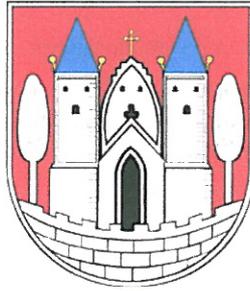


Stadt Jessen (Elster)



Bebauungsplan Nr. 46 „Unterberge Jessen“

Umweltprüfung mit Grünordnungsplan

- Endgültige Fassung -

- 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
Am Alten Bahnhof 1 C
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
E-Mail: rainer.dubiel@t-online.de
www.planer-flaeming-heide.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin

Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
- Bearbeitungsstand:** 15.07.2014




D. Bretschneider
Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	DARSTELLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	Ausgangssituation und Planungsanlass	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Aussagen übergeordneter Planungen	5
1.4	Beschreibung des Standortes	6
1.5	Beschreibung des Planvorhabens	8
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
2	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	10
2.1	Untersuchungsrahmen- räumliche und inhaltliche Abgrenzung	10
2.2	Begriffsdefinitionen	10
2.3	Berücksichtigung des Ist-Zustandes	11
2.4	Wirkanalyse	12
2.5	Standortalternativen	12
2.6	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	12
3	ÖKOLOGISCHE ZIELVORGABEN	12
3.1	Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter	12
3.1.1	Schutzgut Mensch	12
3.1.2	Schutzgut Boden	12
3.1.3	Schutzgut Wasser	13
3.1.4	Schutzgüter Klima und Luft	13
3.1.5	Schutzgüter Flora und Fauna	14
3.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
3.2	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope	15
4	AKTUELLER ZUSTAND SOWIE BESCHREIBUNG U. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG D. PLANVORHABENS	15
4.1	Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen	15
4.1.1	Baubedingte Auswirkungen	15
4.1.2	Anlagebedingte Auswirkungen	15
4.1.3	Betriebsbedingte Auswirkungen	16
4.2	Schutzgut Mensch	16
4.3	Schutzgut Flora	17
4.3.1	Potentielle natürliche Vegetation	17
4.3.2	Aktuelle Vegetation	18
4.4	Schutzgut Fauna	19
4.4.1	Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen	19
4.5	Schutzgut Boden	20
4.6	Schutzgut Wasser	22
4.7	Schutzgut Klima/ Luft	22
4.8	Schutzgut Landschaft	23
4.9	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	24
4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung	25
5	NULLVARIANTE	25
5.1	Prognose für die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung	25

6	KOMPENSATION	25
6.1	Rechtliche Grundlagen	25
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	26
6.3	Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen	27
6.3.1	Flächenbilanzierung Bestand	29
6.3.2	Flächenbilanzierung Planung	29
7	MONITORING	35
8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	35
9	LITERATUR/ PLANUNGSGRUNDLAGEN/ GESETZE	36
ABBILDUNGEN		
Abbildung 1:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) mit Kennzeichnung des Planbereiches	6
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Jessen (Elster)	6
Abbildung 3:	Abgrenzung des Plangebiets	7
TABELLEN		
Tabelle 1:	Schweregrad der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft	25
Tabelle 2:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
Tabelle 3:	Ausgleichsmaßnahmen	27
Tabelle 4:	Flächenbilanzierung Bestand (Plangebiet gesamt)	29
Tabelle 5:	Flächenbilanzierung Planung - Baugrundstücke gesamt	30
Tabelle 6:	Flächenbilanzierung Flurstücke 127/2, 349	30
Tabelle 7:	Flächenbilanzierung Flurstücke 345, 346	31
Tabelle 8:	Flächenbilanzierung Flurstück 331	31
Tabelle 9:	Flächenbilanzierung Flurstück 126/1	32
Tabelle 10:	Flächenbilanzierung Flurstücke 435, 436	32
Tabelle 11:	Übersicht Flächenbilanzierung Grünflächen/ Pflanzflächen	33
Tabelle 12:	Flächenbilanzierung Flurstück 279/4 (Verkehrsfläche)	34
Tabelle 13:	Flächenbilanzierung externe Ausgleichsmaßnahme	34
KARTEN		
219/GOP-1	Bestand / Biotoptypen	
219/GOP-3	Endgültige Fassung / Maßnahmen	

1 DARSTELLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Die Stadt Jessen (Elster) beabsichtigt, für einige Grundstücke des Planbereichs Unterberge verbindliches Bauplanungsrecht zu schaffen und die erforderliche Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes mit Anschluss an die Bundesstraße 187 zu sichern. Dazu wurde durch den Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen am 13.02.2013 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Unterberge Jessen“ (Beschluss-Nr. 1/13) gefasst.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt Jessen (Elster), unmittelbar südlich der Bundesstraße 187 (Rosa-Luxemburg-Straße). Es umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha und wird durch eine lockere Bebauung ein- und zweigeschossiger Gebäude mit umgebenden Gartenbereichen gekennzeichnet.

Die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Jessen ist darauf ausgerichtet, für den Planbereich Unterberge einen baulichen Verbund mit den westlich angrenzenden Stadtteilen herzustellen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind Mischbauflächen geplant.

Als Planziele sind im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan benannt:

- die Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten im Sinne der Mischbaufläche gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster),
- die Sicherung der öffentlichen Erschließung mit Anbindung an die Bundesstraße 187,
- die umweltverträgliche Gestaltung des Planbereichs.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich darauf, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu deren Kompensation wurde der Grünordnungsplan - bestehend aus Text- und Kartenteil - erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen, insbesondere zur Kompensation der Eingriffsfolgen, werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation werden jedoch erst im Rahmen der Entwurfsplanung festgelegt.

Da beide Planwerke - die Umweltprüfung und der Grünordnungsplan - in Bezug auf die Untersuchung der einzelnen Schutzgüter weitgehend gleiche Inhalte aufweisen, werden sie im vorliegenden Dokument textlich zusammengefasst.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
3. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Anlage 1 des BauGB ist anzuwenden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB).

Grundsätzlich sind folgende Gesetze, Richtlinien und Satzungen Grundlage der Umweltprüfung sowie des Grünordnungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I

S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250),
- Rote Listen der BRD und des Landes Sachsen-Anhalt in ihrer jeweils aktuellen Ausgabe.

1.3 Aussagen übergeordneter Planungen

Der Landesentwicklungsplan (LEP LSA) und das Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt sind die übergeordneten Planungen, aus denen der Regionale Entwicklungsplan und der Landschaftsrahmenplan (Ebene Landkreis) sowie der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan (kommunale Ebene) entwickelt werden.

Am 11.03.2011 ist die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** in Kraft getreten. Gemäß dieser Verordnung hat die Stadt Jessen (Elster) die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind im Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen enthalten.

Südlich des Plangebiets erstrecken sich außerhalb des Siedlungsbereiches ab der Schwarzen Elster das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VIII. Elsteraue und Annaburger Heide sowie das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 1. Teile der Annaburger Heide und des Schwarze-Elster-Tals.

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

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** (REP A-B-W) vom Jahr 2006 beinhaltet keine Ausweisungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Nördlich der B 187 ist ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (tonige Gesteine) X Jessen-Gorrenberg sowie südlich der Schwarzen Elster ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgelegt. Der eingedeichte Bereich der Schwarzen Elster ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Östlich des Plangebiets beinhaltet der Regionale Entwicklungsplan ein Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 8. Glücksburger Heide, welches sich von Norden nach Süden bis zur Schwarzen Elster erstreckt.

Der **Landschaftsrahmenplan** des (Alt-)Landkreises Jessen (Elster) enthält u. a. die Leitbilder für die Landschaftseinheiten, die sich an die genannten Leitbilder des Landschaftsprogramms anlehnen.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Jessen (Elster) aus dem Jahr 1994 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Mischbaufläche an der Bundesstraße 187 sowie im Anschluss nach Süden eine Wohnbaufläche. Westlich des Planbereiches verlaufen zwei Freileitungen der Elektroenergieversorgung sowie eine unterirdische Gasleitung etwa von Nord nach Süd. Östlich ist eine Grünfläche ausgewiesen.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) mit Kennzeichnung des Planbereiches

Ein **Landschaftsplan** der Stadt Jessen (Elster) existiert nicht.

Im Südosten grenzt der seit 1994 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan V 15 „Eigenheim Mertens – Jessen Unterberge“ unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Er beinhaltet die Errichtung eines Eigenheims mit Nebenanlagen und wurde bereits vollständig realisiert.

Weitere Planungen (Bodenordnungsverfahren, örtliche Planungen) sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

1.4 Beschreibung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Unterberge der Kernstadt Jessen (Elster), unmittelbar südlich der Bundesstraße 187. Es wird durch eine lockere Bebauung mit umgebenden Gartenbereichen geprägt.

