



Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Mauerstraße 6

06886 Lutherstadt Wittenberg

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
23.02.2023

**Fachdienst Bauordnung  
Bereich Städtebau**

Breitscheidstraße 4  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
 Frau Heinke  
Zimmer-Nr.: A2-19  
 03491 806 2821  
 03491 806 2890  
 [bauordnung@landkreis-wittenberg.de](mailto:bauordnung@landkreis-wittenberg.de)  
E-Mail nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur  
 Sprechzeiten  
Di 8:30 - 12:00 und 13:00 - 15:00 Uhr  
Do 8:30 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr

USt-IdNr.: DE237927434

Mein Zeichen: **63-00533-2023-41**  
(bei Antwort bitte angeben)

Datum: 30. März 2023

**Vorhaben**

eingegangen am: 24.02.2023

Bebauungsplan V 37 Wohnbebauung "Jüterboger Allee" im OT  
Mügeln (Verfahren nach § 13 b BauGB)  
hier: Beteiligung als TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

**Antragsteller**

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

**Grundstück:** Mügeln OT v. Jessen (Elster), Jüterboger Allee

Gemarkung:	Mügeln	Mügeln	Mügeln	Mügeln
Flur:	1	1	1	1
Flurstück:	105	68/25	72	74

**Bauleitplanung der Stadt Jessen**

**Bebauungsplan V37 Wohnbebauung „Jüterboger Allee“ in Jessen OT Mügeln**

Entwurf in der Fassung vom 25. August 2022

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Dubiel,

dem Landkreis Wittenberg wurden die Unterlagen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme übergeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie hiermit die gebündelte Stellungnahme des Landkreises Wittenberg.

Aus der Sicht der Fachdienste (FD)

- **Bauordnung; Gebäude und Liegenschaftsmanagement**
- **Raumordnung und Regionalentwicklung mit Abteilung Kreisstraßen**

gab es keine Bedenken und Hinweise zum vorliegenden Entwurf.

## **Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen**

Aus brandschutzbehördlicher Sicht werden keine Bedenken angemeldet, sofern folgende Forderungen realisiert werden:

1. Die im Plan angesetzten 1600 l/min werden als ausreichend angesehen. Der Verweis auf den vorhandenen Teich als Löschwasserquelle hingegen ist nicht ausreichend. Gemäß der Planzeichenverordnung ist der Teich nur über private Straßen zu erreichen. Es ist nicht ersichtlich, ob der Teich über eine Saugstelle/Bewegungsfläche für die Feuerwehr verfügt. Es ist nicht ersichtlich, ob der Teich öffentliches oder privates Eigentum ist.

Soll der Teich als Löschwasserquelle anerkannt werden, so muss die Zuwegung gesichert sein und eine geeignete Entnahmemöglichkeit geschaffen werden. Es muss sichergestellt sein, dass der Teich durchgehend die nötigen Wasserreserven enthält.

2. Entsprechend der konkreten Nutzung kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann aber erst im jeweiligen Antragsverfahren erfolgen.

Ansprechpartner: Herr Bär Tel.: 03491/806-3131

## **Fachdienst Umwelt – Untere Wasserbehörde**

Nach erfolgter wasserrechtlicher Prüfung ergeht folgende Stellungnahme:

### ▪ Flächenentwässerung – Niederschlagswasser

Nach § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i.V.m. § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Von der im B-Plan umfassten Fläche werden bis zu 60% neu versiegelt. Die Wasserhaushaltsfunktionen werden unter den zukünftigen Versiegelungsflächen entsprechend eingeschränkt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers am Ort des Anfalls wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als positiv bewertet.

→ *Hinweis zur Wasserrückhaltung* – Mit der Wohn- und Gartennutzung steigt die Nachfrage an Wasser zur Bewässerung der Gartenflächen. Dieser Wasserbedarf wird in der Regel aus dem Grundwasser über Brunnen, aus dem Trinkwassernetz oder dem anliegenden Oberflächengewässer abgedeckt.

Die klimatischen Veränderungen mit den damit einhergehenden heißen und trockenen Sommermonaten, hohen Verdunstungsraten, geringen Niederschlagsmengen führen bereits jetzt dazu, dass die Grundwasserneubildung nur eingeschränkt bzw. nicht erfolgt, die Grundwasserpegel sinken und die Nachfrage nach Trinkwasser massiv steigt.

