

## **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**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>1</u></b>	<b><u>ALLGEMEINE ANGABEN .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
1.1	DIE STADT JESSEN (ELSTER) .....	5
1.2	DAS PLANGEBIET IM RAUM .....	5
1.3	ANLASS DER PLANUNG .....	5
1.4	LAGE, BEDEUTUNG, GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG.....	6
1.4.1	LAGE UND BEDEUTUNG.....	6
1.4.2	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG .....	6
1.5	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	6
1.6	VERFAHRENSCHRONOLOGIE .....	7
1.7	AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	7
<b><u>2</u></b>	<b><u>RECHTSGRUNDLAGEN.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN.....	8
3.2	REGIONALPLAN.....	8
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
3.4	BEBAUUNGSPLÄNE .....	8
3.4.1	BEBAUUNGSPLAN V 34 „WOHNBEBAUUNG AM DAMM“ .....	8
<b><u>4</u></b>	<b><u>SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN .....</u></b>	<b><u>9</u></b>
4.1	SCHUTZGEBIETE NACH BNATSCHG .....	9
4.2	SCHUTZGEBIETE NACH WHG.....	9
4.3	ALTLASTEN/BODENSCHUTZ/DENKMALSCHUTZ .....	9
4.4	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE .....	9
<b><u>5</u></b>	<b><u>ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
6.1	PLANUNGSKONZEPT.....	10
6.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	10
6.3	PLANERISCHE ABWÄGUNG .....	11
<b><u>7</u></b>	<b><u>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....</u></b>	<b><u>12</u></b>
7.1	ART UND MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB).....	12
7.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	12
7.1.2	MAÖß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
7.2	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB).....	12

7.2.1	BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BAUNVO).....	12
7.2.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BAUNVO).....	12
<b>7.3</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB) .....</b>	<b>12</b>
<b>7.4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BAUGB).....</b>	<b>12</b>
<b>7.5</b>	<b>NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB) .....</b>	<b>12</b>
<b>7.6</b>	<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB) .....</b>	<b>13</b>
<b>7.7</b>	<b>BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BAUGB) .....</b>	<b>13</b>
<b>7.8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BAUGB) .....</b>	<b>13</b>
7.8.1	GEHÖLZSCHUTZ .....	13
7.8.2	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN .....	13
<b>7.9</b>	<b>VERMERK.....</b>	<b>13</b>
7.9.1	HOCHWASSERRISIKOGEBIET .....	13
<b>7.10</b>	<b>HINWEIS .....</b>	<b>13</b>
7.10.1	BODENSCHUTZ .....	13
<b>8</b>	<b><u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b>8.1</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>14</b>
8.1.1	STRAßENVERKEHR .....	14
8.1.2	ENERGIEVERSORGUNG .....	14
8.1.3	TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG .....	14
8.1.4	FERNSPRECHVERSORGUNG .....	15
8.1.5	ERDGASVERSORGUNG.....	15
8.1.6	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG .....	15
8.1.7	LÖSCHWASSER .....	16
8.1.8	ABFALLBESEITIGUNG.....	16
8.1.9	HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	16
8.1.9.1	Immissionen durch Heizungsanlagen (Landkreis Wittenberg, Immissionsschutzbehörde) ..	16
8.1.9.2	Baugrund / Versickerungsfähigkeit (Landesamt für Geologie und Bergwesen) .....	16
8.1.9.3	Immissionen aus angrenzenden Tierhaltungen (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Immissionsschutz) .....	16
8.1.9.4	Artenschutz (Landkreis Wittenberg, untere Naturschutzbehörde) .....	16
8.1.9.5	Immissionen durch Heizanlagen der Bebauung (Landkreis Wittenberg, untere Immissionsschutzbehörde) .....	17
<b>9</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZ .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>10</b>	<b><u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER PLANBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>10.1</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, DIE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ZU BERÜCKSICHTIGENDEN BELANGE HERANGEZOGEN WURDEN .....</b>	<b>18</b>
<b>10.2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>19</b>
<b>10.3</b>	<b>ZU BERÜCKSICHTIGENDE SCHUTZGÜTER .....</b>	<b>19</b>
10.3.1	SCHUTZGUT MENSCH .....	19
10.3.2	SCHUTZGUT NATURSCHUTZRELEVANTE GEBIETSAUSWEISUNGEN .....	20

10.3.3	SCHUTZGUT BIOTOPSTRUKTUREN .....	20
10.3.4	SCHUTZGUT PFLANZEN .....	21
10.3.5	SCHUTZGUT TIERE.....	21
10.3.6	SCHUTZGUT BODEN .....	22
10.3.7	SCHUTZGUT WASSER.....	23
10.3.8	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT .....	24
10.3.9	SCHUTZGUT LANDSCHAFT.....	24
10.3.10	SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER .....	25

## **11 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 25**

<b>11.1</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG .....</b>	<b>25</b>
11.1.1	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG .....	25
11.1.2	AUSGLEICHSMAßNAHMEN .....	25
11.1.2.1	Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichserfordernisses .....	25
11.1.2.2	Bilanz der geplanten Ausgleichsmaßnahme .....	26
11.1.2.3	Festsetzungen .....	27