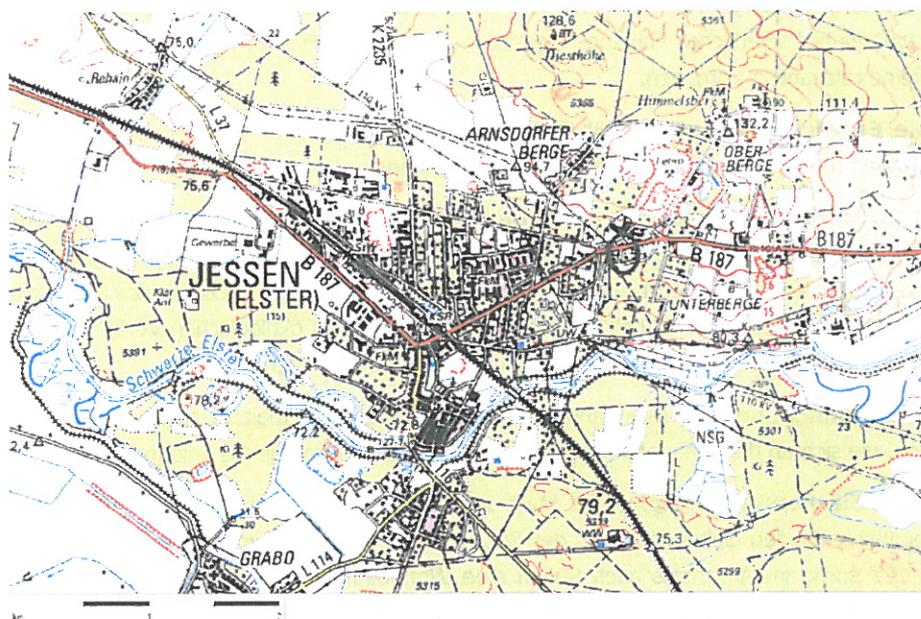


Abb. 2: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

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

Die im Norden des Plangebiets, unmittelbar an der B 187 gelegenen Grundstücke, werden durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Gewerbe für Forst- und Gartengeräte (Verkauf und Werkstatt) sowie Nebenanlagen für die Unterstellung von Technik eingenommen. Im mittleren Plangebiet befindet sich eine aufgelassene Hofstelle mit Wohnhaus, Stall- und Scheunengebäuden, die seit mehr als 15 Jahren ungenutzt sind. Im südlichen Teil steht ein Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen. Das westlich angrenzende, unbebaute Grundstück wird als Garten bewirtschaftet. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg.

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet ist insgesamt relativ gering. Die naturräumliche Ausstattung ist aufgrund der gärtnerischen Nutzung, die sich vorrangig durch Rasenflächen und einige Gehölzbestände auszeichnet, eher artenarm. Wertvolle Biotope sind - ausgenommen einiger heimischer Gehölze -, nicht vorhanden. Es besteht somit eine mittlere Vorbelastung von Naturhaushalt und Landschaft im Plangebiet.



Abb. 3: Abgrenzung des Plangebiets - Digitales Orthophoto (DOP20) 2012

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

Westlich, südlich und östlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Wohnbebauung, einschließlich Nebengebäuden sowie Gartenland umgeben. Diese Nutzung resultiert teilweise aus ursprünglich einzeln stehenden Hofstellen der ehemaligen Obst- und Weinbauern. Nördlich der B 187 wurde in den letzten Jahren ein Supermarkt errichtet.

Die jüngste Bebauung stammt aus den 1990er Jahren. Es handelt sich um ein Eigenheim mit Nebengebäuden, welche aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Eigenheim Mertens – Jessen Unterberge“ aus dem Jahr 1994 hervorgegangen ist.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die öffentlichen Wege „Unterberge“. Sie verlaufen vom Anschluss an die B 187 im Norden in südlicher Richtung und im weiteren Verlauf mit einem Abzweig in östlicher und westlicher Richtung. Die Wege sind unbefestigt und weichen in ihrer Lage in Teilbereichen von den Grenzen der Wegestücke ab. Die Breite der Wege lässt einen Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen nur in Teilabschnitten zu.

Der im Süden verlaufende Weg Unterberge (Flurstück 360) ist nicht einbezogen, da er bereits Bestandteil des

VE-Plan Nr. 15 ist und darüber hinaus im Verfahrensgebiet des Bodenordnungsverfahrens WB4020 liegt. Dahingehend wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf des B-Plans geändert.

Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches durch die Bundesstraße 187 gebildet. Im Westen bildet der Weg Unterberge die Grenze (einschließlich des Weges). Im Osten orientiert sich die Grenze am Bestand der dortigen bebauten Grundstücke. Eine bauliche Erweiterung in östlicher Richtung ist nicht beabsichtigt (ökologischer Freiraumverbund).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Jessen, Flur 3:

Flurstücke 126/1, 127/2, 279/4 (Teilfläche), 331, 345, 346, 349, 435, 436

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.365 m². Das entspricht ca. 0,73 ha.

Das Wegeflurstück Unterberge befindet sich im Eigentum der Stadt Jessen (Elster), die übrigen Grundstücke sind im Privatbesitz.

1.5 Beschreibung des Planvorhabens

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im nördlichen und mittleren Teil ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sowie im südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Staffelung der Baugebiete berücksichtigt die Vorbelastung des Standortes hinsichtlich des Verkehrslärms auf der B 187.

Die Anordnung bzw. Ausdehnung der überbaubaren Flächen sichert einen relativ hohen Anteil an Freiflächen, so dass der Charakter des Plangebiets erhalten bleibt. Die weitere Nutzung und geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gebäude wird - mit Ausnahme der brachliegenden Hofstelle (Flurstück 331) - ermöglicht. Für die aufgelassene Hofstelle mit Wohnhaus, Stall- und Scheunengebäuden ist ein Abbruch mit anschließender Neubebauung vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Baugebieten auf zwei zulässige Vollgeschosse begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wege „Unterberge“ mit Anbindung an die Bundesstraße 187. Das Wegeflurstück 279/4 entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der bestehenden Flurstücksgrenzen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit einer Zonierung in einen verkehrsberuhigten Bereich im Norden und einen - bedingt durch die geringe Flurstücksbreite -, Rad-/Gehweg im Süden. Der nördliche Bereich hat demnach nur Erschließungsfunktion für die dort angrenzenden 3 Flurstücke (284/4, 345 und 331) im Sinne einer Grundstückszufahrt. Er endet als Sackgasse für Kraftfahrzeuge und geht in den Rad-/Gehweg über. Die Neugestaltung erfordert insbesondere eine Befestigung des bislang unbefestigten Weges. Die Erschließung der südlichen Baugrundstücke (126/1, 435 und 436) erfolgt wie bisher über den südlich verlaufenden Weg Unterberge (Flurstück 360) sowie seine Fortführung in westlicher Richtung bis zur Anbindung an die B 187.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplans

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen beinhaltet der Vorentwurf des Bebauungsplans folgende textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nm. 1 und 2 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiet (MI)

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 Nm. 1 bis 5 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

In den Baugebieten sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus Sträuchern und Bäumen anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.

- 1) Hecken aus Sträuchern
- 2) Hecken aus Sträuchern und Bäumen

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzqualität soll mind. für Bäume H 3xv, 10-12, für Sträucher 2xv, 60-100 betragen. Die Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Weitere grundstücksbezogene Festlegungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 1a Abs. 3 BauGB

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 46 „Unterberge Jessen“ wird für den Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch Befestigung bzw. Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung die Maßnahme A 6 festgelegt, die sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bezieht.

Auf dem Flurstück 87/2 der Flur 2 in der Gemarkung Holzdorf ist auf einer Fläche von ca. 225 m² eine Gehölzpflanzung anzulegen. Je 100 m² sind 3 Bäume sowie 25 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

zen. Die Pflanzqualität soll mind. für Bäume H 3xv, StU 10-12 sowie für Sträucher 2xv, 60-100 cm betragen.

Die Pflanzung ist für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz gegen Wildverbiss sind die Pflanzungen einzuzäunen.

2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

2.1 Untersuchungsrahmen - räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

2.2 Begriffsdefinitionen

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

Errichtung/ Bau

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

Anlage

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

Betrieb

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

Besondere Betriebsvorgänge und Störungen

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

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

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

Das Vorhaben fällt nicht unter die Störfallverordnung (12. BImSchV). Das UVPG fordert, nur solche Umweltauswirkungen zu untersuchen, die tatsächlich auch zu erwarten sind.

Stilllegung

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen

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

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

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

Beurteilung

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

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

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

Medienübergreifende Bewertung (Gesamtbeurteilung)

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

Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

2.3 Berücksichtigung des Ist-Zustandes

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

Die Erfassung und Beurteilung des Ist-Zustandes (Kapitel 4) erfolgt auf der Grundlage von überörtlichen und örtlichen Planungen, soweit vorhanden und zugänglich. Darüber hinaus erfolgten eigene Erhebungen zur Erfassung des aktuellen Zustandes, insbesondere zur Erfassung von Arten und Biotoptypen.

2.4 Wirkanalyse

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

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

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

2.5 Standortalternativen

Für das Planvorhaben ergeben sich keine Standortalternativen. Die Aufstellung des Bebauungsplans zielt auf die Nachnutzung bzw. Bestandssicherung für die bestehenden wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen und deren Erweiterung sowie arrondierende Neubauten ab. Die Planung ist auf die städtebauliche Entwicklung dieses Stadtquartiers ausgerichtet.

