

# Stadt Jessen (Elster)



## **Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln**

### **Begründung mit Umweltbericht**

#### **- Satzung -**

**Planträger:**

Stadt Jessen (Elster)  
Schlossstraße 11  
06917 Jessen (Elster)  
Tel. 03537-276-5  
e-Mail: [info@jessen.de](mailto:info@jessen.de)  
[www.jessen.de](http://www.jessen.de)

**Planverfasser:**

Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
Am Herrenberg 43 B  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel. 03491-442440  
e-Mail: [rainer.dubiel@t-online.de](mailto:rainer.dubiel@t-online.de)



**Bearbeitungsstand:** 10.01.2025



## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung .....	5
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren .....	6
1.3 Übergeordnete Planungen .....	6
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan .....	6
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan .....	9
1.4 Örtliche Planungen .....	10
1.4.1 Flächennutzungsplan Mügeln .....	10
1.4.2 Flurbereinigungsverfahren .....	11
1.5 Rechtsgrundlagen .....	12
1.6 Plangrundlagen .....	12
<b>2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>12</b>
2.1 Abgrenzung des Plangebietes .....	12
2.2 Beschreibung des Plangebietes .....	14
<b>3.0 Beschreibung des Planvorhabens</b> .....	<b>15</b>
<b>4.0 Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO) .....	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO) .....	17
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO) ..	18
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	18
4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	19
4.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) .....	19
4.7 Sonstige Planzeichen .....	19
4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	19
<b>5.0 Umweltbericht</b> .....	<b>22</b>
5.1 Einleitung .....	22
5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans .....	22
5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen .....	22
5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter .....	23
5.3 Methodik der Umweltprüfung .....	26
5.3.1 Untersuchungsrahmen – räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	26
5.3.2 Begriffsdefinitionen .....	26
5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes .....	28
5.3.4 Wirkanalyse .....	28
5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen .....	28
5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens .....	28
5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen .....	28
5.4.2 Schutzgut Mensch .....	30
5.4.3 Schutzgut Flora .....	31
5.4.4 Schutzgut Fauna .....	32
5.4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen .....	34
5.4.6 Schutzgut Fläche .....	35
5.4.7 Schutzgut Boden .....	36
5.4.8 Schutzgut Wasser .....	37
5.4.9 Schutzgut Klima /Luft .....	38
5.4.10 Schutzgut Landschaft .....	40
5.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	41
5.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	41

5.4.13	Gesamteinschätzung der Auswirkungen .....	41
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	42
5.6	Kompensation .....	42
5.6.1	Rechtliche Grundlagen .....	42
5.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen .....	43
5.6.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen .....	43
5.6.4	Flächenbilanzierung Bestand im Geltungsbereich .....	44
5.6.5	Flächenbilanzierung Planung im Geltungsbereich .....	45
5.6.6	Flächenbilanzierung Ausgleichsmaßnahmen .....	46
5.7	Planungsalternativen .....	47
5.8	Umweltüberwachung (Monitoring) .....	47
5.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	47
<b>6.0</b>	<b>Kosten / Finanzierung / Durchführung</b> .....	<b>48</b>
<b>7.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>49</b>
<b>8.0</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>50</b>
<b>9.0</b>	<b>Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze</b> .....	<b>52</b>

### Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet .....	5
Abb. 2:	Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010 .....	7
Abb. 3:	Ausschnitt Festlegungskarte REP A-B-W 2018 .....	9
Abb. 4:	Ausschnitt FNP Mügeln 1993 .....	10
Abb. 5:	Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss .....	13
Abb. 6:	Realnutzung Plangebiet, Luftbild .....	15

### Tabellen

Tab. 1:	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	43
Tab. 2:	Externe Ausgleichsmaßnahmen .....	44
Tab. 3:	Flächenbilanzierung Bestand im Geltungsbereich .....	44
Tab. 4:	Flächenbilanzierung Planung im Geltungsbereich .....	45
Tab. 5:	Flächenbilanzierung Bestand Ausgleichsmaßnahmen A1 .....	46
Tab. 6:	Flächenbilanzierung Planung Ausgleichsmaßnahme A1 .....	46
Tab. 7:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzung .....	49

### Karten / Pläne

327/5	Planzeichnung Bebauungsplan – Satzung M 1:1.000
327/GOP-1	Grünordnungsplan Bestand / Biotoptypen M 1:1.000
327/GOP-2	Grünordnungsplan Zielbiotope / Maßnahmen M 1:1.000

### Anlagen

- Artenschutzfachliche Potentialanalyse zur Erschließung des „Wohngebietes Jüterboger Allee“ in Jessen, Ortsteil Mügeln, 15.06.2022, Dr. Uwe Zupke und Iris Elz, Lutherstadt Wittenberg



Die Bundesregierung hat im Jahr 2023 beschlossen, den Luftwaffenstützpunkt Holzdorf an der Landesgrenze zwischen Sachsen-Anhalt und Brandenburg auszubauen. Damit wird Holzdorf der größte Luftwaffenstützpunkt im Osten Deutschlands. Die Anzahl der Mitarbeiter auf dem Militärgelände wächst damit von 1.800 auf künftig 2.500. Hinzu kommen weitere 700 militärische und zivile Beschäftigte.

Der Ortsteil Holzdorf und der Fliegerhorst liegen im Stadtgebiet Jessen. Die Stadt Jessen (Elster) steht insofern in besonderer Verantwortung, um die geplante Zielstellung des Bundes und der Länder Brandenburg und Sachsen-Anhalt zu unterstützen. Die Entwicklung des Wohngebietes im Ortsteil Mügeln wird dazu einen Beitrag leisten.

## 1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans begann im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Nach der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 25.08.2022 und Prüfung der vorliegenden Stellungnahmen machten sich Änderungen erforderlich, die Bestandteil des 2. Entwurfs in der Fassung vom 18.07.2023 wurden. Die Änderungen der Planfestsetzungen betreffen:

- die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche für den nördlichen Weg (vormals private Verkehrsfläche) und
- den Wegfall der Festsetzung Hauptversorgungsleitung für die Mittelspannungsfreileitung (Abrüstung).

Der 2. Entwurf wurde zwar vom Bau- und Vergabeausschuss gebilligt, jedoch erlangte er keine Öffentlichkeitsbeteiligung.

Auf der aktuellen Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) ist die Grundlage für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr gegeben. Der Paragraph 13b ist entfallen.

Mit dem 3. Entwurf wird das Planverfahren in ein Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans überführt. Dazu fasste der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) einen entsprechenden Beschluss.

Der Bebauungsplan wurde mit dem 3. Entwurf einer strategischen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unterzogen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Form eines Umweltberichtes der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen (§ 2a BauGB).

Bestandteil der Umweltprüfung ist die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Ausgehend von der Ermittlung und Bewertung der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe festgesetzt. Die Realisierung des Bebauungsplans ist an die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gebunden.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** (LEP-ST 2010) von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12.03.2011 in Kraft.

Gemäß dieser Verordnung besitzt die Stadt Jessen (Elster) in der Hierarchie der Zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Der Ortsteil Mügeln besitzt keine zentrale Funktion.

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt das Stadtgebiet Jessen wie auch der Ortsteil Mügeln im ländlichen Raum.

Zeichnerische Festlegungen sind für die Ortslage Mügeln nicht gegeben.

Westlich der Ortslage Mügeln erstreckt sich das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VII Glücksburger Heide. Schutz eines bedeutenden Heidegebietes. Großräumige Offenhaltung der Zwergstrauchheiden durch Beweidung, Heidemahd und andere geeignete Maßnahmen zum Schutz der typischen Arten und Lebensgemeinschaften. Erhaltung der Feuchtflächen und Moorreste sowie der Kleingewässer mit ihrer artenreichen Flora und Fauna.

Die Entwicklung des Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Mügeln hat aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf das Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

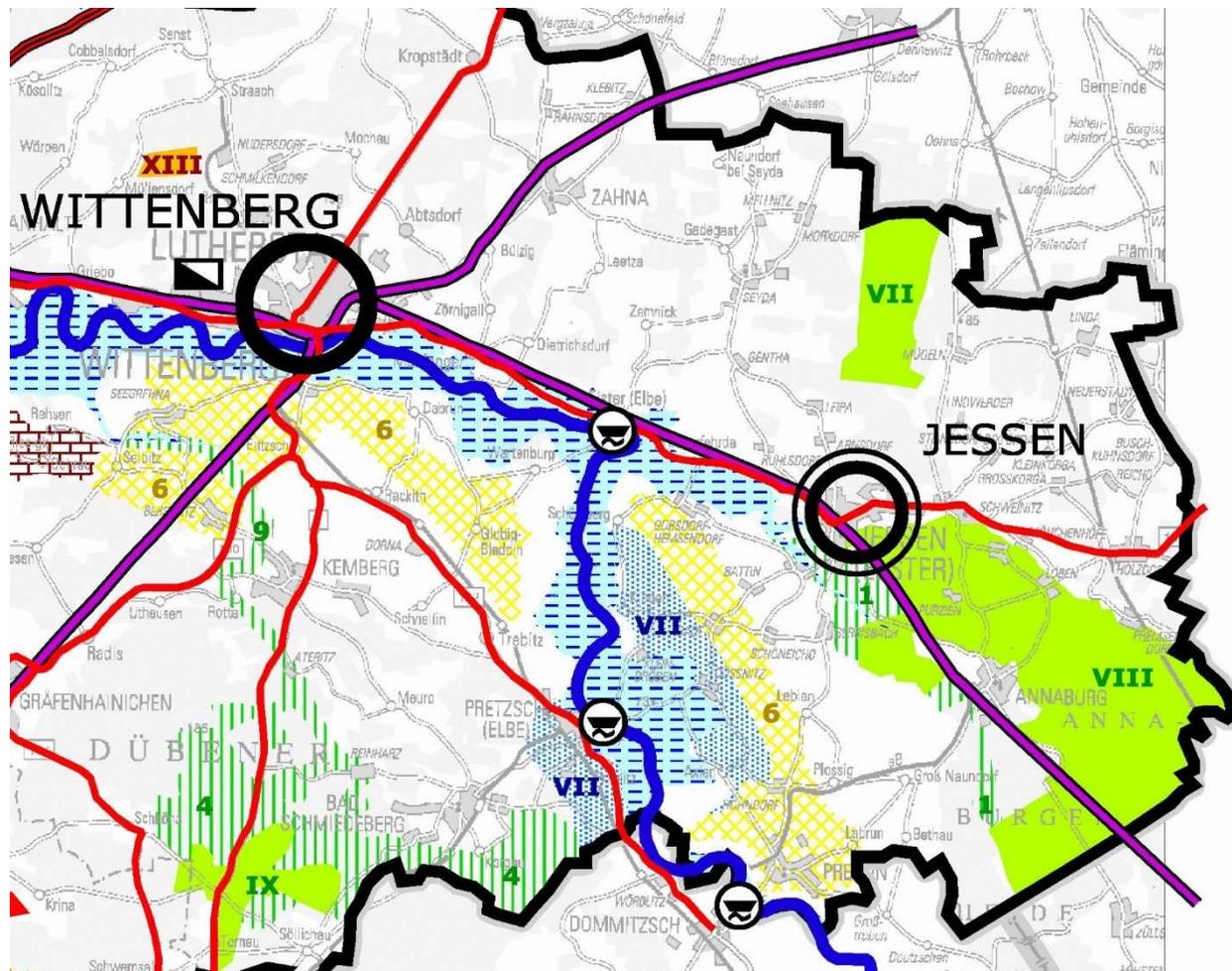


Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010

Nachfolgend zitierte Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung haben einen Bezug zum Planvorhaben des Bebauungsplans:

### Raumstruktur

- Z 1** Zur Sicherung der Lebensgrundlagen und der Lebenschancen künftiger Generationen ist Sachsen-Anhalt in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen wirtschafts-, sozial- und umweltverträglich zu entwickeln. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sind in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten.
- G 1** Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass
- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird, dabei soll das Querschnittsziel der Familienfreundlichkeit bereits in den Planungsphasen berücksichtigt werden,
  - die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden,

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und des Zugangs zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden,
- Barrierefreiheit im weitesten Sinne als Querschnittsziel in allen Planungsphasen verankert wird und bei Landesfördermaßnahmen zu berücksichtigen ist.

**Z 2** Die Auswirkungen des Demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang sind alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Im Hinblick auf die festgelegten Ordnungsräume wird die Lutherstadt Wittenberg – wie das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg – der Kategorie „Ländlicher Raum“ zugeordnet.

**Z 13** Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

### **Siedlungsstruktur**

**G 12** In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

**G 13** Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

**Z 22** Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.

**Z 23** Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

**Z 40** Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen.

Das MID hat in der Bekanntmachung vom 09. März 2022 - 26-20300 die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen über die allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt unterrichtet. Darüber hinaus sind noch keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung benannt.

Mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt wird der verbindliche Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes geschaffen. Die Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, insbesondere zu den Nutzungen und Funktionen des Raums, in Form von Zielen und Grundsätzen sind unter Berücksichtigung des § 7 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes für einen mittelfristigen Zeitraum angelegt.

Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan (Anlage der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, GVBl. LSA S. 160) ist am 12. März 2011 in Kraft getreten. Mit der Veränderung gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen sowie der Raumnutzungsansprüche bedarf es einer aktualisierten, strategischen Anpassung des Landesentwicklungsplanes als Grundlage für die Entwicklung des Landes.

In der **Stellungnahme vom 16.03.2023** zum Entwurf des Bebauungsplans V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln hat die **oberste Landesentwicklungsbehörde** festgestellt, dass die Planung **nicht raumbedeutsam** im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Mit der Stellungnahme vom 28.10.2024 zum 3. Entwurf des Bebauungsplans hält die oberste Landesentwicklungsbehörde die Feststellung aufrecht.

