

## **Bebauungsplan Nr. 56**

### **Wohnbebauung „An der Ziegelei“ im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster)**



**Stadt Jessen  
Landkreis Wittenberg  
Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg  
Land Sachsen-Anhalt**

**Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b><u>EINLEITUNG.....</u></b>	<b>5</b>
1.1	ANLASS DER PLANUNG .....	5
1.2	RECHTSGRUNDLAGEN .....	5
<b>2</b>	<b><u>KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....</u></b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b><u>ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN .....</u></b>	<b>6</b>
3.1	BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) .....	6
3.2	REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFTEN – ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (2018/2019) .....	8
3.3	ÖKOLOGISCHES VERBUNDSYSTEM IN SACHSEN-ANHALT (2010).....	8
3.4	WEITERE FACHGESETZE UND VERORDNUNGEN .....	8
3.5	BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT JESSEN (ELSTER) 2013 .....	9
<b>4</b>	<b><u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....</u></b>	<b>9</b>
4.1	UNTERSUCHUNGSUMFANG DER UMWELTBELANGE .....	9
4.2	METHODIK.....	10
<b>5</b>	<b><u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER DERZEITIGEN UMWELTBEDINGUNGEN .....</u></b>	<b>11</b>
5.1	SCHUTZGUT BODEN.....	11
5.2	SCHUTZGUT WASSER .....	12
5.2.1	GRUNDWASSER .....	13
5.3	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE .....	13
5.3.1	BIOTOPSTRUKTUREN .....	13
5.3.2	PFLANZEN .....	13
5.3.3	TIERE.....	14
5.4	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT .....	15
5.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD.....	15
5.6	SCHUTZGUT MENSCH .....	16
5.7	SCHUTZGEBIETE.....	16
5.8	KULTUR- UND SACHGÜTER .....	17
<b>6</b>	<b><u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</u></b>	<b>17</b>
6.1	AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	17
6.2	AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	17
6.2.1	SCHUTZGUT BODEN .....	17
6.2.2	SCHUTZGUT WASSER .....	18
6.2.2.1	Grundwasser .....	19
6.2.3	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE.....	19

6.2.4	SCHUTZGUT KLIMA / LUFT .....	20
6.2.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD .....	20
6.2.6	SCHUTZGUT MENSCH.....	20
6.2.7	KULTUR- UND SACHGÜTER.....	21
6.2.8	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES .....	22

## **7 PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG..... 22**

## **8 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN ..... 22**

<b>8.1</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>22</b>
8.1.1	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG .....	22
8.1.2	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG .....	23
8.1.3	AUSGLEICHSMAßNAHMEN .....	23
8.1.3.1	Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichserfordernisses.....	23
<b>8.1.3.2</b>	<b><i>Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen</i> .....</b>	<b>23</b>

## **9 FESTSETZUNGEN..... 24**

<b>9.1</b>	<b>NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB).....</b>	<b>24</b>
<b>9.2</b>	<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB) .....</b>	<b>24</b>
<b>9.3</b>	<b>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB).....</b>	<b>25</b>

## **10 ZUSÄTZLICHE ANGABEN..... 25**

<b>10.1</b>	<b>ANGEWANDTE METHODIK INKL. SCHWIERIGKEITEN UND LÜCKEN.....</b>	<b>25</b>
<b>10.2</b>	<b>EMPFEHLUNGEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>25</b>

## **11 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ..... 25**

## **12 LITERATUR / PLANUNGSGRUNDLAGEN / GESETZE ..... 26**

### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet
Tabelle 2:	geschützte Gehölze im Plangebiet
Tabelle 3:	Schutzgebiete in der Nähe der Vorhabenfläche
Tabelle 4:	mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Tabelle 5:	zulässige Bodenversiegelung
Tabelle 6:	Ausgleichsbilanz Maßnahme M1
Tabelle 7:	Ausgleichsbilanz Maßnahme M2

Tabelle 8: Ausgleichsbilanz Pflanzgebot 1 (Pg1)

Tabelle 9: Ausgleichsbilanz Pflanzgebot 2 (Pg2)

Tabelle 10: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gesamt

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

### **ANLAGEN**

Anlage 1: ökologische Erfassung Dr. U. Zuppke 27.05.2021

Anlage 2: Liste der standorttypischen Pflanzenarten

Anlage 3: Biotopkarte

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass der Planung

Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.02.2025 den Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2019 entsprechend des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 56 ist im Regelverfahren nach § 8 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu entnehmen.

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Umweltprüfung hat die Inhalte des Grünordnungsplanes mit darzustellen. Zusätzlich sind die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erfüllen (z.B. zusätzliche Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, Untersuchung der Wechselwirkungen der Wirkpfade, Monitoring). Im § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Laut § 1 des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Individuen und lokale Populationen besonders und streng geschützter Arten beeinträchtigt werden können. Die Prüfung umfasst auch, inwieweit die Verbotstatbestände des Artikels 5 der Vogelschutzrichtlinie und die Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie betroffen sind.

## 2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Vorhabengebiet liegt planerisch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Klöden der Stadt Jessen (Elster) und betrifft das Flurstück 568 (teilweise) der Flur 2. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,64 ha.

Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung „An der Ziegelei“ im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster)

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägen-den biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung Insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. 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.

Weitere Anforderungen ergeben sich bei der hier vorliegenden Planung aus § 15 Abs. 3 BNatSchG, wonach für die Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen besondere Anforderungen gelten. Diese Vorgaben wurden berücksichtigt. Es werden keine landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzungen eingeschränkt.

### **3.2 Regionale Planungsgemeinschaften – Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2018/2019)**

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (ABW) setzt sich mit Inhalten der Raumstrukturierung, Standortpotenziale, technischen Infrastruktur und Freiraumstruktur auseinander. Er wurde 2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und durch Beschlüsse 2018/2019 beschlossen.

Folgende Anmerkungen gelten, laut Kartenmaterial des REP ABW, für die vorliegende Planung:

- Z 25: Vorranggebiet\* für Wassergewinnung: „Klößen / Elbaue“ (LEP-LSA Ziel 142 Nr. VII, REP A-B-W Ziel 25 Nr. VIII)

*\*Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.*

Mit der Planung besteht kein Zielverstoß, da gemäß LEP-LSA Nr. 4 Ortslagen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen sind.

### **3.3 Ökologisches Verbundsystem in Sachsen-Anhalt (2010)**

Ein wesentliches Instrument zur Bewahrung der Arten- und Lebensraumvielfalt sowie generell zur Sicherung der Biodiversität sind Biotopverbundkonzepte. Eine landesweite Planung mit maßstabsgerechter Darstellung der überregional-landesweit bedeutsamen Bestandteile des Biotopverbundes (Verbundeinheiten) liegt für Sachsen-Anhalt liegt vor. Mit der Planung des „Ökologischen Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt“ verfügt Sachsen-Anhalt über eine Fachplanung des Naturschutzes auf der regionalen Ebene der Landkreise im Maßstab 1:50.000 im Planungszeitraum von 1997-2006.

