

Stadt Jessen (Elster)



Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln

Begründung

- Entwurf -

Planträger:

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

Planverfasser:

Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de



Bearbeitungsstand: 25.08.2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	3
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	4
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	4
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	6
1.4 Örtliche Planungen	8
1.4.1 Flächennutzungsplan Mügeln	8
1.4.2 Flurbereinigungsverfahren	9
1.5 Rechtsgrundlagen	10
1.6 Plangrundlagen	10
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	10
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2 Beschreibung des Plangebietes	12
3.0 Beschreibung des Planvorhabens	13
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	15
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO) ..	16
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
4.5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	17
4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	17
4.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	17
4.8 Sonstige Planzeichen	17
4.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	18
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	18
5.1 Rechtliche Einordnung	18
5.2 Besonderer Artenschutz	19
5.3 Immissionsschutz	21
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	23
7.0 Flächenbilanz	23
8.0 Verfahrensvermerke	24
9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	25

Abbildungen

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010	5
Abb. 3: Ausschnitt Festlegungskarte REP A-B-W 2018	7
Abb. 4: Ausschnitt FNP Mügeln 1993	8
Abb. 5: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss	11
Abb. 6: Realnutzung Plangebiet, Luftbild	13

Karten / Pläne

327/2 Planzeichnung Bebauungsplan – Entwurf M 1:1.000

Anlagen

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

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Stadt Jessen (Elster) beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) fasste am 04.04.2022 den Beschluss Nr. BA 01/2022 über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Dem Aufstellungsbeschluss lag ein Antrag der Grundstückseigentümer der Planflächen zugrunde, die auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Jessen (Elster) die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf ihren Grundstücksflächen an der Jüterboger Allee im Ortsteil Mügeln vornehmen wollen.

Der Planbereich ist dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnbebauung macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere für Einfamilienhäuser, um der stetig anhaltenden Nachfrage nach Bauland zu entsprechen. Das verfügbare Baulandpotenzial für den Wohnungsbau ist derzeit nicht ausreichend, so dass die Entwicklung neuer Baugebiete erforderlich wird. Die Bereitstellung erschlossener Wohnbaugrundstücke insbesondere für junge Familien soll kurzfristig ermöglicht werden. Damit soll auch der weiteren Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegengewirkt werden.