### 1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Stadt Jessen (Elster) gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** mit den Planinhalten **"Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W vom 14.09.2018**, Beschluss Nr. 06/2018, wurde am 21.12.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 27.04.2019 in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" bildet gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Mügeln liegt an zwei Landesstraßen:

Landesstraße L 113: Landesgrenze – Prettin – Annaburg – B 187 – Mügeln

Landesstraße L 111: Mügeln – Landesgrenze – (Jüterbog)

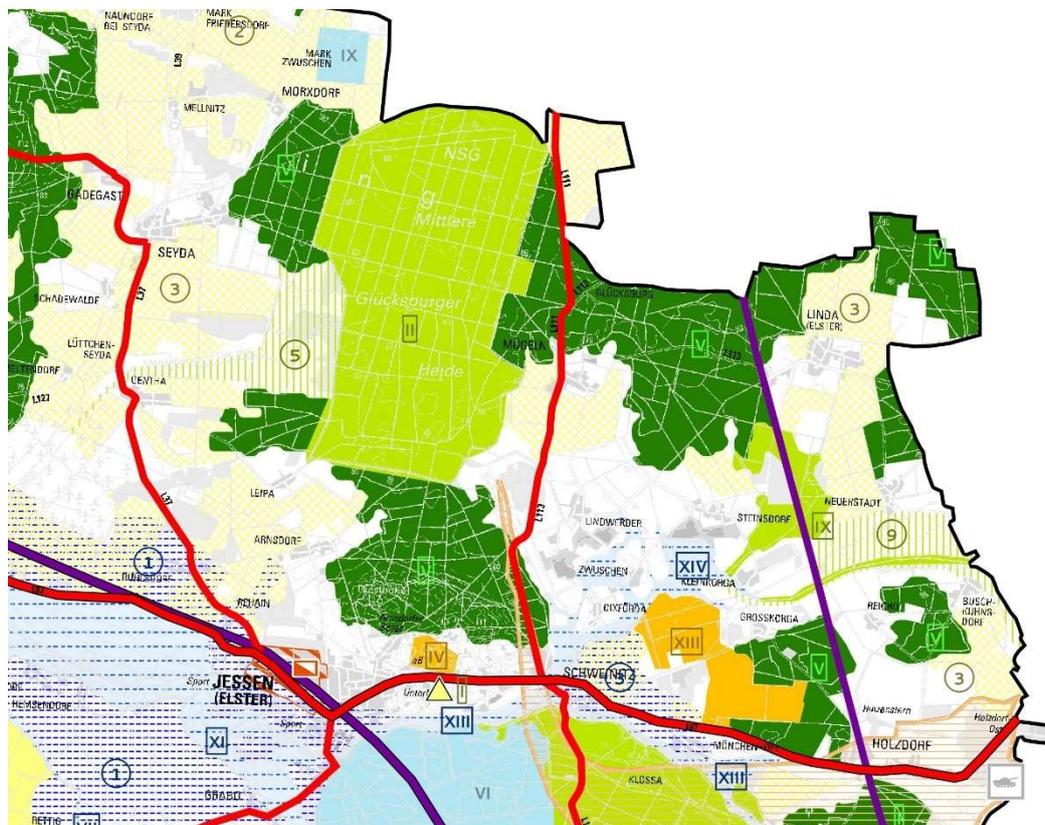


Abb. 3: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt unmittelbar an der Landesstraße L 111.

Im Bereich zwischen der Landesstraße bis zum Vorranggebiet für Natur und Landschaft VII: Glücksburger Heide sind Flächen des Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft 3. Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland festgelegt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit teilweise mittlerem Ertragspotenzial und fest installierten Bewässerungsanlagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Jüterboger Allee“ befinden sich keine fest installierten Bewässerungsanlagen. Es handelt sich um Böden mit sehr geringem Ertragspotenzial.

Nördlich schließt sich das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft V: Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland an. Es wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohngebiet „Jüterboger Allee“ nicht erfasst.

Vorranggebiete für die Forstwirtschaft sind bedeutsame, zusammenhängende Waldgebiete der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit einer Mindestgröße von 150 ha. Die Waldbewirtschaftung dient dem Erhalt und der Entwicklung naturnaher, leistungsfähiger und ökologisch stabiler Mischwälder mit Dauerwaldcharakter.

## 1.4 Örtliche Planungen

### 1.4.1 Flächennutzungsplan Mügeln

Für den Ortsteil Mügeln liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 vor. Zu diesem Zeitpunkt war Mügeln eine eigenständige Gemeinde. Der Flächennutzungsplan lebt fort, da es bislang keinen neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet Jessen (Elster) gibt.

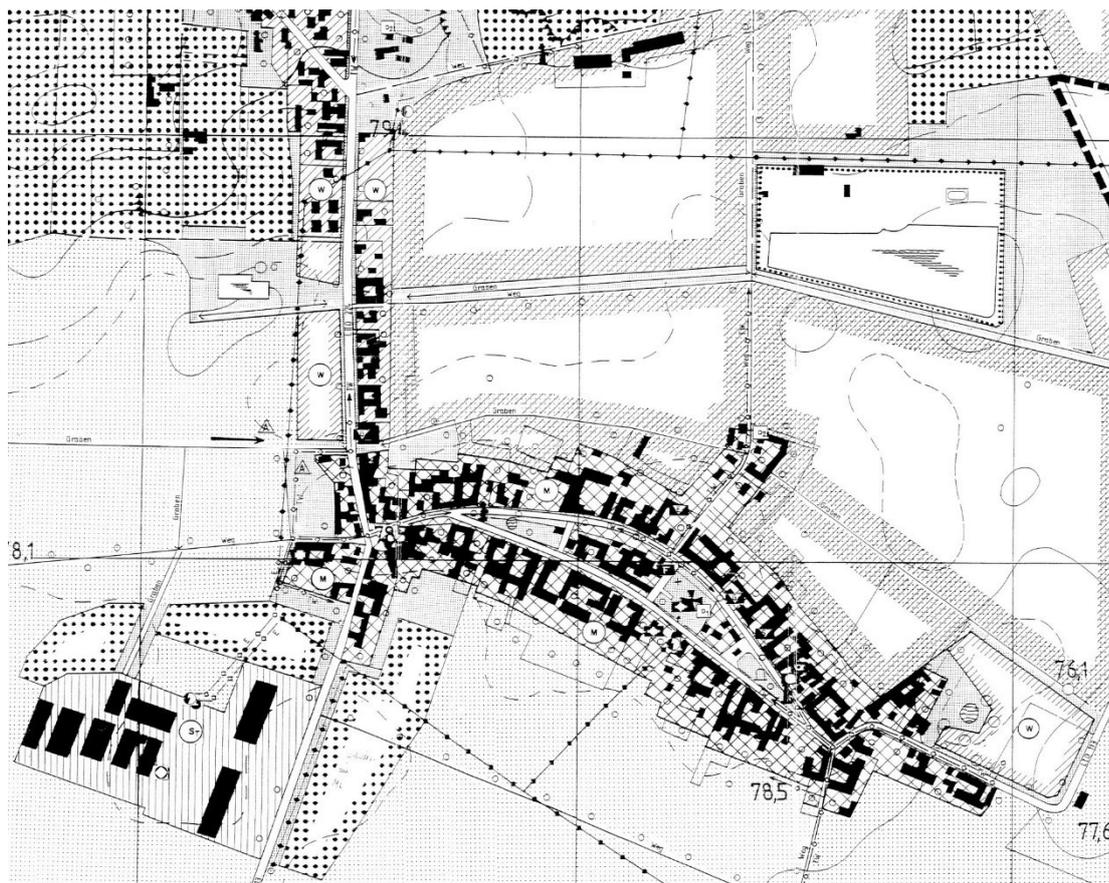


Abb. 4: Ausschnitt FNP Mügeln 1993

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

Die Flächen des Bebauungsplans Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Es bestand schon frühzeitig das Interesse an der Siedlungsentwicklung zur Schließung der Baulücke auf

der Westseite der Landesstraße innerhalb der Ortslage. Die Aufstellung des Bebauungsplans greift diese Planung auf, da andere Potenzialflächen für den Wohnungsbau im Ortsteil Mügeln ausgeschöpft sind.

#### **1.4.2 Flurbereinigungsverfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln gehört zum Verfahrensgebiet des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens Mügeln-Feldlage, Verfahrens-Nr. WB5213. Der Beschluss zur Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt datiert vom 01.10.2013. Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von 556 ha.

Das Flurbereinigungsverfahren Mügeln-Feldlage wird als kombiniertes Verfahren nach dem FlurbG und dem LwAnpG angeordnet.

Das Verfahren dient dem Ziel, aufgrund der vorliegenden Anträge Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu beseitigen und die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken unter Beachtung der Interessen der Beteiligten neu zu ordnen.

Für den verrohrten Siebgraben westlich von Mügeln ist im Zuge einer naturnahen Gewässerentwicklung die Offenlegung des Gewässers in zwei Bauabschnitten geplant. Träger des Vorhabens ist der Unterhaltungsverbandes "Schwarze Elster" in Jessen.

Die durch diese Maßnahme hervorgerufenen Nachteile für die Landeskultur in Form von Grundstücksdurchschneidungen sollen beseitigt werden, indem für die in diesem Bereich gelegenen Grundstücke entsprechendes Ersatzland außerhalb der in Anspruch zu nehmenden Fläche im Rahmen wertgleicher Abfindung (§ 44 FlurbG) zugeteilt wird.

Darüber hinaus sind die Erschließung und damit die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft zu sichern.

Aufgrund der Großflächenbewirtschaftung der ehemaligen LPG, die auf der Grundlage des § 18 LPG-G umfassende Veränderungen am Wege- und Gewässernetz und den Nutzungsverhältnissen im Verfahrensgebiet vornahm, ist die Bodenordnung erforderlich, um den tatsächlichen Zugang und die Verfügbarkeit an Grund und Boden wieder herzustellen.

Der Antragsteller ist aus der ehemaligen LPG ausgeschieden und führt einen landwirtschaftlichen Betrieb. Seine Flächen verteilen sich über das gesamte Verfahrensgebiet, sind zum Teil nicht erschlossen und können demzufolge durch den Antragsteller nicht bewirtschaftet werden. Die im Verfahrensgebiet ansässigen Agrarbetriebe bewirtschaften ihre Flächen im Wege des Flugtausches. Ein Großteil des alten Wegenetzes ist entfernt und den Grundstücken fehlt die gesicherte Erschließung. Das neuangelegte Wegenetz durchschneidet zahlreiche private Grundstücke.

Durch das Verfahren soll eine auf Dauer angelegte Verbesserung u.a. der Wirtschaftsverhältnisse im ländlichen Raum erreicht, die Erschließung aller Flächen gewährleistet und das vorhandene Wege- und Gewässernetz als öffentliches Eigentum gesichert werden. Insbesondere soll auch die Frage der Unterhaltung der Wegeflächen geregelt werden, damit erforderliche Wegebaumaßnahmen durchgeführt werden können. Dabei ist den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen.

Diese Tatbestände erfordern eine weitgreifende und umfassende Regelung, die mithilfe eines freiwilligen Landtausches nicht erreicht werden kann. Die Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens ist daher zweckmäßig und notwendig.

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens fanden Abstimmungen zwischen der Stadt Jessen (Elster) und dem ALFF Anhalt statt. Im Ergebnis wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Jüterboger Allee“ der nördliche Weg von der Jüterboger Allee nach Westen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Stadt Jessen (Elster) übernimmt diese Verkehrsfläche als Baulastträger. Der Weg hat Erschließungsfunktion für westlich gelegene Flurstücke.

## 1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## 1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt (ÖBVI) aus Teuchern (Lagestatus: UTM32, Höhensystem DHHN2016. Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die aktuellen Angaben aus dem Liegenschaftskataster. Die Planzeichnung des Bebauungsplans ist im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Verwendung.

Die verwendeten Auszüge sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Jessen (Elster) erteilt (Aktenzeichen: A18-266-2009-7).

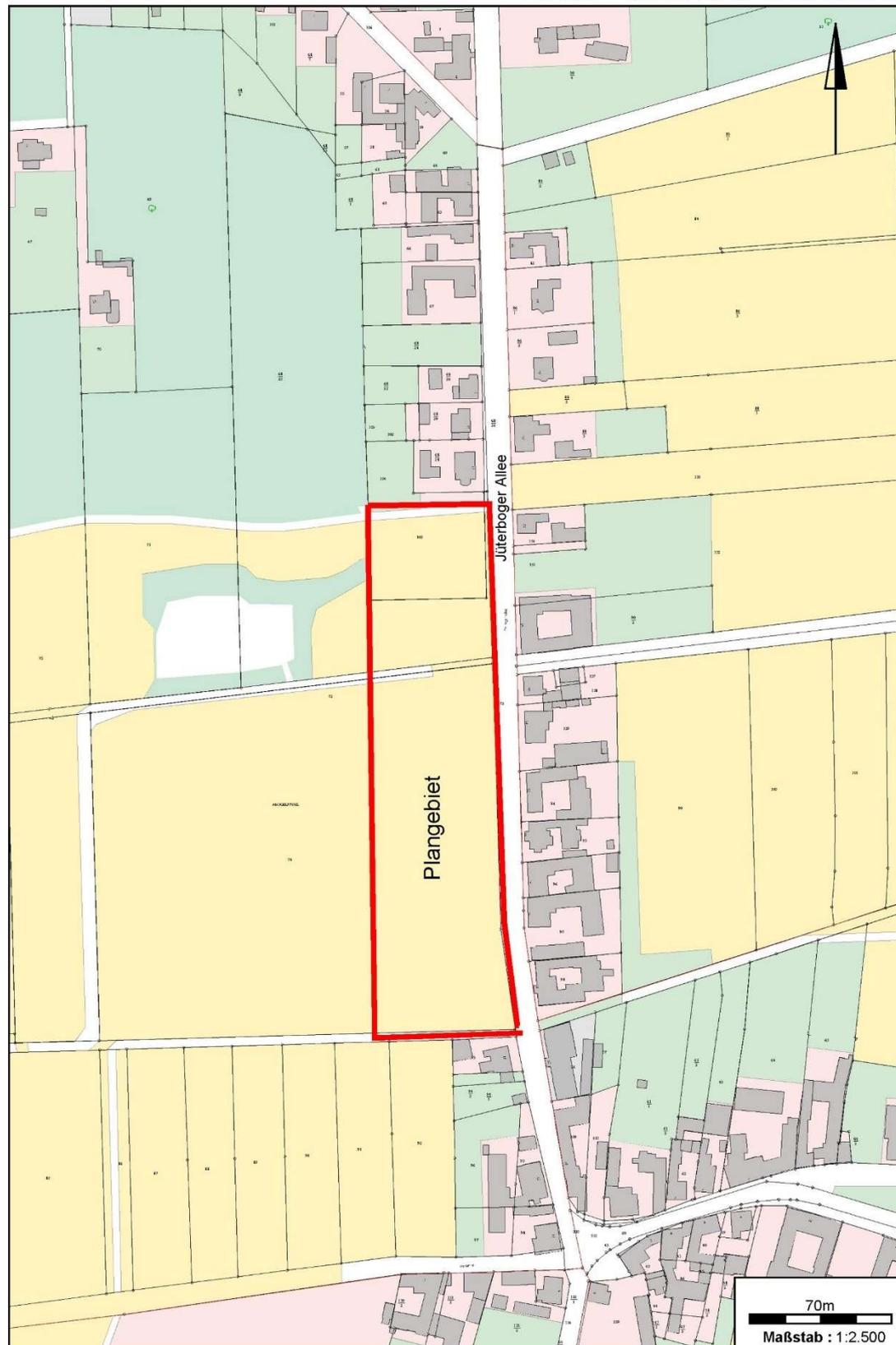
## 2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 68/25, 72 und 74 sowie das Flurstück 105 in der Flur 1, Gemarkung Mügeln. Er hat eine Flächengröße von ca. 14.372 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträger sind Eigentümer der betroffenen Grundstücksflächen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße L 111 sowie im Norden und Süden an den bebauten Innenbereich der Ortslage Mügeln an.

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

Gemarkung: Mügeln  
Flur: 1  
Flurstücke: 72 (teilw.), 74 (teilw.), 68/25 (teilw.) und 105



Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss vom 04.04.2022  
Einleitung Bauleitverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes V37 Wohnbebauung "Jüterboger Allee" im OT Mügeln  
gem. § 13b BauGB

Abb. 5: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Mügeln, unmittelbar an der Jüterboger Allee. Die einbezogenen Flächen bilden eine Baulücke von ca. 250 m in den sonst geschlossenen Bauzeilen zu beiden Seiten der Landesstraße. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringem Ertragspotenzial, auf denen aktuell keine Kulturen angebaut werden.