## **12 ZUSAMMENFASSUNG DER VORHABENBEZOGENEN AUSWIRKPROGNOSE ..... 27**

## **13 LITERATUR / PLANUNGSGRUNDLAGEN / GESETZE ..... 29**

### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Schutzgebiete in der Nähe des Vorhabenfläche
Tabelle 2:	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet
Tabelle 3:	geschützte Gehölze im Plangebiet
Tabelle 4:	Ausgleichsbilanz Maßnahme M1
Tabelle 5:	Ausgleichsbilanz Maßnahme M2
Tabelle 6:	Ausgleichsbilanz Pflanzgebot 1 Pg1
Tabelle 7:	Ausgleichsbilanz Pflanzgebot 2 Pg2
Tabelle 8:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gesamt

### **ANLAGEN**

Anlage 1:	Liste mit standorttypischen Pflanzenarten
Anlage 2:	Biotopkarte
Anlage 3:	ökologische Erfassung Dr. U. Zuppke 27.05.2021
Anlage 4:	Bestandsplan Elektroenergie
Anlage 5:	Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser

# Begründung

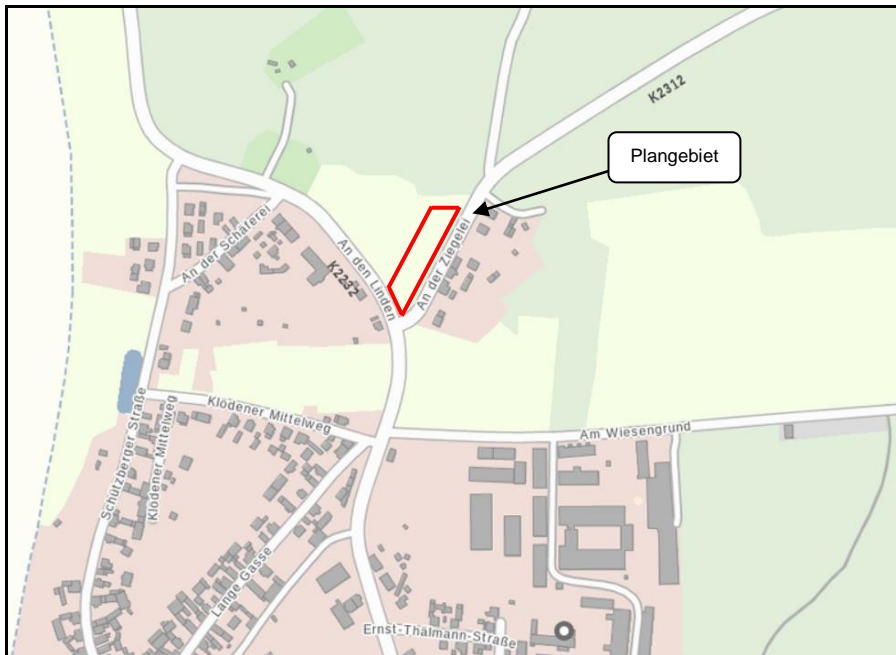
## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Die Stadt Jessen (Elster)

Die Stadt Jessen liegt im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt an der Schwarzen Elster. Zur Stadt gehören 44 Ortsteile. Die Stadt Jessen fungiert als Grundzentrum mit Aufgabe eines Mittelzentrums gemäß Landesentwicklungsplan.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Klöden zwischen den Straßen „An der Ziegelei“ und „An den Linden“.

### 1.2 Das Plangebiet im Raum



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, ohne Maßstab

### Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Klöden
Flur:	2
Flurstücke:	568 (teilweise)
Größe:	ca. 0,64 ha

### 1.3 Anlass der Planung

Der OT Klöden wurde im Jahr 2011 nach Jessen (Elster) eingemeindet. Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Gemeinde Klöden bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbaugebiet – Mittelweg“ aus dem Jahr 2006. Mit diesem Bebauungsplan sollten ca. 30 neue erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen. Bis heute sind zwei Einfamilienhäuser im Bereich vorhandener Erschließungsanlagen errichtet worden. Die Stadt Jessen (Elster) beabsichtigt diesen Bebauungsplan Nr. 2 aufzuheben. Den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 hat der Bau- und Vergabeausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 04.04.2022 gefasst.

Der Stadt Jessen (Elster) stehen in den kommenden Jahren keine finanziellen Mittel für die erforderliche Umlegung und Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2 zur Verfügung (Konsolidierung). Des Weiteren entspricht der Bebauungsplan Nr. 2 nicht mehr den Zielen der Landesplanung „Entwicklung für den örtlichen Bedarf“ sowie dem angemeldeten Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an erschlossenen Bauplätzen. Aufgrund dieses Sachverhaltes beabsichtigt die Stadt Jessen (Elster) bereits erschlossene öffentliche Grundstücksflächen vorrangig für die Errichtung von Wohnhäusern, für den angemeldeten Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Der Bau- und Vergabebeschluss der Stadt Jessen (Elster) hat die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 56 Wohnbebauung „An der Ziegelei“ in Klöden in seiner öffentlichen Sitzung vom 4.11.2019 im Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Die Anwendungsvoraussetzung für das Verfahren nach § 13b BauGB liegen vor, da:

- das Plangebiet an den Innenbereich grenzt und vorrangig der Wohnnutzung dient,
- die Größe des Plangebietes unter 3 ha liegt und die Grundfläche unter 1 ha liegt,
- für das Planvorhaben nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfung-Gesetz (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,
- aufgrund der Art der Nutzung keine Anhaltspunkte erkennbar sind, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

## **1.4 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

### **1.4.1 Lage und Bedeutung**

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. Die Plangebietsfläche ist derzeit eine Pferdekoppel. Die Stadt Jessen (Elster) ist Eigentümer von Grund und Boden.