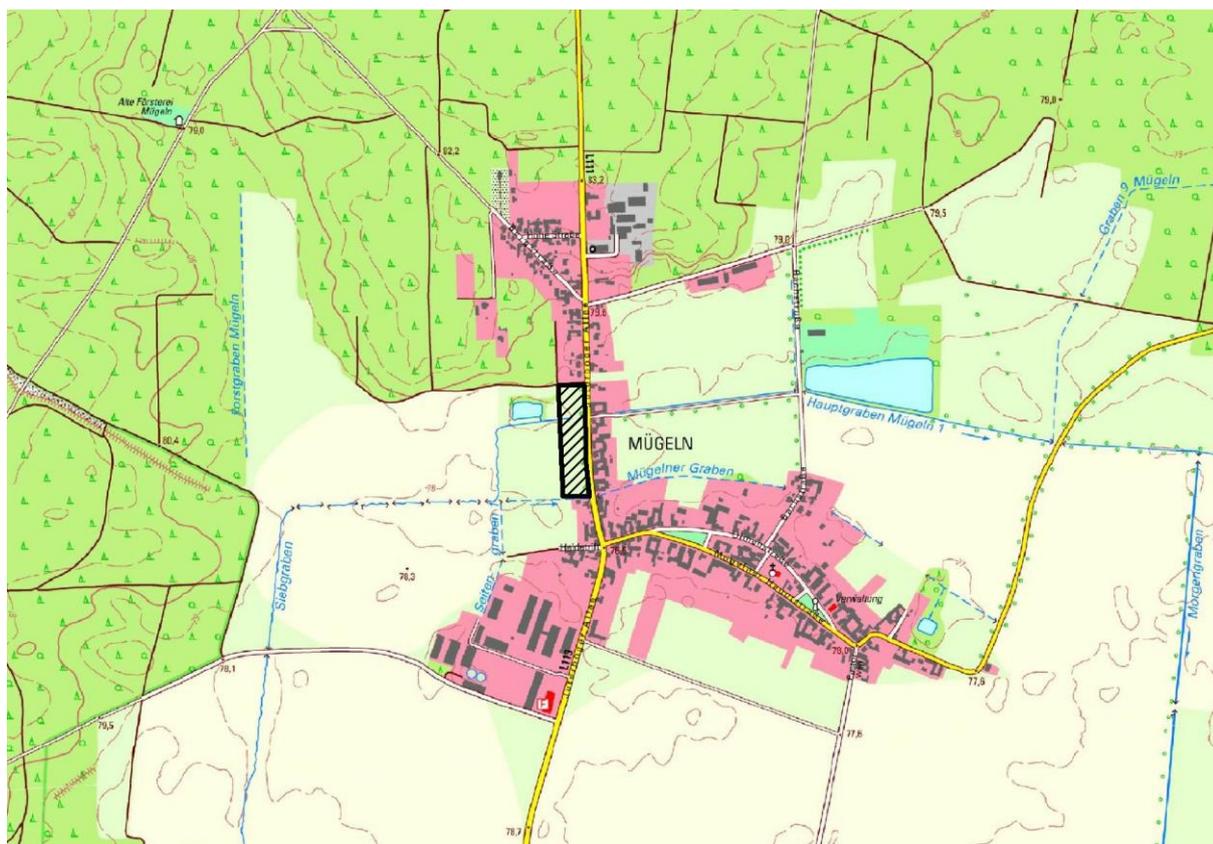


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

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

Das Plangebiet umfasst unbebaute Grundstücksflächen in der Gemarkung Mügeln, Flur 1, Flurstücke 68/25 (Teilfläche), 72 (Teilfläche), 74 (Teilfläche) und 105 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha. Es befindet sich auf der Westseite der Jüterboger Allee in der Ortslage Mügeln.

1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Das Baugebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es werden nur Wohnnutzungen auf den Planflächen begründet, deren Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m² beträgt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

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

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

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

Zeichnerische Festlegungen sind für die Ortslage Mügeln nicht gegeben.