Die Biotopverbundplanung bemerkt für den Planungsbereich:

- Er befindet sich außerhalb des Biotopverbundsystems
- Er befindet sich in einem geografischen Raum mit 30-50 % Anteil von Biotopverbundflächen
- Er berührt keine Gebiete mit naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen oder deren innehabenden Biotopflächen
- Die Planfläche ist nicht von überregionaler oder regionaler Bedeutung für den Biotopverbund

Der Planumsetzung steht kein Biotopverbunds-Zielkonzept oder zugehörige Maßnahmen entgegen.

### **3.4 Weitere Fachgesetze und Verordnungen**

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.12.2006. (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie / FFH-Richtlinie)
- Die Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden und die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 vom 20.12.2006. (EU-Vogelschutzrichtlinie)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Denkmalschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21. Oktober 1991



- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569)
- Waldgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WaldG LSA) vom 25. Februar 2016, § 6 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946)
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

### **3.5 Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) 2013**

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, für die Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand (Nadel- und Laubbäume) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne der Stadt Jessen (Elster) als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Satzung geschützt, soweit nicht besondere Schutzvorschriften bestehen.

Die Satzung erfasst auch die im Außenbereich vorhandenen sichtbar eingefriedeten Wohngrundstücke und Kleingärten. Geschützte Gehölze nach der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) sind:

1. Bäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 60 cm beträgt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.
2. Mehrstämmige Bäume, deren Summe der Stammumfänge in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 120 cm beträgt, davon ein Stamm aber einen Mindestumfang von 40 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden aufweist.

Nicht unter die Satzung fallen:

1. Obstbäume in Klein-, Siedlungs- und Hausgärten sowie Plantagen
2. Walnussbäume
3. Bäume in Einzelgärten von Kleingartenanlagen nach § 1 Bundeskleingartengesetz
4. Kiefern, Fichten, Tannen, Birken, Pappeln und Koniferen in sichtbar umfriedeten Grundstücken (Bundeskleingartengesetz; - Kiefern, Fichten, Tannen, Birken, Pappeln und Koniferen in sichtbar umfriedeten Grundstücken.

Im Plangebiet befinden sich einseitige Baumreihen / Alleen entlang der Straßen. Diese unterliegen dem Schutz des § 21 NatSchG LSA. Die Beseitigung oder Beschädigung der geschützten Eichen ist gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten. In vorliegender Planung sind die Eichen zum Erhalt festgesetzt. Der gesetzliche Schutz wurde nachrichtlich aufgenommen.

## **4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **4.1 Untersuchungsumfang der Umweltbelange**

Die Festlegung der jeweiligen Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die räumliche Abgrenzung sind die Reichweiten der baubedingten Wirkfaktoren der aufgestellten Planung sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungsvorkommnisse, örtlichen Gegebenheiten und naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete.

Als Basis der Umweltprüfung, geregelt durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind folgende zu Umweltbelange zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

## **4.2 Methodik**

Die Anfertigung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Demnach ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts sind in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und danach anzuwenden.

Laut § 2 Abs. 4 BauGB legt zudem die Gemeinde die Reichweite und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und generell anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann. Als wesentliche Datengrundlage werden u. a. die aktuellen landes-, regional- und landschaftsplanerischen Fachbeiträge, amtliche Kartierungen sowie einschlägige Fachliteratur ausgewertet.

Für die detaillierte Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume wurde eine Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse in der Umweltprüfung übernommen werden.

Mit der Wirkprognose wird die jeweilige Betroffenheit der Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei wird, soweit geeignet, nach bau-, anlagen- und nutzungs-(betriebs-)bedingten Beeinträchtigungen unterschieden. Die Unterscheidung gründet sich auf eine projektspezifische Vorabschätzung der möglichen Wirkfaktoren. Die Bewertung von prognostizierten Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Planvorhabens auf wesentliche Umweltbelange erfolgt in verbal-argumentativer Weise.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Eingriffsregelung berücksichtigt und geregelt u. a. in § 1a Abs. 3 BauGB und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Abschließend werden Planungsaspekte und Maßnahmen beschrieben, die der Vermeidung / Minderung und der Kompensation von Umweltauswirkungen und Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

## **5 Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Umweltbedingungen**

### **5.1 Schutzgut Boden**

#### Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Naturgroßraum des „Norddeutschen Tieflands“. Geomorphologisch ist die Vorhabenfläche in diesem breiten und zentralen Abschnitt des Elbtals geprägt durch die Herausbildung mächtiger Schmelzwasserabflüsse aufgrund der Gletscherrandlage während der Saale-Eiszeit. In diesem Landschaftsabschnitt entstand dadurch das Lausitzer-Magdeburger Urstromtal, dass sich im Aller-Ohre-Urstromtal fortsetzt. Auf den flächenhaft sedimentierten Talsanden des Urstromtals entwässerten die Gletscherwasser und die Elbe tiefe sich in die Landschaftsoberfläche. Seit der Saalekaltzeit gestaltet und prägt der Fluss sowie seine zugehörigen Tal-, Niederungs- und Flussauenbereiche verschiedene Landschaften und Ökosysteme. Im Gebiet von Klöden und somit auch dem Plangebiet wurden vorwiegend pleistozäne bis holozäne Sedimente abgelagert mit Korngrößen vorwiegend von feinem bis grobkörnigen Sand bis Kies sowie z. T. Schluff (HUEK250, Geoviewer). In Klöden sind keine Geotope vorhanden.

#### Boden

Der Oberboden der Vorhabenfläche besteht zum überwiegenden Teil aus Lehmsand. Charakteristische Bodentypen, die sich aufgrund der geologischen Ausgangssituation an diesem Standort entwickeln konnten, sind überwiegend Regosole bis Podsole aus Flugsand. Gering verbreiteter sind Regosole bis Podsole aus Flugsand über Niederungssand (BOART 1000OB, Geoviewer). Die Durchlässigkeit wird in der HUEK250 mit mittel, Kl. 3 ( $>1E-4$  -  $1E-3$ ) angegeben. Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert.

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg weist daraufhin, dass auf den angrenzenden Grundstücken 7268 und 583, Flur 2, eine Altlastenverdachtsfläche „Mülldeponie Richtung Rettig“ im Altlastenkataster registriert ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen die Altlastenverdachtsfläche mit angeschnitten wird, da die genaue Ausdehnung der Deponie nicht bekannt ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist daraufhin, dass im Plangebiet hauptsächlich im zentralen und nördlichen Bereich bis zu einer Tiefe von 2,40 m unter Gelände bindige Auelehme und darunter Sand / Kies vorzufinden sind. Der Grundwasserpegel lag im September 1985 bei 3,20 m unter Gelände.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt benennt den Boden im Plangebiet als Boden mit sehr geringem Ertragspotential. Des Weiteren als schwer bewirtschaftbar. Die Fläche unterliegt keinerlei Förderung.

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg stuft den Boden im Plangebiet gemäß Bodenfunktionsbewertungsverfahren (November 2020) hinsichtlich Ertrags, Naturnähe und Wasserhaushaltspotential mit hoher Funktionserfüllung – Wertstufe 5 – ein.

Der Bebauungsplan Nr. 56 plant somit in eine Ausnahme hinein. Als Voraussetzung für eine Ausnahme sind folgende Auflagen benannt:

- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.
- Es müssen Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen u.a. auf den Grundstücken erfolgen. Mindestens eine Längsseite des Grundstückes ist mit einem Grün-, Blüh- und/oder Gehölzstreifen zu bepflanzen.
- Niederschlagswasser von den geplanten Gebäuden ist vollständig vor Ort zu versickern. Es sind vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen zu verwenden.
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind versickerungsfähige Beläge für Parkplätze, Zufahrten, Hofflächen und Fußwege zu verwenden.
- Der Oberboden Abtrag für die Bebauungen ist am Standort zu verwenden.
- Es ist eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen zu gewährleisten.