### **1.4.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung**

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstück 568 (teilweise). Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.407 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- einer Wiesenflächen im Norden,
- Wald im Osten,
- der Straße „An der Ziegelei“ sowie Ortssiedlungen im Süden,
- und von der Straße „An den Linden“ im Westen.

## **1.5 Verfahrensübersicht**

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	Nr. 56 Wohnbebauung „An der Ziegelei“ im OT Klöden
Stadt	Jessen (Elster)
Landkreis	Wittenberg
Region	Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg
Land	Sachsen-Anhalt
Planungsträger	Stadt Jessen (Elster) Schlossstraße 11 06917 Jessen
Planungsbüro	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

## 1.6 Verfahrenschronologie

Mit Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 im Verfahren nach § 13b BauGB nach dem BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 eingeleitet.

Danach musste bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss vorliegen. Durch den Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses vom 04.04.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 wurde das Verfahren mit der Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 23.06.2021 neu eingeleitet. Ein neuer Aufstellungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Nach § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB kann die Bekanntmachung nach Satz 1 (öffentliche Auslegung des Entwurfs) mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Aufstellungsbeschluss) verbunden werden.

Das Fehlen eines offiziellen Aufstellungsbeschlusses stellt grundsätzlich keinen Verfahrensfehler dar. Jedoch ist der Aufstellungsbeschluss erforderlich bei Sicherungsinstrumenten wie die Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder das Zurückstellen von Baugesuchen nach § 15 BauGB, sowie für Genehmigungen nach § 33 BauGB. Diese Sicherungsinstrumente können somit bei diesem Bebauungsplan nicht angewandt werden.

## 1.7 Aufstellungsverfahren

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 17.05.2021
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom 15.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 17.05.2021
Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes	vom 04.04.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 27.04.2022
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 28.04.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	05.05.22 – 08.06.22
Beschluss des Stadtrates zur Abwägung und Satzung	vom 27.09.2022
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom 29.09.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 26.10.2022

## 2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Gesetzliche Grundlagen bilden:

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015, geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160)

Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich, da es sich mit dem Bebauungsplan Nr. 56 um keine raumbedeutsame Planung handelt.

#### **3.2 Regionalplan**

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)

Gemäß Ziel 4 des sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge“ sind vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vor Neuausweisung von Wohnbauflächen zu nutzen.

#### Nachweis des Bedarfs

Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 2 befinden sich in Privatbesitz, sodass ein Umverlegungsverfahren notwendig wäre. Des Weiteren ist das Baugebiet nicht gesamthaft erschlossen. Der Stadt Jessen stehen in den kommenden Jahren dafür keine Haushaltsmittel zur Verfügung (Konsolidierung). Der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde am 04.04.2022 gefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Jessen (Elster) werden ca. 0,47 ha Eigenentwicklungsflächen für ca. 4 Bauplätze für die kommenden Jahre bereitgestellt.

Die Einwohnerzahlen in der Ortslage Klöden haben sich in den letzten 10 Jahren auf durchschnittlich 550 eingestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan V34 „Am Damm“ stellt ca. 0,5 ha (max. 6 Bauplätze) reine Wohnbauplätze eines privaten Vorhabenträgers zur Verfügung. Mit vorliegendem Angebotsbebauungsplan werden ca. 0,47 ha für zukünftige Wohn- und Arbeitsplätze i. S. eines allgemeinen Wohngebietes seitens der Stadt zur Verfügung gestellt. Insgesamt entspricht das einer Eigenentwicklungsoption von ca. 1,0 ha pro 500 Einwohner.

Des Weiteren bestehen für diese Wohngrundstücke bereits Kaufinteressenten. Der Standort beansprucht keine neuen Infrastrukturmaßnahmen. Über vorhandene Innenbereichspotentiale oder leerstehende Gebäude verfügt die Stadt nicht. Die im Innenbereich vorhandenen Potentiale befinden sich in Privateigentum. Bestrebungen der Eigentümer, die Grundstücke zu veräußern, bestehen nicht.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den hier genannten rechtlichen Grundlagen.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über keinen Flächennutzungsplan für den OT Klöden.

#### **3.4 Bebauungspläne**

##### **3.4.1 Bebauungsplan V 34 „Wohnbebauung Am Damm“**

Der Bebauungsplan ist seit dem 23.02.2022 rechtskräftig. Die Erschließung erfolgt mittels städtebaulichen Vertrags über einen privaten Investor.



## **4 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbaugelände/Restriktionen**

### **4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG**

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.