Gewerbliche bzw. bauliche Nutzungen sind auf den Planflächen aus der Vergangenheit nicht bekannt. Demzufolge gibt es auch keine Hinweise auf Altlastenverdacht.

Im oberen Drittel quert ein Gewässergraben das Plangebiet in westlicher Richtung. Es handelt sich um den Siebgraben, der im hydraulischen Verbund mit dem Hauptgraben Mügeln 1 auf der Ostseite der Landesstraße steht. Im Bereich der Landesstraße ist der Graben verrohrt. Die Rohrsohle ist mit 76.58 m NHN vermessen. Sie liegt demnach etwa 1,50 m unter OK Gelände. Etwa 50 m westlich des Plangebietes existiert ein kleines Stillgewässer, welches mit dem Siebgraben verbunden ist.

An der südlichen Grenze des Plangebietes des Bebauungsplans verläuft der Mügeln Graben. Er ist im Bereich der Landesstraße und im weiteren Verlauf nach Osten verrohrt. Die Rohrsohle ist mit 76.46 m NHN vermessen. Sie liegt ca. 1,50 m unter OK Gelände.

Die Fahrbahn der Jüterboger Allee ist asphaltiert. Die Seitenanlagen wurden mit Pflasterflächen befestigt. Auf der Ostseite verläuft ein Gehweg. Auf der Westseite stehen Linden im Straßenrandbereich. Diese wurden 1960 gepflanzt. Es bestehen bereits einige Lücken in der Baumreihung. Die Bäume stehen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen eine Kiefer und eine Linde (Jungbaum) im Böschungsbereich des Siebgrabens. Alle Gehölze sollen erhalten bleiben.

An der nördlichen sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen unbefestigte Wege als Zufahrten von der Landesstraße zu westlich gelegenen Flächen.



Plangebiet von Süden



Jüterboger Allee /L 111 (Baustellenbereich)



Plangebiet von Norden



Siebgraben von Westen

Aktuell werden in Mügeln die Abwasserleitungen verlegt. Der Straßenabschnitt der Jüterboger Allee ist für den Durchgangsverkehr gesperrt. Die Randbereiche der Straße werden temporär als Baustelleneinrichtung genutzt.



Abb. 6: Realnutzung Plangebiet, Luftbild

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

Auf der Westseite des Plangebietes verlief eine Mittelspannungsfreileitung. Diese wurde im Laufe des Planverfahrens durch den Betreiber (Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH) vollständig zurückgebaut.

Das Gelände ist nahezu eben. Das Höhenniveau liegt bei ca. 78 m über NHN.

Im Norden, Osten und Süden grenzt die bebaute Ortslage des Dorfes an das Plangebiet. Die Bebauung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern mit Nebengelassen; historisch gewachsen als bäuerliche Hofanlagen. Prägend sind Steildächer mit Ziegeleindeckung.

### 3.0 Beschreibung des Planvorhabens

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere Einfamilienhäusern, innerhalb des Geltungsbereiches gesichert werden. Damit kann der anhaltenden und noch zu erwartenden Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau im Ortsteil Mügeln der Stadt Jessen (Elster) entsprochen werden. Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan erstellt.

Es können durch Parzellierung innerhalb des Geltungsbereiches bis zu 9 Baugrundstücke entstehen, die über die Jüterboger Allee erschlossen sind. Die Grundstücksgrößen werden bedarfsgerecht zugeschnitten. Die Grundstückstiefe bestimmt sich durch die westliche Grenze des Geltungsbereiches. Sie beträgt ca. 55 m.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Jüterboger Allee als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Vorgesehen ist je Baugrundstück eine Grundstückszufahrt mit einer Regelbreite von 3 m.

Berücksichtigt ist die Baumreihe der Linden, die innerhalb der Verkehrsfläche der Landesstraße L 111 liegt. Eingriffe in den Gehölzbestand sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht verbunden. Eine Übernahme des Baumstreifens in kommunales Eigentum ist nicht vorgesehen. Die Linden unterliegen dem Schutz gemäß § 21 NatSchG Sachsen-Anhalt (Alleen und einseitige Baumreihen an Straßen, Wegen und Verkehrsflächen).

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft die Trinkwasserleitung im Bestand hinter der Baumreihe der Linden. Von ihr sind die benötigten Hausanschlussleitungen herzustellen. Die Hausanschlüsse für Strom und Telekom sind von den Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße heranzuführen.

Der Anschluss der geplanten Baugrundstücke an die im Bau befindliche Schmutzwasserkanalisation in der Landesstraße ist nicht möglich. Erforderlich ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung DN 200 unmittelbar neben der vorhandenen Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Für den Trassenkorridor der Trinkwasserleitung und der neu zu verlegenden Schmutzwasserleitung macht sich die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des WAZV „Elbe-Elster-Jessen“ erforderlich. Die alternative Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für diesen Korridor ist der Stadt Jessen (Elster) aus Kostengründen nicht möglich.

Die erforderliche Herstellung der Erschließung bzw. der Leitungen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Jessen (Elster) und den Vorhabenträgern (Grundstückseigentümern) geregelt. Die privatrechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Am Bestand des Siebgrabens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird nichts geändert. Der Siebgraben wird als Gewässer 2. Ordnung behandelt mit beidseitigen Gewässerrandstreifen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die unbefestigten Zufahrtswege an der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches werden beibehalten. Sie sind für die Erschließung der westlich gelegenen Flächen weiterhin erforderlich. Darüber hinaus ist der südliche Weg für den Mügeln Graben von Bedeutung, welcher im Geltungsbereich des B-Plans verrohrt ist.

Der zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr für bis zu 9 Baugrundstücken führt zu keinen maßgeblichen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens auf der Landesstraße. Die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung sowie der Straßenverkehr werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb der Baugrundstücke versickert. Der zulässige Versiegelungsgrad sowie die Baugrundbeschaffenheit lassen dies zu. Die Ableitung in Bereiche außerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass auf den Baugrundstücken selbst die erforderlichen Stellplätze und Garagen errichtet werden. Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen wird nicht als erforderlich angesehen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen (Grundschatz). Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird über den Löschwasserbrunnen an der Jüterboger Allee gegenüber Wohnhaus Nr. 24 gesichert. Der Brunnen hat eine Kapazität von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde.

## **4.0 Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)**

##### Allgemeine Wohngebiete

Nach den Zielen des Bebauungsplans sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben ist auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden bzw. die Wohnnutzung ausgerichtet. Andere Nutzungen sind eingeschränkt bzw. nicht zulässig.

Neben Wohngebäuden sollen auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, soll nicht beschränkt werden.

Ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen stehen dem angestrebten Planziel entgegen bzw. könnten Konflikte am Standort auslösen.

Durch nachfolgende textliche Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird der Zulassungsrahmen zur Art der baulichen Nutzung im Sinne des Planziels eingeschränkt. Der Charakter der allgemeinen Wohngebiete bleibt jedoch gewahrt.

Textliche Festsetzung:

**Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**4.2 Maß der baulichen Nutzung**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO zeichnerisch mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die allgemeinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 12.769 m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von 5.108 m<sup>2</sup>.

Die Höhe der zulässigen Gebäude ist durch die zeichnerische Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Für die Wohngebiete gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse wird dem benachbarten baulichen Bestand als Maßstabsbildner entsprochen.

Bei der Festsetzung bzw. Definition der Vollgeschosse verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf landesrechtliche Vorschriften der Bauordnung. Mit Bezug auf § 87 Abs. 2 der Bauordnung Sachsen-Anhalt gelten Geschosse als Vollgeschosse, 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 2,30 m haben.

Da keine örtlichen Bauvorschriften wie etwa zu Dachformen festgeschrieben werden sollen, sind auch Wohngebäude

mit ausgebauten Dachgeschossen oder Staffelgeschossen zulässig, deren Dachgeschoßfläche nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche einnimmt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist die GFZ 0,4. Damit wird die Geschossfläche auf 40 % der Grundstücksfläche begrenzt. Bei einer angenommenen Größe des Baugrundstücks von 1.000 m<sup>2</sup> wären maximal 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### **Maß der baulichen Nutzung**

##### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 20 BauNVO**

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften.

Gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, 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 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben unberücksichtigt. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

Über die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen nach der Anzahl der zulässigen Geschosse hinaus, sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine und Aufzugsanlagen) ausnahmsweise zulässig.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstückflächen der Wohngebiete sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone). Die Anordnung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht und eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich ist.

Zu berücksichtigen ist der Leitungskorridor auf der Ostseite der Baugebiete. Dadurch ist die Baugrenze im Abstand zur Landesstraße bis auf 7,5 m im nördlichen Baufeld und auf 9 m im südlichen Baufeld zurückgesetzt. Die Aufnahme bzw. Fortsetzung einer Bauflucht aus dem Gebäudebestand im Norden oder Süden ist dadurch nicht möglich. Gegenüber den Außengrenzen der allgemeinen Wohngebiete im Norden und Süden beträgt der Abstand der Baugrenzen 3 m; gegenüber den westlichen Grenzen sind es 5 m.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen und Stellplätzen (§ 21a BauNVO) ergeben sich keine Erfordernisse. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insofern gilt § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt.

Für alle Baugebiete ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO zeichnerisch festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der aufgeführten Haustypen darf höchstens 50 m betragen. Diese Festsetzungen entsprechen der Zielstellung des Bebauungsplans für die Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BauO LSA bleiben unberührt.

#### **4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke erfolgt über die Landesstraße L 111/ Jüterboger Allee. Dazu werden Grundstückszufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken hergestellt. Zu berücksichtigen ist der

Baumbestand der Linden sowie potenzielle Baumstandorte an den Fehlstellen.

Eine symmetrische Ausbildung der Seitenbereiche der Jüterboger Allee ist seitens der Stadt Jessen (Elster) finanziell nicht tragbar. Demzufolge wird westlich der Baumreihe der Linden kein Gehweg errichtet. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle erfolgt nicht.

Zur Sicherung der Erschließung von Flächen westlich des Geltungsbereiches mit Anschluss an die Jüterboger Allee macht sich die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die entlang der nördlichen und südlichen Grenzen des Geltungsbereiches verlaufenden unbefestigten Wege bzw. Zufahrten werden in ihrem Bestand gesichert. Für den südlichen Weg ist eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der nördliche Weg ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die von der Stadt Jessen (Elster) als Baulastträger übernommen wird. Das ist ein Ergebnis von Abstimmungen zwischen dem ALFF Anhalt, der Stadt Jessen (Elster) und dem Vorhabenträger im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Mügeln-Feldlage WB5213“, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließt (siehe Kap. 1.4.2).

#### **4.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den Siebgraben, ein Gewässer 2. Ordnung, gequert. Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG.LSA) ist es im fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen u. a. verboten, bauliche Anlage zu errichten. Vor diesem Hintergrund werden die Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf einer Breite von 7 m als private Grünflächen ausgewiesen. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab Oberkante Böschung. Diese ragt etwa 2 m über die Grenze des Gewässerflurstücks hinaus.

#### **4.6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der Siebgraben quert als Gewässer 2. Ordnung den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Gewässerflurstück ist als Wasserfläche festgesetzt. Eingeschlossen ist der straßennahe Bereich, der verrohrt ist. Bauliche Eingriffe in das Gewässer oder sonstige Veränderungen sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.

#### **4.7 Sonstige Planzeichen**

Für den Verlauf der Trinkwasserleitung und die geplante Schmutzwasserleitung auf der Westseite der Landesstraße /Jüterboger Allee sowie für weitere Versorgungsleitungen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Elbe-Elster-Jessen“, der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH zeichnerisch festgesetzt.

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sowie die Lesbarkeit des Plans unterstützen sollen. Dies betrifft Angaben zum Geltungsbereich und zur Lage der Baugrenzen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

#### **4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten, die sich aus gesetzlichen Erfordernissen und vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan ergeben:

### Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Grenzeinrichtungen der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Auf die Sorgfaltspflicht im Umgang mit bestehenden Vermessungs- und Grenzmarken gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt -VermGeoG LSA- (GVBl. LSA S. 716) wird hingewiesen. Nach § 5 und § 22 VermGeoG LSA stellt das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken eine Ordnungswidrigkeit dar.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Vermessungspunkt 4144-03812 des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt. Dieser ist im Plan gekennzeichnet. Für den Festpunkt wird eine öffentlich-rechtliche Schutzfläche im Radius von 2 m entsprechend § 1 der Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LVermGeo) beansprucht. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung des Lagefestpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind mit dem LVermGeo Magdeburg, Dezernat 53 rechtzeitig abzustimmen, per E-Mail unter: Nachweis.FFP@sachsen-anhalt.de

Bei Eigentümerwechsel von Flurstücken auf denen sich Festpunkte befinden, sind die neuen Eigentümer zu informieren.

### Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

### Belange der Abfallentsorgung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Pappe/Papier, Kunststoffabfälle, Bioabfälle u.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

### Baugrundverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Oberkante Gelände zu rechnen. Es wird empfohlen, standortkonkrete Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

### Hinweise zur Niederschlagsentwässerung

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.

Die Bauherren bzw. Grundstückseigentümer haben sicherzustellen, dass vom Baugrundstück kein Niederschlagswasser auf die Fahrbahn der Landesstraße geleitet wird.

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. Vor diesem Hintergrund ist durch die Grundstückseigentümer darauf hinzuwirken, dass neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

#### Hinweise zur Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft der Siebgraben als offenes Gewässer bzw. verrohrter Graben. An der südlichen Grenze des B-Planes anliegend verläuft der Mügelner Graben; hier im verrohrten Abschnitt. Der Siebgraben und 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 von Bebauung freizuhalten.

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).

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 in Fließrichtung linksseitig entlang des Siebgrabens bzw. in Fließrichtung rechtsseitig entlang des Mügelner Grabens. Befestigungen der 5 Meter breiten Randstreifen müssen eine ausreichende Tragfähigkeit zur schadlosen Befahrung mit den erforderlichen Fahrzeugen zur Gewässerunterhaltung aufweisen.

Auf die besonderen Pflichten bei der Gewässerunterhaltung gemäß § 66 WG LSA 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.

#### Baumschutz der Linden

Die Linden entlang der Landesstraße L 111 unterliegen dem Schutz der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Jessen und sind im Falle der Entnahme ersatzpflichtig. Darüber hinaus fällt die Lindenreihe unter den Schutz der Alleen und Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen nach § 21 NatSchG Sachsen-Anhalt.

Bei der Erschließung der Baugrundstücke mit Ver- und Entsorgungsleitungen und damit verbundenen Bauarbeiten im Bereich der Straßenbäume sind richtlinienkonforme Schutzmaßnahmen der ZTV Baumpflege vorzunehmen (u.a. Stamm- und Wurzelschutz, keine Materialablagerungen im Kronenbereich) unter Aufsicht einer baumschutzfachlichen Baubegleitung.