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

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

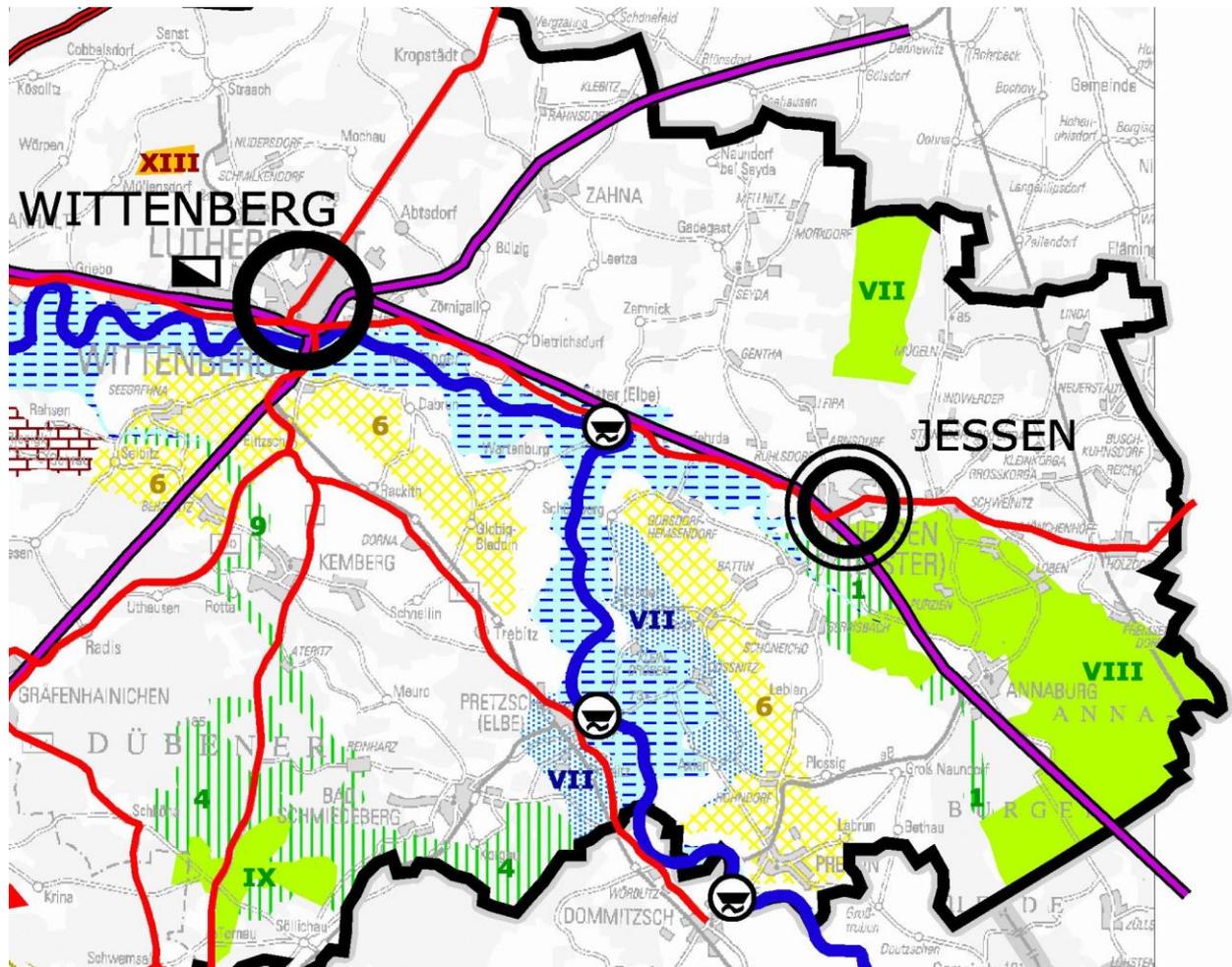


Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010

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

Raumstruktur

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

Landesfördermaßnahmen zu berücksichtigen ist.

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

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

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

Siedlungsstruktur

- G 12** In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.
- G 13** Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Z 22** Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden.
- Z 23** Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- Z 40** Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen. Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

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

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

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

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

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

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

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

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

Mügeln liegt an zwei Landesstraßen:

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

Landesstraße L 111: Mügeln – Landesgrenze – (Jüterbog)