### **4.2 Schutzgebiete nach WHG**

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Hochwasserfall können die Flächen des Plangebietes zwischen 0,5 m und teilweise 2 m überschwemmt werden.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **4.3 Altlasten/Bodenschutz/Denkmalerschutz**

Quelle: Landkreis Wittenberg, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf mögliche Altlastenverdachtsflächen überprüft. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für das angrenzende Grundstück Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstück 524 die Altlastenverdachtsfläche „Mülldeponie Richtung Rettig“ im Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg archiviert ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Baumaßnahmen die Altlastverdachtsfläche mit angeschnitten wird, da die genaue Ausdehnung der Mülldeponie nicht bekannt ist.

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

#### Bodenschutz

Für den Planungsraum wurde gemäß Bodenfunktionsbewertung, Stand November 2020, die Bewertungsstufe 5 ermittelt. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung (Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotential). Des Weiteren zeigt die Archivbodenkarte, dass Vorkommen seltener Bodenformen und Bodengesellschaften möglich sind. Durch die Einstufung von Teilflächen des Plangebietes in die Bewertungsstufe 5 plant der Bebauungsplan in eine Ausnahme. Voraussetzung für die Bewertung als Ausnahmefall ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnungsbaugebiet – Mittelweg“.

Folgende Auflagen sind für die Ausnahme zu erfüllen:

- 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.

Die Hinweise und Auflagen werden beachtet.

### **4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände**

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA

Bergbau- und sonstige Abbaugelände sind nicht betroffen.

## 5 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauplätzen herbeizuführen.

Allgemeines Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum der Gemeinde Klöden. In der Nachbarschaft befinden sich Nutzungen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200). Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen zum Immissionsschutz hinsichtlich der angrenzenden Straßen und gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen untersucht und berücksichtigt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht. Des Weiteren werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen in geschützte Naturbestandteile und geschützte Pflanzen- und Tierarten untersucht und berücksichtigt, sodass die ökologische Funktion am Standort nicht beeinträchtigt wird. Beachtet werden die bekannten Rechte der einzelnen Versorger.

## 6 Raum- und Nutzungskonzept

### 6.1 Planungskonzept

Im Plangebiet ist vorwiegend die Bereitstellung von ca. 3-4 Wohngrundstücken für bis zu II-geschossige Einzelhäuser sowie für den Nutzungszweck erforderliche Garagen / Carport und Nebenanlagen vorgesehen. Die öffentliche Erschließung ist durch die Zufahrt zur Straße „An der Ziegelei“ vorgesehen.

### 6.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,64 ha wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den dort allgemein zulässigen Nutzungen festgelegt.

Nicht zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und gemäß § 20 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse I-II festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt und die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze bestimmt.

Festgesetzt werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Abstansgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) entlang der Straßen. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung (ausgenommen Rasen) freizuhalten. Zugelassen werden Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze, welche gepflastert werden dürfen. Diese Festlegung begründet sich in den dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Festgesetzt werden Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB): sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medieneinführung.

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplanung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die Erhaltung der geschützten Alleebäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt. Nicht zugelassen werden Kies- und Schottergärten.

Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB) werden:

- der gesetzliche Schutz der Alleebäume
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen

Vermerkt wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet.

### **6.3 Planerische Abwägung**

#### **Ausschluss von Nutzungen (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 i.V. Abs. 9 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen.

In Abwägung der vorhandenen Entfernung zwischen den im Gemeindegebiet vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schank- und Speisewirtschaften und dem Plangebiet werden im Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzung und Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen, um einer Beeinträchtigung der vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Die Anlagen für kulturelle Zwecke und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere der geplanten und in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen unvereinbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird durch den vorgenommenen Nutzungsausschluss nicht beeinträchtigt.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die geplante 1 bis 2-geschossige Bebauung für die neu zu errichtenden Gebäude ermöglicht am Standort unterschiedliche Ausnutzungen. Es können Einzelhäuser mit 1-2 Geschossen entstehen. Darüber hinaus sind alle Dachformen möglich.

In der Umgebung sind ähnliche ein- und mehrgeschossige Bauten vorzufinden. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von zulässigen Dachformen besteht nicht, da auch die Umgebung von unterschiedlichen Dachformen geprägt ist. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB kann die zulässige Grundfläche (GRZ) 0,4 betragen. Davon wird Gebrauch gemacht, da noch kein verbindliches Baukonzept vorliegt. Für die bauliche Ausnutzung des Plangebietes orientiert sich der Bebauungsplan an der umgebenden Bebauung.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Da noch keine konkreten Projektpläne vorliegen wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mit einer Baugrenze abgegrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet genügend Flexibilität zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen wird deshalb auch nicht vorgenommen.

Diese sind auch auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

#### **Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe**

Nach § 78 Abs. 1 WHG hat der Bebauungsplan zu gewährleisten, dass im Hochwasserfall keine Lebens- oder Gesundheitsgefährdungen für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können. Im Plangebiet können sich im Extremfall Hochwasserstände von 0,5 m bis 2 m über Gelände einstellen. Der Abstand zwischen Wohngebiet und Elbe beträgt ca. 2 km.