## **5.0 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Nach § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan zu erstellen. Die Grundlage für diesen Umweltbericht bildet die für den Bebauungsplan durchgeführte strategische Umweltprüfung. Die darin ermittelten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß Anlage 1 zum BauGB gegliedert.

#### **5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans**

Die Stadt Jessen (Elster) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich an der Jüterboger Allee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 1,43 ha. Er umfasst Flurstücksflächen in der Flur 1 der Gemarkung Mügeln.

Planziel für den Bebauungsplan ist die Sicherung von Bauland für den Wohnungsbau zur Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers. Vorgesehen ist die Schließung einer größeren Baulücke an der Jüterboger Allee mit einer Baureihe aus Wohnhäusern. Nach der Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird keine verdichtete Bauweise angestrebt. Die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sollen nicht überschritten werden. Festgesetzt sind eine offene Bauweise mit der Grundflächenzahl 0,4, der Geschossflächenzahl 0,4 und bis zu zwei Vollgeschosse.

Die Planflächen sind überwiegend Ackerflächen mit sehr geringem Ertragswert. Erforderliche Ausgleichsflächen für die prognostizierten erheblichen Eingriffe sind auf externen Flächen, unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend, geplant.

### **5.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen**

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Zielvorgaben aus den Fachgesetzen des Umweltschutzes, insbesondere aus folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004 (MBL. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBL. LSA Nr. 13/2009 S. 250),

- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010,
- Richtlinie 92/43/EWG vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) (Amtsblatt der EG, Reihe L 206: 7-50), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13.05.2013,
- Rote Listen der BRD und des Landes Sachsen-Anhalt in ihrer jeweils aktuellen Ausgabe,
- Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. Juli 2024 (GVBl. LSA S. 196).

Darüber hinaus sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Ziele und Grundsätze aus der Landes- und Regionalplanung (überörtliche Planungen) sowie die Fachplanungen auf der örtlichen Ebene zu beachten. Das betrifft insbesondere:

- Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt (1994, FS 2001),
- Landschaftsrahmenplan für den (ehem.) Landkreis Jessen (1994),

Aus dem **Landschaftsprogramm** Sachsen-Anhalt lassen sich die allgemein erforderlichen Leitlinien zum Erreichen der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege herleiten (nachhaltiger und ganzheitlicher Schutz von Natur und Landschaft, Nutzung im Einklang mit der Natur, Erhaltung der biotischen Vielfalt etc.). Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit des Roßblau-Wittenberger Vorflämings. Für die Flächen des Plangebiets enthalten die Leitlinien keine relevanten Vorgaben.

Der **Landschaftsrahmenplan** des ehemaligen Landkreises Jessen (1994) enthält u.a. die Leitbilder für die Landschaftseinheiten, die sich an die Leitbilder des Landschaftsprogramms anlehnen.

### 5.2.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter

Aus den Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben sich folgende Zielvorgaben der Umweltqualität für die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wie folgt:

#### Schutzgut Mensch

Für den Menschen gilt als allgemeines bzw. übergeordnetes Ziel die Vorbeugung bzw. der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Dies beinhaltet insbesondere den Schutz von Wohn- und Erholungsnutzungen. Es sind „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 2).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit den benachbarten Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

#### Schutzgut Fläche

Die Inanspruchnahme von Fläche, d.h. von bisher nicht versiegelter Bodenoberfläche gehört zu den Indikatoren der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie in Deutschland. Ziel dieser Strategie ist der sparsame und nachhaltige Umgang mit Flächen und die Begrenzung des Flächenverbrauchs für Siedlungs- und Verkehrsflächen von derzeit etwa 60 ha pro Tag auf weniger als 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030. Gesetzlich verankert ist das Schutzgut Fläche im § 1 Abs. 7 a) BauGB.

Die „Fläche“ als neues Schutzgut stellt eigentlich kein eigenes Schutzgut dar, sondern einen Umwelt- oder auch Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. den Verbrauch von unbebauten, nicht zersiedelten und

unzerschnittenen Freiflächen. Der Gesetzgeber stellt die Fläche als Schutzgut vor das Schutzgut Boden, um die Bedeutung des Flächenverbrauchs als eine Ursache für die nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt hervorzuheben.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme für bauliche Anlagen und für Eingriffe in den Boden,
- Versiegelungen den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering wie möglich halten.

### Schutzgut Boden

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „...Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2). Ziel für den Bodenschutz ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten, wozu biologisch funktionsfähige unbelastete Böden angestrebt werden.

Die Gemeinden sind durch die Bodenschutzklausel des § 1a (1) BauGB zum Bodenschutz besonders verpflichtet: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die spezifischen Funktionen des Schutzgutes Boden sind nach § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als
  - Rohstofflagerstätte,
  - Fläche für Siedlung und Erholung,
  - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Überbauung und Versiegelung den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering wie möglich halten,
- möglichst Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen,
- Vermeidung der Befahrung von zu erhaltenden Grünflächen mit schweren Maschinen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,
- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub.

### Schutzgut Wasser

„...für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen, ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3).

Funktionen des Schutzgutes Wasser insgesamt sind:

- Grundwasserneubildung (Infiltrationsfunktion des Bodens),
- Grundwasserschutzfunktion (z.B. vor Verschmutzung),
- Oberflächenwasserschutzfunktion (Wasserqualität, Wassermenge),
- Abflussregulations- und Retentionsfunktion (Verringerung des Direktabflusses nach Niederschlägen).

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Gewährleistung natürlicher Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Reduzierung der Versiegelungen auf das minimal erforderliche Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen.

### Schutzgüter Klima und Luft

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind „...Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4)

Funktionen des Schutzgutes Klima/ Luft sind vor allem:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge,
- Minimierung von Versiegelungen,
- Vermeidung von Emissionsquellen.

#### Schutzgüter Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

„Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen und Gefährdungen von natürlich vorkommenden ... Arten entgegenzuwirken...“ (BNatSchG § 1 Abs. 2 Nr. 1, 2). Zudem sind „...wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, ...“ (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 5).

Allgemeine Arten- und Lebensraumfunktionen sind:

- der Erhalt und die Sicherung von Habitatfunktionen,
- der Erhalt und die Sicherung der Population,
- der Erhalt und die Sicherung der Biotopausstattung.

Spezielle Lebensraumfunktionen sind:

- die Sicherung von Minimalhabitaten,
- Biotopvernetzungsfunktionen.

Die Beurteilung der Bedeutung des Landschaftsraumes hinsichtlich der Schutzgüter Flora und Fauna ergibt sich aus:

- dem potenziellen Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten,
- der zusammenfassenden Beurteilung der einzelnen Biotope,
- der Dimension (Größe) und dem Entwicklungspotenzial,
- dem Maß der Beeinträchtigung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die nachhaltige Schädigungen oder Biotopverlust zur Folge haben,
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe, vorzugsweise auf der Fläche selbst, wenn das nicht möglich ist, Schaffung / Aufwertung von (gleichartigen) Biotopen in engem räumlichen Zusammenhang,
- bei Pflanzmaßnahmen Pflanzung standorttypischer einheimischer Gehölze in Anlehnung an die pnV,
- Sicherung der Entwicklungspflege zur Minimierung der Ausfallrate,
- gleichwertiger Ersatz abgängiger Gehölze.

#### Schutzgut Landschaft

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 1). Die Veränderung des Landschaftsbildes durch visuell störende Elemente hat in der Regel einen Verlust an Naturnähe zur Folge. Mit steigender Naturnähe steigt auch die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen. Die Störwirkung visueller Veränderungen wird immer subjektiv empfunden.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen mit nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes,
- Eingrünung der Plangebietsflächen,
- bei nicht vermeidbaren Eingriffen Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

#### Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Nächstgelegene Schutzgebiete sind

- das Naturschutzgebiet „Glücksburger Heide“ ca. 600 m westlich,
- das FFH-Gebiet „Glücksburger Heide“ ca. 1.300 m westlich.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

#### Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und dem Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

### **5.3 Methodik der Umweltprüfung**

#### **5.3.1 Untersuchungsrahmen - räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Der Untersuchungsraum ist von den möglichen Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut abhängig. Er umfasst grundsätzlich den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen unmittelbare Umgebung im schutzgutbezogenen Wirkungsbereich.

#### **5.3.2 Begriffsdefinitionen**

Es werden nachstehend die zu unterscheidenden Untersuchungsphasen erläutert bzw. untereinander abgegrenzt.

##### **Errichtung/ Bau**

Zur Phase der Errichtung zählen im Allgemeinen die Baustelleneinrichtung und die Bauarbeiten bis hin zur fertiggestellten Anlage (Bestand der Anlage). In dieser Phase können ggf. die Lärmemissionen, insbesondere aber die Flächeninanspruchnahme und auch die Eingliederung der Anlage in die Umgebung, von Bedeutung sein.

##### **Anlage**

Relevant sind in der Anlagenphase die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen, die ausschließlich durch die Anwesenheit bedingt sind. Dazu zählen Auswirkungen der Versiegelung und Bebauung einschließlich der Wechselwirkungen auf Klima, Wasser, Flora und Fauna sowie Störung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes.

##### **Betrieb**

Zu der Betriebsphase gehören alle Vorgänge des bestimmungsgemäßen Betriebes bzw. der Nutzung der innerhalb des Geltungsbereiches errichteten Gebäude und Anlagen.

##### **Besondere Betriebsvorgänge und Störungen**

Unter dieser Phase werden alle Auswirkungen verstanden, die als besondere Betriebsvorgänge, Abweichungen vom bestimmungsgemäßen Betrieb und Störungen bezeichnet werden. Hierzu gehören zum Beispiel Brände.

Bei Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Anforderungen, technischen Normen und Richtlinien lassen die geplanten Baumaßnahmen sowie der Betrieb von gewerblichen Anlagen einen ausreichenden Schutz der Umwelt, der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und des Personals erwarten.

Störungen können nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen, vor allem baurechtlicher Vorschriften, dürfen durch Störungen keine Umweltauswirkungen zu erwarten sein. Die Vorschriften orientieren dabei insgesamt auf eine Reduzierung der Eintrittswahrscheinlichkeit und auf ein Zurückhalten von Stoffen, die bei einer Störung frei werden.

Das Vorhaben fällt nicht unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Das UVPG fordert, nur solche Umweltauswirkungen zu untersuchen, die tatsächlich auch zu erwarten sind. Schwere Unfälle oder Katastrophen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind nach den im Plangebiet zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten.

### **Stilllegung**

Hierunter wäre die Stilllegung bzw. der Rückbau aller errichteten Gebäude und baulichen Anlagen zu verstehen. Inwieweit dies Gegenstand der UP sein kann, ist fraglich, da die Entscheidungsvoraussetzung des UVPG sich an Errichtung und Betrieb wendet und zudem im Rahmen der aktuellen Planung bei einer geänderten Nachnutzung eine erneute Beurteilung auf Basis der dann vorliegenden Planung erfolgt. Sofern keine geänderte Nachnutzung erfolgt, hätte der Bebauungsplan auch bei Abriss von Gebäuden weiterhin Bestand und begründet die Zulässigkeit von Bauvorhaben. Eine vertiefte Beurteilungsnotwendigkeit scheint damit nicht zu bestehen.

### **Zu erwartende Umweltauswirkungen**

Eine Umweltauswirkung ist dann zu erwarten, wenn mit einer gewissen Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass diese unabhängig von ihrer Intensität oder Nachhaltigkeit tatsächlich auch eintritt.

Das Vorhandensein von bestimmten umweltrelevanten Stoffen stellt zunächst jedoch noch keine Umweltauswirkung dar. Folglich dürfen Auswirkungen nicht zu erwarten sein, auch wenn sie bei Einhaltung der Sicherheitsvorkehrungen nie ganz auszuschließen sind.

Es handelt sich also bei diesen nicht bis ins Letzte auszuschließenden Wirkungen nicht um zu erwartende Auswirkungen im Sinne des § 6 (3) Nr. 3 UVPG. Somit ist auch eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung nicht notwendig.

### **Beurteilung**

Ziel der Beurteilung ist die Feststellung von möglichen erheblichen Auswirkungen, da nur diese für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Bedeutung sind. Diese Beurteilung des Gutachters anhand eines Wertmaßstabes, ob eine "erhebliche" Auswirkung vorliegt, stellt faktisch schon eine Bewertung dar. Sie soll jedoch nicht die behördliche Bewertung in dem Genehmigungsverfahren vorwegnehmen, sondern vorbereiten.

Als Beurteilungsmaßstäbe werden im Allgemeinen Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte in den bestehenden Vorschriften oder Gesetzen und ggf. Orientierungswerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV) herangezogen. Durch diese Beurteilungsmaßstäbe werden die Auswirkungen erfasst, die für die behördliche Entscheidung über die Zulassung des Vorhabens erforderlich sind. Die Grenz-, Richt- oder Schwellenwerte stellen Ausschlusskriterien und das oberste Ende des Beurteilungsmaßstabes dar. Für einige Schutzgüter gibt es keine an Grenz- oder Orientierungswerten festzumachende Beurteilung. In diesen Fällen wird die Beurteilung durch eine abwägende, qualitative Argumentation vorgenommen.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Allgemein werden unter Berücksichtigung emissionsmindernder Maßnahmen oder Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (sofern erforderlich) die Einflüsse unter Zuhilfenahme von Gutachten, Emissionsdaten, Prognosen oder Abschätzungen quantifiziert und beurteilt. Gegebenenfalls werden hierbei gehandhabte Mengen, Dauer oder Häufigkeit der Einwirkung und z.B. das grundsätzliche Gefährdungspotenzial von Stoffen berücksichtigt.

### **Medienübergreifende Bewertung (Gesamtbeurteilung)**

Über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus wird eine medienübergreifende Betrachtung der Umweltauswirkungen und damit eine Gesamtbeurteilung des Vorhabens unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen erstellt.

## **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Gemäß § 2 a BauGB wird eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung in Form des Umweltberichtes erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **5.3.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes**

In der vorliegenden Umweltprüfung wird der Ist-Zustand der Umwelt bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter entsprechend § 6 (3) Nr. 4 UVPG in dem Umfang dargestellt, soweit es zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens erforderlich ist.

Die Erfassung und Beurteilung des Ist-Zustandes erfolgt auf der Grundlage von überörtlichen und örtlichen Planungen, soweit vorhanden und zugänglich. Darüber hinaus erfolgten eigene Erhebungen zur Erfassung des aktuellen Zustandes, insbesondere zur Erfassung von Arten und Biotoptypen.

### **5.3.4 Wirkanalyse**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu ermitteln, in welchem Maße eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt durch die getroffenen Planausweisungen voraussichtlich zu erwarten ist und durch welche Maßnahmen eine Vermeidung und Minimierung gesichert wird sowie Ausgleich und Ersatz geschaffen werden kann. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Beurteilung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Soll-Ist-Vergleich des Landschaftszustandes im Beurteilungsgebiet vor und nach der Durchführung des Plans vorgenommen. Zu untersuchen sind alle erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie auf den Menschen und sonstige Kultur- und Sachgüter. Die Wirkanalyse erfolgt verbal-argumentativ.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet.