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

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

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

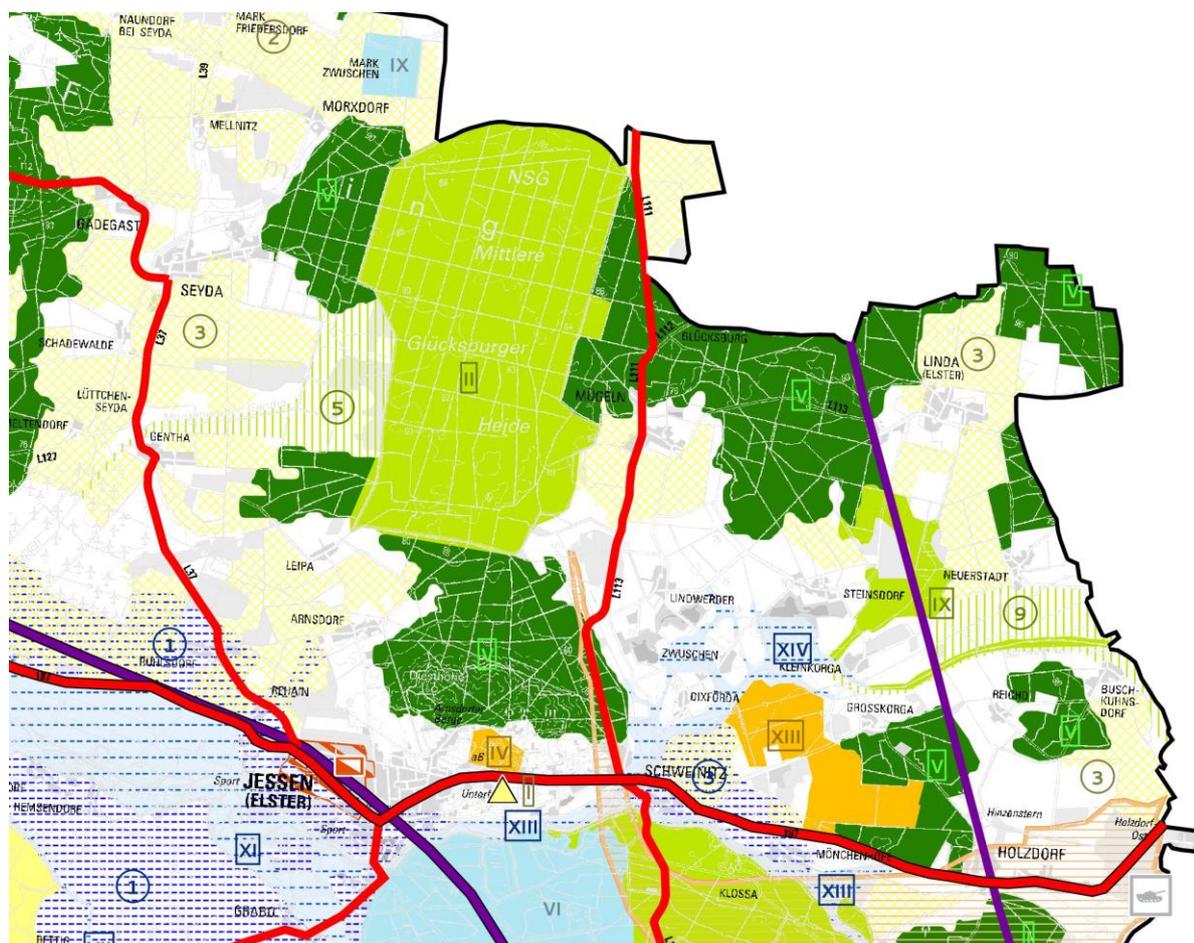


Abb. 3: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

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

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

1.4 Örtliche Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan Mügeln

Für den Ortsteil Mügeln liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 vor. Zu diesem Zeitpunkt war Mügeln eine eigenständige Gemeinde.