**Vorbelastungen**

Vorbelastungen schränken die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder ganz ein und resultieren aus den Wirkfaktoren Versiegelung, Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse (z.B. Verdichtung) und Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen.

Im Plangebiet sind die Böden durch die anthropogene Überprägung der vorangegangenen Weidenutzung sowie Verdichtungen durch zahlreiche Versorgungsleitungen, stark vorbelastet.

**Bewertung**

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.

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des LK Wittenberg stuft den Boden im Planungsraum gemäß Bewertungsverfahren (November 2020) hinsichtlich Ertrags, Naturnähe und Wasserhaushaltspotential mit der Bewertungsstufe 5 als Gesamtbewertung ein. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung.

Die Archivbodenkarte zeigt für das Plangebietes „Suchräume für einzelne Bodengesellschaften“. Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen und Bodengesellschaften zu werten.

Für die benötigten Bauflächen werden unversiegelte Flächen beansprucht. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft.

Durch die Einstufung von Teilflächen 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. Aufgrund der Tatsache, dass Baugrundstücke im Innenbereich der Ortslage Klöden nicht in ausreichenden Mengen zur Verfügung stehen, ist hier der Ausnahmefall gegeben. Für die Durchführung der Maßnahme sind jedoch Auflagen zu erfüllen, die sich nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-Lau) und der dazugehörigen Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (Stand: November 2020) richten.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.
- Es müssen Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen u.a. auf den Grundstücken erfolgen. Mindestens eine Längsseite des Grundstückes ist mit einem Grün-, Blüh- und/oder Gehölzstreifen zu bepflanzen.
- Niederschlagswasser von den geplanten Gebäuden ist vollständig vor Ort zu versickern. Es sind vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen zu verwenden.
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind versickerungsfähige Beläge für Parkplätze, Zufahrten, Hofflächen und Fußwege zu verwenden.
- Der Oberbodenabtrag für die Bebauungen ist am Standort zu verwenden.
- Es ist eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen zu gewährleisten.

**5.2 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als hoch einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Die Vorbehaltsfestlegungen nach LEP-LSA und REP A-B-W gelten für das Plangebiet nicht. Jedoch liegt das Plangebiet gemäß WHG im Hochwasserrisikogebiet HQ200 der Elbe, welches bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen, überschwemmt werden würde. Die Pegelstände würden hier eine Höhe von 0,5 m – 2 m über Grund annehmen.

**Bewertung**

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden i.F. von hochwasserunempfindlichen Bau- und Lagerungsformen festgesetzt.

### 5.2.1 Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung (Quantität).

#### Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser resultieren aus vorangegangenen Nutzungen und den damit verbundenen Schadstoffbelastungen des Grundwassers. Aufgrund der vorhandenen bindigen Oberbodenschichten bis zu einer Tiefe von ca. 2,40 m unter Gelände, ist die Versickerung eingeschränkt.

#### Bewertung

Eine besondere Bedeutung kommt den grundwasserbezogenen Wert- und Funktionselementen des Planungsraums entsprechend der vorhandenen Verhältnisse nicht zu.

## 5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### 5.3.1 Biotopstrukturen

Der Planungsraum liegt in innerörtlicher Lage. Die Einschätzung der Biototyp-Wertigkeit erfolgte nach dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung. Die Gesamtfläche bzw. Wert (C) berechnet sich nach dem vergebenen Wert (A) des Biototyps und der Bestandsfläche (B). Innerhalb des Plangebietes befinden sich die in der Tabelle 1 aufgeführten Biototypen, dargestellt auch in einer Biotopkarte (Anlage 3).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bestandsflächen der Biotopverbundplanung des Landes Sachsen-Anhalt. Es befindet sich ebenso wenig an oder in Biotop-Entwicklungsflächen oder berührt deren zugehörige Maßnahmen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenwärtigen Biototypen wurden in einem Kartierungsgang erfasst. Grundlage für die Einordnung der Biototypen der Vorhabenfläche ist die BIOTYPENRICHTLINIE DES LANDES SACHSEN-ANHALT (1998). Die Begehung des Untersuchungsgebietes ergab keinen schützenswerten oder schwer regenerierbaren Biototypbestand im Plangebiet.

**Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biototypen im Plangebiet**

Code/Biototyp	Biotopwert (A)	Fläche (B) in m <sup>2</sup>	Gesamt (C=AxB)
<b>GSX</b> Devastiertes Grünland	6	5.397	32.382
<b>HED</b> Baumgruppe nicht heimischer Gehölze	13	260	3.380
<b>HRB</b> Baumreihe aus heimischen Gehölzen	16	750	12.000
<b>Summe</b>		<b>6.407 m<sup>2</sup></b>	<b>47.762</b>

### 5.3.2 Pflanzen

Im Planungsraum wurden gesetzlich geschützte Gehölze durch einen Kartierungsgang erfasst (s. Tabelle 2).

**Tabelle 2: geschützte Gehölze im Plangebiet**

Baum Nr.	Baumart	Kronen-durchmesser in m	Stamman-zahl	Stammumfang (cm) in 1m Höhe
1	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
2	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
3	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
4	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
5	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
6	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30

Baum Nr.	Baumart	Kronen-durchmesser in m	Stamman-zahl	Stammumfang (cm) in 1m Höhe
7	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
8	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
9	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	6,5	1	30
10	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	5,0	1	30
11	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	5,0	1	30
12	Eiche ( <i>Quercus spec.</i> )	5,0	1	30
13	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	6,5	1	30
14	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	5,0	1	20
15	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )	6,0	1	30

### Bewertung

Das Grünland bietet, abgesehen von den Waldgehölzen im nordöstlichen Teil der Planfläche, an sich keine strukturbildenden oder habitatschaffende Landschaftselemente.

Die Gehölzfläche besteht aus Robinien / Pflaumengehölzen und unterliegt nicht den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster). Die Grünlandfläche wird beweidet. Die Baumreihen bestehen aus 12 Eichen und 3 Winter-Linden, welche gesetzlich geschützt sind. Der gesetzliche Schutz der Baumreihen wird in der Planung nachrichtlich aufgenommen und die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

### 5.3.3 Tiere

Das faunistische Arteninventar innerhalb des Plangebietes wurde durch Dr. U. Zuppke, Lutherstadt Wittenberg im Mai 2021 ermittelt (s. Anlage 1).