### **5.3.5 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen**

Bei der Recherche der Grundlagen aus örtlichen und übergeordneten Planungen traten keine Schwierigkeiten auf. Zur Erfassung der Biotopausstattung des Plangebietes wurden aktuelle eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie der Vegetation durchgeführt. Mit der Erfassung und Bewertung der für den besonderen Artenschutz relevanten Tierarten wurde ein externer Gutachter beauftragt.

## **5.4 Aktueller Zustand sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planvorhabens**

### **5.4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen**

Bei der Beurteilung der Belastungsfaktoren wird unterschieden in:

- baubedingte Wirkfaktoren,
- anlagebedingte Wirkfaktoren sowie
- betriebsbedingte Wirkfaktoren.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Als baubedingte Auswirkungen ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung, die Anlage von Baustraßen, Materiallager sowie die Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge zu nennen. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus besteht die Gefahr

des Schadstoffeintrages in den Boden im Zusammenhang mit dem Baustellenbetrieb und die eventuelle Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe.

Die Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter von Natur und Landschaft und sind temporärer Art.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die anlagebedingten Auswirkungen beziehen sich mehr oder weniger auf alle Schutzgüter und sind dauerhafter Art. Sie sind im Folgenden aufgelistet und den einzelnen Schutzgütern zugeordnet.

Mensch:

- die geplanten bzw. zulässigen baulichen Nutzungen (allgemeine Wohngebiete) im Plangebiet lassen keine erheblichen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlergehen des Menschen erwarten, weder im Plangebiet selbst noch in der Nachbarschaft.

Bodenfunktion:

- Totalverlust der Bodenfunktion in Bereichen von Überbauungen/ Versiegelungen,
- Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich von Teilbefestigungen und Bodenverdichtungen,
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Versiegelungen.

Wasserhaushalt:

- Verlust an Versickerungsfläche durch Versiegelungen,
- daraus resultierende Verringerung/ Verzögerung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft:

- erhöhte Erwärmung und Wärmeabstrahlung überbauter und versiegelter Flächen,
- mikro- bis mesoklimatisch Erhöhung der Tagestemperaturen gegenüber unversiegelten Flächen,
- Verringerung der Kaltluftentstehung auf versiegelten und überbauten Flächen,
- Erhöhung der Lärm-/ Schadstoffemissionen.

Landschaftsbild und Erholung:

- Verstärkung der anthropogenen Überprägung durch weitere Bebauung.

Flora und Fauna:

- Verlust von Vegetation bei Flächeninanspruchnahme durch Versiegelungen/ Überbauungen,
- mögliche Beeinträchtigungen für Tierarten durch Lebensraumverlust.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind zu nennen:

- mit der Wohnnutzung einhergehende Geräusche,
- Zunahme des Verkehrs mit damit verbundenen Geräusch- und Schadstoffen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen erfassen insbesondere die Schutzgüter Mensch, Fauna sowie Klima/ Luft und sind dauerhafter Art.

Die benannten Auswirkungen des Vorhabens werden in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

Durch die Nutzung anfallende Abfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Das anfallende Schmutzwasser ist durch Anschluss der Wohngebäude an die Kanalisation gemäß Abwassersatzung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Elbe-Elster-Jessen“ der ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung zuzuführen.

### **5.4.2 Schutzgut Mensch**

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen sind die im Wirkraum vorhandenen Wohnnutzungen und Erholungsnutzungen als Indikator heranzuziehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind keine Wohnungen vorhanden. Nächstgelegene Wohnungen befinden sich unmittelbar nördlich und südlich sowie auf der Ostseite der Jüterboger Allee. Flächen zur Erholungsnutzung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Naherholungsflächen der Glücksburger Heide beginnen ca. 500 m weiter westlich.

#### **Vorbelastungen**

Für das Plangebiet sind Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm auf der Jüterboger Allee sowie durch Staub- und Abgasemissionen zu verzeichnen.

#### **Empfindlichkeit**

Für das Schutzgut Mensch besteht insbesondere hinsichtlich wohnbaulicher Nutzungen grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Da in mittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet Wohnnutzungen im Bestand zu verzeichnen sind, ist die Eingriffsempfindlichkeit als hoch einzustufen. In Bezug auf die Erholungsnutzung besteht keine Eingriffsempfindlichkeit.

#### **Eingriffsbewertung**

Das Planvorhaben ist auf die Errichtung von Wohngebäuden ausgerichtet. Es sind daher sehr geringe Erhöhungen der Emissionen durch Lärm und Staub zu erwarten. Dies betrifft neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen insbesondere auch die Anlagen zur Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung. Störwirkungen gegenüber benachbarten Wohnnutzungen sind durch die Vorbelastung und den geringen Zuwachs als geringfügig einzuschätzen.

Zu höheren Belastungen durch Lärm, Luftschadstoffe oder Erschütterungen kann es baubedingt kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch auf die Zeit der Bautätigkeit beschränkt und unter Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften nicht erheblich und hinnehmbar.

Mit dem Planvorhaben sind keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit anzunehmen, da keine immissionswirksamen Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des B-Plans zulässig sind.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr. Die Vorbelastung auf der Jüterboger Allee /Landesstraße L 111 ist dabei maßgebend, weil hier Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Die Verkehrsmengen für das Jahr 2015 werden von der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt für den Streckenabschnitt der Landesstraße L 113 zwischen der B 187 und Mügeln mit DTVw= 2.029 Kfz/24h und einem Schwerververkehrsanteil von 224 Kfz angegeben.

Für die Landesstraße L 111 Mügeln bis Landesgrenze liegen keine Angaben vor, 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.

Nach vereinfachtem Schätzverfahren gemäß DIN 18005-1 ergeben sich bei einer Belegung von 1.400 Kfz/24 h und einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h (innerörtlich) im Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Das entspricht etwa den schalltechnischen Orientierungswerten für Mischgebiete mit 60 dB(A) Tag und 50 dB(A) Nacht.

Die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen erlauben eine Bebauung im Abstand von ca. 10 m bis 50 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße. Bei einem Abstand von 20 m ergeben sich Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) tags und ca. 46 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nur noch geringfügig überschritten.

Mit den Planfestsetzungen werden keine unzumutbaren Verhältnisse in Bezug auf die Verkehrslärmbelastung geschaffen. Die überschlägigen Ermittlungen ergeben im ungünstigsten Fall Belastungen, welche den Orientierungswerten für Mischgebiete bzw. Dorfgebiete entsprechen. Die Ortslage Mügeln ist überwiegend dörflich geprägt. Die Abstände der vorhandenen Bebauungen /Wohnhäuser zur Landesstraße sind überwiegend geringer als 10 m.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden um mindestens 10 dB(A) am Tag und um mindestens 8 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Der Schwellenwert für Außenwohnbereiche in Höhe von 65 dB(A) wird an Immissionsorten im Plangebiet bei einem geschätzten Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags unterschritten. Gesundheitsgefährdungen aus dem Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Maßnahmen zum Lärmschutz sind demnach nicht erforderlich.

### **5.4.3 Schutzgut Flora**

#### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Die potenzielle natürliche Vegetation wird aus der aktuellen Vegetation unter Berücksichtigung abiotischer Faktoren abgeleitet und ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Beeinflussung im Klimaxstadium einstellen würde, gewissermaßen ein Spiegel des Standortpotenzials.

Unter natürlicher Dynamik würde sich im Gebiet der Plangebietsflächen ein Eichen-Hainbuchenwald einstellen, in dem die Winterlinde als Mischholzart den Vegetationscharakter bestimmt.

#### **Aktuelle Vegetation**

Im Herbst 2023 wurde für das Plangebiet eine Kartierung der Biotopstrukturen durchgeführt. Grundlage bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Sachsen-Anhalts“, die ein vollständiges Biotoptypenverzeichnis verwendet. Die Biotoptypen finden sich analog im „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ wieder. Sie sind in der Karte 327/GOP-1 dargestellt.

Im Plangebiet überwiegen anthropogene Flächennutzungen verschiedener Nutzungsintensität mit Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit. Seltene bzw. geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Linden entlang der Jüterboger Allee unterliegen dem Schutz der Alleen gemäß § 21 NatSchG LSA, stehen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Die Baumkronen ragen in den Geltungsbereich hinein.

Nahezu die gesamte Fläche des Geltungsbereichs unterliegt der intensiven Ackernutzung (AI.); aktuell sind die Flächen nicht bestellt. Im nördlichen Drittel quert der Siebgraben das Plangebiet in Ost-West-Richtung (FGK – Graben mit artenarmer Vegetation). Im Nahbereich der Jüterboger Allee ist der Graben verrohrt. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein unbefestigter Weg (VWA).

Am Grabenrand stehen zwei junge Bäume, eine Kiefer und eine Linde (HEX - sonstige Einzelbäume). Die Bäume haben einen Stammdurchmesser von 0,6 und 0,2 m und Kronendurchmesser von 5,8 m und 4,5 m.

Nördlich des Siebgrabens ragt eine Gehölzgruppe (HEC) aus Linden über die westliche Grenze in das Plangebiet hinein.

Die Einzelbäume und die Gehölzgruppe unterliegen dem Gehölzschutz gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Baumschutzverordnung des Landkreises Wittenberg.

#### **Vorbelastung**

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet durch die menschlichen Einflüsse überprägt bzw. gänzlich beseitigt worden. Die Vegetation ist durch intensive Ackernutzung vorbelastet.

#### **Empfindlichkeit**

Das bedeutendste Kriterium für die Einstufung der Empfindlichkeit der Flora/ Biotoptypen ist die Regenerierbarkeit, d.h. der Zeitraum, bis sich der jeweilige Biotoptyp bzw. die Pflanzengesellschaft wieder eingestellt hat. Allerdings ist dabei auch die Eingriffsart entscheidend. Wird der ursprüngliche Boden überbaut bzw. abgetragen, sind für die Entwicklung des jeweiligen Biotoptyps nach einer späteren Entsiegelung bzw. einem Bodenauftrag nicht mehr die Bedingungen der Ausgangssituation gegeben. Dies spielt insbesondere bei natürlichen/ naturnahen bzw. ungenutzten oder extensiv genutzten Biotoptypen eine Rolle. An sehr spezifische Standortbedingungen gebundene Biotoptypen (z.B. Wälder mit alten Bodenprofilen) sind zeitlich (in einem Zeitraum von 250 bis 10.000 Jahren) und räumlich kaum oder nicht wiederherstellbar.

Für die Vegetation im Plangebiet besteht aufgrund der Vorbelastung insgesamt eine geringe Eingriffsempfindlichkeit. Die Gehölzgruppe und die Einzelbäume sind als empfindlich einzustufen. Eine sehr geringe Empfindlichkeit besitzen Biotoptypen, deren Wiederherstellung zeitlich und räumlich kurzfristig in einem Zeitraum von 1 bis 5 Jahren möglich ist. Dies trifft im Eingriffsraum auf die Biotoptypen der Ackerfläche und den unbefestigten Weg zu.

### **Eingriffsbewertung**

Mit dem Planvorhaben sind neue Bebauungen in Form von Wohngebäuden und Nebengebäuden verbunden. Die Jüterboger Allee ist als Erschließungsstraße bereits vorhanden. Von ihr werden Grundstückszufahrten errichtet.

Die Planfestsetzungen sind auf ein allgemeines Wohngebiet ausgerichtet. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 lässt eine Bebauung bzw. Versiegelung von 40 % des Baugebietes zu.

Geschützte Biotope sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Jedoch unterliegen die Bäume dem Gehölzschutz nach Gehölzschutzverordnung des Landkreises Wittenberg; die Lindenreihe an der Landesstraße ist als Allee gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt. Eingriffe in den Gehölzbestand sind mit dem B-Plan nicht verbunden. Alle Bäume bleiben erhalten.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens bedeutet den Verlust von Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Mit der Bebauung und Versiegelung sind für die Flora Beeinträchtigungen verbunden, die eines Ausgleichs bedürfen. Die Beeinträchtigungen können mit der geplanten Maßnahme kompensiert werden. Die Ausgleichsmaßnahme ist auf externen Flächen, unmittelbar westlich angrenzend vorgesehen. Geplant ist die Extensivierung einer Ackerfläche.

Auf den nicht bebauten und versiegelten Flächen (60 % der Baugebietsfläche) ist mit einer Aufwertung zu rechnen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Ackerflächen werden in Ziergärten unterschiedlicher Ausprägungen umgewandelt.

### **5.4.4 Schutzgut Fauna**

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden im Plangebiet im Zeitraum von April bis Juni 2022 faunistische Untersuchungen durch einen anerkannten Gutachter durchgeführt. Die zugehörigen Erfassungen sowie die Artenschutzrechtliche Potentialanalyse sind der Anlage zu entnehmen:

- Artenschutzfachliche Potentialanalyse zur Erschließung des „Wohngebietes Jüterboger Allee“ in Jessen, Ortsteil Mügeln, 15.06.2022, Dr. Uwe Zupke und Iris Elz, Lutherstadt Wittenberg

Im Plangebiet erfolgten Erfassungen zum Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten. Diese umfassen die Avifauna im Gesamtartenspektrum (Brutvögel), Reptilien (insbes. Zauneidechse), Fledermäuse, aquatische Arten sowie Insekten.

#### **Avifauna:**

Bei den durchgeführten Begehungen konnten auf der Eingriffsfläche keine Vorkommen von Vogelarten als Brutvögel festgestellt werden.

Bodenbrütende Arten haben auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche nur geringe Chancen, da das Gelände häufig von herumstreunenden Katzen aus den angrenzenden Wohngrundstücken aufgesucht wird. Auch lassen Hundebesitzer hier ihre Hunde unangeleint laufen. Störanfällige Vogelarten werden das Gelände wegen des unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrs meiden, aktuell verstärkt vom vorhandenen Baugeschehen zur Straßensanierung.

Auf den im Süden, Osten und Norden unmittelbar angrenzenden Grundstücken mit Wohnhäusern und Gärten wurden folgende Vogelarten als Brutvögel festgestellt:

- Amsel - *Turdus merula*
- Elster - *Pica pica*
- Grünfink - *Carduelis chloris*
- Haussperling - *Passer domesticus*

- Kohlmeise - *Parus major*
- Mönchsgrasmücke - *Sylvia atricapilla*
- Rauchschnalbe - *Hirundo rustica*
- Ringeltaube - *Columba palumbus*
- Star - *Sturnus vulgaris*
- Türkentaube - *Streptopelia decaocto*

Diese Arten suchen nur kurzzeitig die Eingriffsfläche bei der Nahrungssuche auf.

Insgesamt wurden keine Vogelarten festgestellt, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet oder nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten sind.

### **Reptilien:**

Die Erfassungen von Reptilien waren insbesondere auf Eidechsen ausgerichtet. Trotz intensiver Absuche im kleinflächigen Raster konnten keine Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) gefunden werden, so dass das Vorkommen eines größeren Bestandes dieser Art ausgeschlossen werden kann. Die Prädation durch Katzen und Hunde auf dieser Fläche im Siedlungsgebiet von Mügeln sowie fehlende Strukturen als Unterschlupf der Tiere kann als ein möglicher Grund dafür angesehen werden.

