

# Stadt Jessen (Elster)



## Bebauungsplan Nr. 49 „An den Obstplantagen“

### Begründung mit Umweltbericht

#### - Satzung -

- Planträger:** Stadt Jessen (Elster)  
Schlossstraße 11  
06917 Jessen (Elster)  
Tel. 03537-276-5  
e-Mail: [info@jessen.de](mailto:info@jessen.de)  
[www.jessen.de](http://www.jessen.de)
- Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
Mauerstraße 6  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel. 03491-420785  
Fax 03491-420786  
e-Mail: [rainer.dubiel@t-online.de](mailto:rainer.dubiel@t-online.de)  
<http://stadt-landschaft.nreins.de>
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
  
Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner  
Landespflegerin
- Bearbeitungsstand:** 20.03.2017



## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2 Übergeordnete Planungen	5
1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
1.2.2 Flächennutzungsplan Stadt Jessen (Elster)	8
1.2.3 Bodenordnungsverfahren nach § 56 LwAnpG	8
1.2.4 Planfeststellungsbeschluss 110-kV-Hochspannungsfreileitung	9
1.3 Sonstige örtliche Planungen	10
1.4 Rechtsgrundlagen	12
1.5 Plangrundlagen	12
<b>2.0 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>12</b>
2.1 Beschreibung des Plangebietes	12
2.2 Abgrenzung des Plangebietes	15
<b>3.0 Planziele und Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>17</b>
<b>4.0 Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>21</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	21
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	22
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	23
4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	24
4.7 Wasserflächen sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	24
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
4.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	25
4.10 Flächen mit Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	26
4.11 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)	26
4.12 Sonstige Planzeichen	27
4.13 Darstellungen ohne Normcharakter	27
4.14 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	27
<b>5.0 Umweltbericht</b>	<b>29</b>
5.1 Einleitung	29
5.1.1 Ziele und Inhalte des Bauleitplans	29
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen	31
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
5.2.1 Bestandsbeschreibung des Standortes und des Umweltzustandes	34
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens	35
5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	37
5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe	38
5.2.5 Planungsalternativen	39

5.3	Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	40
5.3.1	Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.	40
5.3.2	Umweltüberwachung (Monitoring)	40
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
<b>6.0</b>	<b>Kosten / Finanzierung / Durchführung</b>	<b>41</b>
<b>7.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>42</b>
<b>8.0</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>43</b>
<b>9.0</b>	<b>Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze</b>	<b>44</b>

### Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010	5
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem REP A-B-W	6
Abb. 4:	Räumliche Abgrenzung Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster), Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.1	7
Abb. 5:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Jessen (Elster)	8
Abb. 6:	Gebietskarte Bodenordnungsverfahren WB4020	9
Abb. 7:	Übersichtsplan 110-kV-Freileitung Doppelstich Elster Bl. 6798	10
Abb. 8:	Ausschnitt Planzeichnung B-Plan „Wohngebiet – Kirschplantage“ 1994	11
Abb. 9:	Realnutzung, Digitales Orthophoto (DOP20) 2012	15
Abb. 10:	Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Aufstellungsbeschluss	16
Abb. 11:	Regelquerschnitt Planstraße A	18
Abb. 12:	Regelquerschnitt Planstraßen B	19
Abb. 13:	Löschwasserbrunnen Bestand	23

### Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	42
------------	--	----

### ANLAGEN

#### Karten /Pläne

242/4 Planzeichnung Bebauungsplan Satzung, M 1:1.000

#### Umweltprüfung mit Grünordnungsplan – endgültige Fassung vom 20.03.2016

Textteil

242/GOP-1 Grünordnungsplan, Bestand/Biotoptypen, M 1:1.000

242/GOP-2 Grünordnungsplan, Zielbiotope/Maßnahmen, M 1:1.000

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Am 17.03.2015 fasste der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“ (Beschluss-Nr. BA 02/2014). Der Beschluss ist am 03.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,58 ha. Es befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt Jessen (Elster), östlich der Altstadt, zwischen dem Kirschweg im Norden und der Alten Schweinitzer Straße im Süden.

Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Demzufolge ist die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung von verbindlichem Baurecht erforderlich.

Der Bebauungsplan ist auf die Planung eines weiteren Wohngebietes für die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgerichtet, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken entsprechen zu können.

Die Standortwahl folgt der vorbereitenden Bauleitplanung, wonach das in den 1990er Jahren erschlossene Baugebiet „Kirschplantage“ in östlicher Richtung erweitert werden soll.

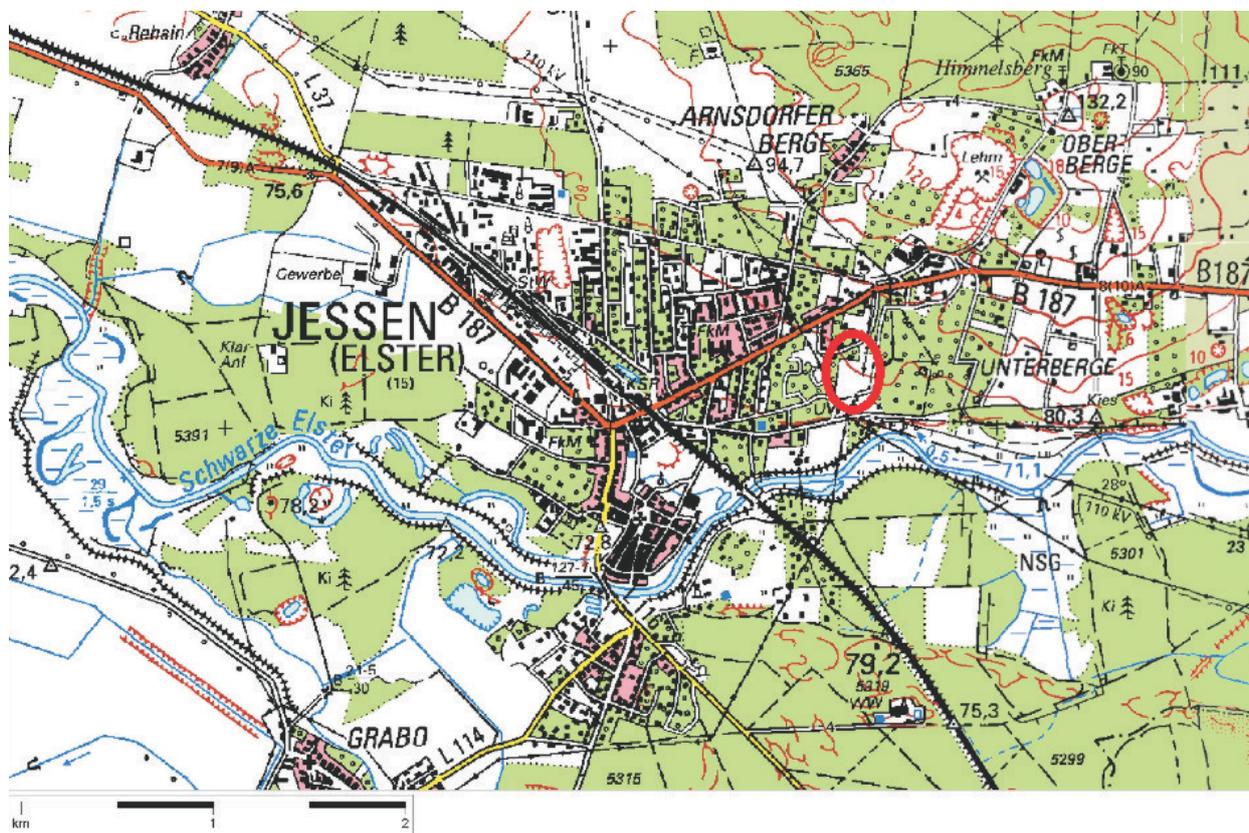


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

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

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung für den Bebauungsplan durchzuführen. Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs sowie der Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu deren Kompensation wird zum Bebauungsplan der Grünordnungsplan mit Umweltprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst, welcher Bestandteil der Begründung ist.

## 1.2 Übergeordnete Planungen

### 1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)** aus dem Jahr 2006 sowie der **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)** beinhalten die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung.

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)** von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 in Kraft.

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

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

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt die Stadt Jessen (Elster) im ländlichen Raum, innerhalb der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung von Wittenberg in östlicher Richtung. Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Diese Entwicklungsachse wird maßgeblich durch die Bundesstraße 187 bestimmt.

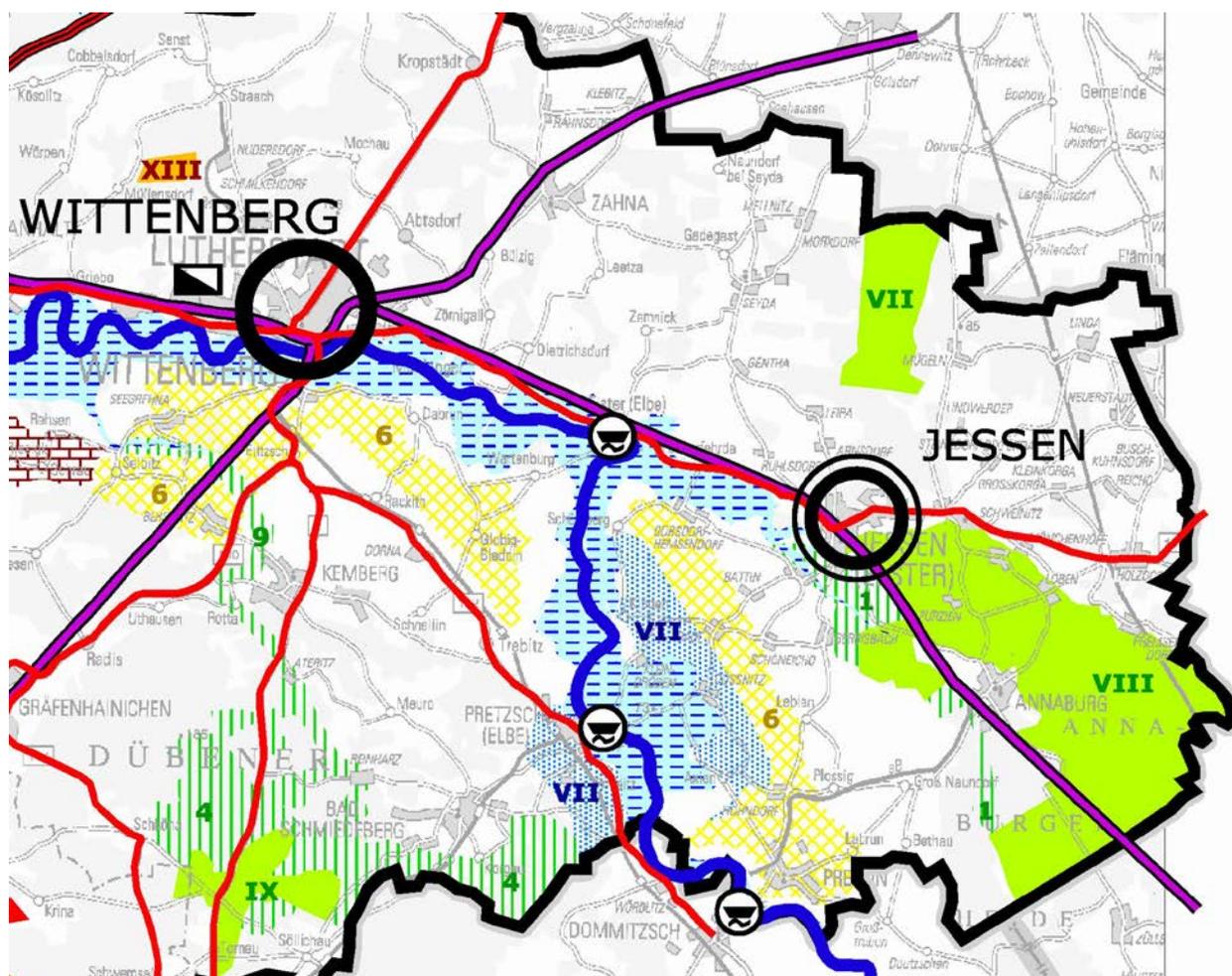


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010

„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.“ (Ziel der Raumordnung Z 18).

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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.

**Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)** ist nördlich der Bundesstraße ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (tonige Gesteine) X Jessen-Gorrenberg sowie südlich der Schwarzen Elster ein Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgelegt. Der eingedeichete Bereich der Schwarzen Elster ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

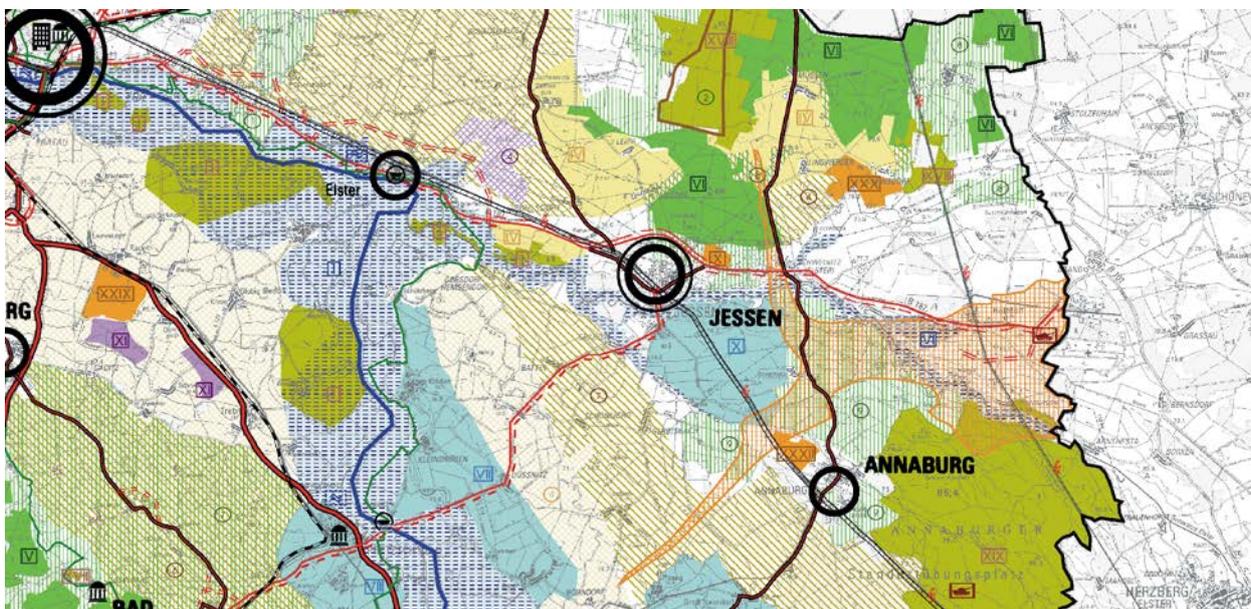


Abb. 3: Ausschnitt aus dem REP A-B-W

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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.