2.6 Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Unterlagen

Bei der Recherche der Grundlagen aus örtlichen und übergeordneten Planungen traten keine Schwierigkeiten auf. Zur Erfassung der Biotopausstattung des Plangebietes wurden im Mai 2013 aktuelle eigene Erhebungen der Biotoptypen sowie der Vegetation durchgeführt.

Für die Belange des Artenschutzes liegen keine Daten oder Erfassungen vor. Es erfolgt eine Prognoseabschätzung im Hinblick auf Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten.

3 ÖKOLOGISCHE ZIELVORGABEN

3.1 Umweltqualitätsziele für die Schutzgüter

3.1.1 Schutzgut Mensch

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

3.1.2 Schutzgut Boden

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

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

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

Es besteht eine Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden gegenüber folgenden Faktoren:

- Überbauung, Versiegelung,
- Bodenbeseitigung, Totalverlust der Bodenfunktionen,
- weiteren Schadstoffeinträgen,
- weiteren Verdichtungen und
- Entwässerung.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Überbauung und Versiegelung den Nutzungsansprüchen entsprechend so gering als möglich halten,
- Vermeidung der Befahrung von Flächen mit schweren Maschinen, auf denen Pflanzmaßnahmen vorgesehen sind,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen,
- Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub.

3.1.3 Schutzgut Wasser

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

Funktionen des Schutzgutes Wasser insgesamt sind:

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

Es besteht eine Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber folgenden Faktoren:

- Versiegelung,
- Schadstoffeintrag.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

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

3.1.4 Schutzgüter Klima und Luft

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind „...Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flä-

chen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen;...” (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 4)

Funktionen des Schutzgutes Klima/ Luft sind vor allem:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Eine Empfindlichkeit besteht für die unbefestigten Flächen generell gegenüber Eingriffen, welche die Kalt- und Frischluftproduktion einschränken, den Kaltluftabfluss hemmen sowie die Luft mit Schadstoffen durch Emissionen anreichern. Dazu zählen insbesondere Überbauung und Versiegelung mit der Gefahr der Änderung kleinklimatischer Verhältnisse.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

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

3.1.5 Schutzgüter Flora und Fauna

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

Allgemeine Arten- und Lebensraumfunktionen sind:

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

Spezielle Lebensraumfunktionen sind:

- die Sicherung von Minimalhabitaten,
- Biotopvernetzungsfunktionen.

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

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

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt, die nachhaltige Schädigungen oder Biotopverlust zur Folge haben,
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe, vorzugsweise auf der Fläche selbst, wenn das nicht möglich ist, Schaffung / Aufwertung von (gleichartigen) Biotopen in engem räumlichen Zusammenhang,
- Einhaltung der DIN 18920 und RAS-LG 4 während der Baumaßnahmen zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes,
- bei Pflanzmaßnahmen Pflanzung standorttypischer einheimischer Gehölze in Anlehnung an die pnV,
- Sicherung der Entwicklungspflege zur Minimierung der Ausfallrate,
- gleichwertiger Ersatz abgängiger Gehölze.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

Gegenüber Beeinträchtigungen und Verlust von für das Plangebiet typischen Elementen (Gehölzbestände, Ruderalfluren) sowie sonstigen bau-, anlage- und betriebsbedingten Belastungsfaktoren besitzt das Plangebiet aufgrund der hohen Vorbelastung eine mittlere Empfindlichkeit.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen mit nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes,
- bei nicht vermeidbaren Eingriffen Forderung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche selbst bzw. in räumlicher Nähe.

3.2 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete sowie keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden.

Etwa 190 m nördlich bzw. ca. 500 m östlich des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes werden durch das Planvorhaben nicht verursacht.

4 AKTUELLER ZUSTAND SOWIE BESCHREIBUNG U. BERWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANVORHABENS

4.1 Darstellung der Auswirkungen nach Projektphasen

Bei der Beurteilung der Belastungsfaktoren wird unterschieden in:

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

4.1.1 Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen ist insbesondere die Flächeninanspruchnahme durch die Baustelleneinrichtung, die Anlage von Baustraßen, Materiallager sowie die Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge zu nennen. Durch den Baubetrieb ist mit Lärm und Erschütterungen, Abgasen und Staubentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages in den Boden im Zusammenhang mit dem Baustellenbetrieb und die eventuelle Lagerung Grundwasser gefährdender Stoffe.

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

4.1.2 Anlagebedingte Auswirkungen

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

Bodenfunktion:

- Totalverlust der Bodenfunktion in Bereichen zusätzlicher Versiegelungen,

- Beeinträchtigungen des Bodens im Bereich von Teilbefestigungen und Bodenverdichtungen,
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Versiegelungen.

Wasserhaushalt:

- Verlust an Versickerungsfläche durch Versiegelungen; jedoch nach Möglichkeit Abführung anfallender Niederschläge in den Boden,
- daraus resultierende Verringerung/ Verzögerung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft:

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

Landschaftsbild und Erholung:

- geringfügige Veränderung einer vorbelasteten Fläche durch weitere Wohnbebauung und/ oder gewerbliche Erweiterungen/ Umnutzungen,
- durch geringe Erholungseignung bzw. geringes Erholungspotenzial der Plangebietsfläche keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion.

Flora und Fauna:

- Zerstörung von gering- bis mittelwertigen Biotopen im Bereich zusätzlicher Versiegelungen und Überbauungen,
- mögliche Beeinträchtigungen für Tierarten sind infolge des eingeschränkten Lebensraumpotenzials gering.

4.1.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind zu nennen:

- mit dem Betrieb, insbesondere der vorhandenen bzw. potenziellen Gewerbe-/ Handwerksbetriebe einhergehende Geräusche in geringem Ausmaß (zulässig ist nur nicht wesentlich störendes Handwerk/ Gewerbe),
- gegenüber bereits vorhandenem Fahrzeugverkehr mögliche geringfügige Zunahme bei der Erweiterung/ Umnutzung von Gewerbebetrieben mit damit verbundenen Geräusch- und Schadstoffemissionen.

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

4.2 Schutzgut Mensch

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

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um Flächen, die derzeit größtenteils wohnbaulich genutzt werden. Lediglich das Grundstück unmittelbar an der B 187 wird zudem gewerblich genutzt (Vertrieb/ Reparatur von Forst- und Gartengeräten).

Die Flächen des Plangebiets besitzen für die Erholung aktuell keine nennenswerte Bedeutung. Dem im Plangebiet verlaufenden Weg kommt keine besondere Funktion der Erholungsnutzung (z.B. als ausgewiesener Rad-, Wanderweg etc.) zu.

Für das Plangebiet sind Vorbelastungen durch Luftverschmutzungen und Lärm zu verzeichnen, die insbesondere von der nördlich angrenzenden Bundesstraße 187 (Rosa-Luxemburg-Straße) ausgehen. Nach Angaben der oberen

Immissionsschutzbehörde werden derzeit die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts im unmittelbaren Nahbereich der B 187 (hier nördliches Baufenster im B-Plan) bereits überschritten.

Eingriffsbewertung

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wohnbauliche Nutzungen angesiedelt sind und mit der vorliegenden Planung auch weiterhin beabsichtigt werden, kann der Betrachtungsraum für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der Wohnnutzungen auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden.

Mit dem Planvorhaben werden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet im südlichen Teil sowie als Mischgebiet im nördlichen Teil festgesetzt. Mit den vorgenommenen Nutzungsbestimmungen und deren Anordnung wird den Belangen des Lärmschutzes in Bezug auf das Schutzgut Mensch entsprochen. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen zulässig. Für Mischgebiete sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die keine wesentlichen Störungen verursachen. Es gelten generell die zulässigen Immissionsrichtwerte.

Die mit den Baugebieten festgesetzten Nutzungen führen insbesondere aufgrund der bestehenden Vorbelastungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzungen im Plangebiet und sind daher mit diesen verträglich.

Der von der B 187 erzeugte Verkehrslärm ist als Vorbelastung zu werten. Er übersteigt die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Mischgebiete innerhalb der unmittelbar südlich angrenzenden Baugrundstücke. Da diese bereits seit Jahrzehnten für Gewerbe und Wohnen genutzt werden, ergibt sich aus den Festsetzungen des B-Plans keine neue Situation. Die städtebauliche Situation lässt die wirksame Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen mit z.B. einer Lärmschutzwand nicht zu. Ein Lärmschutzwall ist wegen der beschränkten Platzverhältnisse nicht realisierbar. Eine wirksame abschirmende Wirkung wäre nur gegeben, wenn die Lärmschutzwand unmittelbar an der Bundesstraße errichtet werden würde. Diese hätte aufgrund ihrer erforderlichen Bauhöhe und Baulänge jedoch gravierende Auswirkungen auf das Ortsbild (visuelle Barrierewirkung). Zudem wären die hohen Investitionskosten unverhältnismäßig. Dies trifft im Übrigen auf die gesamte Ortsdurchfahrt im Zuge der B 187 zu. Vor diesem Hintergrund und unter Einschluss des Bestandsschutzes der betroffenen Baugrundstücke erscheint die Festsetzung des Mischgebietes gerechtfertigt.

