

# Stadt Jessen (Elster)



## Bebauungsplan Nr. 46 „Unterberge Jessen“

### Begründung mit Umweltbericht

#### - Satzung -

- Planträger:** Stadt Jessen (Elster)  
Schlossstraße 11  
06917 Jessen (Elster)  
Tel. 03537-276-5  
e-Mail: info@jessen.de  
www.jessen.de
- Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel   
Architekt für Stadtplanung  
Am Alten Bahnhof 1c  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel. 03491-420785  
Fax 03491-420786  
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung
- Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner  
Landespflegerin
- Dipl.-Ing. (FH) Hans-Georg Stoppel  
Landespfleger
- Bearbeitungsstand:** 15.07.2014



  
D. Brettschneider  
Bürgermeister

*Begründung am 02.09.2014  
vom Stadtrat gebilligt*

## **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)	7
1.2.3 Bodenordnungsverfahren nach § 56 LwAnpG	7
1.3 Sonstige örtliche Planungen	9
1.4 Rechtsgrundlagen	9
1.5 Plangrundlagen	9
<b>2.0 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>10</b>
2.1 Beschreibung des Plangebietes	10
2.2 Abgrenzung des Plangebietes	12
<b>3.0 Planziele und Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>12</b>
<b>4.0 Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)	13
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	14
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	16
4.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	16
4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans (§ 1a Abs. 3 BauGB)	18
4.9 Sonstige Planzeichen	18
4.10 Hinweise /nachrichtliche Übernahmen	18
<b>5.0 Umweltbericht</b>	<b>20</b>
5.1 Beschreibung der Methodik	20
5.2 Beschreibung des Vorhabens	20
5.3 Beschreibung des Standortes und möglicher Konfliktpotenziale	21
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens	21
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens	21
5.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz unvermeidbarer Eingriffe	21
5.7 Umweltüberwachung (Monitoring)	22
5.8 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.	22
5.9 Zusammenfassung	22
<b>6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung</b>	<b>23</b>
<b>7.0 Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerke</b>	<b>24</b>
<b>9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze</b>	<b>25</b>

### **Abbildungen**

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem REP A-B-W	6
Abb. 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Jessen (Elster)	7
Abb. 5:	Gebietskarte Bodenordnungsverfahren WB4020	8
Abb. 6:	Ausschnitt aus Gebietskarte Bodenordnungsverfahren WB4020	8
Abb. 7:	Ausschnitt Planzeichnung VE-Plan 15 „Eigenheim Mertens – Jessen Unterberge“	9
Abb. 8:	Realnutzung, Digitales Orthophoto (DOP20) 2012	11
Abb. 9:	Erschließung Unterberge östlicher Teil	15
Abb. 10:	Erschließung Unterberge westlicher Teil	16

### **Tabellen**

Tabelle 1:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	23
------------	--	----

### **Karten /Pläne**

219/3	Planzeichnung Satzung Bebauungsplan „Unterberge Jessen“ M 1:500
-------	---

### **Anlage**

Umweltprüfung mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 46 „Unterberge Jessen“, Endgültige Fassung, Stand 15.07.2014

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Am 13.02.2013 fasste der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Unterberge Jessen“ (Beschluss-Nr. 1/13). Der Beschluss ist am 14.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha. Es befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt Jessen (Elster), unmittelbar südlich der Bundesstraße 187 /Rosa-Luxemburg-Straße.

Der Stadtteil im Bereich Unterberge hat seinen Siedlungsursprung in einzeln stehenden landwirtschaftlichen Hofstellen, umgeben von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen. Kennzeichnend ist die offene Bauweise ein- und zweigeschossiger Gebäude ohne engen Siedlungsverbund. Der Bauzustand sowie die Konfiguration der öffentlichen Erschließungswege (Unterberge) weist Defizite auf.

Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes angestoßen.