Darüber hinaus ist der **Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2014) für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Dieser konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur des Abschnitts 2 und zum Öffentlichen Personennahverkehr gemäß Abschnitt 3.3.6 des LEP-ST 2010. Er hebt die Festlegungen in den Kapiteln 5.1 und 5.2 des REP A-B-W 2006 auf und setzt die Metropolregion sowie die zentralen Orte in der Planungsregion neu fest.

Die Ortschaft Jessen ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums wurde in Beikarte B.1 wie folgt vorgenommen:

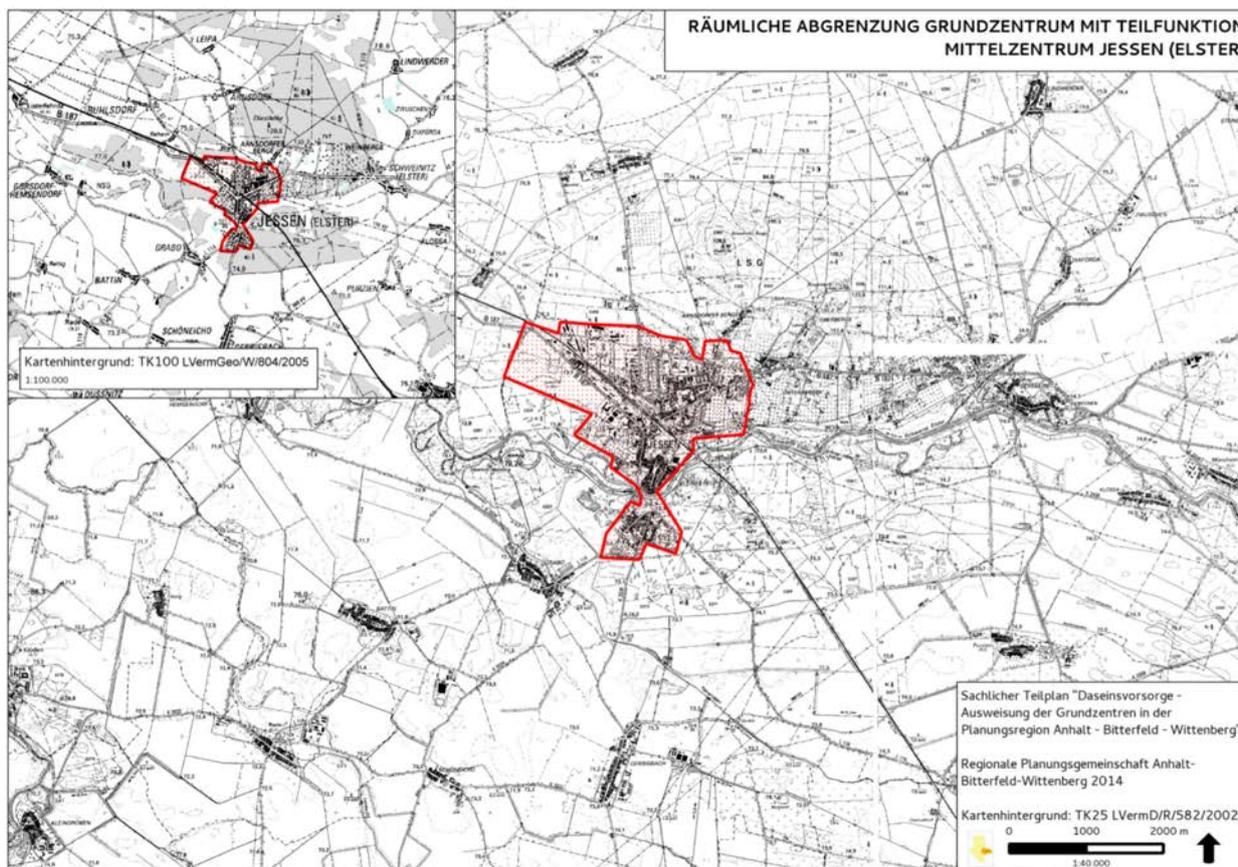


Abb. 4: Räumliche Abgrenzung Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster), Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.1  
Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“ liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Plangebiet maßgebend bzw. zu beachten:

Ziel 1: Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren in den Städten:

Das Grundzentrum Jessen (Elster) übernimmt gem. Ziel 38 LEP-ST 2010 aufgrund seiner räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Ziel 2: Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) ist in Beikarte B.1 festgelegt.

Ziel 3: Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung in den Städten:

6. Jessen (Elster) (siehe Beikarte B.1)

Ziel 4: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Ziel 5: Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** der Stadt Jessen (Elster) aus dem Jahr 1994 als vorbereitende Bauleitplanung beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausweisung einer Wohnbaufläche sowie einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße zwischen der B 187 im Norden und der Alten Schweinitzer Straße im Süden.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „An den Obstplantagen“ verfolgte Zielstellung der Entwicklung eines Wohngebietes entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

An der Alten Schweinitzer Straße ist die Versorgungsfläche des dortigen Umspannwerkes ausgewiesen. Die von dort in nördlicher Richtung verlaufenden oberirdischen Leitungen entsprechen dem geplanten Verlauf der 110 kV-Freileitung. (siehe Planfeststellungsbeschluss das Vorhaben „Ersatzneubau der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Doppelstich Elster, Bl. 6798“ vom 01.12.2014)



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) mit Kennzeichnung des Planbereiches  
Quelle: Stadtverwaltung Jessen (Elster)

### 1.2.3 Bodenordnungsverfahren nach § 56 LwAnpG

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt plant das Flurbereinigungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und /oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) für das Verfahrensgebiet

„Jessen Schweinitz Weinberge“, Aktenzeichen WB4020. Das Verfahren wurde nach Aufstellung der allgemeinen Neugestaltungsgrundsätze gemäß § 38 FlurbG eingeleitet.

Das Verfahrensgebiet hat eine Gesamtgröße von 270 ha. Es erstreckt sich über weite, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen den Ortslagen Jessen und Schweinitz.

Die westliche Grenze des Verfahrensgebietes für die Flurbereinigung reicht fast bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Verfahrensgebietes des Bodenordnungsverfahrens, bis auf die Flurstücke 321 (Kirschweg) und 277 (östliche Begrenzung des Bebauungsplans). Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Jessen (Elster).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt auf Nachfrage mitgeteilt, dass die Einbeziehung dieser Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Zielen des Bodenordnungsverfahrens nicht entgegensteht. Mithin wurde die Ausgrenzung aus dem Bodenordnungsverfahren in Aussicht gestellt.

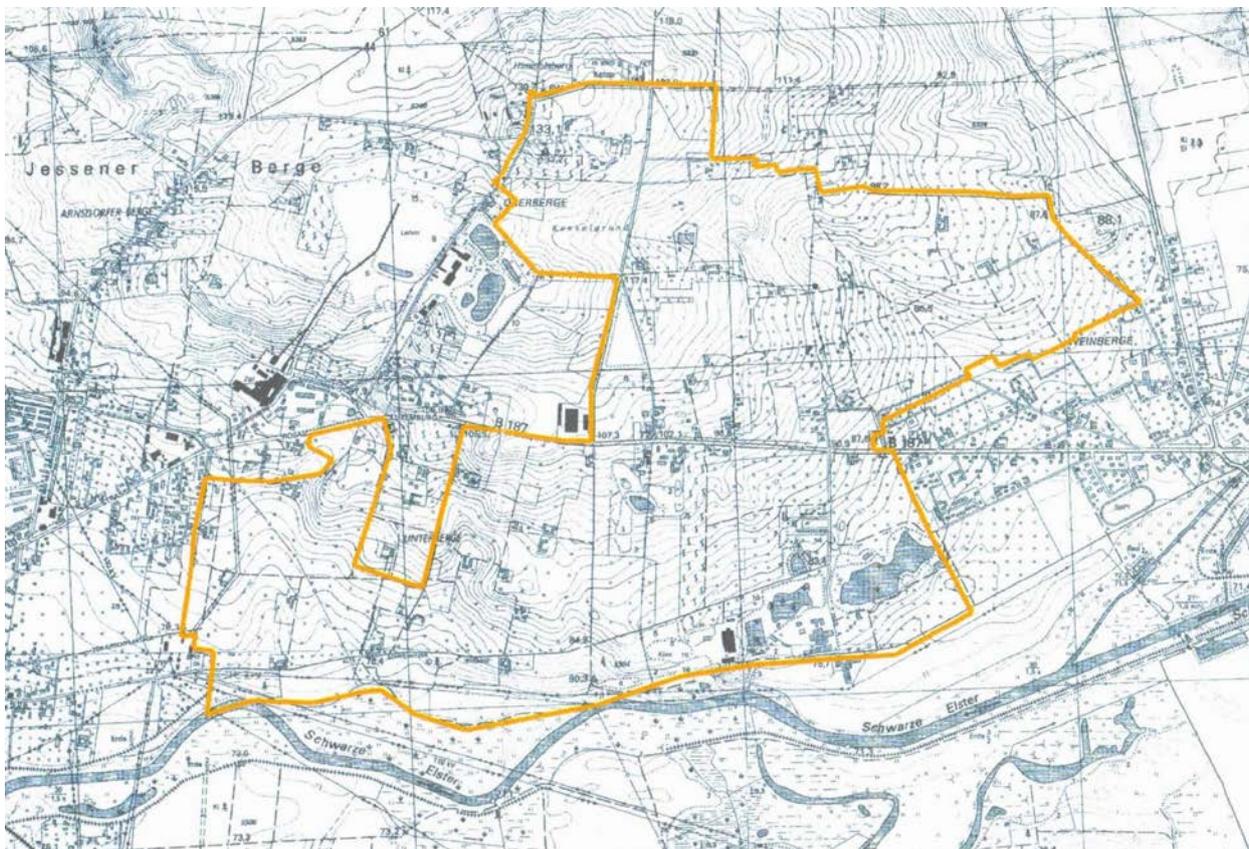


Abb. 6: Gebietskarte Bodenordnungsverfahren WB4020

Quelle: Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt, Schreiben vom 05.08.2013

#### 1.2.4 Planfeststellungsbeschluss 110-kV-Hochspannungsfreileitung

Mit Datum vom 01.12.2014 liegt der Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben „Ersatzneubau der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Doppelstich Elster, Bl. 6798“ vor. Planträger ist die MITNETZ Strom GmbH.

Die Planfeststellung beinhaltet die Erneuerung der 110-kV-Freileitung vom Umspannwerk Jessen (Alte Schweinitzer Straße) in nördlicher Richtung bis zum Umspannwerk Elster (Elbe). Im Stadtgebiet Jessen ist eine neue Trassenführung vorgesehen. Diese verläuft östlich der alten Trasse und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“.

Der Neubau der 110-kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich realisiert. Die alte Trasse vom Umspannwerk in

nordwestlicher Richtung wurde vollständig zurückgebaut. Damit entfällt die Baubeschränkung in diesem Bereich. Sowohl das bestehende Wohngebiet „Kirschplantage“ als auch das neue Plangebiet „An den Obstplantagen“ unterliegen somit keinen Baubeschränkungen durch die Hochspannungsfreileitung.

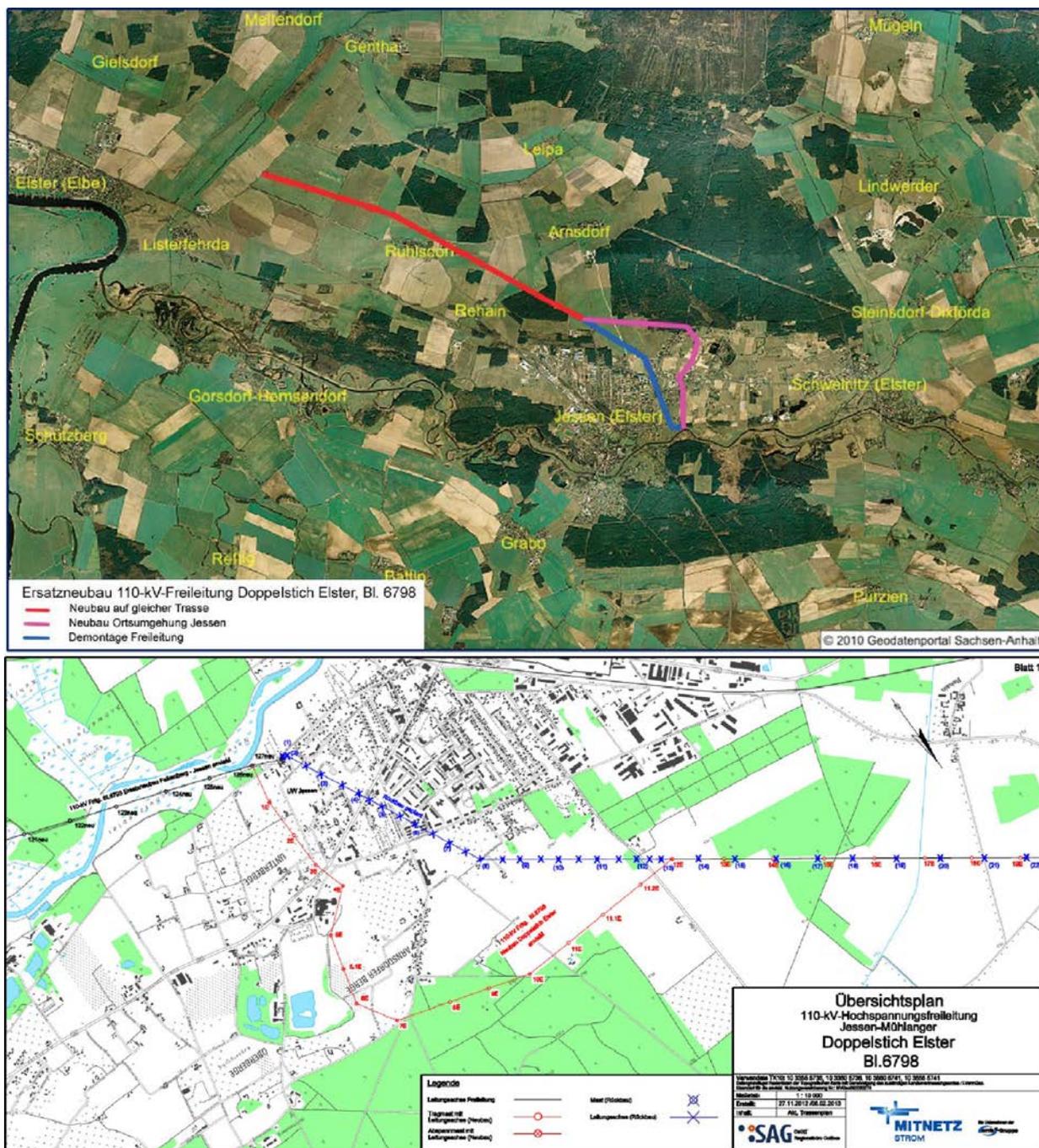


Abb. 7: Übersichtsplan 110-kV-Freileitung Doppelstich Elster Bl. 6798

Quelle: MITNETZ Strom GmbH, Planfeststellungsbeschluss vom 01.12.2014

### 1.3 Sonstige örtliche Planungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“ ist der Bebauungsplan „Wohngebiet – Kirschplantage“ zu beachten. Er erlangte im Jahr 1994 Rechtskraft und wurde weitestgehend umgesetzt. Der nördliche Planbereich wurde mit dem Einkaufszentrum südlich der B 187 zwischenzeitlich überplant. Bis heute wurden im Wohngebiet 89 Einfamilienhäuser sowie zwei Reihenhäuser mit 11 WE errichtet. Von besonderer

Bedeutung ist das Erschließungssystem des Baugebietes, an welches das neue Baugebiet im Südosten angeschlossen werden soll.