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Begehung Anfang April 2021 als Weidefläche vorgefunden. Die Grasbestände der Koppel waren kurz gefressen und zertreten. Aufgrund dieses devastierten Zustandes der Planfläche sind keine Brutvögel oder Reptilien zu erwarten. Lediglich Stare, Krähen und Elstern suchen Nahrung auf der Koppel. **Deshalb wurden für das Vorhaben abweichend von den standardmäßigen Vorgaben des DDA nur 2 Begehungen durchgeführt.**

### Brutvögel

- 09.04.2021 (12.30-14.30 Uhr): um 10°C, sonnig mit Schleierwolken, mäßiger W-Wind
- 25.05.2021 (09.00 -11.00 Uhr): 12 - 13°C, wechselnd bewölkt, trocken, mäßiger SW-Wind

Bei diesen Begehungen wurde nur in den Randbereichen und auf den Straßenbäumen das Vorkommen folgender Vogelarten festgestellt:

1. Ringeltaube (*Columba palumbus*)
2. Nebelkrähe (*Corvus cornix*)
3. Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)
4. Kohlmeise (*Parus major*)
5. Star (*Sturnus vulgaris*)
6. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
7. Amsel (*Turdus merula*)
8. Elster (*Pica pica*)
9. Eichelhäher (*Garrulus glandarius*)

Die meisten dieser Arten flogen kurzzeitig zur Nahrungssuche auf die Planungsfläche.

Auf den Hausgrundstücken auf den gegenüberliegenden Straßenseiten hielten sich Haussperlinge (*Passer domesticus*) auf, im nördlich angrenzenden Mischwald konnten Buntspecht (*Dendrocopos major*), Kuckuck (*Cuculus canorus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Kleiber (*Sitta europaea*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) und Singdrossel (*Turdus philomelos*) nahrungssuchend bzw. singend festgestellt werden. Aus dem Wald kommend (wo sie vermutlich brüten), kreisten in Abständen Rotmilan (*Milvus milvus*) und Schwarzmilan (*Milvus migrans*) über dem Gelände.

### Reptilien

Die Straßenränder und der nördliche Randbereich wurden zweimal in der Mittagszeit der beiden Tage (09.04. und 25.05.2021) nach Reptilien abgesucht. Es konnte keine Art gefunden werden. Es muss angenommen werden, dass dort keine Reptilien, insbesondere Zauneidechsen vorkommen, zumal

das Hufgetrappel der Pferde und das ständige Begehen der Hundebesitzer mit ihren Hunden die erschütterungsempfindlichen Eidechsen stören würden.

**Im Ergebnis der ökologischen Erfassung zum Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass mit Durchführung der geplanten Bauvorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.**

#### **5.4 Schutzgut Klima und Luft**

Sachsen-Anhalt ist klimatisch vom mitteleuropäischen Binnenklima beeinflusst und charakteristisch eher trocken und warm. Durch klimatische Veränderungen ist im Jahrestrend von bspw. 1961-2011 eine allgemeine Temperaturzunahme um 0,5 bis 1,5°C festzustellen, welche sich weiterhin nach tendenziell erhöhen wird. Generell nimmt in allen Jahreszeiten die Temperatur zu. Insbesondere im Winter sind flächendeckende Zunahmen von 1,1°C bis 1,8°C zu beobachten (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie). Die Niederschlagsentwicklung beläuft sich im Jahresmittel auf ca. 600-700 mm, was eine mittlere Niederschlagsmenge darstellt.

Im mesoklimatischen Bereich der Elbaue kommt es zu vergleichsweise höheren Spät- und Frühfrostgefährdung als in der entfernteren Umgebung. Zudem gibt es in der Auenniederung häufiger Nebeltage. Die Windgeschwindigkeit im Bereich des Plangebiets liegt im Jahr bei durchschnittlich 3,4 bis 3,7 m/s 10 m über dem Grund, das offene Elbtal und die geringe Bebauung fördern hier den Luftaustausch durch höhere mittlere Windgeschwindigkeiten. Das Plangebiet befindet sich an einem lufthygienisch sehr sauberen Standort mit sehr geringen Feinstaub- und Luftschadstoffbelastungen (SACHSEN-ANHALT VIEWER). Die lufthygienische Situation wird aufgrund fehlender industrieller und gewerblicher Großemittenten im Bereich des Plangebiets hauptsächlich durch den Siedlungs-Kfz-Verkehr bestimmt. Der Eintrag von Luftschadstoffen ist durch Kfz-Verkehr gering da die Siedlung nicht von Bundes- und Landstraßen tangiert oder durchquert wird. Generell sind Niederungsgebiete der Elbaue Kaltluftammel- und Frischluft-Abflussgebiete. Die umliegenden Gebiete, so wie die Stadt Jessen (Elster) und ihre Ortsteile sind dementsprechend Wirkungsräume, die durch diese Frischluftzufuhr profitieren.

#### **Bewertung**

Das Plangebiet wird für die lufthygienische Ausgleichsfunktion als nachrangig eingestuft.

#### **5.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Der Beurteilungsraum für die Bestandserfassung des Landschaftsbildes umfasst – insbesondere abhängig von der Topographie des Vorhabenortes – den Sichtraum, d.h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Potenzielle Beeinträchtigungen der Erholungsvoraussetzungen durch Lärm oder Emissionen können zu einer Ergänzung des Beurteilungsraumes führen.

Das Plangebiet befindet sich in dem Naturraum „Elbe-Mulde Tiefland“ bzw. dem „Elbe-Elster Tiefland“. Die Areale, welche das Plangebiet eingrenzen, bestehen im äußeren Flussauenbereich der Elbe, aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Schon im 19. Jahrhundert wurden daher die Elbe und ihre Nebenflüsse durch strombegleitende Hochwasserschutzdämme reguliert. Das "Jessener Land" wird durch die Schwarze Elster und die Auenlandschaften der Elbe begrenzt. Durch die leichten Hügelformationen und die Niederungsnähe bietet die Region u. a. günstige klimatische Bedingungen zum Wein- und Obstanbau. Das Landschaftsbild, welches vom Plangebiet und dem Ortsteil ausgeht, ist siedlungs- und vor allem landwirtschaftlich geprägt.

Die Landschaftsräume um das Plangebiet sind durch Eigenheime und dörfliche Gehöfte bestimmt. Das Erscheinungsbild des Plangebietes bestimmen die Pferdekoppel mit straßenbegleitenden Alleen. Des Weiteren tragen die angrenzenden Ortsbebauungen und Straßen maßgeblich zu dem bestehenden Raumcharakter bei. Nördlich des Plangebietes befindet sich Wald.

### **Vorbelastung**

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ergibt sich durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungen sowie Straßenzüge, Freileitungen etc.

### **Bewertung**

Aufgrund der Standortlage und Vorbelastung des Ortsbildes kann ausgeschlossen werden, dass der Betrachtungsraum über eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild verfügt.

Insgesamt kommt dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild eine untergeordnete Bedeutung zu.

## **5.6 Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch nimmt eine Sonderstellung unter den Schutzgütern ein, da es einerseits über zahlreiche Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern verbunden ist und andererseits selbst stark auf alle anderen Schutzgüter einwirken kann.

Schutzziele des Schutzgutes Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit sind:

1. Erhalt gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohngebiete/Wohnnutzung, des Wohnumfeldes sowie der dem Wohnumfeld zuzuordnenden Funktionsbeziehungen (besiedelte Gebiete und ihre direkte Umgebung).
2. Erhalt von Flächen für die Nah- und Ferienerholung sowie für sonstige Freizeitgestaltung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Klöden nördlich der Straße „An der Ziegelei“ und östlich der Straße „An den Linden“. Das Plangebiet ist über die Straße „An der Ziegelei“ öffentlich erschlossen und liegt direkt gegenüber den vorhandenen Wohnhäusern entlang der Straße „An der Ziegelei“. In süd-östlicher Himmelsrichtung grenzt die Straße „An den Linden“ mit angrenzender Ortsbebauung und einer ca. 250 m entfernten Rinderanlage an das Plangebiet.