Des Weiteren liegen Ortschaften, Entwässerungsgräben und Geländesenken zwischen Elbe und dem Plangebiet, welche das HQextrem in der Intensität abschwächen. Das Hochwasserrisiko hat eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Die Elbe ist eingedeicht, d. h. das Risiko besteht nur bei Deichbruch.

## **7 Planungsinhalte und Festsetzungen**

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kulturelle Zwecke
3. Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen und Garagen i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse I - II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

### **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### **7.2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

#### **7.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. In den Abstandsgrünflächen sind jegliche Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen (außer Rasen) nicht zugelassen. Zugelassen sind gepflasterte Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze.

### **7.4 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten sowie eine sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe und eine hochwasserangepasste Medieneinführung sind vorzunehmen. Bei einem HQextrem können sich Pegelstände von 0,5 m bis 2 m über dem Gelände einstellen.

### **7.5 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist eine 2-reihige Strauch-/Baumhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 1).

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

Pro 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 110 m<sup>2</sup> flächige Laubgehölze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzupflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 1).

### **7.6 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. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

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

Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist eine dauerhafte Bodenbedeckung aus Rasen herzustellen.

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

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Alleebäume sind zu erhalten.

### **7.8 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **7.8.1 Gehölzschutz**

Die Alleebäume entlang der Straße sind gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt. Eine Beseitigung oder Zerstörung ist gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten.

#### **7.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen**

In den in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die jeweiligen Versorger gesichert.

LR1 – Schmutzwasserdruckleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)

LR2 – Trinkwasserversorgungsleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)

LR 3 – Mittelspannungskabel (MITNETZ Strom mbH)

### **7.9 Vermerk**

#### **7.9.1 Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) der Elbe. Hier gilt § 78b WHG.

### **7.10 Hinweis**

#### **7.10.1 Immissionsschutz**

Im Plangebiet sind zeitweise Gerüche von den angrenzenden Tierhaltungen trotz Einhalten der Immissionsrichtwerte möglich.

#### **7.10.2 Bodenschutz**

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Erschließung**

#### **8.1.1 Straßenverkehr**

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „An der Ziegelei“ zu erreichen.

Baulastträger ist:       Stadt Jessen  
                                  Schloßstraße 11  
                                  06917 Jessen

#### **8.1.2 Energieversorgung**

Rechtsträger ist:       MITNETZ Strom mbh  
                                  Servicecenter Falkenberg (Elster)  
                                  Mühlberger Straße 2-4  
                                  04895 Falkenberg (Elster)

Der übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anlage 4 in die Begründung aufgenommen.

##### Hinweise des Rechtsträgers:

Für eine elektrotechnische Erschließung ist durch den Erschließungsträger ein formloser schriftlicher Antrag bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu stellen.

Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Bebauungsplan inklusive Lageplan
- Lageplan mit eingezeichneten Medienkorridor in den Formaten \*.dwg oder \*.dxf
- Beschreibung (Umfang, Zeitfenster, vorgesehener Ablauf der Erschließung)

Daraus folgt der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Mitnetz Strom und dem Erschließungsträger.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Standort Kolkwitz, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz einzureichen.

Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Mühlberger Straße 2-4 in 04895 Falkenberg/Elster zu erteilen.

#### **8.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung**

Rechtsträger ist:       Wasser- und Abwasserzweckverband  
                                  Elbe-Elster-Jessen  
                                  Jessener Straße 14  
                                  06917 Jessen/OT Grabo

Die übergebenen Leitungsbestandspläne werden als Anlage 5 in die Begründung aufgenommen.

##### Hinweise des Rechtsträgers:

Aus technischer Sicht, ist eine Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser und die entsprechende zentrale Schmutzwasserentsorgung realisierbar. Dazu stehen im öffentlichen Verkehrsraum „An der

Ziegelei“ ein Schmutzwasserfreispiegelkanal DN 200 PVC und eine Trinkwasserversorgungsleitung 90 x 8,2 PE-HD für eine mögliche Anbindung zur Verfügung.

Südöstlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 568 der Flur 2, (parallel zum Wohngebiet) verläuft eine SW — Druckleitung 160 x 14,6 PE-HD die in der Lage unsicher ist. Eine Schutzstreifenbreite von mindestens 6,00 Meter ist einzuhalten.

Nordwestlich des Plangebietes, verläuft angrenzend an der Flur 2, Flurstück 568 eine SW - Druckleitung 160 x 14,6 PE-HD sowie eine TW - Druckleitung 90 x 8,2 PE-HD die ebenfalls in ihrer Höhenlage und dem Trassenverlauf „nicht eindeutig“ bestimmt werden kann. Je nach Lage der Ver- und Entsorgungsleitung sind auch hier die geforderten Schutzstreifenbreiten gemäß DVGW (4,00 bzw. 6,00 Meter) einzuhalten.

#### Hinweise für die Umsetzung der Planung:

Die Zugangspunkte an den Schmutzwasserfreispiegelkanal DN 200 (Aufbruch/Querung der Kreisstraße „An der Ziegelei“) - für die Errichtung der Schmutzwasseranschlusskanäle - um die geplanten Wohngrundstücke schmutzwasserseitig zu entsorgen, müssen nach Absprache mit dem Landkreis Wittenberg (Kreisstraßenbauamt) eine Mindestdeckung von 1,00 m erreichen. Das ist bei der weiteren Planung/Einteilung der geplanten Wohngrundstücke zu beachten.