Sollten dennoch einzelne Tiere auf der Fläche vorkommen, die nicht entdeckt werden konnten, kann es sich nur um Einzeltiere handeln. Diese haben beim Baugeschehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten auf dem sich westlich anschließenden weiträumigen Gelände gleicher Ausstattung.

### **Fledermäuse:**

Da auf der Fläche keine Gebäude oder Gehölze vorhanden sind, gibt es keine Möglichkeiten für quartiersuchende Fledermäuse.

### **Wasser bewohnende Tiere:**

Zur Erfassung von eventuell den Graben bewohnenden Tieren wurde im Frühjahr (23.04.2022) eine Erfassung mittels Kescherfang durchgeführt.

Ergebnis: Bei dieser Erfassung konnte das Vorkommen nachfolgender Arten ermittelt werden.

- Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*): 1 Tier, das im Flachwasser des betroffenen Grabenabschnitts im arttypischen Balzverhalten verweilte. Im weiterführenden Verlauf des Grabens (außerhalb des Eingriffsgebietes) werden weitere vermutet.

Die Knoblauchkröte ist nach BNatSchG eine streng geschützte Amphibienart und in der Roten Liste Sachsen-Anhalt (GROSSE, MEYER & SEYRING 2020) in der Kategorie 3 (Gefährdet) gelistet. Der Graben als Fortpflanzungsgewässer dieser Art muss daher erhalten bleiben.

- Neunstachliger Stichling (*Pungitius pungitius*): Der Fang eines Fisches dieser Art lässt das Vorkommen eines kleinen Bestandes im Graben erwarten.

Der Neunstachlige Stichling ist ein typischer Bewohner kleinerer Bäche und Gräben ohne Konkurrenzdruck größerer Arten. Er unterliegt keinem Schutzstatus und ist auch nicht in der Roten Liste eingestuft.

### **Insekten:**

Bei den Begehungen wurde auch auf das Vorkommen von Insekten geachtet.

- Wasserinsekten: Im Grabenabschnitt konnten  
Gemeiner Wasserläufer (*Gerris lacustris*),  
Gemeiner Rückenschwimmer (*Notonecta glauca*),  
Frühe Adonislibelle (*Pyrrhosoma nymphula*)  
festgestellt werden.

- Tagfalter: Tagpfauenauge (*Inachis io*),  
Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*),  
Gemeiner Bläuling (*Polyommatus icarus*),  
Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*).
- Außerdem: Ampfer-Purpurspanner (*Lythria cruentaria*)

Es sind ubiquitäre und ungefährdete Arten, die auf dem sich westlich anschließenden weiträumigen Gelände gleicher Ausstattung ebenso vorkommen. Da die brachliegende Fläche mit blütenarmen bzw. kleinblütigen Gewächsen bestanden ist (Schaf- und Rot-Schwengel, Sauer-Ampfer, Hornkraut, Labkraut, Gamander-Ehrenpreis), sind keine artenreichen Faltervorkommen zu erwarten.

- Käfer: Für das Vorkommen von xylobionten, gefährdeten Käferarten fehlen die Voraussetzungen.
- Heuschrecken: Von den im Sommer vorkommenden Heuschreckenarten konnten
  - Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*),
  - Gewöhnliche Sichelschrecke (*Phaenoptera falcata*),
  - Feldgrille (*Gryllus campestris*) beobachtet werden.

Dabei handelt es sich um häufig vorkommende Arten, die auf dem sich westlich anschließenden weiträumigen Gelände gleicher Ausstattung ebenso vorkommen.

#### **5.4.5 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen**

Neben der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Fauna als einfacher Umweltbelang ist die Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Zugrunde gelegt wird die Abschätzung der Wirkungen des Vorhabens, welches auf die Errichtung von Wohnhäusern ausgerichtet ist.

#### **Baubedingte Wirkfaktoren**

In der Bauphase ist von Flächen- und Bodenverlust auszugehen, was zu einem dauerhaften Lebensraumverlust führt. Auch die Bodenverdichtung durch Baumaschinen und Fahrzeuge ist Teil der baubedingten Wirkfaktoren. Es kommt zu

visuellen und akustischen Störungen, Erschütterungen sowie zur Entwicklung von Staub und Abgasen. Der Baubetrieb vollzieht sich bei Tageslicht.

### **Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Im Baugebiet werden Gebäude und bauliche Anlagen errichtet. Die Flächeninanspruchnahme und die Flächenversiegelung führen zu Veränderungen der Offenlandschaft.

### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Mit den Wohnnutzungen innerhalb des Baugebietes sind Immissionen durch Verkehr, Geräusche, Licht und sonstige durch Menschen verursachte Äußerungen verbunden. Das betriebsbedingte Störpotenzial wird sich gegenüber der ackerbaulichen Nutzung erhöhen.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Die Begehungen im zu erschließenden Gebiet für die „Wohnbebauung an der Jüterboger Allee in Mügeln“ brachten im Jahr 2022 keinen Hinweis auf das Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Vogel- und Reptilienarten sowie von Fledermäusen oder wertgebender Insektenarten, so dass deren Vorkommen gegenwärtig ausgeschlossen werden kann.

Zwar kann das Vorhandensein von Bruthöhlen in den alten Linden an der Jüterboger Allee nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch sind Eingriffe in den Gehölzbestand mit dem B-Plan nicht vorgesehen. Die Linden stehen außerhalb des Geltungsbereiches und unterliegen dem Alleenschutz. Insofern werden die Zugriffsverbote nicht verletzt. Etwaige Höhlungen bleiben als Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten sowohl für Brutvögel als auch Fledermäuse.

Der Siebgraben bleibt im Bestand erhalten. Zu beiden Seiten sind Gewässerrandstreifen auf 5 m Breite durch Grünflächen festgesetzt. Eingriffe in das Gewässer oder die Randstreifen sind nicht vorgesehen bzw. zulässig. Insofern bleibt das Gewässer als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Knoblauchkröte und den Neunstachligen Stichling erhalten. Zur Vermeidung des Tötungsverbotest macht sich jedoch für die Bauzeit das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes erforderlich, um das Einwandern von Knoblauchkröten in die Baugrundstücke zu verhindern.

### **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Folgende **Maßnahme zur Vermeidung** ist erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### **V<sub>ASB</sub>1 Knoblauchkröte: Amphibienschutzzaun am Siebgraben**

Zwischen dem Siebgraben und den angrenzenden Baugebieten ist in der Zeit vom 01. März bis 31. Oktober während der Bautätigkeit ein Amphibienschutzzaun zu errichten, um das Einwandern von Knoblauchkröten zu verhindern. Damit können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG für die nachgewiesene Knoblauchkröte im Siebgraben vermieden werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch Fachpersonal im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung zu unterstützen und gegenüber der Fachbehörde zu protokollieren.

Unter Einschluss der Vermeidungsmaßnahme sind Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans jeder Bauherr für die Beachtung des besonderen Artenschutzes selbst verantwortlich.

### **5.4.6 Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche steht im engen Zusammenhang/ -spiel mit dem Schutzgut Boden. Ziel ist die Schonung anthropogen noch nicht bzw. in geringem Umfang überformter Flächen.

Mit dem Planvorhaben werden Ackerflächen für eine Neubebauung beansprucht. Es handelt sich insofern um anthropogen vorbelastete Flächen. Diese befinden sich in zentraler Lage im Dorfgebiet Mügeln. Sie sollen als Arrondierung der Siedlungsfläche bzw. Lückenschließung an der Jüterboger Allee entwickelt und genutzt werden. Das Plangebiet ist

bereits weitestgehend erschlossen.

Die Entwicklung als Wohngebiet ist bereits seit 1993 im Flächennutzungsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Mügeln enthalten.

Das Vorhaben ist nach Feststellung der obersten Landesentwicklungsbehörde in der Stellungnahme vom 16.03.2023 raumordnerisch nicht bedeutsam.

#### **5.4.7 Schutzgut Boden**

Geologisch ist das Plangebiet der pleistozänen Niederterrasse des Urstromtals Elbe zuzuordnen. Prägend sind nährstoffarme Talsande, Gleyböden mit Braunerde-Podsol aus Fluvisand. Die hoch anstehenden Grundwasserstände bedingen auf den Talsanden die Entwicklung von Reduktions- und Oxydationshorizonten. Die Braunerde-Podsole gehören zu den nährstoffarmen Böden, die lediglich Bodenwertzahlen meist geringer als 30 erreichen. Die Bonität der Böden ist somit sehr gering.

Die durchlässigen Böden verfügen über ein geringes Puffervermögen gegenüber Schadstoffen und sind am Standort winderosionsgefährdet.

Archäologische Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

#### **Vorbelastung**

Der Boden im Plangebiet unterliegt der intensiven ackerbaulichen Nutzung und ist insbesondere durch die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln vorbelastet.

#### **Eingriffsempfindlichkeit**

Für das Schutzgut Boden im Plangebiet besteht eine Empfindlichkeit gegenüber:

- Überbauungen/ Versiegelungen und Bodenbeseitigung, mit der Folge des Totalverlustes der Bodenfunktionen,
- weiteren Verdichtungen sowie
- Schadstoffeinträgen.

#### **Eingriffsbewertung**

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein. Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe [www.lau.sachsen-anhalt.de](http://www.lau.sachsen-anhalt.de), Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Juni 2021). In der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 30.03.2023 zum Bebauungsplan wird folgende Bewertung vorgenommen.

Die Archivbodenkarte zeigt im Planungsgebiet „Suchräume für seltene Bodenformen“ an. Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen zu werten.

Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag (Stufe 1), Naturnähe (Stufe 4) und Wasserhaushaltspotenzial (Stufe 5) konnte für das Plangebiet die Bewertungsstufe 5 ermittelt werden. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung. Durch die Einstufung des Standortes in die Bewertungsstufe 5 hat ein Eingriff in diese Fläche grundsätzlich nicht zu erfolgen, es sei denn, es gibt im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung und das Vorhaben ist unvermeidbar. Da im Gebiet der Ortschaft Mügeln keine anderen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist der Ausnahmefall gegeben.

Für die benötigten Bauflächen werden unversiegelte Flächen (ca. 5.108 m<sup>2</sup>) beansprucht. Das resultiert aus der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4, wonach 40 % des Baugebiets überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Mit der

Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft und bedürfen des Ausgleichs.

Zum Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktionen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- 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

Die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ wird durch Bebauung in der Regel am meisten beeinträchtigt - sie ist nicht ausgleichbar, da solcher Boden an anderer Stelle nicht neu geschaffen werden kann. Die Auswirkungen auf diese Bodenfunktion sind von hoher Intensität.

Durch die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücksfläche ist ein Verlust der Regelfunktion im Wasserhaushalt und somit eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bodenfunktion vermeidbar. Das betrifft auch das Niederschlagswasser von den befestigten Wegen und Flächen, welches in den Randbereichen versickert wird.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie zum Ausgleich der Bodenfunktion Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial sind geplant:

- Optimierung/Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen während der Bauzeiten (V1),
- Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Minimum (V2),
- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub (V3),
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten/Wege (V4),
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb des Plangebiets (V5),
- Einsatz und Nutzung von Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik (V6),
- dauerhafte Bodenbedeckung unversiegelter Flächen durch Einsaat und Anpflanzungen (V7).

Für die Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte sind die Flächen aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit nicht bedeutend bzw. ungeeignet.

Die Vorhabenfläche zählt zu den benachteiligten Gebieten. Der Bodenwert beträgt hier weniger als 35 Bodenpunkte. Der Ertragswert ist sehr gering. Die ackerbauliche Nutzung ist zunehmend wirtschaftlich unrentabel.

Baubedingt ist innerhalb der Bauflächen mit Beeinträchtigungen des Bodens durch Verdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zu rechnen.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden Beeinträchtigungen mittlerer bis hoher Intensität. Die Bodeneingriffe bedürfen des Ausgleichs durch Maßnahmen, die zur Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle führen. Vorgesehen sind Extensivierungsmaßnahmen auf benachbarten Ackerflächen. Diese haben positive Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter.

#### **5.4.8 Schutzgut Wasser**

##### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets verläuft der Siebgraben als Oberflächengewässer 2. Ordnung. An der südlichen Grenze des B-Planes verläuft der Mügelner Graben außerhalb des Geltungsbereiches (hier verrohrter Abschnitt).

##### Grundwasser

In den Talsandgebieten am Rand der Glücksburger Heide steht das Grundwasser oberflächennah an. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser; weniger als 2 m unter Oberkante Gelände. Das

Grundwasser fließt in südliche Richtung zur Elbe und zur Schwarzen Elster hin ab. Es ist aufgrund der relativ guten Durchlässigkeit des Bodens gegenüber flächenhaften Schadstoffeinträgen nur wenig geschützt.

### **Vorbelastung**

Die Oberflächengewässer Siebgraben und Mügelner Graben sind in Teilabschnitten verrohrt.

Die Überdüngung der landwirtschaftlich genutzten Sandböden mit Gülle und mineralischen Düngern hat auf den sorptions- und filterschwachen Standorten zur Belastung des Grundwassers und der Fließgewässer geführt.

### **Eingriffsempfindlichkeit**

Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebiets als empfindlich einzustufen, da es für die Grundwasserneubildung bedeutend ist.

### **Eingriffsbewertung**

Die Schmutzwasserbeseitigung aus den errichteten Wohnhäusern hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen des WAZV „Elbe-Elster-Jessen“ zu erfolgen. Vorgesehen ist die Parallelverlegung einer Schmutzwasserleitung DN 200 unmittelbar neben der vorhandenen Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Für den Siebgraben werden durch die Festsetzungen von Grünflächen zu beiden Seiten die Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG eingehalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich von Böschungsoberkante auf 5 m Breite. Der offene Grabenbereich ist als Gewässer festgesetzt. Änderungen am Gewässer sind nicht vorgesehen. Eingriffe finden insofern nicht statt. Durch die Festsetzung der Grünflächen ist gewährleistet, dass keine ortsfesten baulichen Anlagen errichtet werden (Freihaltung für die Gewässerunterhaltung). Die Zufahrt zum Siebgraben von der Jüterboger Allee bleibt erhalten.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sowie Hochwasserrisikogebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Bebauungen/ (Teil-)Versiegelungen haben geringe Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes zur Folge. Der Versiegelungsgrad ist mit der Grundflächenzahl 0,4 auf 40 % der Grundstücksfläche beschränkt. Die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser wird zwar innerhalb der vollversiegelten Flächen gänzlich unterbunden, jedoch wird es in den unversiegelten Bereichen flächenhaft versickert.

Die Versickerung der anfallenden Niederschläge ist vollständig innerhalb der Plangebietsflächen vorgesehen, so dass das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zwar verzögert abfließt - verbunden mit einem Verdunstungsverlust -, es damit jedoch nicht zu einer wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt. Die Grundstückseigentümer haben dafür zu sorgen, dass das auftreffende Niederschlagswasser auch auf dem eigenen Grundstück versickert. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind nicht erheblich.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist keine Erlaubnis oder Bewilligung 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.

Da das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt ist, sind der Transport und die Lagerung wassergefährdender Stoffe zu vermeiden bzw. nur mit Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt insbesondere bei Baumaßnahmen, um erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu vermeiden. Bei Einhaltung einschlägiger Normen sind Schadstoffeinträge in das Grundwasser nicht zu erwarten.