Im nordwestlich angrenzenden Wald befindet sich auf den Flurstücken 391-323 eine nach BImSchG genehmigter Sport- und Schießplatz der Schützengilde Klöden. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 250 m – 300 m.

Das Plangebiet ist derzeit eine Pferdekoppel. Eigentümer von Grund und Boden ist die Stadt Jessen (Elster).

### Hinweis des Landkreises Wittenberg, FD untere Immissionsschutzbehörde

In der ehemaligen Rinderanlage in der Nachbarschaft sind seit ca. 2020 keine Tiere mehr eingestellt, sodass damit die Genehmigung nach dem BImSchG erloschen ist.

### **Vorbelastung**

Von einer Vorbelastung des Plangebietes durch Schallimmissionen und Luftschadstoffe bedingt durch die angrenzenden Straßen und Schießplatz ist auszugehen.

## **5.7 Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet ist nicht von naturschutzrelevanten Ausweisungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder der Landschaftspflege betroffen. Die in der Nähe liegenden Schutzgebiete sind in Tabelle 3 dargestellt.

**Tabelle 3: Schutzgebiete in der Nähe der Vorhabenfläche**

Schutzgebietsstatus	Name	Entfernung von Vorhabengebiet in m
NSG	„Riß“	ca. 1.100 südlich
Biosphärenreservat	„Flusslandschaft Elbe“	ca. 750 westlich
LSG	„Elbetal - zwischen Elster und Sachau“	ca. 750 westlich

### **Bewertung**

Erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung liegenden Schutzgebiete sind aufgrund der Charakteristik des Bebauungsplans sowie der Entfernung zum Plangebiet auszuschließen.



## 5.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind zum heutigen Zeitpunkt keine Kultur- und sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

# 6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

## 6.1 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes bei Nicht-Durchführung des Planes. Vorhaben wären nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. An dem im Kap. 5 beschriebenen Zustand der Schutzgüter würde sich nichts ändern. Eine Entwicklung bedeutsamer Biotope wäre aufgrund der genannten Gegebenheiten unwahrscheinlich. Das städtebauliche Ziel zur kurzfristigen Bereitstellung von bedarfsgerechten Bauplätzen für ihre ortsansässige Bevölkerung könnte nicht umgesetzt werden.

## 6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Wirkfaktoren, die bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter wirken, lassen sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterteilen.

**Tabelle 4: mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen		
	baubedingt	betriebsbedingt	anlagebedingt
Flora und Fauna	Vegetationsfreimachung (geht in anlagebedingt über) Lärm- und optische Beeinträchtigungen	keine	keine
Boden	Änderung der Bodenschichten während der Bauphase (geht in anlagebedingt über)	keine	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
Wasser	Potenzielle Wassergefährdung während der Bauphase	keine	Reduzierung der Oberflächenversickerung sowie der Grundwasserneubildungsrate
Klima / Luft	keine	keine	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung
Ortsbild / Erholungsnutzung	keine	keine	Veränderung des Ortsbildes
Kultur- und Sachgüter	bisher nicht bekannt	keine	keine
Mensch	Staub- und Lärmbelastung	keine	optische Auswirkungen, Lärm durch Schießplatz

### 6.2.1 Schutzgut Boden

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können unter anderem sein:

- Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder Überformung,
- Veränderung der Standortverhältnisse durch Nutzungsänderung,

- Deutliche Veränderung bodenbestimmender Faktoren und Merkmale, wie Wasserhaushalt, Bodenstruktur oder Nährstoffgehalt,
- Stoffeinträge (Nährstoffe, organische Verbindungen, Schwermetalle, Salze).

Der Boden im Plangebiet ist unversiegelt, jedoch anthropogen vorbelastet.

Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde stuft den Boden im Plangebiet mit sehr hoher Funktionserfüllung (Stufe 5) ein. Deshalb plant der Bebauungsplan in eine Ausnahme hinein. Die Ausnahmevoraussetzungen liegen vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlung. Die Flächen werden bereits als Weide und für zahlreiche unterirdische Versorgungsleitungen genutzt. Der Standort bietet wegen der vorhandenen Erschließung und der Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie keine landwirtschaftliche Nutzung, ideale Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohngrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung. Unter dieser Prämisse ergibt sich das städtebauliche Erfordernis aus dem konkreten Ansiedlungswillen ortsansässiger Bürger an diesem Standort.

Innerhalb des Plangebietes werden festgesetzt:

- Anlegen einer Strauch-/Baumhecke
- Anlegen einer Gebüschfläche
- Anlegen Grünflächen mit dezentraler Versickerungsanlage
- Anpflanzung der Abstandsgrünflächen

Das anfallende Niederschlagswasser kann vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Erhalten werden die straßenseitigen Alleeabäume.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt werden Offenlandstrukturen beseitigt. Darüber hinaus kann es durch Leckagen u. ä. zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen, welche bei sachgemäßem Umgang und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nahezu ausgeschlossen werden können.

Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt. **Erhebliche baubedingte Eingriffe auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.**

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet:

**Tabelle 5: zulässige Bodenversiegelung**

Baugebiet	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	anrechenbarer Bodenverlust
Allgemeines Wohngebiet 4.144 m <sup>2</sup>	GRZ 0,4	1.657,6 m <sup>2</sup>
Grünfläche 2.263 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Eingriffsfläche</b>		<b>1.797,6 m<sup>2</sup></b>

### **6.2.2 Schutzgut Wasser**

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser können unter anderem sein:

- deutliche Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Verlust versickerungsfähiger Grundflächen (Versiegelung, Nutzungsänderung),
- Störung der Grundwasserverhältnisse (Quantität und Dynamik) durch Grundwasserentnahme oder -anstieg, die sich auf die Standort- und Lebensbedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften derart auswirken, dass negative Populationsveränderungen (z.B. von seltenen und gefährdeten oder spezialisierten Arten zu Allerweltsarten, geringere Reproduktionsrate) und Änderungen in der Bodenentwicklung zu erwarten sind,
- Veränderung der Grundwasserströmungsverhältnisse, die die Standort- und Lebensbedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften oder das oberflächliche Austreten von Grundwasser (Quellbereiche) wesentlich beeinträchtigen können,
- Beeinträchtigung der Gewässergüte von Grund- und Oberflächenwasser durch direkten Stoffeintrag oder durch Verunreinigung von Deckschichten,
- Beseitigung von Oberflächengewässern,

- Veränderungen der Gewässerstruktur (Uferabgrabung, Sohlbaggerung) oder der Abfluss- bzw. Strömungsverhältnisse, die zum Verlust oder wesentlicher Veränderung prägender Strukturen oder der Standortbedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften führen können,
- starke Beeinträchtigung des Selbstreinigungsvermögens der Oberflächengewässer durch Verlust der Ufervegetation, Einbau von Spundwänden, Sedimententnahme,
- Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen, die das Abflussgeschehen bei Starkniederschlagsereignissen negativ beeinflussen kann.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Einwirkungsbereich der Planung.