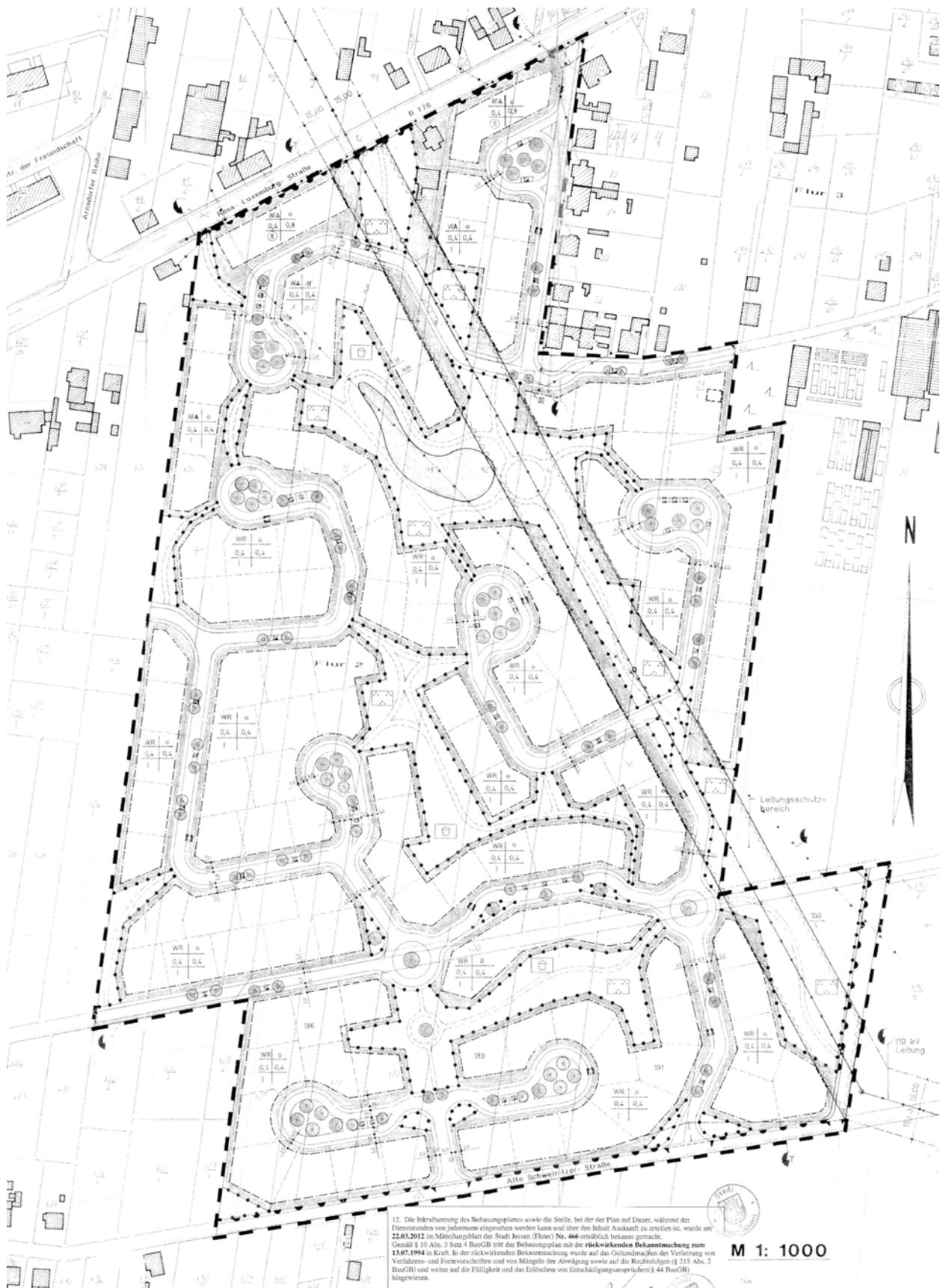


Abb. 8: Ausschnitt Planzeichnung B-Plan „Wohngelände – Kirschplantage“ 1994

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 1.5 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:1.000, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI), Stand 19.12.2014, Lagebezug UTM-Koordinatensystem ETRS 89, GRS 80-Ellipsoid (LS 489), Höhenbezug DHHN 92 (NHN), Amsterdamer Pegel (HS 160). Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Stand Dezember 2014.

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

Die verwendeten Auszüge aus der Liegenschaftskarte, aus der Topographischen Karte und Orthophotos aus der Luftbildsammlung sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-kGk) für die Stadt Jessen (Elster) erteilt (Aktenzeichen: A18-266-2009-7, Stand 2013).

## 2.0 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Altstadt Jessen (Elster), südlich der Bundesstraße 187 und nördlich der Alten Schweinitzer Straße. Es ist weitestgehend unbebaut. Im Norden am Kirschweg befinden sich zwei bebaute Grundstücke. Das nordwestliche Grundstück ist eine ältere ehemals bäuerliche Hofstelle, die zurzeit vom Verein der Landfrauen genutzt wird. Die Offenlandflächen südlich des Grundstücks werden für den Gartenbau genutzt. Auf dem östlich benachbarten Grundstück steht ein Einfamilienhaus aus jüngerer Zeit. Die Grundstücke sind über den Kirschweg erschlossen.

Im Südosten grenzt das Umspannwerk der MITNETZ Strom GmbH an. Die ursprünglich vom Umspannwerk verlaufende 110-kV-Freileitung in nordwestliche Richtung bis zum Umspannwerk Elster wurde zwischenzeitlich zurückgebaut und durch eine neue Trasse ca. 120 m östlich des Plangebietes verlaufende 110-kV-Freileitung ersetzt. Damit entfällt die für den alten Verlauf geltende Baubeschränkung, welche sich sowohl über das neue Plangebiet als auch über das bestehende Wohngebiet „Kirschplantage“ erstreckte.

Das Plangebiet ist Teil weiträumiger landwirtschaftlicher Nutzflächen mit vereinzelt Hofstellen. Die Südhanglagen unmittelbar nördlich der Elsteraue sind mikroklimatisch begünstigt und wurden bereits früh für den Obst- und Gemüseanbau genutzt. Aus der Zeit vor 1990 stammen Brunnen- und Beregnungsanlagen innerhalb des Plangebietes, die jedoch seit Jahren nicht mehr genutzt werden. Diese Anlagen wurden jedoch nur teilweise entfernt, so dass mit dem Verbleib von Leitungen im Boden gerechnet werden muss. Eine Dokumentation des

Leitungsbestandes existiert jedoch nicht.

Aktuell unterliegen die Freiflächen innerhalb des Plangebietes überwiegend der Grünlandnutzung sowie im westlichen Bereich der gartenbaulichen Nutzung durch den Verein der Landfrauen. Auf den Freiflächen an der Alten Schweinitzer Straße sind Aufschüttungen von Erdmassen, offensichtlich als Zwischenlagerungen, zu verzeichnen.



Plangebiet südlicher Teil



und nördlicher Teil



Plangebiet nordwestlicher Bereich



und nordöstlicher Bereich



Plangebiet von NO nach SW



und von Nord nach Süd

Entlang der westlichen Grenze wurden auf einer Breite von ca. 5 m Nadelbaumkulturen durch den vormaligen Nutzer (Agrargenossenschaft) angepflanzt. Ein weiterer Gehölzstreifen als Baum-/Strauchhecke aus überwiegend

heimischen Arten hat sich entlang des Weges nördlich vom Umspannwerk etabliert. Die Wege innerhalb des Plangebietes sind unbefestigt.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden faunistische Untersuchungen im Hinblick auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten vorgenommen (Untersuchungsbericht vom 19.06.2015, Dr. Zupke, Lutherstadt Wittenberg). Aufgrund der Biotopausprägung lag der Fokus auf den relevanten Artengruppen Vögel (Brutvögel im Gebiet) und Reptilien (Zauneidechsen). Es konnten 11 Vogelarten als Brutvögel im Gebiet nachgewiesen werden; vermutete Zauneidechsen wurden nicht gefunden.

Zwischen dem Plangebiet und der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 187 hat sich in den letzten 20 Jahren die Wohnbebauung verdichtet. Es überwiegen hier einzeln stehende Wohnhäuser mit Nebengelassen.

Unmittelbar westlich des Plangebietes erstreckt sich das Wohngebiet Kirschplantage, welches sich auf der Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplans seit 1994 entwickelte. Das auf den Eigenheimbau ausgerichtete Baugebiet ist nahezu vollständig bebaut. Es wurden bis heute 89 Einfamilienhäuser sowie zwei Reihenhäuser mit 11 WE errichtet.



Wegeanschluss am Kreisel Richtung Ost



und weiter nördlich vom Umspannwerk



Kirschweg im Westen



und im Nordosten

Die Bebauungen des Wohngebietes Kirschplantage sowie im Bereich nördlich des Kirschweges sind für das Plangebiet des Bebauungsplans maßstabsprägend. Es überwiegen Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit Nebengelassen. Die Wohnhäuser sind ein- bis zweigeschossig und haben Sattel- oder Walmdächer.



Abb. 9: Realnutzung – Digitales Orthophoto (DOP20) 2012

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

## 2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so vorgenommen, dass der Kirschweg im Norden (Teilfläche des Flurstücks 321) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Sicherung der Erschließung einbezogen ist.

Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches durch die nördliche Grenze des Kirschwegs gebildet. Im Osten verläuft die Grenze einschließlich des Wegeflurstücks 277 und weiter entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Umspannwerkes. Im Süden bildet die Alte Schweinitzer Straße die Grenze. Im Westen begrenzt das Wohngebiet Kirschplantage den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Wohngebiet Kirschplantage im Süden. Die dortigen Baugrundstücke (Flurstücke 99/80 und 99/81) konnten bislang keiner Bebauung zugeführt werden (auch wegen des Sperrbereichs der 110-kV-Freileitung) und sollen überplant werden.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung Jessen, Flur 2:

Flurstücke 87/1, 87/2, 87/3, 88/1, 88/2, 99/80, 99/81, 99/82, 193/7 (Teilfläche), 329, 330 sowie

Gemarkung Jessen, Flur 3:

Flurstücke 271 (Teilfläche), 277, 321 (Teilfläche).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 45.898 m<sup>2</sup>. Das entspricht ca. 4,58 ha.

Bis auf die Flurstücke 87/1 und 88/1 (Privatbesitz) befinden sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Jessen (Elster).

Die Flurstücke 99/80, 99/81 und 99/82 im Süden sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Wohngebiet – Kirschplantage“. Sie wurden aufgrund der Baubeschränkung durch die 110-kV-Freileitung bislang nicht bebaut. Sie werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An den Obstplantagen“ einbezogen mit der Zielstellung der Anpassung der Nutzung an die heutigen Erfordernisse.

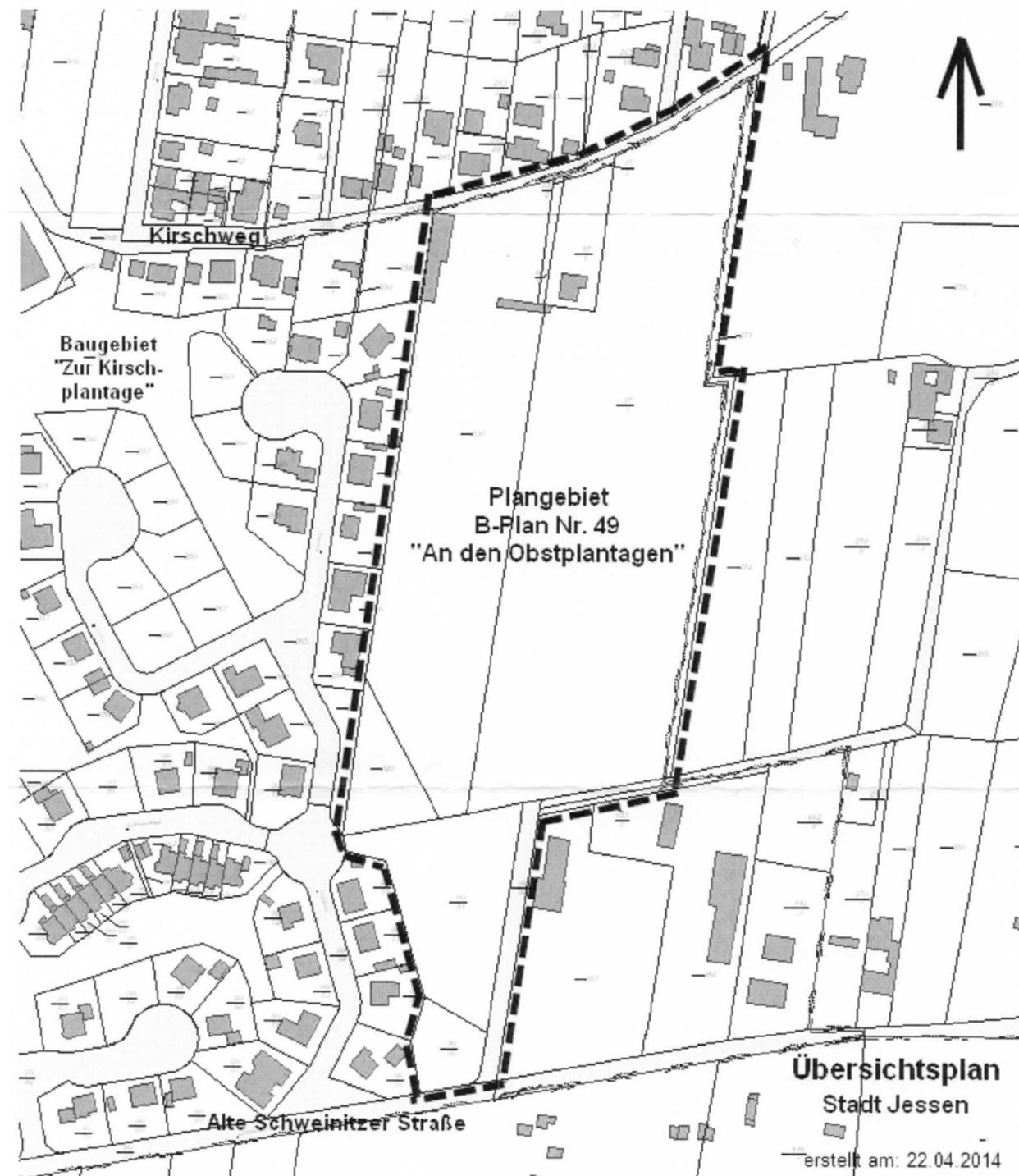


Abb. 10: Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

### 3.0 Planziele und Beschreibung des Planvorhabens

Die Planung ist auf die weitere Bereitstellung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere den Einfamilienhausbau ausgerichtet, um die anhaltende Nachfrage befriedigen zu können.