Eine Entnahme aus dem Siebgraben schließt sich aus, da es sich bei dem Siebgraben in Abschnitten um ein saisonal trockenfallendes Gewässer handelt. Gerade im Oberlauf wurde in den vergangenen Jahren kaum ein nennenswerter Abfluss verzeichnet.

Unter diesem Hintergrund ist darauf hinzuwirken, dass neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch Anlagen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.

- Beseitigung häuslichen Abwassers

Die Abwasserbeseitigung hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen zu erfolgen (hier ggf. in Form der Parallelverlegung einer Schmutzwasserleitung DN 200 unmittelbar neben der vorhandenen Trinkwasserleitung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans).

- Oberflächengewässer

Innerhalb der Vorhabens Fläche verläuft der Siebgraben als offenes Gewässer bzw. verrohrter Graben. An der südlichen Grenze des B-Planes anliegend verläuft der Mügelter Graben. Der Siebgraben wie der Mügelter Graben sind Gewässer 2. Ordnung.

Gemäß § 38 WHG bestehen an Gewässern beidseitig Gewässerrandstreifen. Diese dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und sind dafür z. Bsp. von Bebauung freizuhalten.

Nach Abs. 2 des § 38 WHG umfasst der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante (wie hier der Siebgraben und der Mügelter Graben) ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit (§38 (3) WHG).

Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 50 Abs. 2 WG LSA verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten. Bäume und Sträucher außerhalb von Wald dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, den Hochwasserschutz oder zur Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist.

Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Gewässerunterhaltungsverband „Schwarze Elster“, der zu diesem Zwecke an die Gewässer mit der erforderlichen Unterhaltungstechnik heranfahren muss. Bisher erfolgte die Zufahrt zum Siebgraben von der Jüterboger Allee aus und linksseitig entlang des Siebgrabens bzw. rechtsseitig entlang des Mügelter Grabens.

Auf die besonderen Pflichten bei der Gewässerunterhaltung gemäß § 66 WG LSA i.V.m. § 41 WHG wird hingewiesen. So haben Anlieger und Hinterlieger u.a. das Einebnen des Aushubs auf ihren Grundstücken zu dulden, wenn es die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt. Wenn sich die Kosten der Unterhaltung erhöhen, weil ein Grundstück in seinem Bestand besonders gesichert werden muss oder weil eine Anlage im oder am Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage die Mehrkosten zu ersetzen.

- Wasserrechtlich besonders geschützte Gebiete

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

- Hochwasserrisikogebiete – werden nicht berührt.

- Hinweise:

→ *zur Gewässerbenutzung* - Sind im Rahmen des Vorhabens Grundwasserabsenkungsmaßnahmen notwendig, ist dafür gemäß § 9 des WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Entnahme- und Einleitstelle, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Ansprechpartner:

Frau Wichert Tel.: 03491/806-2969

## **Fachdienst Umwelt – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde**

Im jetzigen Zustand handelt es sich bei den zu überplanenden Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringem Ertragspotenzial, auf denen aktuell keine Kulturen angebaut werden.

Innerhalb des Baugebietes können nach der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 maximal 40 % überbaut werden. Das entspricht einer Flächengröße von 5.108 m<sup>2</sup>.

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden zum Entwurf folgende Hinweise gegeben:

### **1. Altlasten**

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

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

### **2. Bodenschutz**

Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.

Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe [www.lau.sachsen-anhalt.de](http://www.lau.sachsen-anhalt.de), Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Juni 2021).

Die Archivbodenkarte zeigt im Planungsgebiet „Suchräume für seltene Bodenformen“ an. Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen zu werten.

Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag (Stufe 1), Naturnähe (Stufe 4) und Wasserhaushaltspotenzial (Stufe 5) konnte für das Plangebiet die Bewertungsstufe 5 ermittelt werden. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung. Durch die Einstufung des Standortes in die Bewertungsstufe 5 hat ein Eingriff in diese Fläche grundsätzlich nicht zu erfolgen, es sei denn, es gibt im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung und das Vorhaben ist unvermeidbar. Da im Gebiet der Ortschaft Mügeln keine anderen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist der Ausnahmefall gegeben.