Im Antragsverfahren (für jedes der geplanten Wohngrundstücke einen Antrag), § 13 Anschlussantrag der Wasserversorgungssatzung und § 7 Entwässerungsantrag der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des WAZV - erhält jedes der geplanten Wohngrundstücke nach Antragseingang- und bestätigten Kostenvoranschlag einen Hausanschluss für Trink- und Schmutzwasser. Für die Anbindung des Baugebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und an die Trinkwasserversorgung wird laut der Satzung des WAZV ein einmaliger Flächenbeitrag erhoben. Die im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesene Geschoszahl wird in die Berechnungen einfließen. Die Flächenbeiträge werden nach Festlegung der Flächen ausgewiesen.

Abschließend bittet der WAZV die Stadt Jessen (Elster) als Erschließungsträger darum, vor der Vermessung/Erstellen des Parzellierungsplans Kontakt zum WAZV (Abt. Grundstückswesen) - für eine Grundbuchrechtliche Sicherung der besagten Ver- und Entsorgungsanlagen die sich auf dem Flurstück 568 der Flur 2 befinden, aufzunehmen.

#### **8.1.4 Fernsprechversorgung**

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom  
Technik GmbH  
Kaiserslauterer Straße 75  
06128 Halle / Saale

Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien ergeben sich nicht. Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsstruktur ist möglich.

#### Hinweis:

Bei Beauftragung eines Hausanschlusses ist die zugewiesene Hausnummer anzugeben.

#### **8.1.5 Erdgasversorgung**

Rechtsträger ist: SpreeGas GmbH  
Vertreten durch NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg  
Am Gaswerk 14  
6925 Annaburg

Der Ort Klöden ist nicht mit Erdgas versorgt.

#### **8.1.6 Niederschlagswasserentsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dezentral zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung genutzt.

### 8.1.7 Löschwasser

Zuständig ist: Stadt Jessen  
 Schloßstraße 11  
 06917 Jessen (Elster)

Die benötigten Löschwassersentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der nächste Feuerlöschbrunnen mit der benötigten Leistung befindet sich am Plangebiet an der Anbindung der Straße „An der Ziegelei“/ „An den Linden“ mit einer Leistung von 895 l/min.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gegeben.

### 8.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Brantner Deutschland GmbH  
 Großkorgaer Landstr. 4  
 06917 Jessen (Elster), OT Schweinitz

Für den Bereich des Plangebietes besteht Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung, sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen u. ä.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind und gemäß der Satzung ebenso von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist die Entsorgung vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst, von zugelassenen Entsorgungsunternehmen, zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

### 8.1.9 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

#### **8.1.9.1 Immissionen durch Heizungsanlagen (Landkreis Wittenberg, Immissionsschutzbehörde)**

Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass die zu installierenden Heizungsanlagen / Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

#### **8.1.9.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit (Landesamt für Geologie und Bergwesen)**

Vor Beginn von Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens am konkreten Standort empfohlen.

#### **8.1.9.3 Immissionen aus angrenzenden Tierhaltungen (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Immissionsschutz)**

Im Plangebiet sind zeitweise Gerüche von den angrenzenden Tierhaltungen trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte möglich.

#### **8.1.9.4 Artenschutz (Landkreis Wittenberg, untere Naturschutzbehörde)**

Bei der zukünftigen Bebauung der Plangebietsfläche sind die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden 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. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten 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. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

#### **8.1.9.5 Immissionen durch Heizanlagen der Bebauung (Landkreis Wittenberg, untere Immissionsschutzbehörde)**

Bei der zukünftigen Bebauung der Plangebietsfläche sind nachfolgende Anforderungen hinsichtlich Immissionsschutzes zu beachten:

- Da von Wärmepumpen Schallemissionen ausgehen können, sind insbesondere die vom Hersteller vorgegebenen Planungshinweise und Aufstellbedingungen zu beachten.
- Es sind Wärmepumpen einzusetzen, die einen entsprechend niedrigen Schalleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben.
- Die Wärmepumpen müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt werden, so dass zusätzliche Schallbelastungen beispielsweise durch Reflexionen an den Wänden verhindert werden.
- Die Wärmepumpen sind in einem maximalen Abstand zu und abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft, wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen, so aufzustellen, dass die gebietscharakteristischen Immissionsrichtwerte jederzeit eingehalten werden.
- Gasfeuerungsanlagen sind so zu betreiben, dass die Grenzwerte für die Abgasverluste nach § 10 Abs 1 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen nur betrieben werden, wenn sie sich in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand befinden. Sie dürfen nur mit Brennstoffen betrieben werden, für deren Einsatz sie nach Angaben des Herstellers geeignet sind. Errichtung und Betrieb haben sich nach den Vorgaben des Herstellers zu richten.
- Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit Ausnahme von Grundöfen und offenen Kaminen, dürfen nur betrieben werden, wenn für die Feuerstättenart der Einzelraumfeuerungsanlagen durch eine Typprüfung des Herstellers belegt werden kann, dass unter Prüfbedingungen die Anforderungen an die Emissionsgrenzwerte und den Mindestwirkungsgrad nach Anlage 4 der 1. BImSchV eingehalten werden.
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind so zu Errichten und zu betreiben, dass die Ableitbedingung für Abgase nach § 19 der 1. BImSchV erfüllt werden.