Die Stadt Jessen (Elster) hat bereits frühzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft seit 1994) die Entwicklung und Konzentration von Wohnbauflächen in der Kernstadt eingeleitet. Die größte und bedeutendste Entwicklungsfläche liegt östlich der Altstadt zwischen der B 187 im Norden und der Alten Schweinitzer Straße im Süden. Bestandteil dieser Entwicklungsfläche wurde das seit 1994 realisierte Wohngebiet Kirschplantage auf der Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplans. In diesem wurden bis heute 89 Einfamilienhäuser sowie zwei Reihenhäuser mit 11 WE errichtet.

Diese positive Entwicklung trug maßgeblich dazu bei, den Bevölkerungsrückgang sowie die Abwanderung junger Familien spürbar einzudämmen. Das Wohngebiet Kirschplantage hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Diese positive Entwicklung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“ fortgeführt werden. Gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan soll das Wohngebiet in östlicher Richtung erweitert und arrondiert werden.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass die Stadt selbst über die Grundstücksflächen für den Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes verfügt. Die Stadt Jessen (Elster) ist Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die Entwicklung des Wohnungsbaus der Stadt Jessen soll sich schwerpunktmäßig im Bereich des nach dem Regionalplan zur Daseinsvorsorge ausgewiesenen Grundzentrums vollziehen. Das geplante Wohngebiet „An den Obstplantagen“ ist Bestandteil dieses Grundzentrums. Die Pflicht zur Daseinsvorsorge umfasst auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Das geplante Angebot an Baugrundstücken richtet sich deshalb auch gerade an junge Familien, um der negativen Bevölkerungsentwicklung wirksam begegnen zu können.

Es sollen verschiedene Bauweisen ermöglicht werden, um den unterschiedlichen Bedarfsformen zu entsprechen. Neben der Einzelhausbebauung soll auch die Errichtung von Doppelhäusern als kostengünstigere Alternativen ermöglicht werden. Darüber hinaus besteht Bedarf für den Geschosswohnungsbau insbesondere mit altengerechten bzw. behindertenfreundlichen Mietwohnungen. Die Größe der Baugrundstücke soll flexibel sein, um den Zuschnitt der Baugrundstücke auf den individuellen Bedarf abstellen zu können. Aktuell besteht ein erhöhter Nachfragebedarf für größere Grundstücke (> 600 m<sup>2</sup>) für den Eigenheimbau.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Zugrundelegung größerer Grundstückszuschnitte wäre die Errichtung von etwa 29 Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie weiteren ca. 20 Wohnungen im Geschosswohnungsbau möglich. Diese Größenordnung ist auf den mittelfristigen Bedarf von Wohnbauflächen der Stadt Jessen ausgerichtet.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Varianten der Erschließung und Bebauung des Plangebietes untersucht. Im Ergebnis wurde eine Vorzugsvariante für den Vorentwurf ermittelt, die mit dem Entwurf eine Fortschreibung erfahren hat.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Maßstabbildend für den Bebauungsplan ist darüber hinaus die Bebauungsstruktur der benachbarten Baugebiete. Diese ist gekennzeichnet durch eine geringe Bebauungsdichte und überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldach.

Der Entwurf enthält neben den Baufeldern für Einzel- und Doppelhäuser südlich der Planstraße B ein großes Baufeld für die Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die zulässige Höhe der Wohnhäuser soll jedoch auf zwei Geschosse (plus Dachgeschoss) begrenzt bleiben.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften soll verzichtet werden (z.B. Dachformen, Materialien, Einfriedungen). Es lassen sich aus der Eigenart der Umgebung auch nicht zweifelsfrei Gestaltungsprämissen ableiten. Denkmalpflegerische Aspekte sind nicht zu berücksichtigen, da keine Denkmale betroffen sind.

Die Bebauung am Kirschweg auf dem städtischen Flurstück 330 wurde für eine Neubebauung und mögliche Teilung überplant, wobei die Baugrenze das aufstehende Hauptgebäude als Grenzbebauung einschließt. Damit wäre ein Umbau bzw. eine Umnutzung dieses Gebäudes ebenso möglich.

Das nördlich gelegene Wohngrundstück (Flurstücke 87/1 und 88/1) wird mit seiner Bebauung in das neue Wohngebiet integriert. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sichern den Bestand und eröffnen darüber hinaus bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Erschließung des Plangebiets soll sparsam und effektiv, auf die Erfordernisse von Wohnstraßen ausgerichtet, erfolgen. Die Konfiguration der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist auf diese Zielstellungen auszurichten. Die Fahrbahn der Straßen soll eine Breite von 5,50 m aufweisen, um den Begegnungsverkehr LKW/LKW zu ermöglichen. Die Anlage von Gehwegen soll bei Bedarf nur einseitig erfolgen. Bei der Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen entfällt eine separate Gehwegführung. Die Anlage von Radwegen entlang der Fahrbahn ist nicht vorgesehen, da das diesbezügliche Verkehrsaufkommen gering ist bzw. sein wird. Radfahrer sollen die Fahrbahn nutzen. Die Lage der Verkehrsflächen berücksichtigt den Bestand von Versorgungsleitungen, so dass zusätzliche Aufwendungen für deren Umverlegung weitestgehend vermieden werden.

Das Erschließungskonzept beinhaltet eine Hauptverbindung (als Planstraße A bezeichnet) vom Kreisel Pfirsichweg im Süden entlang der östlichen Grenze des Plangebietes (Wegeflurstück 277). Sie endet an der nördlichen Einmündung der Planstraße B. Neben der Fahrbahn mit 5,50 m Breite ist einseitig ein Gehweg mit 2,0 m Breite angeordnet. Die Planstraße A übernimmt sowohl Erschließungs- als auch Sammelfunktion. Die im Vorentwurf enthaltene Anbindung bis zum Kirschweg wird nicht mehr verfolgt, um keinen Durchgangsverkehr zu erzeugen. Der Kirschweg ist wegen seiner Querschnittsverengung im mittleren Bereich nicht als Durchgangsstraße geeignet. Für Fußgänger und Radfahrer soll die Verbindung von der Planstraße A bis zum Kirschweg jedoch über einen separaten Weg an der östlichen Grenze hergestellt werden.

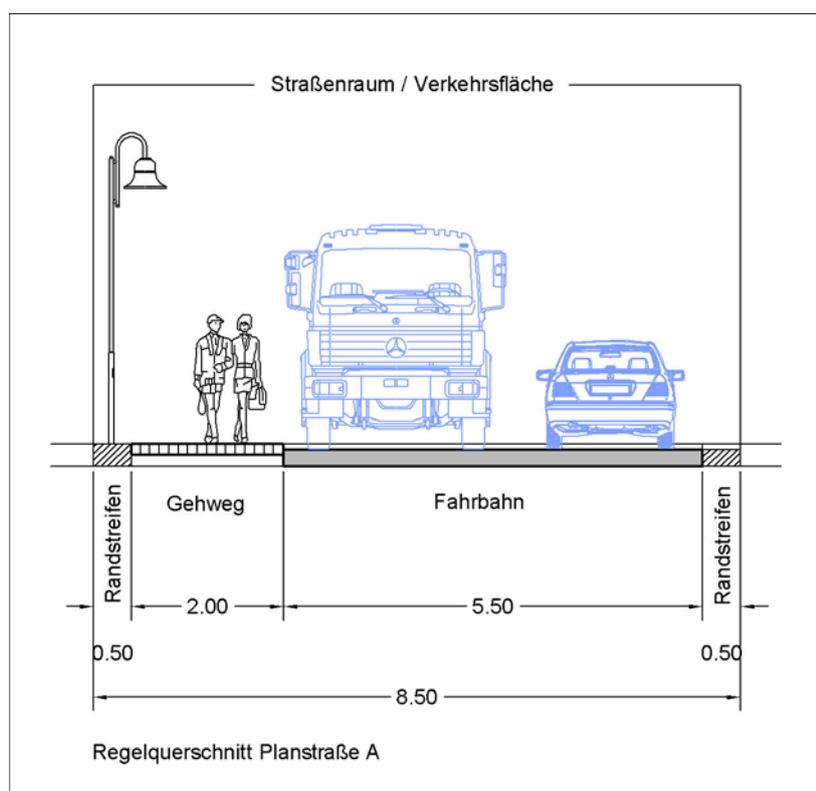


Abb. 11: Regelquerschnitt Planstraße A

Die innere Erschließung ist als Ringstraße im Zwei-Richtungsverkehr geplant (Planstraße B). Die Ringstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, da hier nahezu ausschließlich der Anrainerverkehr zu erwarten ist. Als Gestaltungselement können Pflanzinseln und Bäume, möglicherweise auch in Kombination mit Längsparkplätzen verwendet werden. Alternativ kann auf die Kennzeichnung von Parkplätzen verzichtet werden, wenn kein Parkverbot beschildert wird. Ergänzend sind in der Mitte auf der Ostseite der Straße bis zu 10 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet, um dem Besucherverkehr Parkplatzmöglichkeiten anzubieten.

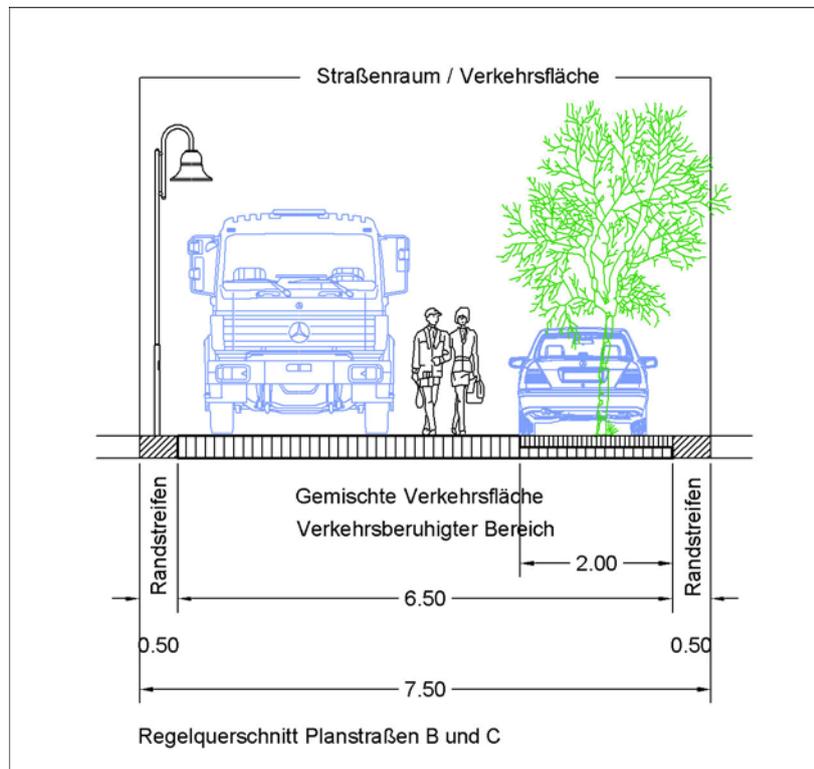


Abb. 12: Regelquerschnitt Planstraße B

Die Planstraße C hat primär für das Wohngebiet keine Erschließungsfunktion. Diese Verkehrsfläche ist für die Erschließung des Grundstücks der MITNETZ Strom GmbH (Umspannwerk) sowie für die geplante Grünfläche mit dem Regenwasserversickerungsbecken von Bedeutung. Ein Ausbau bzw. die Befestigung des Weges ist daher nachrangig. Die Benutzbarkeit ist auch im unbefestigten Zustand gegeben.

Der Anschluss an das Hauptverkehrsnetz ist über die Alte Schweinitzer Straße im Süden geplant, welche ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist. Optional bzw. mittelfristig ist der Ausbau des Weges Unterberge unmittelbar östlich des Plangebietes als Verbindungsstraße von der Alten Schweinitzer Straße bis zur B 187 vorgesehen.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird über eine Stichstraße vom Kirschweg erschlossen, welche als Planstraße D bezeichnet ist. Sie verläuft auf der bereits bestehenden Grundstückszufahrt für das Wohnhaus Kirschweg 20 (Flurstück 87/1). Auf eine Wendeanlage kann verzichtet werden, da die Länge der Straße 65 m beträgt und insgesamt mit nur 4 Anrainern zu rechnen ist.

Zwischen der Planstraße D und der Planstraße A behält sich die Stadt ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht vor als Option für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Anteil an öffentlichen Grünflächen innerhalb und außerhalb der Erschließungsanlagen soll auf ein Mindestmaß reduziert werden, um den Folgeaufwand zur Pflege zu minimieren. Dabei wird impliziert, dass der Anteil an Grünflächen auf den Wohngrundstücken gemäß den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hoch ist. Da im Bestand großflächig keine Gehölzflächen zu verzeichnen sind, soll die Entwicklung von Gehölzen durch Festsetzung

von Pflanzgeboten für die Wohngrundstücke begünstigt werden. Es werden Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken festgesetzt, die sowohl zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes als auch zur naturräumlichen Ausstattung beitragen.

Die Anlage eines Kinderspielplatzes wird nicht für erforderlich gehalten. Der Spielplatz im Wohngebiet Kirschplantage steht in einer zumutbaren Entfernung zur Verfügung. Er ist hinsichtlich seiner Größe und Ausstattung ausreichend dimensioniert, um den zu erwartenden Bedarf zu decken.