Für die benötigten Bauflächen werden unversiegelte Flächen (ca. 5.108 m<sup>2</sup>) beansprucht. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft und müssen in der weiteren Planung des Bebauungsplans mit beachtet werden. Bisher wurden keine Aussagen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erläutert. In den nächsten Planunterlagen bzw. im Umweltbericht sollte näher auf die Auswirkungen bei der Ausführung des Planes auf das Schutzgut Boden eingegangen werden und verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beleuchtet werden.

**Zum Ausgleich des Verlustes der Bodenfunktionen werden folgende Maßnahmen empfohlen:**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Wiederverwendung des Bodenmaterials (Oberboden) am Eingriffsort
- Versiegelungsgrad so gering wie möglich halten

- Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen
- Niederschlagswasser vor Ort versickern (vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen)
- dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen

Hinweis:

Mutterboden, auch als Oberboden bezeichnet, ist der oberste und fruchtbarste Horizont des Bodens. Er ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Neben den mineralischen Hauptbestandteilen Feinsand, Schluff und Ton enthält er, im Gegensatz zu tiefer liegenden Bodenhorizonten, einen hohen Anteil an Nährstoffen (insbesondere Stickstoff) und organischer Substanz (Humus) sowie eine große Menge an Bodenlebewesen. Der Humusanteil ist bei analytischer Untersuchung durch einen erhöhten TOC-Gehalt (>0,5 % TS) erkennbar. Bei Vermischung von Ober- und Unterboden werden durch diesen TOC-Gehalt die Verwertungsmöglichkeiten im Sinne der LAGA M 20 TR Boden eingeschränkt. Aus diesem Grunde ist Mutter/Oberboden getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern, mit dem Ziel ihn einer hochwertigen Verwertung möglichst direkt in der Baumaßnahme wieder zuzuführen.

### **3. Abfallentsorgung**

Das Plangebiet ist an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen), welche gemäß der 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.

Die Abfallentsorgung durch 3-achsige Müllfahrzeuge ist durch die Jüterboger Allee sichergestellt. Sollte die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen nicht möglich sein, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Eventuell müssen gesonderte Aufstellflächen für Abfallbehälter geschaffen werden.

Über den Verbleib von Bodenaushubmaterial ist bei Entsorgung außerhalb der Baumaßnahmen ein Register zu führen, das der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unter Angabe der angefallenen Menge, der Beschaffenheit (Analysenprotokoll oder Unbedenklichkeitserklärung nach organoleptischer Prüfung) und des Entsorgungsweges (Ort der Verwertung bzw. Name des Verwerter) **bis spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen ist.**

Baustellenabfälle (z. B. Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Bauschutt), die bei den Bauarbeiten anfallen, sind nach Abfallarten zu trennen und vollumfänglich aktenkundig einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Holz ist gemäß Altholzverordnung (AltholzV) zu verwerten. Metalle sind einem Metallverwertungsbetrieb zuzuführen. Sonstige Abfälle, die nicht einer Sortier-/Verwertungsanlage angeeignet werden können (Abfälle zur Beseitigung), sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 2 KrWG in erster Linie zu verwerten. Zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7 Abs. 2 bis 4 KrWG sind Abfälle gemäß § 9 KrWG getrennt zu halten und zu behandeln. § 8 GewAbfV regelt die Getrennthaltung und Anforderungen an die Vorbehandlung von Bau- und Abbruchabfällen im Einzelnen.

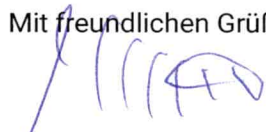
#### **4. Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt durch die Jüterboger Allee. Es ist vorgesehen eine Grundstückszufahrt je Baugrundstück zu errichten. Zur Sicherung der Erschließung von Flächen westlich des Geltungsbereiches macht sich die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen erforderlich.

Ansprechpartner: Frau Lehmann Tel.: 03491/806-2943

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde liegt aufgrund des Krankenstandes mehrerer Kollegen noch keine Stellungnahme vor. Diese wird, soweit vorliegend, umgehend nachgereicht. Ein genauer Termin kann leider noch nicht mitgeteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Häuser  
Fachdienstleiter