Gleichermaßen sind die weiteren Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans in Bezug auf den Verkehrslärm zu beurteilen, insbesondere die Wohnnutzungen. Allerdings wirkt sich hier der größere Abstand zur B 187 von mindestens 80 m und die partielle Abschirmung durch die Bebauung der nördlichen Grundstücke positiv aus, wonach eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht zu erwarten sein wird.

Da für das Plangebiet keine bedeutende Erholungsnutzung zu verzeichnen ist, sind mit dem Vorhaben diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die baubedingten Beeinträchtigungen durch Baulärm und Abgase sind zeitlich beschränkt.

Für das Schutzgut Mensch sind mit dem Planvorhaben somit Beeinträchtigungen geringer, teilweise bis mittlerer Intensität verbunden.

4.3 Schutzgut Flora

4.3.1 Potenzielle natürliche Vegetation

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

Unter natürlicher Dynamik würden sich im Gebiet der Südhänge der Jessener Berge, unter Vorbehalt der anthropogenen Standortveränderungen, Xerothermwälder herausbilden. Im Plangebiet entstünde ein Thermophiler Eichenwald.

4.3.2 Aktuelle Vegetation

Im Mai 2013 wurde für das Plangebiet eine Kartierung der Biotopstrukturen entsprechend der „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“, die sich analog im „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ wieder finden, durchgeführt (Plandarstellung 219/GOP-1). Die Biotoptypen sind der Tabelle 2 (Kap. 6.3.1 Flächenbilanzierung Bestand) zu entnehmen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets (59 %) wird von Gartenland (AKC) eingenommen. Dieses wird größtenteils von Rasenflächen geprägt. Gehölze (HEC/ HED, HEX) nehmen eine Fläche von ca. 836 m² und damit 11 % des Plangebietes ein. Sie werden von Nadelgehölzen (vor allem Baumreihen und Hecken), Birken (*Betula pendula*) sowie Obstbäumen bestimmt. Kleinflächig sind Zierrabatten vorhanden, im mittleren Plangebietsteil ist ein Tiergehege (Ziegen/ Schafe) vorzufinden.



Blick auf die Plangebietsflächen aus südwestlicher Richtung

Bebaute und versiegelte Flächen (B, VWC, VPZ) nehmen insgesamt 24 % der Plangebietsfläche ein. Insbesondere das gewerblich genutzte Grundstück im nördlichen Teil weist großflächig bebaute und (mit Asphalt bzw. Pflaster) befestigte Flächen auf. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg (VWA), der die nördlich gelegenen Grundstücksflächen im Plangebiet erschließt. Der Zufahrtsbereich zur B 187 ist asphaltiert. Der Weg wird von Rasenflächen (GSB) gesäumt.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet durch die menschlichen Einflüsse in der Vergangenheit (Bebauungen, Versiegelungen, gartenbauliche Nutzung u.a.) vollständig überprägt worden, so dass für das Schutzgut Flora eine mittlere Vorbelastung zu verzeichnen ist. Seltene bzw. geschützte Arten sind nicht vorzufinden.

Eingriffsbewertung

Mit dem Planvorhaben ergeben sich Möglichkeiten zur Neubebauung bzw. baulichen Erweiterung sowie zur Befestigung auf bisher unbebauten Grün- bzw. Gartenflächen. Dies bedeutet überwiegend den Verlust geringwertiger Gartenflächen, die vorrangig von Rasenflächen bestimmt werden. Ggf. ist damit aber auch der Verlust von Gehölzen verbunden.

Da die Flächen des Plangebiets zum Außenbereich zählen, gilt für die vorhandenen Gehölze die Baumschutzverordnung des Landkreises Wittenberg (2001). Für das Plangebiet ist entsprechend des Gehölzvorkommens der Schutz von:

- Laub- und Nadelbäumen mit einem Stammumfang von mind. 35 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie
- Sträuchern mit einer Höhe von mind. 2 m

relevant. Sind geschützte Gehölze von einer baubedingten Beseitigung oder Schädigung betroffen, ist insbesondere - unabhängig vom Ausgleich entsprechend des Biotopbewertungsmodells Sachsen-Anhalt -, gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung ein entsprechender Ersatz zu leisten. Für Eingriffe in geschützte Gehölze ist beim Landkreis Wittenberg eine Befreiung zu beantragen.

Die für die Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen sichern für die Mischgebietsflächen einen Grünflächenanteil von mind. 40 % sowie für die Wohnbauflächen von mind. 60 %.

Aufgrund der überwiegend geringwertigen Vegetationsbestände im Plangebiet sowie unter der Maßgabe, dass beim Verlust geschützter Gehölze entspr. der Baumschutzverordnung des Landkreises Wittenberg ein Ersatz erfolgt, ergeben sich für die Flora keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4 Fauna

Daten hinsichtlich der Fauna im Plangebiet stehen nicht zur Verfügung.

Bei fehlenden bzw. eingeschränkten Untersuchungsdaten zur Fauna besteht die Möglichkeit, aus den standörtlichen Gegebenheiten (Vorkommen und Ausprägung der Biotoptypen bzw. Maß der anthropogenen Einflüsse) das Potenzial für das Auftreten bestimmter Tierarten bzw. die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens bestandsbedrohter und geschützter Arten abzuleiten.

Aufgrund ihrer Lage und Nutzung besitzen die Flächen im Plangebiet überwiegend ein geringes Lebensraumpotenzial. Durch ihre zumeist starke anthropogene Überprägung bieten sie vor allem Ubiquisten bzw. Kulturfolgern Lebensraum, insbesondere Arten der Kleinvögel, Kleinsäuger und Insekten. Die versiegelten und überbauten Flächen weisen die größten Defizite auf. Eine eingeschränkte Zahl spezialisierter Tierarten (vor allem Gebäudebrüter) kann die Gebäude, insbesondere des leer stehenden Hofes im mittleren Plangebiet als (Ersatz-) Lebensraum nutzen. Hier ist insbesondere das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Das größte Lebensraumpotenzial besitzen die größeren heimischen Bäume. Die Bedeutung der Gehölzbestände ist infolge des hohen Anteils nicht-heimischer Arten (Nadelbäume), des geringen Alters sowie der Kleinflächigkeit allerdings insgesamt nur mäßig.

Im Plangebiet ergeben sich für die Fauna Vorbelastungen durch die anthropogene Überprägung infolge Überbauung/ Versiegelung sowie die relativ struktur- und artenarme Biotopausstattung. Die angrenzende Verkehrsstrasse der B 187 verursacht eine hohe Störwirkung. Für die Fauna besteht somit generell eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen im Plangebiet.

Eingriffsbewertung

Mit den möglichen Neubebauungen/ baulichen Erweiterungen bzw. Flächenbefestigungen im Plangebiet werden überwiegend geringwertige, anthropogen überprägte Lebensräume (Gartenflächen, vor allem Scherrasen) beansprucht. Teilweise können dabei jedoch auch Gehölzbestände betroffen sein, wobei insbesondere die Beseitigung von heimischen Laubbäumen (Birke, Obst) zu einem Verlust wertvoller Biotopstrukturen führt. Altbäume, die insbesondere durch Baumhöhlen und -spalten mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse darstellen, sind jedoch nicht vorhanden.

Die Barrierewirkungen für die Fauna werden durch die weiteren potenziell möglichen Bebauungen nicht nennenswert verstärkt. Die Grundstücke sind bereits mit Zuananlagen umgeben. Baubedingte Störungen während der Errichtungsphase sind zeitlich begrenzt und daher nicht erheblich.

Im Vergleich zum Bestand ergeben sich für die Fauna keine hohen zusätzlichen Beeinträchtigungen. Die Eingriffe in das Schutzgut Fauna rufen - vorbehaltlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen in leer stehenden Gebäuden (Erläuterung s. Kap. 4.4.1) -, eine geringe bis mittlere Schwere hervor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Umsetzung der festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz nicht zu erwarten.

4.4.1 Artenschutzrechtliche Anforderungen und Bewertungen

Neben der im vorhergehenden Kapitel 4.4 erfolgten Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Fauna als einfacher Umweltbelang ist die Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:
„Es ist verboten,

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

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

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

Infolge der Flächeninanspruchnahme des Planvorhabens ist ein direkter Lebensraumverlust gegeben - vor allem durch die mögliche Beseitigung von Gehölzen sowie den vorgesehenen Abbruch der ungenutzten Hofgebäude. Daher können Tiere hinsichtlich der Nm. 1 und 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein. Dennoch kann ein Lebensraumverlust für die meisten europarechtlich geschützten Arten bzw. Artengruppen weitestgehend ausgeschlossen werden, da ein Vorkommen aufgrund des Mangels an geeigneten Habitaten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft alle terrestrischen Säugetiere, alle Reptilien, alle Amphibien, alle Fische sowie alle Wirbellosen. Lediglich für Fledermäuse und Vögel sind Beeinträchtigungen möglich. Alle einheimischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und gelten nach der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützte Arten.

Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln (§ 44 Abs. 1 Nm. 1 und 3 BNatSchG) können durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen bzw. die Fällung von Bäumen außerhalb der Brutperiode weitgehend vermieden werden (Vermeidungsmaßnahme V 8).

Da das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden der ungenutzten Hofstelle nicht ausgeschlossen werden kann, sind die Gebäude im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung unmittelbar vor ihrem Abriss auf Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise zur Entnahme und Umsetzung sowie ggf. zur Schaffung eines Ersatzquartiers mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Dazu wurde die Vermeidungsmaßnahme V_{ASB1} festgelegt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen ist für keine der potenziell vorkommenden Arten ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nm. 1 bis 3 BNatSchG gegeben.

4.5 Schutzgut Boden

Der nördliche Teil des Stadtgebietes Jessen wird vorrangig durch verschiedene Sandstandorte geprägt, die sich aber durch sehr unterschiedliche Wasserverhältnisse auszeichnen. Im Gebiet der Jessener Berge dominieren Braunerden bis Braunerde-Podssole, die jedoch vielfältig durch andere Bodenformen unterbrochen werden.

Die vorherrschenden Böden verfügen über ein geringes Puffervermögen sowie eine gute Filterleistung; sie sind bedeutend für die Grundwasserneubildung. Ihr ökologisches Standortpotenzial ist gering bis mittel. Das biotische Ertragspotenzial ist mäßig und somit die Bedeutung des Standortes für die ackerbauliche Nutzung eher gering. Die bedeutendste Funktion, die der Boden am Standort erfüllt, ist damit die „Regelung im Wasserhaushalt“. Zudem stellt er einen guten Baugrund dar.

Der Boden im Plangebiet unterliegt durch die vorhandenen Bebauungen/ Flächenversiegelungen und Nutzungen teilweise einer starken anthropogenen Überprägung. Etwa 23 % des Geltungsbereichs ist befestigt bzw. teilbefestigt. In diesen Bereichen sind die ursprünglichen, natürlichen Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden.

Eingriffsbewertung

Zur Beurteilung der Belange des Bodenschutzes sind die Auswirkungen des Eingriffs auf die Bodenfunktionen

1. Pflanzenstandort
 - Standort für natürliche Vegetation,
 - Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
2. Regelung im Wasserhaushalt
 - Regelung von Oberflächenabfluss,
 - Regelung von Grundwasserneubildung,
3. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
4. Schadstoffsenke,
5. Baugrund und
6. Rohstofflagerstätte

entscheidend (Zusammenfassung der im Kap. 3.1.2 benannten Funktionen).

In baulich genutzten Gebieten erfolgen auf einem Teil der Fläche Bodeneingriffe durch Versiegelung/ Teilversiegelung, Verdichtung, Bodenab-/ auftrag und/ oder eventuellen Schadstoffeintrag. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Damit verbunden ist eine mögliche Erhöhung des Anteils der Bodeneingriffe, wodurch die Fähigkeit der Bodenfunktionserfüllung in diesem Gebiet zunehmend beeinträchtigt wird.

Mit der vorliegenden Planung werden Bauflächen von insgesamt ca. 6.612 m² ausgewiesen. Dies bedeutet entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 für die Mischgebiete bzw. 0,4 für die Wohngebiete eine zulässige Befestigung von insgesamt max. 3.694 m² (50 % der Gesamtfläche). Damit wird gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Bebauung/ Flächenbefestigung von max. 1.787 m² ermöglicht, was in etwa einer Verdoppelung entspricht. Zudem ist von einer Vollversiegelung der festgesetzten, derzeit noch fast vollständig unbefestigten Verkehrsfläche am westlichen Plangebietsrand auszugehen (zusätzlich 327 m² Versiegelung).

Im Bereich von Vollversiegelungen durch Überbauung/ Flächenbefestigung kommt es zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Dieser ist dauerhaft und nicht bzw. kaum reversibel. Eine Minderung der Bodenbeeinträchtigungen kann durch die Beschränkung der Bebauung und Versiegelung von Flächen auf ein erforderliches Maß sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Rasenpflaster, Schotter) für weitere Flächenbefestigungen erzielt werden.

Die Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ wird durch Bebauung in der Regel am meisten beeinträchtigt, da sie einerseits schon bei einer relativ geringen Bebauungsdichte stark eingeschränkt wird und andererseits nicht ausgleichbar ist, da solcher Boden an anderer Stelle nicht neu geschaffen werden kann. Im Plangebiet wird diese Funktion bereits gegenwärtig nicht mehr erfüllt, da die natürliche Vegetation auch auf den bislang noch unbebauten Grundstücksflächen bereits vollständig durch Rasen und Ziergehölze ersetzt wurde.

Durch die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb der Grundstücksfläche kann ein Verlust der Regelfunktion im Wasserhaushalt weitgehend ausgeglichen und somit eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Bodenfunktion vermieden werden.

Der Grad der Beeinträchtigung der Bodenfunktion als „Schadstoffsenke“ steigt grundsätzlich proportional zur Bebauungsdichte an und ist ebenfalls nicht ausgleichbar. Mit der ausgewiesenen Nutzung als Wohn- bzw. Mischgebiet ist jedoch eine vergleichsweise geringe Gefahr von Schadstoffeinträgen anzunehmen.

Für die Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sind die Flächen nicht bedeutend bzw. geeignet, da es sich um ein bereits wohnbaulich und gewerblich genutztes Gebiet handelt. Zudem sind für diesen Standort keine besonderen Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bekannt.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Boden aufgrund der vergleichsweise geringflächigen Versiegelungen Beeinträchtigungen mittlerer Intensität. Die Bodeneingriffe bedürfen des Ausgleichs durch Maßnahmen, die zur Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle führen.

4.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Etwa 650 m südlich des Plangebiets erstreckt sich die Schwarze Elster, ein Fließgewässer I. Ordnung.

Grundwasser

Die Grundwassersituation im Gebiet der Jessener Berge ist sehr differenziert. Das Grundwasser weist Abstände zwischen weniger als 5 m am Rande des Elstertales sowie über 40 m in den Oberbergen auf. Der obere Grundwasserleiter steht in Höhen zwischen 84 und 71 m über NN an und fällt entsprechend der Fließrichtung von Nord nach Süd ab. Das Gebiet ist bedeutend für die Grundwasserneubildung.

Vorbelastungen für das Grundwasser sind im Plangebiet in erster Linie durch die bestehenden Versiegelungen (24 % der Plangebietsfläche voll- bzw. teilversiegelt) gegeben, die sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken.

Eingriffsbewertung

Die mit dem Vorhaben potenziell verbundenen zusätzlichen Bebauungen bzw. Versiegelungen auf max. 2.114 m² haben Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes zur Folge. Die breitflächige natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den vollversiegelten Flächen ganz unterbunden bzw. auf den teilbefestigten Flächen beeinträchtigt. Die in den festgesetzten Gewerbe- und Wohngebieten anfallenden Niederschläge sollten weitestgehend flächig innerhalb der Grundstücksflächen versickert werden, um eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der relativ geringen Flächengröße der maximal zu erwartenden Versiegelungen von geringer bis mittlerer Intensität.

4.7 Schutzgut Klima/ Luft

Makro- und Regional Klima

Der Raum Jessen gehört nach BÖER & SCHMIDT (1970) zum Klimagebiet "Stark kontinental beeinflusstes Binnentiefland". Dieses wird durch relativ niedrige Niederschlagssummen von durchschnittlich 598 mm sowie durch eine mittlere Jahrestemperatur von 8,6 °C gekennzeichnet. Der Südhang der Jessener Berge ist wärmebegünstigt.

Lokalklima

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

Die südexponierten Lagen der Jessener Berge sind bedeutend für die Entstehung von Kaltluftströmen, die zum Elstertal hin abfließen.

Der bebaute/ versiegelte Bereich des Plangebiets wird insbesondere unter nächtlichen Ausstrahlungsbedingungen durch erhöhte Temperaturen gegenüber unbebauten Flächen gekennzeichnet. Verdunstung und Durchlüftung sind verringert. Die Grünflächen, die durch Gartenland mit einzelnen Gehölzgruppen bestimmt werden, sind hinsichtlich ihrer klimatischen Ausprägung eher den Freiflächen zuzuordnen. Sie tragen zur Kaltluftentstehung bei; für die Versorgung des städtischen Kerngebietes mit Kalt- bzw. Frischluft sind sie aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung jedoch von geringer Relevanz.

Das Plangebiet ist durch Luftverschmutzungen und Lärm vorbelastet, welche insbesondere von der nördlich angrenzenden Bundesstraße 187 sowie anderen emissionsverursachenden Nutzungen im städtischen Kernbereich

ausgehen. Die von Industrie-/ Gewerbebetrieben verursachten Emissionen im Raum Jessen sind in den vergangenen Jahren allerdings deutlich zurückgegangen. Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Eingriffsbewertung

Das Schutzgut Klima/Luft wird bei potenziellen Erweiterungen der Bauflächen im Plangebiet durch Baulärm und Abgase mäßig belastet. Die Beeinträchtigungen durch etwaige Baumaßnahmen sind jedoch temporärer Art und nicht erheblich.