Das Konzept der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen sieht vor, das Niederschlagswasser über Straßeneinläufe und Regenwasserkanäle abzuführen und im Süden des Plangebietes in einem Regenwasserbecken zur Versickerung zu bringen, welches innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt ist. Dieses Entwässerungssystem wird ermöglicht bzw. begünstigt durch das natürliche Gefälle im Plangebiet von Nord nach Süd. Die zur Verfügung stehende Versickerungsfläche kann bedarfsgerecht dimensioniert werden. Die Sickerrate im anstehenden Baugrund und der Abstand zum Grundwasserleiter sind nach derzeitigen Erkenntnissen und Erfahrungen ausreichend. Die Grünfläche übernimmt darüber hinaus durch Strauchpflanzungen im Randbereich einen Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktionen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits partiell Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Die stadttechnische Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Erdgas kann aus den bestehenden Versorgungsanlagen sowie aus den Versorgungsanlagen des benachbarten Wohngebietes Kirschplantage über die Verlegung neuer Leitungen in den geplanten Verkehrsflächen erfolgen. Ebenso ist die Schmutzwasserentsorgung über neu zu verlegende Kanäle an das zentrale Netz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes möglich.

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung der neuen Trasse der 110-kV-Leitung vom Umspannwerk in nördlicher Richtung sowie mit der vollständigen Abrüstung der bestehenden 110-kV-Freileitung im Stadtgebiet Jessen werden die Baubeschränkungen im alten Trassenbereich, der auch das Plangebiet des neuen Bebauungsplans betrifft, aufgehoben. Der Bebauungsplan geht demnach von einer möglichen Bebauung im alten Trassenbereich aus. Die neue Trasse verläuft ca. 120 m östlich des Plangebietes. Aufgrund der Abstandsverhältnisse bestehen für das geplante Wohngebiet keine Beeinträchtigungen.

Für das Plangebiet sowie die nordöstlichen Baugrundstücke wird zur Sicherung der Löschwasserversorgung am Kirchweg eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Geplant ist die Installation einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 96 m<sup>3</sup>. Damit wird der Grundschutz für diesen Siedlungsteil gesichert. Nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW ist für allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Geschossen von einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> und einer Vorhaltung von 2 Stunden (erster Löschangriff) auszugehen.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet, die des naturschutzrechtlichen Ausgleichs bedürfen. Nach den Ergebnissen der Biotoptypenkartierung (Karte 242/GOP-1) sind keine geschützten Biotope betroffen. Für Gehölze (südwestliche Strauch-Baumhecke nördlich der Planstraße A), die der Baumschutzverordnung des Landkreises Wittenberg unterliegen, sind Eingriffe unvermeidlich.

Die Eingriffswirkung des Planvorhabens quantifiziert sich über die Fläche der Baugebiete und Verkehrsanlagen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht werden. Die vollständige Kompensation bedarf der Einbeziehung externer Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Vorgesehen sind Waldumbaumaßnahmen auf städtischen Flächen in den Gemarkungen Kleindröben und Schweinitz.

Durch faunistische Untersuchungen zum Artenschutz konnten 11 Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Da die Brutvögel in den begrenzenden Gehölzstrukturen festgestellt wurden, können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auftreten, wenn diese entfernt, zerstört oder beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, durch das Anbringen von Nistkästen mit artspezifischen Einflugöffnungen eine Kompensation potenzieller Betroffenheiten zu erlangen. Darüber hinaus sollte der entstehende Gehölzverlust durch Neuanpflanzungen kompensiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

## 4.0 Planinhalt und Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan beinhaltet Wohnbauflächen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Erweiterung des Wohngebietes Kirschplantagen.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Der Zulassungsrahmen der baulichen Nutzungen für das Wohngebiet soll auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen einschließen, aber auch bestimmte Nutzungen ausschließen, die nach städtebaulicher Zielstellung nicht gewünscht sind. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete, für die weitere textliche Festsetzungen in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO getroffen werden:

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

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 4 Abs. 2 Nm. 1 bis 3 BauNVO zulässig:

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 2 Nm. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Aufgrund ihrer Charakteristik hinsichtlich ihres Flächenbedarfs sowie des zu erwartenden hohen Ziel- und Quellverkehrs sind bestimmte Nutzungsarten (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen bzw. nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete in der Planzeichnung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Anzahl der Geschosse bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen die örtlichen Verhältnisse in Bezug auf bestehende Bebauungen im Umfeld des Plangebietes sowie die für die geplanten Nutzungszwecke der Neubauten erforderlichen Größen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse begrenzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete sind zwei Geschosse zulässig. Das entspricht den meisten Wohngebäuden im näheren

Umfeld. Das neue Wohngebiet ist schwerpunktmäßig auf die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ausgerichtet. Da keine örtlichen Bauvorschriften wie etwa zu Dachformen beabsichtigt sind, sind auch Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen zulässig, deren Dachgeschossfläche nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche hat.

Über die festgesetzten Höhen nach der Anzahl der zulässigen Geschosse hinaus sollen untergeordnete Gebäude- oder Anlagenteile ausnahmsweise zulässig sein.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO

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

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

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Festgesetzt ist die GRZ 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete, was der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO entspricht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt sind in Korrelation zu den zulässigen Geschossen und den Baugrenzen Geschossflächenzahlen für die Wohngebiete von 0,8. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 beträgt die Geschossflächenzahl 1,0. Hier soll Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Diese Festsetzungen liegen unterhalb der Obergrenzen für die Geschossflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO. Zielstellung ist eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte zugunsten von höheren Grünflächenanteilen innerhalb des Wohngebietes.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone).

Die Konfiguration der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen für die zulässigen baulichen Nutzungen. Die Anordnung der Baukörper bzw. Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen beliebig. Für die Festsetzung von Baufluchten bzw. Baulinien bestehen keine Erfordernisse aus der städtebaulichen Prägung des Gebietes.

Die Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen der Baugebiete betragen mindestens 3 m. Damit werden die Mindestanforderungen von Abstandsflächen gemäß § 6 BauO LSA eingehalten.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ergeben sich keine Erfordernisse. Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

In der näheren Umgebung des Plangebietes überwiegt die Einzelhausbebauung bzw. die offene Bauweise. Unter Einschluss der städtebaulichen Zielstellung im Hinblick auf die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird für

die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 die offene Bauweise festgesetzt und zwar beschränkt auf Einzel-/und Doppelhäuser. Für das Baugebiet WA 3 wird keine Bauweise bestimmt. Die Baukörperkonfiguration und -anordnung soll nicht reglementiert werden, um an dieser Stelle den Geschosswohnungsbau in relativ freier Gestaltung zu ermöglichen.

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

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Neubau von Erschließungsstraßen geplant, die als öffentliche Verkehrsflächen im Plan zeichnerisch festgesetzt sind.

Die als Planstraße A bezeichnete Verkehrsfläche hat die Haupteerschließungsfunktion. Sie verbindet die neuen Wohngebiete mit den benachbarten Baugebieten, im Südwesten mit Anschluss an den Pfirsichweg. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 8,50 m. Das ist für den beabsichtigten Regelquerschnitt mit einer Fahrbahn von 5,50 m Breite, einem einseitig geführten Gehweg von 2,00 m Breite und einem Randstreifen ausreichend dimensioniert (vgl. Kap. 3). Auf die Anbindung der Planstraße A an den Kirschweg im Norden wird nunmehr verzichtet, um Durchgangsverkehr im neuen Wohngebiet zu vermeiden. Der Kirschweg ist wegen seines geringen Querschnitts nicht als Verbindungsstraße geeignet.

Die als Planstraße B bezeichnete Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung der Wohngrundstücke. Auf dieser Straße ist überwiegend Anliegerverkehr und kein Durchgangsverkehr zu erwarten. Daher soll diese Straße als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden; entsprechend ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ zeichnerisch im Plan festgesetzt. Die Regelbreite der Verkehrsfläche beträgt 7,50 m. Vorgesehen ist der Ausbau als Mischverkehrsfläche in Kombination mit Baumpflanzungen. Ergänzt ist die Verkehrsfläche mit einer Erweiterung etwa in der Mitte zur geplanten Anlage von öffentlichen Parkplätzen für den Besucherverkehr.

Die als Planstraße C bezeichnete Verkehrsfläche hat für die Erschließung der Wohngebiete eine untergeordnete Bedeutung. Sie übernimmt vorrangig die Erschließung der Anrainergrundstücke, welche auch im nicht ausgebauten Zustand gewährleistet ist. Bei späterem Ausbau in der Qualität der geplanten Planstraße A kann sie die südliche Hauptverbindung zwischen der Planstraße A und der Alten Schweinitzer Straße übernehmen. Damit wäre der Straßenabschnitt über den Pfirsichweg entlastet.

Für die Erschließung des nordöstlichen Plangebietes ist eine Stichstraße vom Kirschweg als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 8 m zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft auf der bereits bestehenden Grundstückszufahrt des Wohnhauses Kirschweg 20 (Flurstück 87/1). Auf eine Wendeanlage kann verzichtet werden, da diese Straße insgesamt nur bis zu 4 Anrainer haben wird.

#### **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Im Plan ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung: Elektrizität am östlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Dieser Standort ist für die Errichtung einer Trafostation zur Stromversorgung des Wohngebietes vorgesehen. An dieser Stelle bestehen günstige Anschlussbedingungen durch die dort verlaufenden Mittelspannungskabel. Das Niederspannungsnetz kann von dort über die öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung macht sich die Festsetzung einer Versorgungsfläche am Kirschweg erforderlich. An diesem Standort ist die Anlage einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 96 m<sup>3</sup> geplant. Mit dieser Löschwasserzisterne und dem Löschwasserbrunnen an der Alten Schweinitzer Straße wird der Grundschutz für das neue Wohngebiet sowie für das Siedlungsgebiet im Norden bis zur B 187 gedeckt. Nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW ist für allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Geschossen von einem Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> und einer Vorhaltung von 2 Stunden (erster Löschangriff) auszugehen.

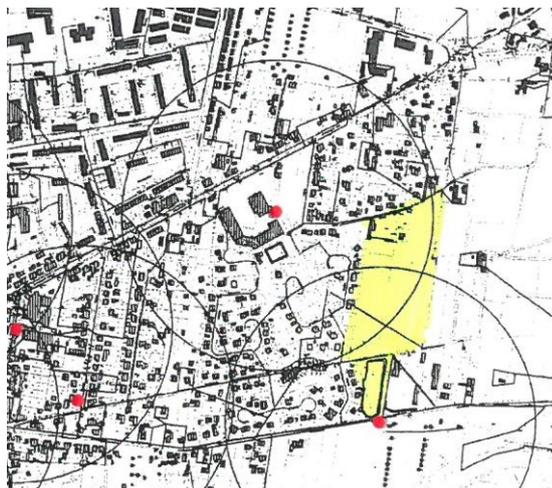


Abb. 13: Löschwasserbrunnen Bestand

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

Im Plan sind öffentliche Grünflächen zeichnerisch festgesetzt, im Norden am Kirschweg und im Süden an der Planstraße C. Die nördliche Grünfläche umfasst einen Gehölzbestand.

Die Festsetzung der südlichen Grünfläche ist kombiniert mit der Festsetzung für eine Versickerungsfläche. Geplant ist an diesem Standort ein Versickerungsbecken zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat Vorrang vor deren etwaiger Einleitung in die Vorflut im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Versickerung kann aufgrund der günstigen topographischen und Bodenverhältnisse an diesem Standort realisiert werden. Das Gelände des Plangebietes fällt von Nordost nach Südwest. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen kann über Freispiegelleitungen erfolgen.

Darüber hinaus übernimmt die Grünfläche Funktionen im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen im Randbereich.

Am westlichen Rand des Plangebietes und nördlich der Planstraße A befindet sich eine Hecke, die insbesondere auch für Brutvögel von Bedeutung ist. Daher soll diese Hecke erhalten werden. Sie ist als private Grünfläche festgesetzt, da sie auf dem zukünftigen Baugrundstück WA 3 liegt.

#### **4.7 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Im Plan ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft als Versickerungsfläche in Überlagerung mit einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Geplant ist an diesem Standort ein Versickerungsbecken zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat Vorrang vor deren etwaiger Einleitung in die Vorflut im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes.

Die Versickerung kann aufgrund der günstigen topographischen und Bodenverhältnisse an diesem Standort realisiert werden. Begünstigt ist dieser Standort durch das ausgeprägte Gefälle des Plangebietes von Nordost nach Südwest.

#### **4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Plangebiet wurden u.a. Brutplätze des Feldsperlings in den Heckenstrukturen nachgewiesen (siehe faunistischer Untersuchungsbericht als Anlage zur Umweltprüfung). Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist vom Verlust

von Teilen der Heckenstrukturen nördlich der Planstraße A auszugehen. Potenziell sind damit Brutstätten des Feldsperlings betroffen. Als Ausgleich sind im Gehölzbestand der Grünfläche am Kirschweg Nistkästen als Ersatznisthöhlen anzubringen. Dazu wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF1</sub>:**

An den Gehölzen innerhalb der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 5 Stück Nistkästen als Ersatznisthöhlen für Brutvögel anzubringen. Die Nistkästen müssen für den Feldsperling geeignet sein.

**4.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes weisen nur wenige Gehölzbestände in Form von Heckenstrukturen auf. Für einen Teil dieser Gehölzflächen ist durch die Festsetzung von Verkehrsflächen einschließlich der Prüfung möglicher Alternativen ein Eingriff unvermeidbar. Betroffen ist auch ein Altbaum (Linde). Dieser Gehölzverlust wird durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Kompensation beinhaltet die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen im Randbereich der südlichen öffentlichen Grünfläche sowie die Pflanzungen von Bäumen innerhalb der Wohngebiete.

Durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf den geplanten Wohngrundstücken soll der Baumbestand erhöht werden, um die Biotopausstattung und die Qualität der Wohnverhältnisse zu verbessern. Die Pflanzgebote zielen darüber hinaus auf die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ab.

Es werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

**Pflanzungen in öffentlicher Grünfläche – Ausgleichsmaßnahme A1:**

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche im Süden ist am nördlichen, westlichen und südlichen Rand eine 8 m breite Strauch- Baumhecke anzulegen. Dafür ist für je 3 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus sind 8 Bäume (*Tilia cordata* – Winter-Linde) im Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Wohngrundstücken zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 8 m.

Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss durch die Anlage eines 2 m hohen Wildschutzzaunes (hasensicheres Knotengeflecht) zu schützen. Der Zaun ist nach Bestandsgründung vollständig zurückzubauen.