Bei der Errichtung und dem Betrieb einer üblichen Heizungsanlage für eine Einzel- und Doppelhausbebauung handelt es sich in der Regel, um eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftigen Anlage und unterliegt daher den Vorschriften der §§ 22 und 23 i. V. m. § 3 Abs. 6 BImSchG.

Danach sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gem. § 22 Abs. 1 so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

## **9 Flächenbilanz**

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.730 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Abstandsgrün“	1.677 m <sup>2</sup>

**Gesamt: 6.407 m<sup>2</sup>**

## 10 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete sowie Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Biotopschutzes lassen sich durch die gemeindliche Abwägung nicht überwinden.

Die Verbote der §§ 30 und 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben und sind erst auf dieser Ebene abschließend beurteilungsfähig und lösbar.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob der Vollzug des B-Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände der §§ 30 und 44 BNatSchG möglich ist. Um eine sachgemäße Aussage über eventuell schutzwürdige floristische und faunistische Bestandselemente der Vorhabenfläche treffen zu können, wird eine Artenschutzrelevanzprüfung durchgeführt.

### 10.1 Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden

#### 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.

#### 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 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.

### **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.

## **10.2 Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a und b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. In vorliegender Planung wird aufgrund der Bodenwertstufe 5 in eine Ausnahme hineingeplant. Deshalb ist der unvermeidbare Eingriff in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft auszugleichen.

## **10.3 Zu berücksichtigende Schutzgüter**

### **10.3.1 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.

#### Immissionen aus der angrenzenden Tierhaltung

Gemäß Beschreibung Kap. 1.4.1 können von der ca. 250 m entfernten Rinderanlage Geruchsbeeinträchtigungen auftreten. Nach Erfahrungswerten (Quelle: Geruchsfahnenbegehungen an Rinderställen der TU München – Weihenstephan) ist davon auszugehen, dass der Rindergeruch nur bis zu einer Entfernung von 30 m wahrnehmbar ist.

Nicht gänzlich auszuschließen sind zeitlich begrenzte und witterungsabhängige Gerüche trotz Einhaltung der gesetzlichen Geruchsimmisionsrichtwerte.

### **10.3.2 Schutzgut naturschutzrelevante Gebietsausweisungen**

Das Planungsgebiet ist nicht von naturschutzrelevanten Ausweisungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder der Landschaftspflege betroffen. Es befindet sich jedoch in einem, gem. Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), festgelegten Hochwasserrisikogebiet HQ200. Die in der Nähe liegenden Schutzgebiete sind in Tabelle 1 dargestellt.

**Tabelle 1: Schutzgebiete in der Nähe des 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
WHG	Hochwasserrisikogebiet HQextrem der Elbe	innerhalb
WHG	Hochwasserrisikogebiet HQ100 der Elbe	ca. 800 m westlich

Die Planfläche liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe, welches bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQextrem, ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen, überschwemmt werden würde. Die Wasserpegelstände würden hier eine Höhe von 0,5-2 m über dem Grund annehmen. Um das Schadenspotenzial im besiedelten Bereich zu mindern werden am Plangebietsstandort hochwasser-unempfindliche Bau- und Lagerungsformen festgelegt.

**Erhebliche Beeinträchtigungen der in der Umgebung liegenden Schutzgebiete sind aufgrund der Charakteristik des Bebauungsplans auszuschließen.**

### **10.3.3 Schutzgut 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 2 aufgeführten Biototypen, dargestellt auch in einer Biotopkarte Anlage 2.

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 BIOTOPTYPENRICHTLINIE DES LANDES SACHSEN-ANHALT (1998). Die Begehung

des Untersuchungsgebietes ergab keinen schützenswerten oder schwer regenerierbaren Biototypbestand im Plangebiet.

**Tabelle 2: 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	6.147	36.882
<b>HED</b> Gehölzfläche	13	260	3.380
<b>HHB</b> Baumreihe aus heimischen Gehölzen	16	15 Bäume	240
<b>Summe</b>		<b>6.407 m<sup>2</sup></b>	<b>40.502</b>

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.

#### 10.3.4 Schutzgut Pflanzen

Im Planungsraum wurden gesetzlich geschützte Gehölze durch einen Kartierungsgang erfasst (s. Tabelle 3).

**Tabelle 3: geschützte Gehölze im Plangebiet**

Baum Nr.	Baumart	Kronen-durchmesser in m	Stammanzahl	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
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

#### 10.3.5 Schutzgut Tiere

Das faunistische Arteninventar innerhalb des Plangebietes wurde durch Dr. U. Zuppke, Lutherstadt Wittenberg im Mai 2021 ermittelt (s. Anlage 3 der Begründung).