Auf überbauten und versiegelten Flächen erfolgt eine höhere Erwärmung und Wärmeabstrahlung, so dass sich mikro- bis mesoklimatisch gegenüber unversiegelten Flächen eine Erhöhung der Tagestemperaturen ergibt. Verdunstung und Durchlüftung werden verringert. Neu zu versiegelnde Flächen verlieren die Funktion der Kaltluftentstehung. Der Kaltluftabfluss wird durch zusätzliche Bebauungen nicht wesentlich beeinträchtigt, da angrenzend bzw. umgebend ausreichend Freiflächen bestehen. Die mit einem möglichen Gehölzverlust verbundene Verringerung der Frischluftbildung ist infolge des geringen Ausmaßes unbedeutend.

Zusätzliche Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe), die insbesondere durch gewerbliche Erweiterungen entstehen können, werden durch die im B-Plan festgesetzten Nutzungsbeschränkungen keine erheblichen negativen Auswirkungen verursachen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft sind daher insgesamt von geringer Intensität.

4.8 Schutzgut Landschaft

Naturräumliche Zuordnung und Relief

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

Die geologischen Bedingungen werden durch die Ablagerungen der Saale- und Weichsel-Vereisungen (vor 100.000 - 250.000 bzw. 10.000 - 85.000 Jahren) geprägt. Die südliche Abflachung des Südlichen Landrückens als Endmoränenzug des Warthestadiums prägt den nördlichen Teil des Stadtgebietes Jessen und reicht mit den Jessener Bergen (höchste Erhebung mit 133 m über NN) als Stauchendmoräne unmittelbar an die Stadt Jessen heran.

Das Relief im Plangebiet fällt von Nord nach Süd ab und weist Höhen zwischen 92,40 m ü. NHN am nördlichen Rand und ca. 86,30 m ü. NHN am südlichen Rand auf.

Landschaftsbild

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

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Jessener Berge (Unterberge). Dieser wird gekennzeichnet durch Flächen für Obst- und Weinanbau, die teilweise gerodet wurden, nun brachliegen und mit Ruderalvegetation bewachsen sind. In diesen Flächen liegen einzelne Gehöfte der ehemaligen Obst- und Weinbauern eingestreut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch lockere Bebauungen mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden geprägt, die von Gartenland umgeben sind. Das nördlichste Grundstück, welches unmittelbar an der B 187 liegt, wird zugleich gewerblich genutzt (Verkauf/ Werkstatt für Forst- und Gartengeräte). Es weist gegenüber dem übrigen Plangebiet einen deutlich höheren Anteil an befestigten Flächen auf. Im mittleren Plangebiet befindet sich eine aufgelassene Hofstelle mit Wohnhaus, Stall- und Scheunengebäuden, die seit mehr als 15 Jahren ungenutzt sind. Der südliche Bereich wird durch ein Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen bestimmt; die westlich angrenzende Fläche wird als Garten bewirtschaftet. Das Gartenland wird in erster Linie von Rasenflächen einge-

nommen, die mit Einzelgehölzen, Baumreihen und Hecken bestanden sind. Unter den Gehölzen sind insbesondere verschiedene Nadelbäume, Birken sowie Obstbäume vorzufinden. Kleinflächig sind Zierrabatten und Gemüsegärten sowie ein Tiergehege (Ziegen/ Schafe) vorhanden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg, dessen Zufahrtsbereich zur B 187 asphaltiert ist.



Blick auf das Plangebiet aus südwestlicher Richtung (links) sowie aus nördlicher Richtung (rechts)

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist infolge der Überprägung durch Bebauungen/ Befestigungen als mäßig vorbelastet einzuordnen.

Eingriffsbewertung

Mit dem Planvorhaben ergeben sich Möglichkeiten zur Bebauung auf bislang unbebauten Grundstücksflächen sowie zur Erweiterung bestehender baulicher Anlagen. Der Anteil an bebauten bzw. befestigten Flächen kann sich im Plangebiet insgesamt maximal auf etwa das Doppelte gegenüber dem Bestand ausdehnen. Mit der geplanten Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen sowie der Beschränkung der Gebäudehöhen auf max. zwei Vollgeschosse wird der Charakter des Plangebiets mit lockerer Bebauung und umgebenden Freiflächen erhalten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sichern für die Mischgebietsflächen einen Grünflächenanteil von mind. 40 % sowie für die Wohngebietsflächen von mind. 60 %.

Für das leer stehende Gehöft im mittleren Teil ist ein Abbruch mit anschließender Neubebauung vorgesehen. Mit dem Rückbau dieser ruinösen Gebäude erfährt das Landschaftsbild eine Aufwertung.

Für das Wegefurstück entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine Befestigung des bislang unbefestigten Weges innerhalb des gesamten Flurstücks vorgesehen. Dies bedingt auch den Verlust der randlich verlaufenden Rasenflächen.

Infolge der Vorbelastung sind die mit dem Planvorhaben verbundenen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild von geringer Intensität.

4.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Archäologische bzw. landesgeschichtlich bedeutsame Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Die topographische Situation weist jedoch auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hin, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Als wertvolle Sachgüter im Plangebiet sind die Gebäude und baulichen Anlagen anzusprechen. Sie unterliegen dem Bestandsschutz und werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Hiervon ausgenommen ist das Gehöft auf Flurstück 331, dessen Erhalt bzw. Sanierung aufgrund des ruinösen Zustandes und des nicht mehr gegebenen Bestandsschutzes nicht beabsichtigt wird.

4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung

Wechselwirkungen sind mögliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter in Folge der Verwirklichung von Schutzmaßnahmen in einem Schutzbereich.

Im Allgemeinen steht jede Flächeninanspruchnahme für Bebauungen bzw. bauliche Nutzungen in enger Wechselbeziehung mit anderen Schutzgütern. Insgesamt konnten jedoch keine Auswirkungen ermittelt werden, die noch zusätzliche Schutzmaßnahmen erfordern oder sich verstärkt nachteilig auf andere Schutzgüter auswirken. Grundsätzlich sind Kompensationsmaßnahmen nicht als Wechselwirkungen zu verstehen, da sie als Gegengewicht zu den Eingriffen dienen.

Die nachfolgende Tabelle gibt die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft in ihrer Summe und hinsichtlich ihres Schweregrades wieder. Es ist einzuschätzen, dass die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Intensität sind.

Schutzgut Wirkungsbereich	Mensch/ Erholung	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschafts- bild	Kultur- u. Sachgüter
Flächenverbrauch (Überbauungen, Versiegelungen, Bodenauf-/ -abträge)	-	gering - mittel	gering	mittel	gering - mittel	gering	gering	gering
Biotopverlust	-	gering - mittel	gering - mittel	gering	-	gering	gering - mittel	-
Barrierewirkung	-	-	gering	-	-	-	-	-
akustische Störung	gering - mittel	-	gering - mittel	-	-	-	gering	-
Emissionen	gering	gering	gering	gering	gering	gering	gering	-

Tab. 1: Schweregrad der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

5 NULLVARIANTE

5.1 Prognose für die Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans impliziert, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den gleichen Nutzungen unterworfen sein werden wie gegenwärtig. Bauliche Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen ihrer Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu erwarten. Sie reduzieren sich eher auf die Nachnutzung der noch vorhandenen Gebäude oder auf deren Erneuerung. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten führen zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Umweltzustandes, da die Flächen bereits versiegelt sind.

Unter Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzungen würde sich der Zustand im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Die natürliche Entwicklung beschränkt sich im Wesentlichen auf die bereits vorhandenen Gehölzflächen. Wesentliche Verbesserungen des Umweltzustandes sind daraus nicht ableitbar.

6 KOMPENSATION

6.1 Rechtliche Grundlagen

Über die Vermeidung sowie den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches

(BauGB) zu entscheiden.

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB beinhalten:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

6.2 Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen

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

Folgende Auflistung beinhaltet geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die sowohl aus bautechnischer, standortbedingter und landschaftsplanerischer Sicht abgeleitet wurden. Da die Maßnahmen zum Großteil multifunktionalen Charakter haben, treten sie z.T. in Verbindung mit mehreren Schutzgütern auf.