**Pflanzungen in Baugebieten – Ausgleichsmaßnahme A2:**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaut werden darf, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind Gehölzarten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

**Für die Pflanzmaßnahmen A1 und A2 gilt:**

Die Pflanzqualität soll mindestens für Bäume H 3xv, StU 14-16 sowie für Sträucher 2xv, 60-100 cm betragen. Alle Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**Pflanzliste**

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>	
<i>Acer campestre</i> (in Sorten)	Feld-Ahorn

Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Betula pendula (in Sorten)	Sand-Birke
Carpinus betulus (in Sorten)	Hainbuche
Quercus robur (in Sorten)	Stiel-Eiche
Tilia cordata (in Sorten)	Winter-Linde
<b>Sträucher</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide

#### 4.10 Flächen mit Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Am westlichen Rand des Plangebietes und nördlich der Planstraße A befindet sich eine Hecke, die insbesondere auch für Brutvögel von Bedeutung ist. Daher soll diese Hecke zumindest zum Teil erhalten werden. Sie ist als private Grünfläche zeichnerisch festgesetzt und mit der Randsignatur mit der Bindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen versehen.

#### 4.11 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, die der Kompensation bedürfen (siehe Umweltprüfung mit Grünordnungsplan). Der ermittelte Ausgleichsumfang ist nach den städtebaulichen Zielstellungen nicht innerhalb des Plangebietes umsetzbar. Erforderlich sind Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Vorgesehen sind Ausgleichsmaßnahmen durch Waldumbau auf Grundstücksflächen der Stadt Jessen (Elster) in den Gemarkungen Kleindröben und Schweinitz. Die Maßnahmen werden durch das Betreuungsförstamt Annaburg forstfachlich begleitet bzw. durchgeführt.

Es werden folgende textliche Festsetzungen für diese Ausgleichsmaßnahmen getroffen:

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB

Nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grundstücksflächen der Stadt Jessen (Elster) durch die Stadt Jessen (Elster) durchgeführt. Sie sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Realisierung des Bebauungsplans erforderlich. Es handelt sich um Maßnahmen des Waldumbaus, welche durch das Betreuungsförstamt Annaburg forstfachlich begleitet werden. Weitere Angaben sind den Planunterlagen der Umweltprüfung mit Grünordnungsplan zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahme A3:

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 56 der Flur 1 in der Gemarkung Kleindröben ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> ein ökologischer Waldumbau durchzuführen. Ziel ist die sukzessive Entwicklung von Kiefernwald zu einem Mitteleuropäischen Stieleichenwald. Die Umbaufläche schließt die Ausbildung eines Waldsaumes am westlichen Rand auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> ein.

Gehölzartenwahl, Anlage und Pflege sind mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

Die Pflanzungen sind durch einen 2 m hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen und für die Dauer von insgesamt 5 Jahren zu pflegen. Der Zaun ist nach Bestandsgründung vollständig zurückzubauen.

#### Ausgleichsmaßnahme A4:

Innerhalb des Flurstücks 58 der Flur 6 in der Gemarkung Schweinitz ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 23.000 m<sup>2</sup> ein Laubmischwaldbestand zu entwickeln. Dies beinhaltet den Waldumbau eines Birken-Reinbestandes zu einem Mischbestand mit ausschließlich heimischen Arten auf ca. 11.600 m<sup>2</sup> mit der Ausbildung eines Waldsaumes im Norden auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> sowie die Neuaufforstung zur Ausbildung eines Waldsaumes auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> im östlichen Teil der Fläche.

Gehölzartenwahl, Anlage und Pflege sind mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

Die Pflanzungen sind durch einen 2 m hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen und für die Dauer von insgesamt 5 Jahren zu pflegen. Der Zaun ist nach Bestandsgründung vollständig zurückzubauen.

#### **4.12 Sonstige Planzeichen**

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

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

Die Planzeichnung enthält die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB von der Planstraße D bis zur Planstraße B zugunsten der Stadt Jessen (Elster) bzw. zugunsten der Versorgungsträger. Mit dieser Festsetzung soll die Option auf die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden. Sie ist für die Erschließungsplanung von Bedeutung.

Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb von Baugebieten (WA 1 und WA 3) ist mit dem Planzeichen 15.14. der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die Lesbarkeit verbessern und die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen und zur Abgrenzung der Verkehrsflächen.

#### **4.13 Darstellungen ohne Normcharakter**

Die in der Planzeichnung dargestellten neuen Grundstücksgrenzen sind ein Vorschlag als eine mögliche Parzellierung und somit unverbindlich. Berücksichtigung fand die Option von Grundstückserweiterungen von Grundstücken aus dem Pfirsichweg über die westliche Grenze des Plangebietes hinweg (ca. 10 m).

Darüber hinaus enthält die Planzeichnung unverbindliche Darstellungen zur Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, öffentliche Parkplätze). Sie dienen zur Illustration und Verdeutlichung der Planziele.

#### **4.14 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen und Abwasserleitungen. Die Leitungen sind im Plan nach Angaben der Netzbetreiber nachrichtlich dargestellt. Sie verlaufen überwiegend innerhalb von festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Kirschweg, Planstraße A und Planstraße C). Zum Wohnhaus Kirschweg 20 im Norden des Plangebietes verlaufen vom Kirschweg unterirdische Versorgungsleitungen als Hausanschlüsse

außerhalb des Wohngrundstückes.

Nachfolgende Hinweise sind bei der Realisierung von Bauvorhaben besonders zu berücksichtigen:

#### Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

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

#### Belange der Denkmalpflege und Archäologie

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

#### Baugrundverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterlag in früheren Jahren dem intensiven Gartenbau mit Gewächshäusern und baulichen Anlagen zu deren Wasser- und Wärmeversorgung. Die Gebäude und baulichen Anlagen aus dieser Vornutzung des Gebietes sind weitestgehend zurückgebaut worden. Über eine vollständige Tiefenenttrümmerung liegen keine Belege vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Untergrund Reste von Fundamenten und von ehemaligen Versorgungsanlagen vorhanden sind.

#### Belange der Abfallentsorgung

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

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

## **5.0 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

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

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

Die Planung ist auf die weitere Bereitstellung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau, insbesondere den Einfamilienhausbau ausgerichtet, um die anhaltende Nachfrage befriedigen zu können.

Die Stadt Jessen (Elster) hat bereits frühzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (Rechtskraft seit 1994) die Entwicklung und Konzentration von Wohnbauflächen in der Kernstadt eingeleitet. Die größte und bedeutendste Entwicklungsfläche liegt östlich der Altstadt zwischen der B 187 im Norden und der Alten Schweinitzer Straße im Süden. Bestandteil dieser Entwicklungsfläche wurde das seit 1994 realisierte Wohngebiet Kirschplantage auf der Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplans. In diesem wurden bis heute 89 Einfamilienhäuser sowie zwei Reihenhäuser mit 11 WE errichtet.

Diese positive Entwicklung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“ fortgeführt werden. Gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan soll das Wohngebiet in östlicher Richtung erweitert und arrondiert werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,58 ha.

Es sollen verschiedene Bauweisen ermöglicht werden, um den unterschiedlichen Bedarfsformen zu entsprechen. Neben der Einzelhausbebauung soll auch die Errichtung von Doppelhäusern als kostengünstigere Alternativen ermöglicht werden. Darüber hinaus besteht Bedarf für den Geschosswohnungsbau insbesondere mit altengerechten bzw. behindertenfreundlichen Mietwohnungen. Die Größe der Baugrundstücke soll flexibel sein, um den Zuschnitt der Baugrundstücke auf den individuellen Bedarf abstellen zu können. Aktuell besteht ein erhöhter Nachfragebedarf für größere Grundstücke (> 600 m<sup>2</sup>) für den Eigenheimbau.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Zugrundelegung größerer Grundstückszuschnitte wäre die Errichtung von etwa 29 Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie weiteren ca. 20 Wohnungen im Geschosswohnungsbau möglich. Diese Größenordnung ist auf den mittelfristigen Bedarf von Wohnbauflächen der Stadt Jessen ausgerichtet.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an den Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Maßstabsbildend für den Bebauungsplan ist darüber hinaus die Bebauungsstruktur der benachbarten Baugebiete. Diese ist gekennzeichnet durch eine geringe Bebauungsdichte und überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldach.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften soll verzichtet werden (z.B. Dachformen, Materialien, Einfriedungen). Es lassen sich aus der Eigenart der Umgebung auch nicht zweifelsfrei Gestaltungsprämissen ableiten. Denkmalpflegerische Aspekte sind nicht zu berücksichtigen, da keine Denkmale betroffen sind.

Die Bebauung am Kirschweg auf dem städtischen Flurstück 330 wurde für eine Neubebauung und mögliche Teilung überplant, wobei die Baugrenze das aufstehende Hauptgebäude als Grenzbebauung einschließt. Damit wäre ein Umbau bzw. eine Umnutzung dieses Gebäudes ebenso möglich.

Das nördlich gelegene Wohngrundstück (Flurstücke 87/1 und 88/1) wird mit seiner Bebauung in das neue Wohngebiet integriert. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sichern den Bestand und eröffnen darüber hinaus bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Erschließung des Plangebiets soll sparsam und effektiv, auf die Erfordernisse von Wohnstraßen ausgerichtet, erfolgen. Die Konfiguration der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist auf diese Zielstellungen auszurichten. Die Fahrbahn der Straßen soll eine Breite von 5,50 m aufweisen, um den Begegnungsverkehr LKW/LKW zu

ermöglichen. Die Anlage von Gehwegen soll bei Bedarf nur einseitig erfolgen. Bei der Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen entfällt eine separate Gehwegführung. Die Anlage von Radwegen entlang der Fahrbahn ist nicht vorgesehen, da das diesbezügliche Verkehrsaufkommen gering ist bzw. sein wird. Radfahrer sollen die Fahrbahn nutzen. Die Lage der Verkehrsflächen berücksichtigt den Bestand von Versorgungsleitungen, so dass zusätzliche Aufwendungen für deren Umverlegung weitestgehend vermieden werden.

Das Erschließungskonzept beinhaltet eine Hauptverbindung (als Planstraße A bezeichnet) vom Kreisel Pfirsichweg im Süden entlang der östlichen Grenze des Plangebietes (Wegeflurstück 277). Sie endet an der nördlichen Einmündung der Planstraße B. Neben der Fahrbahn mit 5,50 m Breite ist einseitig ein Gehweg mit 2,0 m Breite angeordnet. Die Planstraße A übernimmt sowohl Erschließungs- als auch Sammelfunktion. Die im Vorentwurf enthaltene Anbindung bis zum Kirschweg wird nicht mehr verfolgt, um keinen Durchgangsverkehr zu erzeugen. Der Kirschweg ist wegen seiner Querschnittsverengung im mittleren Bereich nicht als Durchgangsstraße geeignet. Für Fußgänger und Radfahrer soll die Verbindung von der Planstraße A bis zum Kirschweg jedoch über einen separaten Weg an der östlichen Grenze hergestellt werden.

Die innere Erschließung ist als Ringstraße im Zwei-Richtungsverkehr geplant (Planstraße B). Die Ringstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden, da hier nahezu ausschließlich der Anrainerverkehr zu erwarten ist. Als Gestaltungselement können Pflanzinseln und Bäume, möglicherweise auch in Kombination mit Längsparkplätzen verwendet werden. Alternativ kann auf die Kennzeichnung von Parkplätzen verzichtet werden, wenn kein Parkverbot beschildert wird. Ergänzend sind in der Mitte auf der Ostseite der Straße bis zu 10 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet, um dem Besucherverkehr Parkplatzmöglichkeiten anzubieten.

Die Planstraße C hat primär für das Wohngebiet keine Erschließungsfunktion. Diese Verkehrsfläche ist für die Erschließung des Grundstücks der MITNETZ Strom GmbH (Umspannwerk) sowie für die geplante Grünfläche mit dem Regenwasserversickerungsbecken von Bedeutung. Ein Ausbau bzw. die Befestigung des Weges ist daher nachrangig. Die Benutzbarkeit ist auch im unbefestigten Zustand gegeben.

Der Anschluss an das Hauptverkehrsnetz ist über die Alte Schweinitzer Straße im Süden geplant, welche ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist. Optional bzw. mittelfristig ist der Ausbau des Weges Unterberge unmittelbar östlich des Plangebietes als Verbindungsstraße von der Alten Schweinitzer Straße bis zur B 187 vorgesehen.

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird über eine Stichstraße vom Kirschweg erschlossen, welche als Planstraße D bezeichnet ist. Sie verläuft auf der bereits bestehenden Grundstückszufahrt für das Wohnhaus Kirschweg 20 (Flurstück 87/1). Auf eine Wendeanlage kann verzichtet werden, da die Länge der Straße 65 m beträgt und insgesamt mit nur 4 Anrainern zu rechnen ist.

Der Anteil an öffentlichen Grünflächen innerhalb und außerhalb der Erschließungsanlagen soll auf ein Mindestmaß reduziert werden, um den Folgeaufwand zur Pflege zu minimieren. Dabei wird impliziert, dass der Anteil an Grünflächen auf den Wohngrundstücken gemäß den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hoch ist. Da im Bestand großflächig keine Gehölzflächen zu verzeichnen sind, soll die Entwicklung von Gehölzen durch Festsetzung von Pflanzgeboten für die Wohngrundstücke begünstigt werden. Es werden Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken festgesetzt, die sowohl zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes als auch zur naturräumlichen Ausstattung beitragen.

Das Konzept der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen sieht vor, das Niederschlagswasser über Straßeneinläufe und Regenwasserkanäle abzuführen und im Süden des Plangebietes in einem Regenwasserbecken zur Versickerung zu bringen, welches innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt ist. Dieses Entwässerungssystem wird ermöglicht bzw. begünstigt durch das natürliche Gefälle im Plangebiet von Nord nach Süd. Die zur Verfügung stehende Versickerungsfläche kann bedarfsgerecht dimensioniert werden. Die Sickerrate im anstehenden Baugrund und der Abstand zum Grundwasserleiter sind nach derzeitigen Erkenntnissen und Erfahrungen ausreichend. Die Grünfläche übernimmt darüber hinaus durch Strauchpflanzungen im Randbereich

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung der neuen Trasse der 110-kV-Leitung vom Umspannwerk in nördlicher Richtung sowie mit der vollständigen Abrüstung der bestehenden 110-kV-Freileitung im Stadtgebiet Jessen werden die Baubeschränkungen im alten Trassenbereich, der auch das Plangebiet des neuen Bebauungsplans betrifft,

aufgehoben. Der Bebauungsplan geht demnach von einer möglichen Bebauung im alten Trassenbereich aus. Die neue Trasse verläuft ca. 120 m östlich des Plangebietes. Aufgrund der Abstandsverhältnisse bestehen für das geplante Wohngebiet keine Beeinträchtigungen.