#### **6.2.2.1 Grundwasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen kommt es zu geringen nicht quantifizierbaren baubedingten Abgasemissionen, welche teilweise in den Boden und grundsätzlich mit dem Sickerwasser auch in das Grundwasser gelangen können.

Von der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auszugehen.

Somit kann eine erhebliche Belastung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Die generellen baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt und nicht als erheblich zu werten.

#### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Anlagenbedingt stehen die Grundflächen durch Befestigung für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans kann das anfallende Niederschlagswasser durch dezentrale Muldenversickerung i. V. m. Speicherung zur Bewässerung, vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Ursprungszustand sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

#### **6.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Zu prüfen ist, ob es bei der Umsetzung des Vorhabens zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen kommt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen können unter anderem sein:

- Lebensraumverlust/ Biotopzerstörung,
- Zerschneidung von Lebensräumen und funktionalen Beziehungen wertgebender Arten, die den langfristigen Erhalt der betreffenden Population sowie deren Entwicklungs- und Ausbreitungsmöglichkeiten gefährdet,
- Beeinträchtigung von Biotopverbindungselementen, wenn es sich um überregional bedeutsame Lebensraumkorridore handelt,
- Betriebsbedingte (dauerhafte) Beeinträchtigung von Populationen/Biotopen durch Lärm, Licht oder Abgase, wenn wertbestimmende Arten/Biotope betroffen sind,
- Grundwasserabsenkungen, Wasserstandsveränderungen bei Oberflächengewässern, wenn davon abhängige Biotope betroffen sind.

Im Plangebiet wurden keine schützenswerten oder schwer regenerierbaren Biotopbestände vorgefunden.

Das Grünland bietet, abgesehen von den Waldgehölzen im nordöstlichen Teil der Planfläche, an sich keine strukturbildenden oder habitatschaffende Landschaftselemente.

Die Gehölzfläche besteht aus Robinien / Pflaumengehölzen und unterliegt nicht den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster). Die Grünlandfläche wird beweidet. Die Baumreihen bestehen aus 12 Eichen und 3 Winter-Linden, welche gesetzlich geschützt sind. Der gesetzliche Schutz der Baumreihen wird in der Planung nachrichtlich aufgenommen und die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Die artenschutzfachliche Begutachtung stellte keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet fest.

Die Belange wild lebender Tiere nach § 39 BNatSchG und der besonders geschützten Tiere nach § 44 BNatSchG werden durch das Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht außer Kraft gesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht festgestellt werden.

#### **6.2.4 Schutzgut Klima / Luft**

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Luft sind vor allem folgende beeinträchtigende Wirkungen mit Ausführung des Bauvorhabens zu erwarten:

- Durch Versiegelung und Bebauung von Freiflächen und der Entfernung von Vegetationsbestand treten veränderte Strahlungsverhältnisse, Wärmeleitfähigkeiten und Luftströmungsverhältnisse auf.
- Veränderungen der Lärm-, Schadstoff- und geruchlichen Belastungen

Die Planfläche besitzt eine standortgebundene bioklimatisch sowie lufthygienische ausgeglichene Bestandssituation. Die Freiflächen um das Plangebiet schaffen Frischluft und filtern Schadstoffe aus der Luft.

Mit der zulässigen Bebauung sind Erwärmungen und Luftverschmutzungen aus zusätzlichem Verkehr, Bebauung und Wärmeversorgungsanlagen zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Reduzierung von Schadstoffen und Filterung der Luft positiv zum Kleinklima beitragen. Die bestehenden klimatischen Verhältnisse ändern sich nicht.

#### **6.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können unter anderem sein:

- Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente,
- Visuelle Störung/Überprägung des Landschaftsbildes sowie Zerschneidungseffekte, wenn besondere ästhetische Qualitäten/Werte der Landschaft überformt bzw. gemindert werden,
- Zerstörung / deutliche Funktionsminderung von Elementen, Strukturen oder Landschaftsteilen, die Träger kulturhistorischer bzw. landesgeschichtlicher Informationen sind oder Symbolgehalte wie Heimatgefühl vermitteln,
- Akustische Beeinträchtigung des Landschaftserlebens /Erholungswertes der Landschaft durch gegenüber dem Voreingriffszustand wesentlich erhöhte Beurteilungspegel, die Überschreitung bestimmter Immissionsrichtwerte oder Überschreitung fachlich anerkannter Standards,
- Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft v. a. durch die Beseitigung/ Zerschneidung von Wegen oder Errichtung baulicher Anlagen,
- Sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens/Erholungswertes der Landschaft im Einzelfall, z.B. durch das Bewegungsbild des Verkehrsaufkommens oder Geruchsbelästigung handelt.

Das Landschaftsbild unterliegt aufgrund der Planung einer Veränderung hinsichtlich der Ausdehnung des Siedlungsraumes. Der bisherige Ortsrand, der bereits vom Wohnbau geprägt ist, wird diesen Charakter auch mit Umsetzung der Planung beibehalten.

Die aus Landschaftsbildsicht wertvollen Bereiche – Alleen – sind gesetzlich geschützt und werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich werden im Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen u. a. das Anpflanzen einer Strauch-/Baumhecke und Gebüschräume festgesetzt.

Das Orts- und Landschaftsbild mit seinen prägenden Elementen wird durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert und beeinträchtigt.

#### **6.2.6 Schutzgut Mensch**

##### Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Verkehrsbelegungszahlen auf der Straße „An der Ziegelei“ und auf der Straße „An den Linden“ sind gering. Hier erfolgt der Ziel- und Quellverkehr hauptsächlich durch die Anrainer. Die Straße „An den Linden“ fungiert jedoch als Zubringer der

Bundesstraße B187, wodurch ein etwas höherer Verkehr erwartet werden könnte. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Wohngebietes befinden sich ebenfalls Wohnhäuser.

Es ist davon auszugehen, dass der Straßenverkehr auf der Straße „An der Ziegelei“ und „An den Linden“ für den bestehenden Ortsteil Klöden schalltechnisch verträglich ist. Daher kann aus schalltechnischer Sicht gegenüber dem Plangebiet ebenso von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Durch die geplanten ca. 3-4 Baugrundstücke ist zwar von einer geringen Zunahme des Verkehrs auszugehen, eine signifikante Erhöhung ist aber nicht zu erwarten.

#### Gewerbeimmissionen

In der näheren Umgebung des geplanten Wohngebietes befinden sich keine größeren Gewerbebetriebe, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig wären.

#### Sport- und Freizeitimmissionen

In der näheren Umgebung des geplanten Wohngebietes befindet sich ein genehmigter Sport-/Schießplatz. Die Nutzung der Anlage erfolgt vorwiegend mittwochs von 17.00 – 19.00 Uhr und sonntags ab 16.00 Uhr während der Tageszeiten. Einmal pro Jahr am Samstag im Oktober erfolgt ein Nachtschießen.

Die Anlage wird turnusmäßig nach § 52 des BImSchG kontrolliert. Von der Nachbarschaft liegen bisher keine Beschwerden vor.

Das Plangebiet liegt im Abstand von mindestens 250 m vom Schießplatz entfernt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich ebenfalls Wohnhäuser mit zum Teil weniger Abstand zum Schießplatz.