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

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

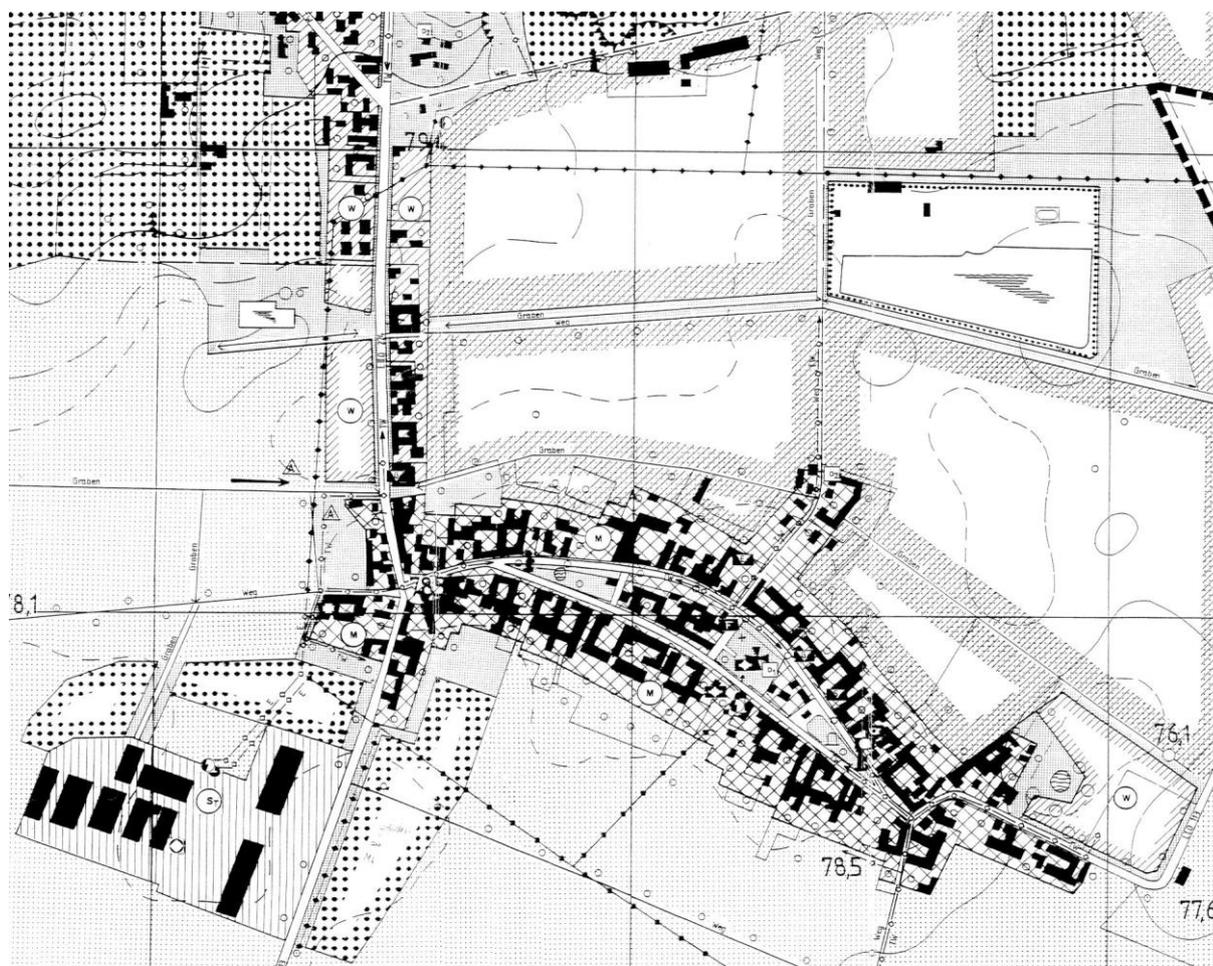


Abb. 4: Ausschnitt FNP Mügeln 1993

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

1.4.2 Flurbereinigungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.6 Plangrundlagen

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

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

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

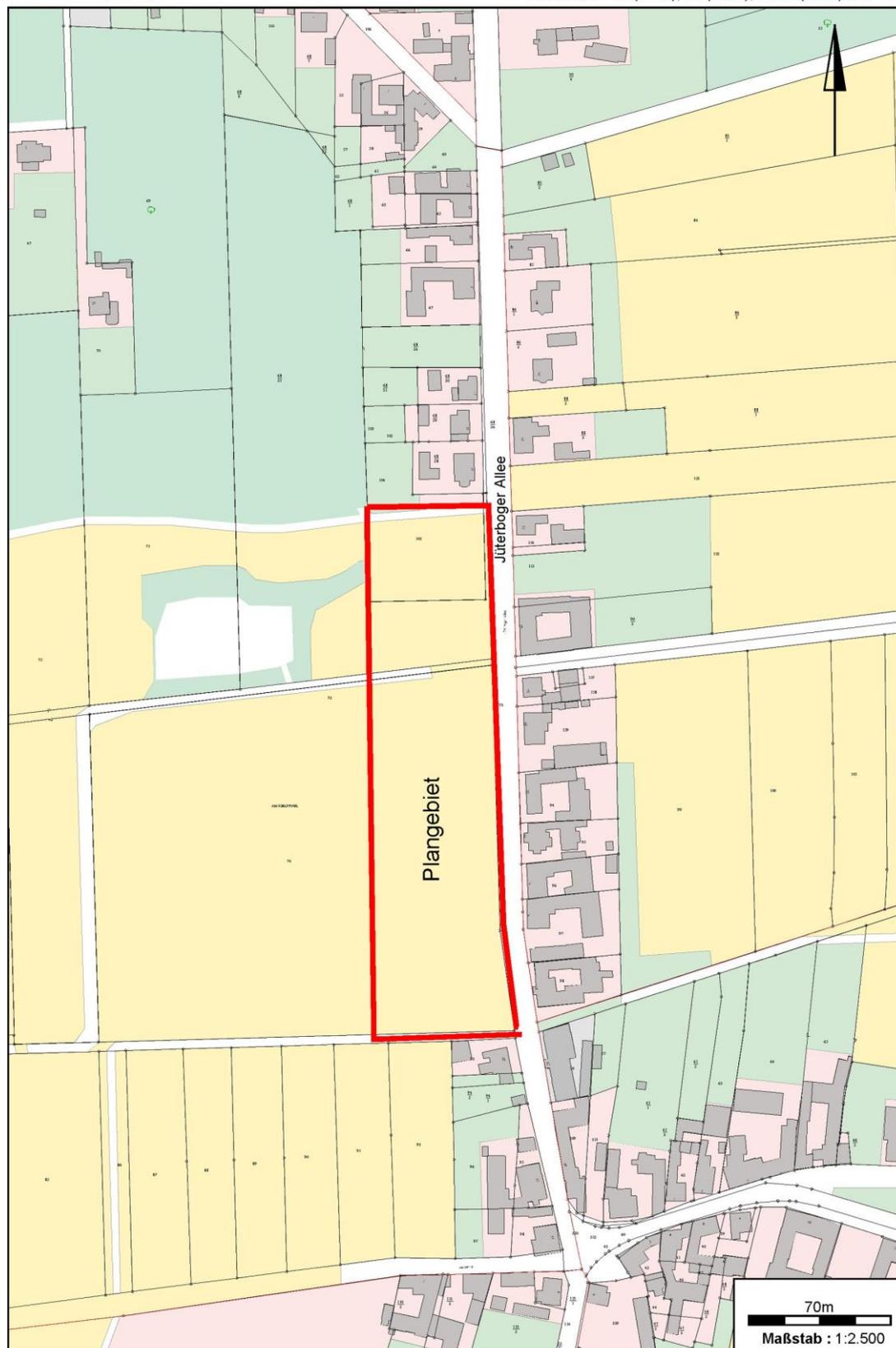
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 68/25, 72 und 74 sowie das Flurstück 105 in der Flur 1, Gemarkung Mügeln. Er hat eine Flächengröße von ca. 14.372 m². Die Vorhabenträger sind Eigentümer der betroffenen Grundstücksflächen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Landesstraße L 111 sowie im Norden und Süden an den bebauten Innenbereich der Ortslage Mügeln an.

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

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



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

Abb. 5: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss

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

2.2 Beschreibung des Plangebietes

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

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

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

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

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

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



Plangebiet von Süden



Jüterboger Allee /L 111 (Baustellenbereich)



Plangebiet von Norden



Siebgraben von Westen

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



Abb. 6: Realnutzung Plangebiet, Luftbild

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

Auf der Westseite des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsfreileitung. Nach Angaben des Betreibers (Schreiben der epeg Energieplanung i.A. der Mitnetz Strom) wird diese Freileitung vollständig zurückgebaut.

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

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

3.0 Beschreibung des Planvorhabens

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

Es können durch Parzellierung innerhalb des Geltungsbereiches bis zu 9 Baugrundstücke entstehen, die über die Jüterboger Allee erschlossen sind. Die Grundstücksgrößen werden bedarfsgerecht zugeschnitten. Die Grundstückstiefe bestimmt sich durch die westliche Grenze des Geltungsbereiches. Sie variiert zwischen ca. 55 m und 60 m.

Die Erschließung ist über die Jüterboger Allee gesichert. Vorgesehen ist je Baugrundstück eine Grundstückszufahrt.

Berücksichtigt ist die Baumreihe der Linden, die innerhalb der Verkehrsfläche der Landesstraße L 111 liegt. Eine Übernahme des Baumstreifens in kommunales Eigentum ist nicht vorgesehen.