Für das Plangebiet sowie die nordöstlichen Baugrundstücke wird zur Sicherung der Löschwasserversorgung am Kirschweg eine Versorgungsfläche ausgewiesen. Geplant ist die Installation einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 96 m<sup>3</sup>.

### 5.1.2 Ziele des Umweltschutzes nach Fachgesetzen und Fachplanungen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972),
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA Nr. 27/ 2010), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 659, 662),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839),
- 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 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490),
- 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.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt,
- Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt,
- Landschaftsrahmenplan für den (ehem.) Landkreis Jessen.

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

#### Schutzgut Mensch

Für den Menschen gilt als allgemeines bzw. übergeordnetes Ziel die Vorbeugung bzw. der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, d.h. vor Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft (§ 3 Abs. 1 BImSchG). Dies beinhaltet insbesondere den Schutz von Wohn- und Erholungsnutzungen. Es sind „zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und

Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen“ (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 2).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

- Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander innerhalb des Plangebiets bzw. mit den benachbarten Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung,
- Eingrünung der Wohnbauflächen zur Schaffung eines angenehmen Wohnumfeldes,
- weitmöglicher Erhalt bzw. Entwicklung der Grünflächen zu Gunsten der Erholungseignung (Naherholung).

### Schutzgut Boden

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

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

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

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele:

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

### Schutzgut Wasser

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

Funktionen des Schutzgutes Wasser insgesamt sind:

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

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

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

### Schutzgüter Klima und Luft

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

Funktionen des Schutzgutes Klima/ Luft sind vor allem:

- die bioklimatische Ausgleichsfunktion,
- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion.

Für das Untersuchungsgebiet ergeben sich folgende Ziele:

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

#### 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.

#### 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.

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.

#### Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

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

Etwa 600 m nördlich bzw. ca. 700 m östlich des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Arnsdorfer-Jessener-Schweinitzer Berge“. Beeinträchtigungen des Schutzgebietes werden aufgrund der Abstandsverhältnisse durch das Planvorhaben nicht verursacht.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsbeschreibung des Standortes und des Umweltzustandes**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Altstadt Jessen (Elster), südlich der Bundesstraße 187. Es erstreckt sich zwischen dem Kirschweg im Norden und der Alten Schweinitzer Straße im Süden.

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Im nördlichen Teil am Kirschweg befinden sich zwei bebaute Grundstücke. Das nordwestliche Grundstück ist eine ältere, ehemals bäuerliche Hofstelle, die zurzeit vom Verein der Landfrauen genutzt wird. Auf dem östlich benachbarten Grundstück steht ein Einfamilienhaus aus jüngerer Zeit. Die Grundstücke sind über den Kirschweg erschlossen.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes unterliegen überwiegend der Grünlandnutzung sowie im westlichen Bereich der gartenbaulichen Nutzung (Kräuteranbau) durch den Verein der Landfrauen. Auf den Freiflächen an der Alten Schweinitzer Straße sind Aufschüttungen von Erdmassen, offensichtlich als Zwischenlagerungen, zu verzeichnen. Gehölzstrukturen sind in Form von Hecken entlang der westlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze und in Ost-West-Ausrichtung entlang des nördlich vom Umspannwerk verlaufenden Weges sowie als Gehölzgruppen und Einzelbäume innerhalb des bebauten Bereichs vorzufinden.

Im Südosten grenzt das Umspannwerk der MITNETZ Strom GmbH an das Plangebiet. Vom Umspannwerk verläuft eine 110-kV-Freileitung in nördlicher Richtung bis zum Umspannwerk Elster. Diese Freileitung wurde nach der Planfeststellung neu errichtet und verläuft nun ca. 120 m östlich des Plangebietes. Die alte Trasse wurde vollständig zurückgebaut. Damit entfallen die damit verbundenen Baubeschränkungen für das geplante Baugebiet.

Die Fläche im äußersten Süden des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandserfassung als Lagerplatz für Baumaterialien (Erde, Kies, Sand, Steine) genutzt.

Das Plangebiet ist Teil weiträumiger landwirtschaftlicher Nutzflächen mit vereinzelt Hofstellen. Die Südhanglagen unmittelbar nördlich der Elsteraue sind mikroklimatisch begünstigt und wurden bereits früh für den Obst- und Gemüseanbau genutzt. Aus der Zeit vor 1990 stammen Brunnen- und Beregnungsanlagen innerhalb des Plangebietes, die jedoch seit Jahren nicht mehr genutzt werden.

Unmittelbar westlich des Plangebietes erstreckt sich das Wohngebiet Kirschplantage, welches sich auf der Grundlage des gleichnamigen Bebauungsplans seit 1994 entwickelte. Es ist nahezu vollständig bebaut, vorwiegend von Einfamilienhäusern in offener Bauweise mit Nebengelassen. Zwischen dem Plangebiet und der nördlich verlaufenden Bundesstraße B 187 hat sich in den letzten 20 Jahren die Wohnbebauung verdichtet. Hier überwiegen einzeln stehende Wohnhäuser mit Nebengelassen. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Im Norden wird die Grenze des Geltungsbereiches durch die nördliche Grenze des Kirschwegs gebildet. Im Osten

verläuft die Grenze einschließlich des Wegeflurstücks 277 und weiter entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Umspannwerkes. Im Süden bildet die Alte Schweinitzer Straße die Grenze. Im Westen begrenzt das Wohngebiet Kirschplantage den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dieser überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des B-Plans Wohngebiet Kirschplantage im Süden. Die dortigen Baugrundstücke (Flurstücke 99/80 und 99/81) konnten bislang keiner Bebauung zugeführt werden und sollen überplant werden.

Das Plangebiet liegt am Südhang der Jessener Berge, in dem oberflächlich vor allem fluviatile Kiese und Sande anstehen. Als Bodentypen dominieren Braunerden bis Braunerde-Podsole, 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.

Das ursprüngliche natürliche Relief wird durch die Ausläufer der Endmoräne – Jessener Berge - im Norden bis zum Urstromtal der Schwarzen Elster im Süden bestimmt. Die Plangebietsfläche ist weitestgehend eben und fällt leicht von Nordost nach Südwest ab. Der Höhenunterschied beträgt bis zu 7,5 m (82,5 m NHN im Norden, 75 m NHN im Süden).

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.

Die Vegetation im Plangebiet wird mit einem Anteil von 77 % von landwirtschaftlich genutzten Flächen dominiert, wobei 61 % der Plangebietsfläche von mesophiler Grünlandbrache (GMX) sowie 16 % von Gartenbauflächen (AG) eingenommen werden. Lediglich 4 % des Geltungsbereichs (ca. 1.935 m<sup>2</sup>) sind von verschiedenen Gehölzbiotopen bedeckt. Diese werden zu einem Großteil von nicht-heimischen Nadelgehölzen bestimmt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erstreckt sich eine ca. 5 m breite, von Fichten und Tannen dominierte Strauch-Baumhecke (HHC), die im mittleren Abschnitt von einer weiteren, vorgelagerten Nadelbaumhecke begleitet wird. Auch innerhalb der bebauten Bereiche im Nordwesten sind vorwiegend Nadelbäume in Form von Baumgruppen, -reihen, Einzelbäumen und Zierhecken (HED, HEX, HRC, HHD) vertreten.

Entlang des Weges nördlich vom Umspannwerk erstreckt sich eine Strauch-Baumhecke aus Hainbuche (HHB). An deren westlichem Ende steht eine alte Linde (HEB). Eine weitere Hecke aus überwiegend heimischen Arten ist am Kirschweg vorzufinden. Sie setzt sich aus heimischen Baumarten (Ahorn, Birke) sowie Ziersträuchern (Flieder, Forsythie) zusammen. Zudem sind im bebauten Teil einige heimische Bäume (HEC, HEX), insbesondere Birke, vorhanden.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden faunistische Untersuchungen im Hinblick auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten vorgenommen (Untersuchungsbericht vom 19.06.2015, Dr. Zupke, Lutherstadt Wittenberg). Aufgrund der Biotopausprägung lag der Fokus auf den relevanten Artengruppen Vögel (Brutvögel im Gebiet) und Reptilien (Zauneidechsen). Es konnten 11 Vogelarten als Brutvögel im Gebiet nachgewiesen werden; vermutete Zauneidechsen wurden nicht gefunden.

### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens**

Die Realisierung des Planvorhabens hat Auswirkungen auf den Umweltzustand. Zu betrachten sind baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Die größten Beeinträchtigungen werden durch die bauliche Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen verursacht. Die Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen und Verkehrsflächen führt anlagebedingt zur Versiegelung bzw. Teilversiegelung des Bodens. Sie sind dauerhaft und insofern irreversibel. Die Bebauung und Versiegelung hat negative Auswirkungen auf den Umweltzustand und betrifft nahezu alle Schutzgüter.

Die Planung berücksichtigt die fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben zur Umweltqualität. Insbesondere wird den Zielvorgaben für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einem möglichst geringen

Versiegelungsgrad und einem hohen Grünanteil entsprochen.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht innerhalb des festgesetzten Wohngebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 33.900 m<sup>2</sup> durch die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,4 eine Bebauung/ Flächenbefestigung von ca. 13.560 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen insgesamt ca. 8.000 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen, für die von einer Vollversiegelung auszugehen ist. Damit wird gegenüber dem Bestand eine zusätzliche Bebauung/ Flächenbefestigung von ca. 21.560 m<sup>2</sup> ermöglicht, wodurch die Fähigkeit der Bodenfunktionserfüllung im Plangebiet stark beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus sind temporäre Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich baubedingt durch die Nutzungen für Baustelleneinrichtungen ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind nicht nachhaltig und demzufolge nicht erheblich.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind erheblich, können aber durch entsprechende Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden.

Mit diesem Bodenfunktionsverlust gehen zudem anlagebedingte Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft einher. Dies sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und die Minderung der Kalt- und Frischluftproduktion durch Verlust von Freiflächen. Diese Konflikte sind durch entsprechende Maßnahmen zumindest teilweise minimierbar; der Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ist insgesamt dennoch als erheblich zu bewerten.

Für die Schutzgüter Flora und Fauna sind mit der geplanten Bebauung bau- und anlagebedingte Verluste von Vegetationsbeständen mit insgesamt mittlerer Wertigkeit und somit von potenziellen Lebensräumen verbunden.

Das Landschaftsbild unterliegt Veränderungen durch anlagebedingte starke Überprägung des Landschaftsbildes durch Bebauung/ Versiegelung. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen sind trotz der Vorbelastungen als erheblich einzustufen, können aber innerhalb des Plangebiets zumindest teilweise gemindert und ausgeglichen werden.

Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Konflikte werden wie folgt zusammengefasst:

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

- K 1 anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung innerhalb der Wohnbauflächen, bei GRZ 0,4 max. 13.561 m<sup>2</sup> Vollversiegelung,
- K 2 anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung im Bereich der Verkehrs- und Versorgungsflächen, ca. 6.363 m<sup>2</sup> Vollversiegelung sowie ca. 814 m<sup>2</sup> Teilversiegelung.

Damit ergeben sich insgesamt max. 18.584 m<sup>2</sup> zusätzliche Flächenbefestigungen im Vergleich zum Bestand. Die Eingriffe sind erheblich, können aber durch entsprechende Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden.

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

- K 3 anlagebedingte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- K 4 anlagebedingte Minderung der Kalt- und Frischluftproduktion durch Verlust von Freiflächen.

Diese Konflikte sind durch entsprechende Maßnahmen zumindest teilweise minimierbar; der Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion ist insgesamt dennoch als erheblich zu bewerten.

Für die Schutzgüter **Flora und Fauna** sind mit der geplanten Bebauung Verluste von Vegetationsbeständen mit vorwiegend mäßiger Wertigkeit und somit von potenziellen Lebensräumen verbunden:

- K 5 bau- und anlagebedingter Verlust von Gehölzen und Grünlandflächen,
- K 6 bau- und anlagebedingter Verlust potenzieller Lebensräume, insbesondere für Vögel.

Das **Landschaftsbild** unterliegt starken Veränderungen:

- K 7 anlagebedingte starke Überprägung des Landschaftsbildes durch Bebauung/ Versiegelung

Die damit verbundenen Beeinträchtigungen sind trotz der Vorbelastungen als erheblich einzustufen, können aber innerhalb des Plangebiets zumindest teilweise gemindert und ausgeglichen werden.

Das ermittelte Konfliktpotenzial für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfordert Ausgleichsmaßnahmen. Der Umfang dieser Ausgleichsmaßnahmen kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig umgesetzt werden. Es machen sich Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich.

Sonstige Kultur- und Sachgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Für die geplanten Wohnnutzungen sind Lärmimmissionen durch das im Südosten an das Plangebiet angrenzende Umspannwerk sowie durch den Verkehr zu erwarten. Die Lärmquellen des Verkehrs umfassen dabei den allgemeinen Straßenverkehr innerhalb des Plangebiets, die Rosa-Luxemburg-Straße (B 187) sowie den unmittelbaren Anliegerverkehr auf den Straßen außerhalb des Plangebiets. Zur Prüfung, ob die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aus Gewerbelärm und Verkehrslärm an der Wohnbebauung im Plangebiet eingehalten werden können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage: Akustik und Schallschutz Rosenheinrich - ASR, 04.08.2016).

Immissionsorte wurden bei den unbebauten Flächen des Plangebiets an den Baugrenzen der einzelnen Baufelder in einer Höhe von 5 m berücksichtigt.

Mit dem Gutachten wurde hinsichtlich des Gewerbelärms (hier: Umspannwerk) festgestellt, dass an allen Immissionsorten sowohl die Immissionsrichtwerte und die Spitzenpegelkriterien der TA Lärm als auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 am Tage und in der Nacht eingehalten werden.

Bezüglich des Verkehrslärms wurde ermittelt, dass an allen Immissionsorten die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tage eingehalten werden. In der Nacht kann es zu leichten Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 1 dB an den straßenzugewandten Fassaden der Wohnbebauung kommen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV hingegen werden aber deutlich unterschritten. Da für die Berechnungen der worst case zu Grunde gelegt wurde, sind die Lärmbelastungen nicht als erheblich zu bezeichnen.

Gesundheitsgefahren durch die Nähe der geplanten Wohnbebauung zum Umspannwerk sowie zur neuen Trasse der 110-kV-Freileitung durch elektromagnetische Felder sind nicht zu erwarten. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder 26. BImSchV) zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder für ortsfeste Anlagen zur Umspannung von Elektrizität mit einer Frequenz von 50 Hertz festgelegten Grenzwerte werden an der Plangebietsgrenze eingehalten.

