</p>	<p>den Vorhabenträgern. Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Jessen (Elster) geregelt. Die Vorhabenträger sind zur Bedarfsanmeldung und weiteren Koordinierung der Erschließungsleistungen verpflichtet.</p> <p>Für die Verlegung der Kabel ist im Plan ein Trassenkorridor am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Plans mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Der Trassenkorridor ist von der Bebauung freizuhalten.</p> <p>Änderungen am Anlagenbestand sind mit dem B-Plan nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
10	Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“ Stellungnahme vom 18.10.2024	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>der Bau und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 26.08.2024 den 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, in der Fassung vom 28.06.2024 gebilligt und beschlossen diesen öffentlich auszulegen.</p> <p>Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“ (WAZV) ist in diesem Bereich für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung zuständig.</p> <p>Nachstehende Hinweise und Forderungen sind aus Sicht des WAZV bei der weiteren Planung und der Realisierung des Vorhabens durch den Erschließungsträger zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Zur trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung im Plangebiet wurden bereits umfassende Gespräche mit dem Vorhabenträger und dessen Baubegleitung geführt. Die Möglichkeiten wurden seitens des WAZV geprüft. Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich ist aus Sicht des WAZV realisierbar.</p> <p>Für die Trinkwasserversorgung ist im Antragsverfahren (für jedes der geplanten Wohngrundstücke einen Antrag), § 13 Anschlussantrag der Wasserversorgungssatzung des WAZV zu agieren. Jedes der geplanten Wohngrundstücke erhält nach Antragseingang und bestätigtem Kostenvoranschlag einen Hausanschluss für Trinkwasser.</p> <p>Zur Entsorgungssituation wurde eine Erschließungsvereinbarung über die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet ausgearbeitet und dem Erschließungsträger vorgelegt. Ein Hauptsammler wurde bereits errichtet und entsprechende Abzweige für die zu entsorgenden geplanten Wohngrundstücke vorbereitet. Entsprechende Übergabeschächte (für jedes Grundstück einen) werden nach Antragseingang (§ 7 Entwässerungsantrag der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des WAZV) hergestellt.</p> <p>Eine Entwässerungsgenehmigung für das Baugebiet wird dem Erschließungsträger nach Abschluss der Erschließungsvereinbarung und Übernahme der Schmutzwasseranlagen erteilt.</p> <p>Des Weiteren wurde dem Erschließungsträger mitgeteilt, dass auf dem</p>	<p>Die Hinweise und Forderungen zur trinkwasserseitigen Erschließung sowie zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einzelheiten zur Erschließung mit Trinkwasser und zur Abwasserentsorgung werden zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband vertraglich vereinbart. Grundlage ist ein abgestimmter Erschließungsplan, der durch den Vorhabenträger zu erstellen bzw. zu veranlassen ist.</p> <p>Die Verlegung der Leitungen ist im Trassenkorridor an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen, für den ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt ist.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche für die Dauer des Bestehens der Trink- und Schmutzwasseranlagen kein Gebäude, Einzäunung oder sonstige Einwirkungen (z. B. Bepflanzung von Bäumen), die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen / gefährden, zu errichten.</p> <p>Für die Anbindung des Baugebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und an die Trinkwasserversorgung wird laut der Satzung des WAZV ein einmaliger Flächenbeitrag erhoben. Die im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesene Geschosszahl wird in die Berechnungen einfließen. Die Flächenbeiträge werden nach Festlegung der Flächen ausgewiesen.</p>	
11	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 04.11.2024</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung.</p> <p>Im direkten Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Unsere Anlagen enden wie im Lageplan dargestellt. (Straßenrand Jüterboger Allee) Zurzeit sind keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.</p> <p>In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei, den wir Ihnen aus technischen Gründen nicht in digitaler Form liefern können. Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für ihre Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.</p> <p>Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten: Schwarz(durchgehend) = Rohrtrasse Schwarz (Punkt - Strich) = ui - Trasse Schwarz (Strich - Strich) = oi - Trasse Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die unterirdischen Telekommunikationslinien verlaufen im Gehweg auf der Ostseite der Landesstraße sowie westlich der Lindenreihe dicht an der Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlage gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend. Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Um uns bereits im Vorfeld ein umfassendes Bild über Ihr Bauvorhaben machen zu können, erhalten Sie im Anhang einen Fragebogen, welchen Sie bitte an das Postfach: neubaugebiete-sachsen-anhalt@telekom.de senden. Anhand dieser Angaben können wir für Sie den Ausbaubescheid in unserem Haus starten. Über das Ergebnis werden Sie dann informiert.</p> <p>Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns in Verbindung zu treten. Telefonisch über unsere Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903 oder im Internet unter www.telekom.de/bauherren .</p> <p>Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: https://trassenauskunftkabel.telekom.de</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Änderungen am Anlagenbestand sind nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme Für die Planung und Erschließung des Baugebietes mit Medien sind die Vorhaben-träger (Matthies und Lynen GbR) durch städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Jessen (Elster) verpflichtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