Es ist davon auszugehen, dass der Sport-/Schießplatz für den bestehenden Ortsteil Klöden schallverträglich ist. Daher kann aus schalltechnischer Sicht gegenüber dem Plangebiet ebenso von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen auf Menschen entstehen durch Verkehrslärm in der Bauzeit und durch die direkten Bauarbeiten. Der Baustellenverkehr während der Bauzeit ist nur temporär. Der Verkehr verläuft über die öffentliche Straße und berührt die Anwohner nur mäßig bis gering. Die Beeinträchtigungsphase beschränkt sich dabei auf die Bau- und Tageszeit. Da die Straße öffentlich ist, ist stärkerer Verkehr grundsätzlich zulässig. Eine unzumutbare oder gesundheitsgefährdende Lärmbelastung für das umliegende Wohnumfeld entsteht nicht. **Erhebliche Beeinträchtigungen der Anwohner und Anwohnerinnen sind nicht zu erwarten.**

#### **Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Mit der Planumsetzung ergeben sich je nach Wahl der Heizungsart / Brennstoffe für die in den Wohnhäusern installierten Heizungsanlagen Immissionen (Lärm, Staub, Luftschadstoffe).

Unter Beachtung der in der Begründung Kap. 8.4 stehenden Hinweise für Feuerungsanlagen und Luft-Wärmepumpen sowie Klimaanlage sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Nachbarschaft nicht zu erwarten.

#### **6.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Hinweise auf Bodendenkmalbereiche im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.

Denkmale, Kultur- und Sachgüter werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da sie sich nicht in dessen Wirkraum befinden. Dadurch, dass keine wertvollen Güter betroffen sind, sind die Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter unerheblich.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmalen, gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA, zu melden.

Es sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erkennen.

### **6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, den in der Umwelt ablaufenden Prozessen und auch den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge. In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergetischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen zu betrachten.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist dabei der Boden. Eine Überbauung führt zwangsläufig zu einem Funktionsverlust dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Die Neuversiegelung kann durch Anlegen von Grünflächen kompensiert werden.

Mit der Überbauung und Versiegelung vorhandener Vegetationsstrukturen gehen die Habitate / Lebensräume daran angepasster Tierartengruppen verloren. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden neue Biotope geschaffen.

Eine erhöhte Überbauung führt auch zu Auswirkungen auf das Klima, da sich Dachflächen im Gegensatz zu Vegetationsflächen stärker aufheizen (vorwiegend mikroklimatische Veränderungen). Dies kann aber durch Begrünungsmaßnahmen soweit vermindert werden, dass die Erwärmung in einem vernachlässigbaren Ausmaß bleibt.

Insgesamt ist eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **7 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, wenn hierfür keine stadträumliche Planung durchgeführt werden würde. Im vorliegenden Fall könnte das bedeuten, dass im Außenbereich nur privilegierte Nutzungen zulässig wären.

Das städtebauliche Ziel zur Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum würde beeinträchtigt werden.

## **8 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Der durch die Planung mögliche Eingriff betrifft öffentliche Flächen, welche derzeit schon bewirtschaftet werden. Die durch die Planung unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Boden, Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Des Weiteren verbleiben auf mindestens 60 % der Baugebietsfläche unbefestigte Flächen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Umweltzustand gegenüber dem Ist-Zustand nicht wesentlich verschlechtert.

### **8.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Bebauungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

#### **8.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Aus der Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich Anforderungen aufgrund von nachteiligen Umweltauswirkungen in den Bereichen:

- Beeinträchtigungen von Boden / Wasser durch Versiegelung
- Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Klima / Luft durch Bebauung und Nutzung

### 8.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

#### V1 – Begrenzung der Versiegelung

Zur Oberflächenbefestigung von Zufahrten, Parkplätzen, Hofflächen und Wege sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

#### V2 – Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

#### V3 – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist über die neu anzulegende dezentrale Versickerungsanlage (Pg1) vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

### 8.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

#### 8.1.3.1 Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichserfordernisses

Die Berechnung wird nach den Vorgaben der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt durchgeführt.

Durch den Vergleich des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriffs-Zustand (Bilanzierung) wird festgestellt, ob die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffsfolgen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

Die Biotope wurden entsprechend Anlage 3 „Biotopkarte“ erhoben und in Kap. 5.3.1 Tabelle 1 dargestellt und bewertet. Danach hat die Plangebietsfläche mit einer Größe von 6.407 m<sup>2</sup> einen Bestandswert von 47.762 Wertpunkten.

#### 8.1.3.2 Bilanz der Ausgleichsmaßnahmen

**Tabelle 6: Ausgleichsbilanz Maßnahme M1**

<b>Bestand Kompensationsfläche M1</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung / Bewertung s. Text</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>gesamt</b>
Code	A	B	C=AxB
GSX devastiertes Grünland	6	550	3.300
<b>Planung Kompensationsfläche M1</b>			
HHB Strauch- / Baumhecke aus heimischen Arten	16	550	8.800

**Tabelle 7: Ausgleichsbilanz Maßnahme M2**

<b>Bestand Kompensationsfläche M2</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung / Bewertung s. Text</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>gesamt</b>
Code	A	B	C=AxB
GSX devastiertes Grünland	6	705	4.230
<b>Planung Kompensationsfläche M2</b>			
HYA Gebüschfläche aus heimischen Arten	16	705	11.280

**Tabelle 8: Ausgleichsbilanz Pflanzgebot 1 (Pg1)**

<b>Bestand Kompensationsfläche Pg1</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung / Bewertung s. Text</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>gesamt</b>
Code	A	B	C=AxB
GSX devastiertes Grünland	6	1.817,4	10.904,4
<b>Planung Kompensationsfläche Pg1</b>			
PYA Grünanlage (Beet, Rabatte, Mulde)	6	1.817,4	10.904,4

**Tabelle 9: Ausgleichsbilanz Pflanzgebot 2 (Pg2)**

<b>Bestand Kompensationsfläche Pg2</b>			
<b>Biotoptyp, Beschreibung / Bewertung s. Text</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche m²</b>	<b>gesamt</b>
Code	A	B	C=AxB
GSX devastiertes Grünland	6	927	5.562
HRB Baumreihe aus heimischen Arten	16	750	12.000
<b>Planung Kompensationsfläche Pg2</b>			
GSB Scheerrasen	7	787	5.509
HRB Baumreihe aus heimischen Arten	16	750	12.000
B bebaute Flächen	0	140	0

**Tabelle 10: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gesamt**

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche m²</b>	<b>gesamt</b>
Code	A	B	C=AxB
BW bebaute Flächen devastiertes Grünland	0	1.797,6	-
PYA Grünanlage (Beet, Rabatte, Mulde)	6	1.817,4	10.904,4
HRB Baumreihe aus heimischen Arten	16	750	12.000
HHB Strauch- / Baumhecke aus heimischen Arten	16	550	8.800
GSB Scheerrasen	7	787	5.509
HYA Gebüschfläche aus heimischen Arten	16	705	11.280
		<b>6.407</b>	<b>48.493,4</b>

Auf der Plangebietsfläche von ca. 6.407 m² entsteht unter Berücksichtigung der Pflanzgebote Pg1 und Pg2 sowie der Pflanzbindung Pb i. V. m. den Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 kein Wertverlust, sondern ein Wertgewinn von 731,4 Wertpunkten (48.493,4 – 47.762).