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

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

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

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

Die unbefestigten Zufahrtswege an der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches werden beibehalten. Sie sind für die Erschließung der westlich gelegenen Flächen weiterhin erforderlich. Darüber hinaus ist der südliche Weg für den Mügelner Graben von Bedeutung.

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

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

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

Der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen (Grundschatz). Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird über den Teich westlich des Plangebietes gesichert.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete

Nach den Zielen des Bebauungsplans sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben ist auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden bzw. die Wohnnutzung ausgerichtet. Andere Nutzungen sind eingeschränkt bzw. nicht zulässig. Damit wird auch der Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB entsprochen. Zu den zulässigen Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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

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

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

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

Grundsätzlich sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig. Dies ist bei Wohnungsbauvorhaben regelmäßig nicht der Fall.

Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

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

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

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

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

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die allgemeinen Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 12.769 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von 5.108 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Mit der GRZ 0,6 beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 7.661 m² und liegt damit deutlich unter 10.000 m² als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens § 13b BauGB.

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

Bei der Festsetzung bzw. Definition der Vollgeschosse verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf landesrechtliche Vorschriften.

ten der Bauordnung. Mit Bezug auf § 87 Abs. 2 der Bauordnung Sachsen-Anhalt gelten Dachgeschosse, deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der darunter liegenden Geschossfläche beträgt, nicht als Vollgeschosse.

Da keine örtlichen Bauvorschriften wie etwa zu Dachformen festgeschrieben werden sollen, sind auch Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen oder Staffelgeschossen zulässig, deren Dachgeschoßfläche nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche einnimmt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist die GFZ 0,4. Damit wird die Geschossfläche auf 40 % der Grundstücksfläche begrenzt. Bei einer Größe des Baugrundstücks von 1.000 m² wären maximal 400 m² Geschossfläche zulässig.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 87 Abs. 2 BauO LSA gelten Dachgeschosse, deren Grundfläche weniger als zwei Drittel der darunter liegenden Geschossfläche beträgt, nicht als Vollgeschosse.

Gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens 2 Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

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

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

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

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

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

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

Im Übrigen wird auf die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BauO LSA verwiesen.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

Festsetzungen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt sind, zulässig, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

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

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

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

Zur Sicherung der Erschließung von Flächen westlich des Geltungsbereiches macht sich die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen erforderlich. Die entlang der nördlichen und südlichen Grenzen verlaufenden unbefestigten Wege bzw. Zufahrten werden in ihrem Bestand festgeschrieben. Erforderlichenfalls sind ergänzend privatrechtliche Regelungen durch Grunddienstbarkeiten durch die Vorhabenträger zu veranlassen.

4.5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungs-Freileitung der Mitnetz Strom GmbH. Der Verlauf der Leitung ist im Plan gekennzeichnet. Nach Angaben des Betreibers wird diese Freileitung in 2022 vollständig zurückgebaut. Sie hat demnach keinen Einfluss auf die geplante Bebauung.

4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

4.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

4.8 Sonstige Planzeichen

Für den Verlauf der Trinkwasserleitung und die geplante Schmutzwasserleitung auf der Westseite der Landesstraße /Jüterboger Allee ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Elbe-Elster-Jessen“ zeichnerisch festgesetzt.

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

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

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

4.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten, die sich aus gesetzlichen Erfordernissen oder sonstigen Belangen ergeben:

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

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

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen.

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

Belange der Abfallentsorgung

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

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

Baugrundverhältnisse

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

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). 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 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 oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten). Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet „Glücksburger Heide“ FFH0068LSA in einer Entfernung von ca. 1.300 m und das Naturschutzgebiet „Glücksburger Heide“ NSG0196 im Abstand von ca. 600 m. Auswirkungen des Planvorhabens auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine geschützten Biotope oder geschützten Landschaftsbestandteile.

5.2 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben gefährdet sein können.

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

„Es ist verboten,

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

(Zugriffsverbote).