12	<p>Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ Jessen Keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Stellungnahme vom 28.02.2023 zum Entwurf vom 25.08.2022</p> <p>der Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ Jessen ist als Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zu o.g. Maßnahme aufgefordert worden. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Gewässer 2. Ordnung im geplanten Bereich.</p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Die südliche Baugrenze ist der verrohrte Mügeln Graben. Das Gewässer hat ein eigenes Flurstück, Eigentümer ist die Stadt Jessen, sodass das Flurstück von der Baumaßnahme nicht betroffen ist. Nördlich der Flurstücksgrenze ist ein 5,0 m breiter Gewässerschutzstreifen eingezeichnet, dessen Bewirtschaftung nach Wasserrecht auszurichten ist.</p> <p>Im ersten Drittel des nördlichen Baubereiches durchquert der Siebgraben den Planbereich.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen, stimmt die Lage des Gewässers nicht mit dem dazugehörigen Gewässerflurstück überein. In der Planzeichnung sind als Abstandsfläche zur Gewässeroberkante jeweils 7,0 m berücksichtigt, was sich für die Gewässerunterhaltung nicht negativ auswirkt, solange sich diese Maße auf die Lage des Gewässers in der realen Örtlichkeit beziehen.</p> <p>Denkbar wäre die Korrektur der Liegenschaftsgrenze im derzeit laufenden BOV. Die Bewirtschaftung dieses Streifen muss sich ebenfalls an den Vorgaben des Wasserrechts orientieren.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche nördlich des Mügeln Grabens im Sinne des Gewässerschutzstreifens ist die Bewirtschaftung nach Wasserrecht gewährleistet.</p> <p>Die Lage des Gewässers ist in der Planzeichnung exakt dargestellt. Die Planzeichnung basiert auf der Plangrundlage, welche durch den ÖBVI Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt erstellt wurde. Abweichungen in der Lage sind nicht feststellbar. Lediglich die Böschungen des Gewässers ragen über die Grenzen des Gewässerflurstücks hinaus. Ob diesbezüglich eine Anpassung im Zuge des laufenden Bodenordnungsverfahrens erforderlich wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Bewirtschaftung des Siebgrabens ist durch die Festsetzung der Grünflächen beidseitig des Gewässers gesichert.</p>
13	<p>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt Stellungnahme vom 04.11.2024</p> <p>Wahrzunehmende Belange der Agrarstruktur sowie öffentliche landwirtschaftliche Belange sind betroffen. Eine weitere Beteiligung ist erforderlich.</p> <p><u>Fachliche Stellungnahme:</u> In seiner Sitzung am 26.08.2024 hat der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) den 3. Entwurf zum oben genannten Bebauungsplan gebilligt. Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebietes zur Errichtung von Einfamilienhäusern (9 Baugrundstücke geplant) mit der westlich der Jüterboger Allee eine Baulücke geschlossen werden soll. Vorhabenträger sind die Grundstückseigentümer. Die Größe des Planungsgebiets umfasst ca. 1,5 ha. Das Plangebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Der rechtskräftige F-Plan der ehemaligen Stadt Mügeln aus dem Jahr 1993 weist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche aus.</p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Die Flächen werden landwirtschaftlich, als „Ackerland aus der Erzeugung genommen“, genutzt. Laut dem Regional-Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegen sie im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, 3 Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland.</p> <p>Die vorliegenden Planungsunterlagen enthalten einen Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichbilanzierung.</p> <p><u>Nach Prüfung der vorliegenden Planungsunterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</u></p> <p>Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 27.03.2023 festgehalten, wird durch das vorliegende Vorhaben der dauerhafte Entzug landwirtschaftlicher Fläche geplant. Eine nachweisliche Begründung für den geplanten Entzug (Standortalternativenprüfung, Nachweis Bedarf) liegt den Planungsunterlagen nicht bei, so dass ich nicht auf das Vorliegen des begründeten Ausnahmefalls nach § 15 LwG LSA prüfen konnte.</p> <p>Des Weiteren ist im Rahmen der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen A1 ein weiterer Entzug bzw. die Einschränkung der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Fläche, durch die Umwandlung Ackerfläche in extensives Grünland, geplant. Eine Alternativenprüfung, wie sie § 15 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 15 LwG LSA für den geplanten Entzug bzw. die geplante Nutzungseinschränkung landwirtschaftlicher Fläche fordert, liegt den Planungsunterlagen ebenfalls nicht bei. Aus diesen Gründen stehen dem geplanten Vorhaben weiterhin öffentliche, landwirtschaftliche Bedenken gegenüber, so dass diesem nicht zugestimmt werden kann.