Im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBI. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015) wird in Bezug auf 110 kV- Freileitungen ein Abstand von 10 Metern bezogen auf den äußeren Leiter empfohlen, der im Rahmen der Bauleitplanung bei der Neuplanung von Baugebieten aus Vorsorgegründen gewährleistet werden sollte. Diese Abstandsempfehlung kann in Bezug auf elektromagnetische Felder auf Umspannanlagen mit einer Oberspannung von 110 kV übertragen werden. Diese Abstandsempfehlung wird sicher eingehalten. Der Abstand der 110-kV-Freileitung zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt mindestens 100 m.

Da für das Plangebiet keine bedeutende Erholungsnutzung zu verzeichnen ist, sind mit dem Vorhaben diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Für die Naherholung ergeben sich mit der Erschließung des Plangebiets mehr Möglichkeiten für Spaziergänge. Für die südlichen gelegenen erholungsrelevanten Strukturen (Kleingartenanlage, Aue der Schwarzen Elster) sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Planvorhaben hat somit keine erheblich negativen Auswirkungen für die Erholungsnutzung.

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

Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung

bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt auf einen zeitlich absehbaren Horizont von 20 - 25 Jahren.

Die Nichtdurchführung des Bebauungsplans impliziert, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches den gleichen Nutzungen unterworfen sein werden wie gegenwärtig. Bauliche Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen ihrer Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB) zu erwarten. 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. Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unter Fortführung der gegenwärtigen Nutzung ebenfalls keine wesentliche Änderung des Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgt weiterhin eine Grünlandnutzung sowie zum geringeren Teil eine gartenbauliche Nutzung. Hinsichtlich der natürlichen Entwicklung der vorhandenen Gehölzflächen ist ebenso kein gravierender Zuwachs zu erwarten. Durch die übrigen Nutzungen wird sich die Gehölzfläche auch insgesamt nicht signifikant vergrößern.

#### **5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe**

Für die prognostizierten Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Planvorhaben sind mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie für die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe vorgesehen. Aufgrund des ermittelten Eingriffsumfanges ist der Ausgleich nur teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans möglich ist. Demzufolge werden auch externe Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind überwiegend allgemeiner Art. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Einhaltung einschlägiger Normen und gesetzlicher Regelungen bei der Baudurchführung. Zudem wurde eine Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt.

**Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans** werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

##### Pflanzungen in öffentlicher Grünfläche – Ausgleichsmaßnahme A1:

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche im Süden ist am nördlichen, westlichen und südlichen Rand eine 8 m breite Strauch- Baumhecke anzulegen. Dafür ist für je 3 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus sind 8 Bäume (*Tilia cordata* – Winter-Linde) im Mindestabstand von 6 m zu benachbarten Wohngrundstücken zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 8 m.

Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss durch die Anlage eines 2 m hohen Wildschutzzaunes (hasensicheres Knotengeflecht) zu schützen. Der Zaun ist nach Bestandsgründung vollständig zurückzubauen.

##### Pflanzungen in Baugebieten – Ausgleichsmaßnahme A2:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche, die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaut werden darf, mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Es sind Gehölzarten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

##### Für die Pflanzmaßnahmen A1 und A2 gilt:

Die Pflanzqualität soll mindestens für Bäume H 3xv, StU 14-16 sowie für Sträucher 2xv, 60-100 cm betragen.

Alle Pflanzungen sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Unterhaltungspflege) zu pflegen und zu wässern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf städtischen Grundstücksflächen **außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans** werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zum Waldumbau festgesetzt:

#### Ausgleichsmaßnahme A3:

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 56 der Flur 1 in der Gemarkung Kleindröben ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 11.000 m<sup>2</sup> ein ökologischer Waldumbau durchzuführen. Ziel ist die sukzessive Entwicklung von Kiefernwald zu einem Mitteleuropäischen Stieleichenwald. Die Umbaufläche schließt die Ausbildung eines Waldsaumes am westlichen Rand auf ca. 3.000 m<sup>2</sup> ein.

Gehölzartenwahl, Anlage und Pflege sind mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

Die Pflanzungen sind durch einen 2 m hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen und für die Dauer von insgesamt 5 Jahren zu pflegen. Der Zaun ist nach Bestandsgründung vollständig zurückzubauen.

#### Ausgleichsmaßnahme A4:

Innerhalb des Flurstücks 58 der Flur 6 in der Gemarkung Schweinitz ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 23.000 m<sup>2</sup> ein Laubmischwaldbestand zu entwickeln. Dies beinhaltet den Waldumbau eines Birken-Reinbestandes zu einem Mischbestand mit ausschließlich heimischen Arten auf ca. 11.600 m<sup>2</sup> mit der Ausbildung eines Waldsaumes im Norden auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> sowie die Neuaufforstung zur Ausbildung eines Waldsaumes auf ca. 10.000 m<sup>2</sup> im östlichen Teil der Fläche.

Gehölzartenwahl, Anlage und Pflege sind mit der unteren Forstbehörde abzustimmen.

Die Pflanzungen sind durch einen 2 m hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen und für die Dauer von insgesamt 5 Jahren zu pflegen. Der Zaun ist nach Bestandsgründung vollständig zurückzubauen.

Die durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell für das Land Sachsen-Anhalt ergab einen Wertpunkteüberschuss, welcher dem Öko-Konto der Stadt Jessen (Elster) gutgeschrieben werden soll. Demzufolge sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geeignet und ausreichend, um die erheblichen Eingriffsfolgen zu kompensieren.

### **5.2.5 Planungsalternativen**

Für das Planvorhaben ergeben sich keine Standortalternativen. Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kernstadt von Jessen. Es ist Bestandteil der im Flächennutzungsplan der Stadt Jessen ausgewiesenen größten und bedeutendsten Fläche zur Entwicklung und Konzentration von Wohnbauflächen und schließt unmittelbar an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan soll das Wohngebiet in östlicher Richtung erweitert werden. Das Planvorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die inhaltliche Ausgestaltung des Plangebietes wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung unterschiedliche Varianten geprüft. Die vorliegende Fassung des Bebauungsplans wurde aus dem Vorentwurf entwickelt, welcher als die Vorzugsvariante ermittelt wurde.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden weitere Varianten der Erschließung geprüft, um die Umweltauswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen so gering wie möglich zu halten, und den Eingriff in bestehende Gehölze zu vermeiden bzw. zu mindern. Die Verkehrserschließung wurde geändert, da der Kirschweg im Norden hinsichtlich seines Querschnitts nicht als Zubringer geeignet ist, den prognostizierten Verkehr aufzunehmen. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes wurde deshalb so gestaltet, dass die Alte Schweinitzer Straße als Hauptzubringer fungiert. Parallel dazu steht auch die Straße Zur Kirschplantage für den Zu- und Abgangsverkehr zur Verfügung.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Konfiguration der Flurstücksgrenzen bestehen für die Verkehrsfläche der Planstraße A im Anschluss an den Kreisverkehr keine sinnvollen Alternativen. In der Folge sind Eingriffe in den benachbarten Gehölzbestand unvermeidbar. Dies betrifft auch den Altbaum (Linde). Wegen des überwiegenden öffentlichen Interesses am Planvorhaben stellt die Stadt Jessen den Antrag auf Fällung des Altbaums, der wie auch die Hecke nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Wittenberg geschützt ist. Entsprechende Ausgleichspflanzungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

### **5.3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung**

#### **5.3.1 Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.**

Die Bewertung des Landschafts- bzw. Umweltzustandes mit all seinen Strukturen, Prozessen und Wechselwirkungen ist die grundlegende Voraussetzung, um für die weitere Planung fundierte Schlussfolgerungen ziehen zu können. Dabei wird der Ist-Zustand mit dem angestrebten Soll-Zustand verglichen. Die durch die Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung erfassten Grunddaten zu den Schutzgütern und der Realnutzung im Untersuchungsraum werden mit den zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung gegenübergestellt und bewertet. Für die Natur- und Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Klima/ Luft, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird dementsprechend eine funktionsbezogene Bewertung ihrer Bedeutung für die Umweltbelange vorgenommen.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen werden auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial eingestellt. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit, bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen, eingeschätzt und bewertet. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich und Ersatz abgeleitet.

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

#### **5.3.2 Umweltüberwachung (Monitoring)**

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

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

Im Ergebnis der durchgeführten Umweltprüfung des Bebauungsplans wurden keine nicht ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt festgestellt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich kompensieren die erheblichen Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sind keine Risiken erkennbar. Demzufolge ergeben sich keine Erfordernisse für über die allgemeine Monitoringpflicht hinaus gehenden Regelungen.

#### **5.3.3 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 mittlerer Intensität verbunden sind. Dies resultiert aus der Vorbelastung der Flächen durch landwirtschaftliche Nutzung sowie Bebauungen und Flächenbefestigungen einerseits und dem geplanten vergleichsweise geringen Bebauungsgrad im Plangebiet andererseits.

Mit dem Planvorhaben werden zusätzliche Bebauungen/ (Teil-)Versiegelungen auf max. 21.960 m<sup>2</sup> ermöglicht. Diese beanspruchen größtenteils mesophile Grünlandbrachen sowie Gartenbauflächen mit mäßigem Biotopwert. Zudem ist

im worst-case von einem Verlust von Gehölzen auszugehen. Die festgesetzten Wohngebiete behalten mit einer max. Überbaubarkeit von 40 % einen hohen Grünflächenanteil bei.

Für die prognostizierten Beeinträchtigungen der Umwelt durch das Planvorhaben sind mit dem Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie für die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind überwiegend allgemeiner Art. Zudem wurde eine Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt.

Die Durchführung des Vorhabens macht Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die sich durch den erheblichen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Flora, Fauna und Landschaftsbild durch Überbauung/ Versiegelung sowie durch unvermeidbare Eingriffe in den geschützten Gehölzbestand ergeben.

Innerhalb des Plangebiets sind aufgrund der städtebaulichen Zielstellungen nur sehr eingeschränkt Möglichkeiten für den Ausgleich gegeben. Es machen sich auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich. Die internen Maßnahmen beinhalten die Anlage einer Strauch-Baumhecke (A 1) in der öffentlichen Grünfläche an der Alten Schweinitzer Straße auf einer Fläche von ca. 990 m<sup>2</sup> mit 8 Bäumen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen innerhalb der festgesetzten Wohngebiete (A 2). Die externen Maßnahmen umfassen eine Waldumbaumaßnahme auf 1,1 ha in der Gemarkung Kleindröben (A 3) sowie den Waldumbau und die Anlage eines Waldrandes auf insgesamt 2,3 ha in der Gemarkung Schweinitz (A 4).

In Bezug auf das Schutzgut Mensch wurden mögliche Immissionen durch den prognostizierten Verkehrslärm sowie durch den Betrieb des benachbarten Umspannwerkes einschließlich der neuen 110-kV-Freileitung geprüft. Im Ergebnis wird festgestellt, dass es keine erheblichen Beeinträchtigungen gibt. Dies bezieht sich sowohl auf die Lärmimmissionen als auch auf elektromagnetische Immissionen.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe 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 BauGB.

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

An der Planung sowie deren baulicher Realisierung besteht ein hohes öffentliches Interesse. Das Planvorhaben beinhaltet die Entwicklung eines Wohngebietes als Angebotsplanung zur Befriedigung des anhaltenden Bedarfs an Bauland für den Wohnungsbau, insbesondere den Einfamilienhausbau.

Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Jessen (Elster). Ein Grunderwerb ist für die Umsetzung der Planziele und Inhalte nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB (Umlegungsverfahren) werden durch den Bebauungsplan nicht zwingend begründet. Jedoch machen sich Grundstücksteilungen für die Verkehrsflächen und Baugrundstücke erforderlich, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Zuge der Realisierung durch die Stadt Jessen veranlasst werden.

Nach gegenwärtigem Planungsstand liegt für die Sicherung der Erschließung noch keine Kostenschätzung vor. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Jessen die geplanten öffentlichen Verkehrsanlagen sowie erforderliche Erschließungen für die Ver- und Entsorgung in eigener Regie realisiert und selbst finanziert. Der Zeitraum und der Umfang einzelner Bauabschnitte sind von den finanziellen Möglichkeiten der Stadt Jessen abhängig und derzeit noch nicht konkretisiert.

Darüber hinaus sind die externen sowie ein Teil der internen Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Jessen zu realisieren und finanziell zu tragen.

## 7.0 Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Wohnbauflächen	Allgem. Wohngebiete	33.903	3,390	
<b>Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>33.903</b>	<b>3,390</b>	<b>73,9%</b>
Öffentliche Verkehrsflächen				
	Straßenverkehrsfläche	4.726	0,473	
Bes. Zweckbestimmung	verkehrsberuh. Bereich	2.663	0,266	
	Parkplatzfläche	125	0,012	
Bes. Zweckbestimmung	Geh- und Radweg	534	0,053	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>8.048</b>	<b>0,804</b>	<b>17,5%</b>
Versorgungsfläche	Elektrizität	246	0,025	
Versorgungsfläche	Löschwasser	130	0,013	
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>376</b>	<b>0,038</b>	<b>0,8%</b>
Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	3.074	0,307	
Private Grünflächen	Private Grünflächen	497	0,050	
<b>Grünflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>3.571</b>	<b>0,357</b>	<b>7,8%</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>Summe</b>	<b>45.898</b>	<b>4,589</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen

## 8.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 unter der Beschluss-Nummer BA 02/14 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den Obstplantagen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.04.2014 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 15.10.2015 in der Zeit vom 30.11.2015 bis 30.12.2015 in den Geschäftsräumen der Stadtverwaltung Jessen erfolgt.
3. Die frühzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.11.2015. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 08.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 07.11.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“ in der Fassung vom 20.10.2016 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen (Beschluss Nr. BA ..... ) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „An den Obstplantagen“ in der Fassung vom 20.10.2016 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und Grünordnungsplan haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2016 bis 29.12.2016 während folgender Zeiten:  
Montag /Mittwoch /Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr  
Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr  
in der Stadtverwaltung Jessen, 06917 Jessen, Schloßstraße 11, Zimmer 0.39 öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 13.01.2017 aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... geprüft (Beschluss Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Dieser Bebauungsplan Nr. 49 „An den Obstplantagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
10. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

## 9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- 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 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- Faunistische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 49 „An den Obstplantagen“ in Jessen, Untersuchungsbericht vom 19.06.2015, Dr. Zupke, Lutherstadt Wittenberg
- 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 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- 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 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 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), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 659, 662)
- Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt/ Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, November 2002
- 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
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, Beschluss der Regionalversammlung vom 27.03.2014
- 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)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung am 11.03.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)