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

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

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

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

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

Avifauna:

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

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

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

- Amsel - *Turdus merula*
- Elster - *Pica pica*
- Grünfink - *Carduelis chloris*
- Haussperling - *Passer domesticus*
- Kohlmeise - *Parus major*
- Mönchsgrasmücke - *Sylvia atricapilla*
- Rauchschnalbe - *Hirundo rustica*
- Ringeltaube - *Columba palumbus*
- Star - *Sturnus vulgaris*
- Türkentaube - *Streptopelia decaocto*

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

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

Reptilien:

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

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

Fledermäuse:

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

Wasser bewohnende Tiere:

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

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

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

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

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

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

Insekten:

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

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

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

- Außerdem: Ampfer-Purpurspanner (*Lythria cruentaria*)

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

- Käfer: Für das Vorkommen von xylobionten, gefährdeten Käferarten fehlen die Voraussetzungen.

- Heuschrecken: Von den im Sommer vorkommenden Heuschreckenarten konnten
 - Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*),
 - Gewöhnliche Sichelschrecke (*Phaenoptera falcata*),
 - Feldgrille (*Gryllus campestris*) beobachtet werden.

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

Zusammenfassung

Die aktuellen Begehungen im zu erschließenden Gebiet für die „Wohnbebauung an der Jüterboger Allee in Mügeln“ brachten im Jahr 2022 keinen Hinweis auf das Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Vogel- und Reptilienarten sowie von Fledermäusen oder wertgebender Insektenarten, so dass deren Vorkommen gegenwärtig ausgeschlossen werden kann. Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 ff BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das geplante Wohngebiet sind die geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Mögliche Beeinträchtigungen aus der benachbarten Umgebung dürfen die zulässi-

gen Grenz- bzw. Richtwerte zur Luftreinhaltung sowie zum Lärm nicht überschreiten.

Das Plangebiet grenzt an die dörfliche Ortslage an. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Industriegebiete, von denen signifikante Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen ausgehen. Umgekehrt ist davon auszugehen, dass vom geplanten Wohngebiet keine signifikanten Emissionen auf das bestehende Dorfgebiet ausgehen. Besonders schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

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

Für die Landesstraße L 111 Mügeln bis Landesgrenze liegen keine Angaben vor. Es wird von einer Verkehrsstärke von ca. 1.000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 100 Kfz ausgegangen, da sich die Verkehrsströme zwischen beiden Landesstraßen in der Ortslage Mügeln splitten.

Für allgemeine Wohngebiete gelten die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für den Tag mit 55 dB(A) und die Nacht mit 45 dB(A).

Es wird eingeschätzt, dass die Orientierungswerte nicht wesentlich überschritten werden und der Schwellenwert für Außenwohnbereiche in Höhe von 65 dB(A) bei allen Immissionsorten im Plangebiet unterschritten wird. Gesundheitsgefährdungen aus dem Verkehrslärm sind nicht erkennbar. Maßnahmen zum Lärmschutz sind demnach nicht erforderlich.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

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

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

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

7.0 Flächenbilanz

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

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

Tab. 2: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

Ermittlung der Grundfläche

Für die Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 12.769 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 5.108 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Mit der GRZ 0,6 beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 7.661 m² und liegt damit deutlich unter 10.000 m² als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens § 13b BauGB.

8.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 unter der Beschluss-Nummer BA 01/2022 die Aufstellung des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln beschlossen. Der Beschluss ist am 27.04.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am den Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:
Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
in der Stadtverwaltung Jessen (Elster), 06917 Jessen (Elster), Schloßstraße 11, Zimmer 0.39, öffentlich ausgelegt und waren zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Jessen (Elster) www.jessen.de/bauen-und-wohnen/bauen-in-jessen-elster/bebauungsplan und auf dem Landesportal einzusehen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich, auch elektronisch oder durch Fax oder in sonstiger Weise, oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Der Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ im Ortsteil Mügeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
8. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MULE vom 15.02.2020, MBl. LSA 2020 Nr. 19 vom 2. Juni 2020, S. 174
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Mügeln 1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG -) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, in Kraft getreten am 26.07.2014
- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Richtlinie vom 13.05.2013
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010
- Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Jessen (Elster) - (Baumschutzsatzung) vom 28.05.2013
- Umweltschadengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)