</p> <p>Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind vom o.g. Bebauungsplan gegenwärtig betroffen. Die Flächen befinden sich im Flurbereinigungsverfahren WB5213 Mügeln-Feldlage. Gegen das Vorhaben besteht aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken jedoch wird um weitere Beteiligung gebeten.</p>	<p>Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt eine anhaltende Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau zugrunde. Der Bedarf besteht sowohl für den Hauptort Jessen als auch für den Ortsteil Mügeln. Mit der Entwicklung des Eigenheimstandortes durch Aufstellung des B-Plans kann der Nachfrage für Bauland entsprochen werden.</p> <p>Der geplante Standort hat wegen der sehr hageren Bodenverhältnisse einen sehr geringen Ertragswert und ist für die ackerbauliche Nutzung unwirtschaftlich. Die Flächen sind seit Jahren nicht bestellt.</p> <p>Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft im Regionalplan ist mit den bestehenden Bewässerungsanlagen begründet. Die Bewässerungsanlagen westlich des Standortes erreichen nicht die Fläche des B-Plans. Auf der Planfläche selbst gibt es keine Bewässerungsanlagen. Insofern ist die Einbeziehung der Planfläche in das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nach dem Regionalplan nicht nachvollziehbar.</p> <p>[Im Übrigen ist im Landwirtschaftsgesetz nicht geregelt, was ein landwirtschaftlich genutzter Boden ist, bzw. welche Bodennutzungen (z.B. auch temporäre Stilllegungen) in diesem Sinne der Landwirtschaft zuzuordnen sind, bzw. welche nicht. Das Landwirtschaftsgesetz enthält keine juristische Legaldefinition für Ackerflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen.]</p> <p>Der Eigentümer ist selbst Landwirt und stellt seine Flächen für die Bebauung zur Verfügung, da eine landwirtschaftliche Nutzung unrentabel ist. Nach dem Landwirtschaftsgesetz LSA besteht kein Nutzungszwang für die Landwirtschaft. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, sein Grundstück landwirtschaftlich zu nutzen.</p> <p>Ausweislich der landesplanerischen Feststellung der obersten</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
		<p>Landesentwicklungsbehörde mit Schreiben vom 16.03.2023 ist die Planung <u>nicht</u> raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Diese Feststellung ergibt sich insbesondere aus der relativ geringen Größe in Verbindung mit der Lage des Plangebietes. Das Plangebiet ist ausweislich der vorgelegten Planbegründung zwar dem Außenbereich zuzuordnen, die Planung stellt sich jedoch nicht als eine tatsächlich nach außen gerichtete Entwicklung, sondern als Schließung einer innerörtlichen Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung dar. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um die Schließung einer innerörtlichen Baulücke im Sinne der Nachverdichtung.</p>
14	<p>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt</p> <p>Stellungnahme Abt. Bodendenkmalpflege vom 09.10.2024 aus dem betroffenen Gebiet ist mir bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden, so dass aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die o. g. Planung bestehen. Ich weise jedoch darauf hin, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt. Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Ihnen ggf. separat zugeht.</p> <p>Stellungnahme Abt- Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 28.10.2024 Die Planung berührt keinen denkmalpflegerischen Belang. Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme der Abt. Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, die Ihnen separat zugeht.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zu den archäologischen Belangen ist bereits im Plan enthalten.</p> <p>Siehe Stellungnahme vom 28.10.2024</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich. Siehe Stellungnahme vom 09.10.2024</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
15	<p>Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau Keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Stellungnahme vom 27.03.2023 zum Entwurf vom 25.08.2022 Der im Betreff genannte Bebauungsplan wurde durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft. Ausgehend vom derzeitigen Informationsstand der IHK werden keine Bedenken angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>
16	<p>Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 29.10.2024</p> <p>Mit Schreiben vom 30.09.2024 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) bezüglich des 3. Entwurfs des o.g. Bebauungsplans um eine Stellungnahme.</p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Bergbau und Geologie des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche bergbauliche /geologische Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Bergbau und Geologie kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u> Das geplante Vorhaben liegt in der Bergbauberechtigung (Erlaubnis) „Elbe-Elster“ Nr.: I-B-c/d-136/2023. Die Anglo American Exploration Germany GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung und 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. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, wird dennoch empfohlen von o.g. GmbH, Königsallee 2a in 40121 Düsseldorf, eine Stellungnahme einzuholen. Bei Beachtung der dort eventuell gemachten Auflagen und Hinweise gibt es von Seiten des LAGB, Abteilung Bergbau, keine Bedenken zu weiteren Planungen am Standort.