## **5.4.9 Schutzgut Klima /Luft**

### **Makro- und Regionalklima**

**Makroklimatisch** gehört das Plangebiet zu einem subkontinental getönten Übergangsklima mit einer Jahresmitteltemperatur von 8,4 °C und einer mittleren Jahresniederschlagsmenge von 500 bis 550 mm.

Die mit dem „Klimawandel“ einhergehenden klimatischen Veränderungen machen sich durch eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen bemerkbar - die Anzahl der Frosttage im Jahr nimmt ab; die Anzahl der Sommertage nimmt zu. Zudem erhöht sich das Auftreten von Dürren, Starkregeneignissen und heftigen Stürmen. Entsprechend der veröffentlichten wissenschaftlichen Ergebnisse werden sich diese Verhältnisse weiter verstärken und die globale Erwärmung an Tempo zunehmen. Ziel des Pariser Klimaabkommens (2015) ist es, die globale Erderwärmung auf <2 °C zu begrenzen.

### **Lokalklima**

Das Lokalklima umfasst das Mesoklima (Geländeklima), welches durch Relief, größere Gewässer und zusammenhängende Siedlungskomplexe bestimmt wird sowie das Mikroklima (bodennahes Klima), welches durch Boden, Vegetation, Bebauungsform und Nutzungsart geprägt wird. Beide stehen in enger Wechselwirkung. Im Zusammenspiel mit den äußeren Bedingungen (Großwetterlagen) ergibt sich die Ausprägung geländeklimatischer Besonderheiten.

Das Plangebiet liegt im Klimabereich des Niederen Flämings, am Übergang zur Elbaue. Es bestehen kleinräumig unterschiedliche klimatische Ausprägungen, wobei Offenland dominiert. Dicht bebaute Bereiche, die zur Ausbildung eines Stadtklimas führen, sind im Siedlungsgebiet von Mügeln nicht vorzufinden. Die Siedlungsbebauung wird von unversiegelten Freiflächen und Gärten durchsetzt und ist von ausgedehnten Offenlandflächen und Waldflächen (u.a. Glücksburger Heide) umgeben, so dass eine ausreichende Durchlüftung vorherrscht. Klimatische Belastungen sind daher nicht zu verzeichnen.

Von Bedeutung sind die angrenzenden Gehölzbestände als Sauerstoffproduzenten zur Frischluftversorgung. Gehölze filtern Staub, Ruß und gasförmige Verunreinigungen aus der Luft heraus, wodurch sie insbesondere bedeutend sind für die Reinigung belasteter Luft der Siedlungsbereiche. Da sie Kohlendioxid in Biomasse einlagern, stellen sie eine mehr oder weniger dauerhafte Kohlenstoffsänke dar.

### **Vorbelastung**

Das Plangebiet unterliegt in sehr geringem Ausmaß Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm. Diese werden durch Fahrzeugverkehr auf der Landesstraße und wohnbauliche Nutzungen benachbarter Bebauungen hervorgerufen.

### **Eingriffsempfindlichkeit**

Für das Schutzgut Klima besteht im Plangebiet insgesamt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen durch den Verlust von klimawirksamen Flächen (Mikroklima) infolge von Überbauung und Versiegelung.

Für das Schutzgut Luft besteht generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen, da es ein sehr weitreichendes Transportmedium darstellt.

### **Eingriffsbewertung**

Mit der Bebauung und Versiegelung von Flächen erfolgt eine höhere Erwärmung und Wärmeabstrahlung dieser Flächen, so dass sich mikroklimatisch gegenüber unversiegelten Flächen eine Erhöhung der Tagestemperaturen ergibt. Die Kaltluftentstehung ist auf den überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die Auswirkungen jedoch unbedeutend. Durch die Bebauungen in der Umgebung bestehen bereits Barrierewirkungen für Luftströmungen, so dass die geplanten Bebauungen keinen wesentlichen Einfluss auf Luftströme haben. Signifikante Folgen auf den Luftaustausch und die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt ist eine geringfügige Erhöhung des Ausstoßes von Luftschadstoffen zu erwarten. Diese ist in erster Linie mit dem Fahrzeugverkehr verbunden, sofern keine rein elektrischen Antriebe an den Fahrzeugen bestehen. Als erheblich sind die Auswirkungen jedoch nicht zu bezeichnen. Nach den einschlägigen gesetzlichen Normen für die Beheizung von neuen Wohngebäuden ist von einer sehr geringen Luftbelastung auszugehen.

Baubedingt ergeben sich Luftbelastungen durch Lärm, Abgase und Staub. Unter der Maßgabe des Einsatzes und der Nutzung von Baumaschinen nach gültigem Stand der Technik sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das Vorhaben besteht keine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den voraussichtlich zu erwartenden Folgen des Klimawandels. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem Gebiet, das in besonderer Weise durch

Überschwemmungen oder Erdrutsche infolge von Starkregen bzw. übertretenden Fließgewässern gefährdet ist. Der Standort befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb des Risikogebietes für ein Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200).

Die zunehmende Trockenheit hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorhaben, da die betriebsbedingt benötigten Wassermengen deutlich geringer sind als es z.B. bei landwirtschaftlichen Betrieben durch Bewässerungsanlagen der Fall ist.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches und der geplanten Wohnnutzung sind die prognostizierten Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftqualität als nicht erheblich zu bewerten. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung sind nicht erforderlich.

#### **5.4.10 Schutzgut Landschaft**

##### **Naturräumliche Zuordnung und Relief**

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im Südlichen Fläming-Hügelland. Die Gliederung in Landschaftseinheiten basiert auf der Abgrenzung von Landschaftsräumen mit ähnlichen naturräumlichen Bedingungen und Flächennutzungen.

Mit etwa 30 % Waldbedeckung und einem Ackerflächenanteil von rund 52 % ist das Südliche Fläming-Hügelland gegenüber den anderen Fläminglandschaften ein weniger durch die Forstwirtschaft bestimmter Bereich. Sowohl die Industrie als auch der Tourismus spielen praktisch keine Rolle. Die Glücksburger Heide als Teil dieser Landschaftseinheit wurde militärisch genutzt. Typisch für die Landschaft ist der ständige Wechsel zwischen Ackerland und Kiefernforsten.

Das Relief im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eben. Das Geländeniveau beträgt ca. 78 m über NHN.

##### **Landschaftsbild**

„Als Schutzgut „Landschaftsbild“ wird die optisch erfassbare Gestalt des Landschaftsraumes einbezogen. Ausschlaggebend dafür sind ... Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft...“ (§ 1 Abs. 4 NatSchG LSA) sowie Strukturreichtum und Naturnähe. Hinzu kommen weitere Sinneswahrnehmungen wie Geräusche und Geruch. In der Beschreibung und Bewertung ist zu berücksichtigen, dass das Empfinden des Landschaftsbildes ein sehr subjektives Erleben darstellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt am westlichen Siedlungsrand von Mügeln. Nördlich, südlich und östlich grenzen dörfliche Baugebiete an. Im Westen bestimmen ausgedehnte Felder, Gehölzkulissen und Wälder die visuelle Wahrnehmung. Naturraumtypische Elemente sind der Wechsel von Wald- und Offenlandbereichen, naturnahe Teiche und dörflich geprägte Siedlungsstrukturen.

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst besitzt eine geringe Wertigkeit, da es sich um Ackerflächen handelt. Für die Erholungsnutzung sind die Flächen ungeeignet bzw. nicht nutzbar.

##### **Vorbelastung**

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch den intensiven Ackerbau vorbelastet.

##### **Empfindlichkeit**

Das Landschaftsbild am Vorhabenstandort besitzt eine geringe visuelle Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.

##### **Eingriffsbewertung**

Der Bebauungsplan ist auf die Errichtung eines Wohngebietes ausgerichtet als Arrondierung des Siedlungskörpers nach Westen. Mit der geplanten Baureihe entlang der Jüterboger Allee erfolgt eine Lückenschließung der dörflichen Bebauung.

Die Planfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Der Grad der Bebauung ist mit der Grundflächenzahl 0,4 limitiert, d.h. 40 % der Baugebietsfläche können bebaut

und versiegelt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen ist begrenzt auf zwei Vollgeschosse. Damit bleiben die Gebäude im Größenmaßstab der benachbarten Bestandsgebäude und fügen sich gut in das Ortsbild ein.

Wegen der geringen Flächenausdehnung und der Beschränkung der Bauhöhen und Baumassen entwickelt das Planvorhaben keine signifikanten Fernwirkungen. Die Dorfsilhouette bleibt erhalten bzw. wird am Standort geschlossen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vernachlässigbar, da sie zeitlich und räumlich begrenzt sind.

Mit dem geplanten Wohngebiet wird weder ein landschafts- bzw. ortsbildprägender noch ein kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsraum überformt. Es gehen keine typischen Landnutzungsformen gänzlich verloren. Der Siedlungsrand erfährt mit der Lückenschließung eine Aufwertung. Sie geht einher mit Gartennutzungen der unbebauten Flächen im Geltungsbereich. Gehölzpflanzungen werden mittelfristig zu einer Verbesserung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft beitragen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind als nicht erheblich einzustufen.

#### **5.4.11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine landesgeschichtlich bedeutsamen Kulturgüter bekannt; denkmalpflegerische Belange werden vom Vorhaben nicht berührt.

Bis auf das Einleitbauwerk des Siebgrabens sind keine nennenswerten Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

#### **Eingriffsbewertung**

Die baulichen Anlagen am Siebgraben unterliegen dem Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Bestandsschutz nicht entgegen.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Planvorhaben demnach keine Beeinträchtigungen verbunden.

#### **5.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die vorgenommene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen schließt **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern grundsätzlich mit ein. Zu Wechselwirkungen zählen Verstärkungen oder Abschwächungen von Einzelwirkungen, Wirkungsketten, vernetzte Wirkungsbeziehungen, Belastungsverlagerungen oder Mehrfachbelastungen. Im Allgemeinen steht z.B. jede Flächeninanspruchnahme, die unmittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern (Grundwasser, Klima, Flora und Fauna, Landschaftsbild). Enge Vernetzungen bestehen z.B. auch zwischen Flora und Fauna, da mit Beeinträchtigungen der Vegetation stets auch Wirkungen auf die Fauna verbunden sind oder umgekehrt. Mehr oder weniger stehen alle Schutzgüter in engen Wechselbeziehungen zueinander. Da diese Wechselwirkungen teilweise äußerst komplex sind und häufig relativ wenige detaillierte Kenntnisse über die Verflechtungen der Schutzgüter untereinander vorliegen, sind der Ermittlung und Darstellung der Wechselwirkungen im Rahmen einer Umweltprüfung jedoch Grenzen gesetzt.

Die bedeutendsten Wechselwirkungen im Plangebiet ergeben sich aus der zulässigen Überbauung somit zwischen den Schutzgütern Boden und Flora/ Fauna, Wasserhaushalt sowie Klima/ Luft. Es sind keine Vorhaben im Nahbereich des Plangebietes bekannt, die zu Verstärkungen von Wirkungen auf einzelne Schutzgüter führen könnten.

Insgesamt konnten keine Wechselwirkungen ermittelt werden, die durch gegenseitige Verstärkung noch zusätzliche Schutzmaßnahmen erfordern.

#### **5.4.13 Gesamteinschätzung der Auswirkungen**

Nachfolgend werden die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen als Konflikte (K1 bis K7) zusammenfassend wiedergegeben.

Das Vorhaben führt zu dauerhaften Versiegelungen, die in erster Linie das Schutzgut **Boden** betreffen:

K 1 anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung/ Versiegelung, insgesamt 5.108 m<sup>2</sup> im allgemeinen Wohngebiet.

Die Eingriffe sind erheblich und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Mit diesem Bodenfunktionsverlust gehen Auswirkungen für die Schutzgüter **Wasser** und **Klima/ Luft** einher:

K 2 anlagebedingte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,

K 3 anlagebedingter Verlust der Kaltluftproduktion von zu überbauenden Eingriffsflächen.

Diese Konflikte sind durch Maßnahmen teilweise minimierbar und nicht erheblich.

Für die Schutzgüter **Flora und Fauna** sind mit der geplanten Bebauung Verluste von potenziellen Lebensräumen verbunden:

K 4 bau- und anlagebedingter Verlust von Vegetationsflächen,

K 5 bau- und anlagebedingter Verlust faunistischer Lebensräume,

K 6 bau- und anlagebedingte artenschutzrechtliche Konflikte (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Die Auswirkungen auf die Flora und Fauna sind erheblich und bedürfen des Ausgleichs. Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Knoblauchkröte wird mit der Umsetzung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme verhindert.

Das **Landschaftsbild** unterliegt Veränderungen sehr geringer Intensität:

K 7 anlagebedingte Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung/ Versiegelung.

Die Eingriffe sind durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gemindert und nicht erheblich.

## **5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens**

Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt auf einen zeitlich absehbaren Horizont von 20 - 25 Jahren.

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans impliziert, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den gleichen Nutzungen unterworfen sein werden wie gegenwärtig. Bauliche Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen ihrer Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu erwarten. Die Realisierung privilegierter Bauvorhaben erscheint am Standort unrealistisch. Die landwirtschaftliche Nutzung wäre weiterhin bestimmend.

Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem Status Quo in Abhängigkeit von der Intensität der Nutzungen kaum ändern. Eine Verbesserung wäre zu erwarten durch extensive Bewirtschaftung der Flächen.

## **5.6 Kompensation**

### **5.6.1 Rechtliche Grundlagen**

Über die Vermeidung sowie den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB beinhalten:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu

berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

### 5.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen

Der Vermeidung und Minderung kommt im Rahmen der Bauleitplanung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Es werden geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt, die sich aus bautechnischer, standortbedingter und ökologischer Sicht ableiten. Da die Maßnahmen zum Großteil multifunktionalen Charakter haben, treten sie z.T. in Verbindung mit mehreren Schutzgütern auf. Nachfolgende Tabelle beinhaltet Vermeidungsmaßnahmen allgemeiner Art.

Nr.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung der Maßnahme
V 1	Optimierung/ Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen während der Bauzeit	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in den Bodenhaushalt
V 2	Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Minimum	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in Boden-/ Wasserhaushalt und Klima
V 3	Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden
V 4	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten/ Wege	Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt
V 5	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb des Plangebiets	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt
V 6	Einsatz und Nutzung von Baumaschinen nach aktuellem Stand der Technik	Minimierung von Lärm und Schadstoffemissionen während der Bauphase
V 7	dauerhafte Bodenbedeckung unversiegelter Flächen durch Einsaat und Anpflanzungen	Schutz des Oberbodens vor Erosionen, Minimierung von Eingriffen in Flora und Fauna

Tab. 1: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Folgende **Maßnahmen zur Vermeidung** sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### **V<sub>ASB</sub>1 Knoblauchkröte: Amphibienschutzzaun am Siebgraben**

Zwischen dem Siebgraben und den angrenzenden Baugebieten ist in der Zeit vom 01. März bis 31. Oktober während der Bautätigkeit ein Amphibienschutzzaun zu errichten, um das Einwandern von Knoblauchkröten zu verhindern. Damit können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG für die nachgewiesene Knoblauchkröte im Siebgraben vermieden werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch Fachpersonal im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung zu unterstützen und gegenüber der Fachbehörde zu protokollieren.