## 9 Festsetzungen

### 9.1 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Maßnahme 1 (M1) – Anlegen einer Strauch-/Baumhecke

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist auf einer 5,0 m breiten Fläche eine 2-reihige Strauch-/Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Anlage 2.

#### Maßnahme 2 (M2) – Anlegen einer Gebüschfläche

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 110 m² mit Laubgehölzen flächig anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Anlage 2.

### 9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### Pflanzgebot 1 (Pg1) – Anlegen einer Grünfläche mit dezentraler Versickerungsanlage innerhalb des Wohngebietes

Innerhalb des Wohngebietes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhafte Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen sowie eine dezentrale Versickerungsanlage (Schacht oder Mulden) für Niederschlagswasser herzustellen.

#### Pflanzgebot 2 (Pg2) – Anpflanzungen innerhalb der privaten Abstandsgrünflächen

Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist eine dauerhafte Bodenbedeckung aus Rasen herzustellen.



### **9.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die 15 gesetzlich geschützten Alleebäume sind zu erhalten.

## **10 Zusätzliche Angaben**

### **10.1 Angewandte Methodik inkl. Schwierigkeiten und Lücken**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung „An der Ziegelei“ umfasste verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Vor-Ort-Begehungen
- Ermittlung fachlicher Vorgaben und relevanter Fachplanungen
- Auswertung vorliegender Informationen hinsichtlich der planerischen Ziele und der Umweltsituation im Plangebiet
- Prognose der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planfestsetzungen
- Erstellung des Umweltberichtes auf Grundlage der Auswertungen

Die zur Verfügung stehende Datengrundlage wird insgesamt als ausreichend eingeschätzt. Damit wird eine objektive und sachlich fundierte Bewertung der Umweltauswirkungen der Festsetzungen des betrachteten Bebauungsplanes ermöglicht. Hierbei handelt es sich nach prognostischer Beurteilung um ein im Planvollzug insgesamt möglichst realistisches und nach Auffassung der Plangeberin grundsätzlich auch genehmigungsfähiges Szenario. Die weiteren Einzelheiten müssen einer Prüfung im Planvollzug vorbehalten bleiben.

### **10.2 Empfehlungen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Das sogenannte Monitoring stellt eine Möglichkeit dar, im Anschluss an die Planungsphase auch die Durchführungsphase des Bauvorhabens auszuwerten. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zu überwachen sind die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang und Pflege. Nachzuweisen sind die Zertifikate der angepflanzten Pflanzenarten.

## **11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 56 „An der Ziegelei“ in Klöden beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und einer privaten Grünfläche. Die Fläche ist über die öffentliche Straße „An der Ziegelei“ erschlossen.

Das Plangebiet ist ca. 0,64 ha groß. Die Böden im Plangebiet werden gemäß Bodenfunktionsbewertungsverfahren teilweise als Boden mit hoher Funktionserfüllung – Wertstufe 5 – eingestuft. Somit plant der Bebauungsplan Nr. 56 in eine Ausnahme hinein. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme wurden beachtet.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Boden auf einer Fläche von höchstens 1.797,6 m<sup>2</sup>.

Eine Vermeidung und Minimierung des Eingriffs erfolgen durch:

- Begrenzung der Versiegelung
- Schutz des Mutterbodens
- Niederschlagsversickerung

Zur Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anlegen einer Strauch-/Baumhecke (550 m<sup>2</sup>)
- Anlegen einer Gebüschfläche (705 m<sup>2</sup>)

Aus städteplanerischem Erfordernis werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anlegen Grünflächen mit dezentraler Versickerungsanlage innerhalb des Wohngebietes
- Anpflanzungen innerhalb der privaten Abstandsgrünfläche

- Erhalt der geschützten Alleebäume

Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden / Wasser, Landschaftsbild sowie Klima / Luft ausgeglichen.

Gemäß ökologischer Erfassung (Mai 2021, Anlage 1) sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass der Standort und das Vorhaben im Sinne der umweltrechtlichen Vorschriften als verträglich angesehen werden können.

Hauptkriterien dabei sind:

- die Vorbelastung am Standort
- die Erhaltung der geschützten Alleebäume
- die Neuanpflanzung von Strauch-/Baumhecke und Gebüschfläche
- der geringe Eingriff in den Boden

Insgesamt wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 56 „An der Ziegelei“ der Stadt Jessen (Elster) im Ortsteil Klöden den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

## 12 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

AUSFÜHRUNGSGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT ZUM BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) Vom 2. April 2002, zuletzt am 5. Dezember 2019 durch § 8 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (GVBl. LSA S. 946)

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

BIOTOPEN-RICHTLINIE DES LANDES SACHSEN-ANHALT, RdErl. des MU vom 5. 11. 1998 - 36.3/22470-1

BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT (2009, Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung), Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

LANDESWALDGESETZ SACHSEN-ANHALT (LWaldG) vom 25. Februar 2016, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946) geändert worden ist

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

VERORDNUNG ÜBER ANLAGEN ZUM UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN (AwSV), Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), die durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ DES GEHÖLZBESTANDES IM LANDKREIS WITTENBERG (Baumschutzverordnung), vom 4. Dezember 2000 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 20. Januar 2001, S. 4) berichtigt im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 03. Februar 2001 auf S. 6 und bestätigt durch Verordnung des Landkreises Wittenberg vom 31. März 2009 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Wittenberg vom 11. April 2009, S. 3), zuletzt geändert durch Erste Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 4. April 2018 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Wittenberg vom 14. April 2018, S.2)

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

#### Allgemeine Literatur

KLIMATISCHE ENTWICKLUNG IN SACHSEN-ANHALT, <https://lau.sachsen-anhalt.de/luft-klima-laerm/klima/klikominfo-klimaanpassung-auf-kommunaler-ebene/grundlageninformationen/klima-in-sachsen-anhalt/>

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT (LEP LSA) vom 14. 12. 2010. Nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung

LANDSCHAFTSGLIEDERUNG SACHSEN-ANHALTS – EIN BEITRAG ZUR FORTSCHREIBUNG DES LANDSCHAFTSPROGRAMMES DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2001, Hrsg.: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, fachliche Begleitung: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG, 2019

#### Verwendetes Kartenmaterial

ÜBERSICHT DER LANDSCHAFTSEINHEITEN in Sachsen-Anhalt, <https://lau.sachsen-anhalt.de/naturschutz/landschaftsplanung/landschaftsprogramm/#c158166>

GEOLOGISCHE ÜBERSICHTSKARTE (GÜK400d), Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, <http://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=guek400>

GEOLOGIE/BODEN, <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de>

SACHSEN-ANHALT VIEWER, [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html)

ENERGIEATLAS SACHSEN-ANHALT, Rauminformationen in Sachsen-Anhalt über bspw. Böden, Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, usw., <https://www.sachsen-anhalt-energie.de/de/rauminformationen2.html>

HOCHWASSERGEFAHRENKARTE, Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

GEOTOPE in LSA, <https://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=geotop&tk=L4342>

BODENDENKMALE in LSA, <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTEN DES ÖKOLOGISCHES VERBUNDSYSTEMS des Landes Sachsen-Anhalt, 2010, Planung von Biotopverbundsystemen

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, September 2025