Die Maßnahme V_{ASB1} stellt eine artenschutzrechtliche Maßnahme dar und dient der Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Nr.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung der Maßnahme
V 1	Optimierung/ Einschränkung des Flächenbedarfs an Baustraßen und Lagerflächen während der Bauzeit	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in den Bodenhaushalt
V 2	Beschränkung versiegelter Flächen auf das absolut notwendige Minimum	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in Boden-/ Wasserhaushalt und Klima
V 3	Wiedereinbau von zwischengelagertem Oberbodenaushub	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden
V 4	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Einfahrten/ Wege	Minimierung von Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt
V 5	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser flächig innerhalb der Grundstücksfläche	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in den Wasserhaushalt
V 6	Einsatz und Nutzung von Baumaschinen nach gültigem Stand der Technik	Minimierung von Lärm und Schadstoffemissionen während der Bauphase
V 7	so weit möglich Erhalt des Gehölzbestandes auf den Baugrundstücken	Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in die Flora
V 8	Durchführung von Baumfällungen außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen für die Fauna
V _{ASB1}	Kontrolle der leer stehenden Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausquartiere; ggf. Entnahme und Umsetzung vorhandener Fledermäuse in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde	Vermeidung/ Minimierung von Eingriffen für die Fauna, spez. Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Tabelle 2: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

6.3 Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans prognostizierten unvermeidbaren Eingriffsfolgen auf die Schutzgüter Boden, Flora und Landschaftsbild (worst-case Betrachtung) bedürfen der Kompensation.

Die zum Ausgleich geplanten Maßnahmen werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Sie sind im Plan 219/GOP-2 „Planung / Biotoptypen und Maßnahmen“ dargestellt.

Die Festlegungen beziehen sich auf das jeweilige Baugrundstück (Maßnahmen A 1 bis A 5) sowie auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Maßnahme A 6). Damit soll der Vollzug der Maßnahmen sowohl für den jeweiligen Bauherren als auch für den Satzungsgeber erleichtert werden.

Nr.	Landschaftspflegerische Maßnahmen
Interner Ausgleich	
A 1	Entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 349 ist auf einer Länge von 15 m eine 3 m breite Hecke aus Sträuchern anzulegen. Dafür ist je 5 m ² ein Strauch zu pflanzen.
A 2	Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 345 ist eine 4 bzw. 3 m breite Hecke aus Sträuchern anzulegen. Dafür ist je 5 m ² ein Strauch zu pflanzen.
A 3	Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 331 ist eine 4 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dafür sind je 50 m ² 1 Baum sowie 8 Sträucher zu pflanzen.
A 4	Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 331 ist eine 5 m breite Hecke aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dafür sind je 50 m ² 1 Baum sowie 8 Sträucher zu pflanzen. Zudem ist entlang der nördlichen Grenze auf einer Länge von 15 m eine 3 m breite Hecke aus Sträuchern anzulegen. Dafür ist je 5 m ² ein Strauch zu pflanzen.
A 5	Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 436 ist auf einer Länge von 17 m eine 3 m breite Hecke aus Sträuchern anzulegen. Dafür ist je 5 m ² ein Strauch zu pflanzen.
Externer Ausgleich	
A 6	Auf dem Flurstück 87/2 der Flur 2 in der Gemarkung Holzdorf ist in einem Abstand von 25 m zur südlichen sowie 162 m zur östlichen Flurstücksgrenze auf einer Fläche von ca. 225 m ² eine Gehölzpflanzung anzulegen. Je 100 m ² sind 3 Bäume sowie 25 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzqualität soll mind. für Bäume H 3xv, StU 10-12 sowie für Sträucher 2xv, 60-100 cm betragen. Die Pflanzung ist für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Pflanzung einzuzäunen.

Tabelle 3: Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus patraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis für die Maßnahmen A 1 bis A 5:

Für die Gehölzpflanzungen sind gemäß § 34 Nachbarschaftsgesetz (NbG) Sachsen-Anhalt Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Im Folgenden werden die Ausgleichsmaßnahmen ergänzend erläutert.

Maßnahmen A 1 bis A 5:

Die vorhandenen Laubbäume sollen erhalten und in die Heckenpflanzungen integriert werden. Auf die Verwendung von Wild-Apfel und Wild-Birne wird aufgrund der Nähe zu Kulturobstsorten verzichtet.

Die Anlage von Heckenstrukturen im Plangebiet ist geeignet, die durch die Versiegelungen/ Teilversiegelungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen für den Boden zu kompensieren, da sie zu einer Verbesserung der Bodenstruktur (insbes. Wasser-/ Nährstoffhaushalt) führen. Zudem bewirken die Gehölzpflanzungen eine deutliche Aufwertung der Vegetation im Plangebiet. Sie stellen wertvolle Habitate für zahlreiche Tierarten, insbesondere der Kleinvögel, Kleinsäuger und Insekten dar und stärken den Biotopverbund. Durch die Produktion von Frischluft und ihre klimaausgleichende Wirkung haben sie darüber hinaus einen positiven Einfluss auf Klima/ Luft und damit auch auf den Menschen. Nicht zuletzt führen sie zu einer deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes, insbesondere durch Erhöhung der Strukturvielfalt und Einbindung der Bauflächen in die Umgebung.

Maßnahme A 6:

Die Maßnahme dient der Kompensation der Versiegelung der mit dem B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, die bislang unbefestigt ist.

Die Maßnahmenfläche liegt in Holzdorf-Ost, am nördlichen Ende der Juri-Gagarin-Straße innerhalb eines ehemaligen Kindergartengeländes, dessen Gebäude und befestigte Flächen im Jahr 2013 vollständig zurückgebaut und entsiegelt worden sind. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Jessen (Elster) und ist demzufolge verfügbar. Neben den entsiegelten Flächen wird das Gelände geprägt von ruderalisierten Grünflächen mit Gehölzgruppen, die vorrangig von Laubbäumen und -sträuchern bestimmt werden. Unmittelbar nördlich und westlich grenzen Waldflächen an. Diese werden von Kiefern- und Kiefernmischwald geprägt. Im östlichen Anschluss befinden sich Ruderalfluren und Wald sowie südlich Siedlungsstrukturen. Die pnV dieses Landschaftsgebietes stellt subkontinentaler Eichen-Kiefernwald dar.

Auf einer Teilfläche von ca. 225 m² (15 m x 15 m) im Bereich der entsiegelten Gebäudefläche soll ein flächiger Gehölzbestand (Feldgehölz) mit Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Damit soll ein arten- und strukturreicher Lebensraum auf einem ehemals vollständig anthropogen überprägten Standort entstehen. Langfristig ist an diesem Standort von einer Entwicklung zu Wald auszugehen.

Die Umsetzung der Maßnahme führt - ebenso wie die geplanten Heckenpflanzungen -, zu vielfältigen positiven Wirkungen auf nahezu sämtliche Schutzgüter (s.o.). Sie ist insbesondere geeignet, die Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung zu kompensieren. Außerdem trägt sie zur Wiederherstellung des bis vor kurzem vollständig anthropogen überprägten Landschaftsbildes auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens bei.

6.3.1 Flächenbilanzierung Bestand

Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 219/GOP-1 Bestand/ Biotoptypen des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Des Weiteren findet sich eine Beschreibung der Flächen mit dem zugehörigen Buchstabencode in Kapitel 4.3.2 Flora/ Aktuelle Vegetation. Die folgende Tabelle beinhaltet die Flächenbilanzierung des gesamten Plangebietes; im Kap. 6.3.2 sind zudem die Flächenbilanzierungen der einzelnen Baugrundstücke dargestellt.

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	473	16	7.568
sonstiger Einzelbaum	HEX	84	12	1.008
Scherrasen	GSB	164	7	1.148
bebaute Fläche	B	847	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	4.488	6	26.928
unbefestigter Weg	VWA	228	6	1.368
versiegelter Weg (Betonplatten) / befestigter Platz (Asphalt, Pflaster)	VWC/ VPZ	1.081	0	0
Summe		7.365		38.020

Tabelle 4: Flächenbilanzierung Bestand (Plangebiet gesamt)

Die entsprechend der Plandarstellung von Gehölzen übertrauften, befestigten Flächen sind als bebaute Fläche (B), versiegelter Weg (VWC) bzw. befestigter Platz (VPZ) in die Bilanzierung eingegangen. Die Flächenangaben in der Bilanz weichen somit geringfügig von der Plandarstellung ab, welche die übertrauften Gehölzflächen farblich darstellt.

6.3.2 Flächenbilanzierung Planung

Die flächenscharfe Zuordnung der Einzelflächen gemäß dem Buchstabencode des Bewertungsmodells ist der Karte 219/GOP-2 Entwurf/ Maßnahmen des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Für die ausgewiesene, öffentliche Verkehrsfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde eine Vollversiegelung (worst-case) angenommen.

Für neue Bauflächen (bebaute Fläche/ versiegelte Fläche) im Rahmen der mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurde die Beanspruchung von Gartenland (AKC) zugrunde gelegt. Erfolgt bei der Realisierung die Inanspruchnahme bzw. Beseitigung von Gehölzen, so ist zu deren Kompensation die Baumschutzverordnung des Landkreises Wittenberg heranzuziehen.

Die Flächenbilanzierung der Baugrundstücke sowie der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt getrennt, da das positi-

ve Biotopwertsaldo, welches sich mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen für die privaten Bauflächen ergibt, nicht auf die Verkehrsfläche angerechnet werden kann.