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Anglo American Exploration Germany GmbH hat im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans keine Stellungnahme abgegeben. Die Anglo American Exploration Germany GmbH ist kein Träger öffentlicher Belange. Die öffentlichen Belange werden durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wahrgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>dem LAGB für den Planungsbereich nicht vor.</p> <p><u>Geologie</u> <i>Ingenieurgeologie</i> Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.</p> <p>Im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.</p> <p><u>Hydrogeologie</u> Nach den hier vorhandenen Unterlagen, sind in weichselzeitlichen Sanden flurnahe Grundwässer zu erwarten, deshalb wird die standortkonkrete Erkundung des Grundwasserstandes im Zuge der Baugrunderkundung empfohlen und danach eine fachtechnische Überprüfung, ob die Standorte für die Versickerung überhaupt geeignet sind.</p> <p>Grundsätzlich verweisen wir für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen. „Im Zusammenhang mit der Planung von Versickerungsanlagen reicht es nicht aus, die Versickerungsfähigkeit des unmittelbaren Baugrundes und den ausreichenden Abstand zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) nachzuweisen. Es muss auch Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann. Wird dies nicht beachtet, kann es, insbesondere bei größeren Versiegelungen, zu Vernässungen durch so genanntes Schichtenwasser kommen. Als gravierende Form kann sogar eine langfristige Anhebung des Grundwasserspiegels durch einen zu hohen Anteil an Versickerungen in Neuversiegelungsgebieten verursacht werden, so dass Grundstückseigentümer nachträglich eine Bauwerksdrainierung errichten müssen.“ (S. 16 - Fachinformation 2/2010: Ableitung, Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser mit offenen, die Versickerung begünstigenden, Systemen (Hinweise zur Planung und Bemessung). – LAU LSA, 77 S.)</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis auf Baugrunduntersuchungen und Grundwasserstände weniger als 2 m unter Oberkante Gelände ist bereits im Plan enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
	<p><u>Hinweis</u> Diese Stellungnahme wird aufgrund der elektronischen Vorgangsbearbeitung im LAGB ausschließlich in digitaler Form versendet.</p>	Kenntnisnahme
17	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Stellungnahme vom 18.10.2024</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
Nachbargemeinden		
18	<p>Gemeinde Niedergörsdorf Stellungnahme vom 18.10.2024</p> <p>Nach Einsichtnahme der Unterlagen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Gemeinde Niedergörsdorf durch das Vorhaben nicht berührt werden. Seitens der Gemeinde Niedergörsdorf werden keine Bedenken und Anregungen zum Verfahren erhoben.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
19	<p>Gemeinde Niederer Fläming /Amt Dahme/Mark Stellungnahme vom 11.10.2024</p> <p>Die Belange des Amtes Dahme/Mark werden durch die oben aufgeführte Bauleitplanung nicht berührt, dem Planvorhaben wird zugestimmt.</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
20	<p>Stadt Schönewalde Stellungnahme vom 30.09.2024</p> <p>Seitens der Stadt Schönewalde bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln der Stadt Jessen (Elster).</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
 Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
21	<p>Stadt Annaburg Keine Stellungnahme abgegeben</p> <p>Stellungnahme vom 01.03.2023 zum Entwurf vom 25.08.2022</p> <p>nach Einsichtnahme in die uns vorliegenden Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln in der Fassung vom 25.08.2022 werden Belange, die Auswirkungen auf Planvorhaben in unserem Stadtgebiet haben könnten, nicht berührt. Dies betrifft sowohl städtebauliche als auch landschaftsgestalterische Aspekte. Bedenken und Einwände werden unsererseits nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>
22	<p>Stadt Bad Schmiedeberg Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.</p>
23	<p>Stadt Kemberg Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.</p>
24	<p>Stadt Zahna-Elster Stellungnahme vom 30.09.2024</p> <p>Die Stadt Zahna-Elster hat keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln der Stadt Jessen (Elster). Belange der Stadt Zahna-Elster sind von den Planungen nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>
Öffentlichkeitsbeteiligung		
	<p>Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise vor.</p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im OT Mügeln, 3. Entwurf in der Fassung vom 28.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024
Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 07.01.2025

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Einwendungen	Abwägung, Berücksichtigung
-------------	--	----------------------------

Anmerkungen:

Nicht abgegebene Stellungnahmen werden als Zustimmung gewertet.

Die in der Spalte Abwägung, Berücksichtigung **fett** hervorgehobenen Textpassagen führen zu Ergänzungen bzw. Aktualisierungen des Bebauungsplans.
Sie werden in die Satzung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Planfestsetzungen sind nicht von Änderungen betroffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

i.A. Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Am Herrenberg 43 B
06886 Lutherstadt Wittenberg