### 5.6.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

Die unvermeidbaren erheblichen Eingriffsfolgen, insbesondere für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna, bedürfen der Kompensation.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die prognostizierten Eingriffsfolgen durch Bebauungen und Versiegelungen können nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es machen sich Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich, die im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert werden.

Die Ausgleichsfläche liegt unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und somit in der gleichen Landschaftseinheit wie die Eingriffsfläche. Sie befindet sich im Eigentum und der Bewirtschaftung durch den Vorhabenträger; ist also verfügbar. Es handelt sich um eine Ackerfläche (Feldblock ID 1222638) mit den gleichen ertragschwachen Bodeneigenschaften wie die Eingriffsfläche. Die Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist dem Grünordnungsplan 327/GOP-2 Zielbiotop/Maßnahmen zu entnehmen.

Vorgesehen ist die Extensivierung als Grünland (Zielbiotop: mesophiles Grünland).

Nr.	Maßnahmenbeschreibung
Externe Ausgleichsmaßnahme	
A 1	<p><u>Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland</u></p> <p>Auf einer Teilfläche von 1.996 m<sup>2</sup> des Flurstücks 74 der Flur 1 in der Gemarkung Mügeln ist die Ackerfläche in ein extensiv zu nutzendes Grünland umzuwandeln. Die Flächen sind durch die Ansaat einer kräuterreichen Regionalsaatgutmischung neu anzulegen.</p> <p>In den ersten beiden Jahren ist zur Aushagerung 4 Mal pro Jahr zu mähen, danach ist dauerhaft eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr vorzunehmen. Die Mahd soll räumlich gestaffelt in mind. zwei Durchgängen mit einem Abstand von mind. 6 Wochen erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen und einer Verwertung zuzuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.</p>

Tab. 2: Externe Ausgleichsmaßnahmen

#### 5.6.4 Flächenbilanzierung Bestand im Geltungsbereich

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den Biotopwert des Bestands der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 327/GOP-1 Bestand/Biotoptypen zu entnehmen.

Die größte Fläche im Geltungsbereich des B-Plans wird von Intensivacker (AI.) eingenommen. Einzelne Baumbestände (HEC) sind am nordwestlichen Rand vorhanden. Dazu zählen auch die Linden an der Jüterboger Allee, wobei hier nur die Kronen in den Geltungsbereich reinragen; die Stämme stehen außerhalb. Weitere 2 Einzelbäume (HEX) stehen am Siebgraben (FGK – Graben mit artenarmer Vegetation). Dazu kommt die Mauer (BM) am Grabeneinlass. Im Norden quert ein unbefestigter Weg (VWB) das Plangebiet.

Biotoptyp	Code	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert (WP/m <sup>2</sup> )	Wertpunkte gesamt
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	78	20	1.560
sonstiger Einzelbaum	HEX	24	12	288
Graben mit artenarmer Vegetation	FGK	203	10	2.030
Acker, intensiv	AI.	13.795	5	68.975

bebaute Flächen (Mauer)	BM	2	0	0
unbefestigter Weg	VWB	270	6	1.620
<b>Summe</b>		<b>14.372</b>		<b>74.473</b>

Tab. 3: Flächenbilanzierung Bestand im Geltungsbereich

### 5.6.5 Flächenbilanzierung Planung im Geltungsbereich

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet den Biotopwert der Zielbiotope innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gemäß dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt nach Maßgabe der Planfestsetzungen. Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 327/GOP-2 Zielbiotope/Maßnahmen zu entnehmen.

Es wurden die überbaubaren Flächen entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,4 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zugrunde gelegt. Ihnen liegen bis auf die festgesetzten Baugrenzen für die Hauptnutzungen keine flächen- bzw. vorhabenkonkreten Planungen zugrunde. Die Darstellungen dienen vielmehr der Verdeutlichung des überbaubaren Flächenanteils sowie der Ermittlung der Flächenbilanz. Für die unbebauten Flächen wird von wohnnahen Gartenarealen unterschiedlicher Ausprägungen ausgegangen. In die Bilanz gehen ein:

Allgemeine Wohngebiete 12.769 m<sup>2</sup>

davon 40 % Bebauung (BW) = 5.108 m<sup>2</sup> und 60 % Ziergarten (AKC) = 7.661 m<sup>2</sup>

Die Baumbestände aus überwiegend heimischen Arten (HEC) mit 78 m<sup>2</sup> sind von den Ziergärten abzuziehen, die sie erhalten bleiben. (7.661 m<sup>2</sup> - 78 m<sup>2</sup> = 7.583 m<sup>2</sup>)

Für den Siebgraben sind keine Änderungen geplant. Die Biotope FGK - Graben mit artenarmer Vegetation und BM – bebaute Fläche (Mauer) verändern sich nicht. Ebenso bleiben die Baumbestände (HEC) einschließlich der Linden sowie die zwei Bäume am Graben erhalten (HEX - sonstiger Einzelbaum). Für die Gewässerrandstreifen sind private Grünflächen festgesetzt mit dem Zielbiotop GSB – Scherrasen. Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Verkehrsfläche geplant als befestigter Weg (VWB) mit wassergebundener Decke. Für die Erschließung der westlich gelegenen Landwirtschaftsflächen sowie begleitend für den (verrohrten) Mügeln Graben ist ein unbefestigter Weg (VWA) vorgesehen.

<b>Biototyp</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Biotopwert (WP/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte gesamt</b>
Bebauung, allgemeines Wohngebiet	BW	5.108	0	0
Ziergarten	AKC	7.583	6	45.498
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC	78	20	1.560
sonstiger Einzelbaum	HEX	24	12	288
Graben mit artenarmer Vegetation	FGK	203	10	2.030
bebaute Flächen (Mauer)	BM	2	0	0
Scherrasen	GSB	783	7	5.481
unbefestigter Weg	VWA	308	6	1.848
befestigter Weg (wassergebundene Decke)	VWB	283	3	849

<b>Summe Plangebiet Planung</b>	<b>14.372</b>	<b>57.554</b>
---------------------------------	---------------	---------------

<b>Wertpunktedifferenz Bestand - Planung im Geltungsbereich</b>	<b>-16.919</b>
---	----------------

Tab. 4: Flächenbilanzierung Planung im Geltungsbereich

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ergibt sich bei Auslastung der zulässigen Bebauung/ Versiegelung ein **Defizit von 16.919 Wertpunkten** gegenüber dem Bestand. Der Eingriff kann somit innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Es machen sich weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich.

### 5.6.6 Flächenbilanzierung Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ausgleichsfläche der externen **Ausgleichsmaßnahme A1** mit einer Flächengröße von 1.996 m<sup>2</sup> ergibt sich nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt nachfolgende Biotopwertbilanz.

Auf intensiv genutzter Ackerfläche (AI.) wird extensiv genutztes Grünland (GMA) entwickelt, womit eine naturschutzrechtliche Aufwertung verbunden ist.

#### Bestand

<b>Biototyp</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Biotopwert (WP/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte gesamt</b>
Acker, intensiv	AI.	1.996	5	9.980
<b>Summe</b>		<b>1.996</b>		<b>9.980</b>

Tab. 5: Flächenbilanzierung Bestand Ausgleichsmaßnahme A1

#### Planung

<b>Biototyp</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Biotopwert (WP/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte gesamt</b>
Mesophiles Grünland (Extensivgrünland)	GMA	1.996	16	31.936
<b>Summe Plangebiet Planung</b>		<b>1.996</b>		<b>31.936</b>

<b>Wertpunktedifferenz Bestand - Planung externe Ausgleichsfläche</b>	<b>21.956</b>
---	---------------

Tab. 6: Flächenbilanzierung Planung Ausgleichsmaßnahme A1

Aus der Gegenüberstellung vom Bestand zur Planung ergibt sich mit der Ausgleichsmaßnahme A1 ein Zugewinn von 21.956 Wertpunkten. Dem gegenüber steht das Wertpunktedefizit im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit - 16.919 Wertpunkten. Im Saldo ergibt sich ein **Überschuss von 5.037 Wertpunkten** ( $21.956 - 16.919 = 5.037$ ). Das Planvorhaben wird vollständig ausgeglichen.

Bei der Bemessung der Ausgleichsfläche wurden die örtlichen Verhältnisse und die Anpassung an günstige Bewirtschaftungsbreiten berücksichtigt (hier: 12 m). Daraus resultiert die rechnerische Überkompensation.

## 5.7 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan soll gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Mügeln wurde die Fläche des B-Plans bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

Für die Entwicklung des Wohngebiets spricht auch die erschlossene Lage an der Jüterboger Allee. Die medientechnische Ver- und Entsorgung ist bereits überwiegend vorhanden, so dass hier wirtschaftliche Vorteile gegenüber anderen Standorten bestehen. Darüber hinaus sind die Flächen verfügbar, der Vorhabenträger auch Eigentümer und Bewirtschafter der Flächen ist.

Alternative Standorte sind im Ortsteil Mügeln nicht gegeben. Städtebaulich führt das Planvorhaben zur Arrondierung des Siedlungskörpers im Sinne der Lückenschließung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergeben sich grundsätzlich keine sinnvollen Alternativen. Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen ist die bauliche Umgebung der dörflichen Siedlung maßgebend. Die Planfestsetzungen orientieren sich daran.

## 5.8 Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger die Überwachungspflicht (Monitoring) über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen festgelegt. Darüber hinaus bestehen keine erkennbaren Risiken, so dass sich die Überwachungspflicht auf die Einhaltung und Umsetzung der Planfestsetzungen sowie der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschränkt.

## 5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf einer Fläche von ca. 1,4 ha an der Jüterboger Allee im Ortsteil Mügeln ist die Arrondierung der Siedlung mit einem allgemeinen Wohngebiet geplant. Im Ausgangszustand handelt es sich um intensiv genutzte Ackerfläche.

Nach den Planfestsetzungen sind zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise zulässig. Der Grad der Überbauung ist mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Mit der Umweltprüfung war zu ermitteln, ob und in welchem Umfang erhebliche Umweltbeeinträchtigungen mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

Die Prüfung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen hat zum Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben überwiegend Beeinträchtigungen von geringer bis mittlerer

Intensität verbunden sind. Geschützte Biotop sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die straßenbegleitenden Linden unterliegen dem Alleenschutz. Sie stehen außerhalb des Geltungsbereiches und werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens quantifiziert sich über die überbaubaren Flächen des Baugebietes. Die mit dem Planvorhaben zulässige Überbauung bzw. Flächenbefestigung im Baugebiet beträgt ca. 5.108 m<sup>2</sup>. Eingriffe in Gehölzbestände sind nicht geplant bzw. erforderlich. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Jüterboger Allee.

Es werden geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgelegt, die sich aus bautechnischer, standortbedingter und ökologischer Sicht ableiten. Da die Maßnahmen zum Großteil multifunktionalen Charakter haben, treten sie z.T. in Verbindung mit mehreren Schutzgütern auf.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird eine Maßnahme zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG notwendig:

V<sub>ASB1</sub> Knoblauchkröte: Amphibienschutzzaun am Siebgraben

Das Vorkommen der Knoblauchkröte wurde im Siebgraben nachgewiesen. Zur Vermeidung des Einwanderns in die benachbarten Baubereiche ist während der Bauzeit ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Damit werden mögliche Gefährdungen von Individuen vermieden.

Die Ermittlung des eingriffsbedingten Ausgleichsumfanges hinsichtlich der Biotoptypen erfolgt nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“.

Für die unvermeidbaren erheblichen Eingriffe, welche in erster Linie mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Flora und Fauna verbunden sind, wird eine externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Diese wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Jessen (Elster) gesichert. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst die Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland. Die Ausgleichsfläche grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich an.

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben entspricht das Planvorhaben den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

## **6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung**

Die Kosten für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens einschließlich erforderlicher Erschließungen mit Medien sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern (Matthies und Lynen GbR) getragen. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Jessen (Elster) geregelt.

Das Bauvorhaben soll zeitnah realisiert werden, um dem anhaltenden Bedarf an Bauland entsprechend zu können.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Die Vorhabenträger sind Eigentümer der Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Bildung neuer Flurstücke erfolgt bedarfsorientiert durch Veranlassung der Vorhabenträger.

## 7.0 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Allgemeine Wohngebiete	WA 1	3.632	0,363	
	WA 2	9.137	0,914	
<b>Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>12.769</b>	<b>1,277</b>	<b>88,9 %</b>
Öffentl. Straßenverkehrsfläche	Weg Nord	283	0,031	
Private Straßenverkehrsfläche	Privatweg Süd	308	0,028	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>591</b>	<b>0,059</b>	<b>4,1 %</b>
Private Grünflächen	Gewässerrandstreifen	797	0,080	
<b>Grünflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>797</b>	<b>0,080</b>	<b>5,5 %</b>
Fließgewässer 2. Ordnung	Siebgraben	215	0,021	
<b>Wasserflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>215</b>	<b>0,021</b>	<b>1,5 %</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>Summe</b>	<b>14.372</b>	<b>0,649</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 7: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

## 8.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 unter der Beschluss-Nummer BA 01/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln beschlossen. Der Beschluss ist am 27.04.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 30.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 25.08.2022 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA 01/2023) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 15.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 25.08.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag	13.00 bis 18.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0.39, öffentlich ausgelegt und waren zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) [www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan](http://www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan) und auf dem Landesportal einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.03.2023 aufgefordert worden.
5. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 26.08.2024 beschlossen, die Planung im Regelverfahren mit Umweltprüfung fortzuführen, da § 13b BauGB als Rechtsgrundlage für das beschleunigte Verfahren mit Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) entfallen ist.
6. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 26.08.2024 den 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 28.06.2024 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. B 20/2024) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 27.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Der 3. Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom 28.06.2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2024 bis 04.11.2024 im Internet auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) [www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan](http://www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan) und auf dem Landesportal veröffentlicht. Gleichzeitig waren die Unterlagen während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	13.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag	13.00 bis 18.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0.39, zusätzlich einzusehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 27.09.2024 ortsüblich bekannt

gemacht worden.

8. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 30.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.11.2024 aufgefordert worden.
9. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... geprüft (Beschluss Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
11. Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
12. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

## 9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MULE vom 15.02.2020, MBl. LSA 2020 Nr. 19 vom 2. Juni 2020, S. 174
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Mügeln 1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170), neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA 2024 S. 23)
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, 1994
- Landschaftsrahmenplan des (Alt-)Landkreises Jessen, 1994, Text- und Kartenband, Landschaftsplanungsbüro Dr. Reichhoff, Dessau
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 21.12.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV vom 27.03.2014, genehmigt durch oberste Landesentwicklungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)
- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MBl. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBl. LSA Nr. 13/2009 S. 250)
- Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt (3. Fassung, Stand November 2017 - Vorabdruck). Apus 22, Sonderheft: S. 3-80
- Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Sachsens-Anhalts, Stand Februar 2004
- Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.10.2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 71)

- Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung am 16.02.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)