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.**

### 10.3.6 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, das 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 dem angrenzenden Grundstück 524, 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.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Der Boden im Plangebiet ist unversiegelt, jedoch durch die Nutzung als Pferdeweide anthropogen überprägt. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Die bindigen Oberbodenschichten beeinträchtigen die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Das Ertragspotential ist sehr gering. Aufgrund des vorbelasteten Zustandes der Plangebietsflächen waren auch keine besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten vorzufinden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können höchstens 1.892 m<sup>2</sup> Boden versiegelt werden. Durch Überbauung / Versiegelung verlieren Böden nahezu vollständig ihre Funktion im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Durch die Zerstörung des gewachsenen Bodenprofils geht auch die natur- und kulturhistorische Archivfunktion des Bodens verloren. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet.

Die zulässige Versiegelung des Bodens wird durch Festsetzung von nachfolgenden grünordnerischen Maßnahmen kompensiert:

- Anlegen einer Strauch-/Baumhecke auf 500 m<sup>2</sup>
- Anlegen einer Gebüschfläche auf 705 m<sup>2</sup>

Der Hinweis zur an das Plangebiet angrenzenden Mülldeponie wird wie folgt beachtet:

Auf dem Plandokument wird darauf hingewiesen, dass die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz- und Ausführungsgesetz (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren ist, falls bei Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden.

### **10.3.7 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.

#### Grundwasser

Durch die Versiegelung von zuvor unversiegelten Böden kann die Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Der Boden im Plangebiet ist stark vorbelastet (vgl. Kap. 10.3.6 Schutzgut Boden). Aufgrund der vorhandenen bindigen Oberbodenschichten bis zu einer Tiefe von 2,40 m unter Gelände ist die Versickerung eingeschränkt.

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 anzunehmen. Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

### **10.3.8 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.

#### **Auswirkungen**

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.

### **10.3.9 Schutzgut Landschaft**

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.

#### **Auswirkungen**

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.



### **10.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige 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 Bodendenkmale im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.

#### **Auswirkungen**

Kultur- und Sachgüter werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, da sie sich nicht im Wirkraum befinden. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmälern, gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA, zu melden.

## **11 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.

### **11.1 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

#### **11.1.1 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.

#### **11.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

##### **11.1.2.1 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 2 „Biotopkarte“ erhoben und in Kap. 10.3.3 Tabelle 2 dargestellt und bewertet.

Gemäß Kap. 10.3.3 Tabelle 2 hat die Plangebietsfläche mit einer Größe von 6.407 m<sup>2</sup> einen Bestandswert von 40.502 Wertpunkten.

### 11.1.2.2 Bilanz der geplanten Ausgleichsmaßnahme

**Tabelle 4: 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	500	3.000
<b>Planung Kompensationsfläche M1</b>			
HHA Strauch- / Baumhecke aus heimischen Arten	16	500	8.000

**Tabelle 5: 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>			
HHB Gebüschfläche aus heimischen Arten	16	705	11.280

**Tabelle 6: 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	1.633	9.798
<b>Planung Kompensationsfläche Pg1</b>			
PYA Grünanlage (Beet, Rabatte, Mulde)	6	1.633	9.798

**Tabelle 7: Ausgleichsbilanz Pflanzgebot 2 Pg2**

<b>Bestand Kompensationsfläche Pg2</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	1.677	10.062
<b>Planung Kompensationsfläche Pg2</b>			
GSB Scheerrasen	7	1.677	11.739

**Tabelle 8: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gesamt**

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Wert</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>gesamt</b>
Code	A	B	C=AxB
BW bebaute Flächen devastiertes Grünland	0	1.892	-
PYA Grünanlage (Beet, Rabatte, Mulde)	6	1.633	9.798
HHB Baumreihe aus heimischen Arten	16	(15 Stück)	240
HHA Strauch- / Baumhecke aus heimischen Arten	16	500	8.000
GSB Scheerrasen	7	1.677	11.739
HHB Gebüschfläche aus heimischen Arten	16	705	11.280
		<b>6.407</b>	<b>41.057</b>

Auf der Plangebietsfläche von ca. 6.407 m<sup>2</sup> entsteht unter Berücksichtigung der Pflanzgebote Pg1 und Pg2 sowie der Pflanzbindung Pb i. V. m. den Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 kein Wertverlust.

### 11.1.2.3 Festsetzungen

#### a) 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 standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 1).

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

Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 110 m<sup>2</sup> mit Laubgehölzen flächig anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 1).

#### b) 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. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

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

Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist eine dauerhafte Bodenbedeckung aus Rasen herzustellen.

#### c) 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.

## 12 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkprognose

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 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 1.892 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 (500 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 3) sind Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der umweltbezogenen Auswirkprognose wurde 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.

### **13 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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

BAUMSCHUTZSATZUNG – Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Jessen (Elster), Beschluss-Nr. 15/2013

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 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 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) 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

DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

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

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

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)

### 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>

WINDKARTEN ZUR MITTLEREN WINDGESCHWINDIGKEIT in Deutschland, Deutscher Wetterdienst (DWD), Bezugszeitraum: 1981 bis 2000, [https://www.dwd.de/DE/leistungen/windkarten/deutschland\\_und\\_bundeslaender.html](https://www.dwd.de/DE/leistungen/windkarten/deutschland_und_bundeslaender.html)

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

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke  
Bad Liebenwerda, Juli 2022