Flächenbilanzierung Baugrundstücke/ interner Ausgleich

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	409	16	6.544
sonstiger Einzelbaum	HEX	84	12	1.008
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	364	14	5.096
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	585	16	9.360
Scherrasen	GSB	4	7	28
bebaute Fläche/ versiegelte Fläche (privat)	B/ VPZ/ VWC	3.117	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	2.433	6	14.598
unbefestigter Weg	VWA	14	6	84
Summe		7.010		36.718
Biotopwert Bestand				35.906
Differenz Biotopwert				+ 812

Tabelle 5: Flächenbilanzierung Planung - Baugrundstücke gesamt

Mit der Umsetzung des Planvorhabens ergibt sich bei maximaler Auslastung der zusätzlich möglichen Bebauung/ Versiegelung nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ein **Überschuss von insgesamt 812 Wertpunkten** gegenüber dem Bestand. Der Eingriff kann somit hinreichend kompensiert werden.

Die Flächenbilanzierungen für die einzelnen Baugrundstücke sind im Folgenden dargestellt:

Flurstücke 127/2, 349

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
BESTAND				
sonstiger Einzelbaum	HEX	36	12	432
bebaute Fläche	B	310	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	478	6	2.868
versiegelter Weg / befestigter Platz	VWC/ VPZ	274	0	0
Summe		1.098		3.300
PLANUNG				
sonstiger Einzelbaum	HEX	36	12	432
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	45	14	630
bebaute Fläche/ versiegelter Weg bzw. Platz	B/ VWC/ VPZ	610	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	407	6	2.442
Summe		1.098		3.504
Differenz Biotopwert				+ 204

Tab. 6: Flächenbilanzierung Flurstücke 127/2, 349

Flurstücke 345, 346

Biototyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
BESTAND				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	34	16	544
sonstiger Einzelbaum	HEX	28	12	336
Scherrasen	GSB	14	7	98
bebaute Fläche	B	68	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	862	6	5.172
versiegelter Weg / befestigter Platz	VWC/ VPZ	486	0	0
Summe		1.492		6.150
PLANUNG				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	14	16	224
sonstiger Einzelbaum	HEX	28	12	336
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHH	198	14	2.772
bebaute Fläche/ versiegelter Weg bzw. Platz	B/ VWC/ VPZ	776	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	476	6	2.856
Summe		1.492		6.188
Differenz Biotopwert				+ 38

Tab. 7: Flächenbilanzierung Flurstücke 345, 346

Flurstück 331

Biototyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
BESTAND				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	50	16	800
sonstiger Einzelbaum	HEX	20	12	240
Scherrasen	GSB	8	7	56
bebaute Fläche	B	280	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	1.334	6	8.004
versiegelter Weg / befestigter Platz	VWC/ VPZ	167	0	0
Summe		1.859		9.100
PLANUNG				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	50	16	800
sonstiger Einzelbaum	HEX	20	12	240
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	323	16	5.168
bebaute Fläche/ versiegelter Weg bzw. Platz	B/ VWC/ VPZ	910	0	0

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
Gartenland/ Ziergarten	AKC	556	6	3.336
Summe Differenz Biotopwert		1.859		9.544 + 444

Tab. 8: Flächenbilanzierung Flurstück 331

Flurstück 126/1

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
BESTAND				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	206	16	3.296
Scherrasen	GSB	18	7	126
Gartenland/ Ziergarten	AKC	1.342	6	8.052
unversiegelter Weg	VWA	13	6	78
Summe		1.579		11.552
PLANUNG				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	170	16	2.720
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHH	70	14	980
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	262	16	4.192
bebaute Fläche/ versiegelter Weg bzw. Platz	B/ VWC/ VPZ	456	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	621	6	3.726
Summe Differenz Biotopwert		1.579		11.618 + 56

Tab. 9: Flächenbilanzierung Flurstück 126/1

Flurstücke 435, 436

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
BESTAND				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	183	16	2.928
Scherrasen	GSB	4	7	28
bebaute Fläche	B	189	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	459	6	2.754
versiegelter Weg / befestigter Platz	VWC/ VPZ	133	0	0
unversiegelter Weg	VWA	14	6	84
Summe		982		5.794

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
PLANUNG				
Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten/ Baumbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	HEC/ HED	175	16	2.800
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	51	14	714
Scherrasen	GSB	4	7	28
bebaute Fläche/ versiegelter Weg bzw. Platz	B/ VWC/ VPZ	365	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	373	6	2.238
unversiegelter Weg	VWA	14	6	84
Summe Differenz Biotopwert		982		5.864 + 70

Tab. 10: Flächenbilanzierung Flurstücke 435, 436

Die maximal möglichen Bebauungen/ Versiegelungen können auf jedem Baugrundstück durch die Pflanzung von Hecken vollständig ausgeglichen werden. Zudem ergibt sich teilweise ein geringer Biotopwertüberschuss.

Eine Übersicht über die innerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Grünflächen sowie die davon mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen (entspr. dem worst-case) ist in der Tabelle 11 dargestellt.

Flurstück	festgesetzte Grünfläche	Heckenpflanzung
127/2, 349	81 m ²	45 m ²
345, 346	198 m ²	198 m ²
331	343 m ²	323 m ²
126/1	439 m ²	332 m ²
435, 436	69 m ²	51 m ²

Tab. 11: Übersicht Flächenbilanzierung Grünflächen/ Pflanzflächen

Flächenbilanzierung Verkehrsfläche - externer Ausgleich

Die Flächenbilanzierung für das Flurstück 279/4, welches mit dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
BESTAND				
Scherrasen	GSB	115	7	805
bebaute Fläche	B	4	0	0
Gartenland/ Ziergarten	AKC	13	6	78
befestigter Platz	VPZ	21	0	0
unversiegelter Weg	VWA	202	6	1.212
Summe		355		2.095
PLANUNG				
Weg, versiegelt	VWC	355	0	0
Summe		355		
Differenz Biotopwert				- 2.095

Tab. 12: Flächenbilanzierung Flurstück 279/4 (Verkehrsfläche)

Mit der Vollversiegelung der Verkehrsfläche ergibt sich eine auszugleichende Biotopwertdifferenz von 2.095 Wertpunkten.

In der folgenden Tabelle ist die Flächenbilanzierung für die externe Ausgleichsmaßnahme, die auf einer Teilfläche des Flurstücks 87/2, Flur 2 in der Gemarkung Holzdorf geplant ist, dargestellt.

Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Biotopwert/ Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
BESTAND				
entsiegelte Fläche	ZOZ	225	5	1.125
PLANUNG				
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	HGA	225	15	3.375
Differenz Planung - Bestand				2.250
auszugleichende Biotopwertdifferenz				2.095
Differenz Biotopwert				+ 155

Tab. 13: Flächenbilanzierung externe Ausgleichsmaßnahme

Mit der Umsetzung der Maßnahme ergibt sich ein **Überschuss von 155 WP** gegenüber dem Bestand. Somit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

7 MONITORING

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

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden. Festgelegte Ausgleichsmaßnahmen kompensieren die Eingriffsfolgen. Die Stadt Jessen (Elster) setzt demzufolge keine über die grundsätzliche allgemeine Monitoringpflicht hinausgehenden Regelungen fest.

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Umweltprüfung war zu ermitteln, ob und in welchem Umfang erhebliche Umweltbeeinträchtigungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten sind. Die Prüfung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen hat zum Ergebnis, dass mit dem Planvorhaben überwiegend Beeinträchtigungen von geringer bis mittlerer Intensität verbunden sind. Dies resultiert aus der Vorbelastung der Flächen durch Bebauungen/ Flächenbefestigungen und des überwiegend geringen Biotopwertes der unbefestigten Flächen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen wurden Maßnahmen bestimmt, die sich überwiegend auf die Bauphase beziehen und darüber hinaus Belange des Artenschutzes einschließen.

Die Durchführung des Vorhabens macht Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die sich insbesondere durch den Eingriff in den Boden durch Überbauung/ Versiegelung ergeben. Zum Ausgleich der Eingriffe innerhalb der Baugrundstücke sind Heckenpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Kompensation der Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch die Anlage eines Feldgehölzes außerhalb des Plangebietes, auf der entsiegelten Fläche eines ehemaligen Kindergartens in Holzdorf-Ost.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation von Eingriffsfolgen können erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe entspricht das Planvorhaben den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch.

9 LITERATUR / PLANUNGSGRUNDLAGEN / GESETZE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MU vom 01.06.1994, MBl. LSA 60/1994
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Flächennutzungsplan Stadt Jessen (Elster) in der rechtskräftigen Fassung von 1994
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, 03.06.2004
- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) in der Fassung vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160), in Kraft getreten am 11.03.2011
- Landschaftsrahmenplan des (Alt-)Landkreises Jessen, 1994, Text- und Kartenband, Landschaftsplanungsbüro Dr. Reichhoff, Dessau
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, 1994
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), veröffentlicht in den Amtsblättern der Mitglieder des Zweckverbandes, in Kraft getreten am 29. Januar 2006
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MBl. LSA Nr. 53/2004 S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBl. LSA Nr. 13/2009 S. 250)
- Rote Listen der BRD und des Landes Sachsen-Anhalt in ihrer jeweils aktuellen Ausgabe
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), zuletzt geändert durch Art. 22 G zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung), 2001