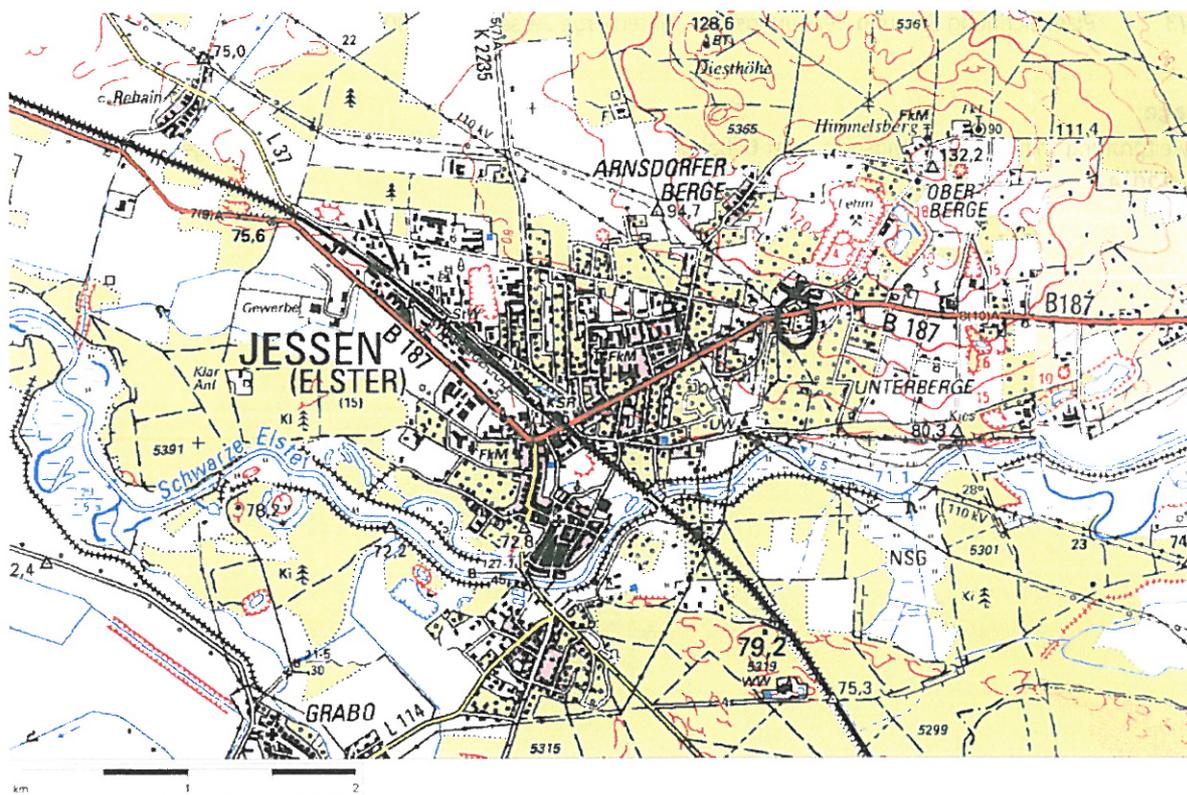


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

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

Die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Jessen ist darauf ausgerichtet, den Planbereich Unterberge in den baulichen Verbund mit den westlich angrenzenden Stadtteilen zu stellen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind im Norden Mischbauflächen, südlich anschließend Wohnbauflächen geplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Jessen das Ziel, für einige Grundstücke des Planbereichs Unterberge verbindliches Bauplanungsrecht zu schaffen und die erforderliche Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes mit Anschluss an die Bundesstraße 187 zu sichern. Auf diese Weise soll ein erster Schritt zur städtebaulichen Neuordnung und zum städtebaulichen Verbund im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung vollzogen werden.

Als Planziele sind im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan benannt:

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

Gegenüber der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans wird von der Zielstellung abgerückt, die Straße Unterberge von der Anbindung an die Bundesstraße 187 im Norden bis auf die Straße Unterberge im Süden als Verbindungsstraße herzustellen. Die Gründe hierfür sind die nicht vorliegende Bereitschaft von Grundstückseigentümern zum Verkauf von Grundstücksflächen an die Stadt zugunsten der Verkehrsfläche (Sicherung der erforderlichen Breite der Erschließungsanlage) sowie die relativ engen Querschnittsverhältnisse an der Anbindung zur Bundesstraße.

Die rückwärtige Erschließung soll über die Straße Unterberge im Süden mit Anbindungen im westlichen und östlichen Verlauf an die Bundesstraße gesichert werden. Diese größtenteils bereits vorhandenen Verkehrsflächen liegen überwiegend im Verfahrensgebiet des Bodenordnungsverfahrens „Jessen Schweinitz Weinberge“, Aktenzeichen WB4020, welches in 2014 eingeleitet werden soll.

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.

„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.

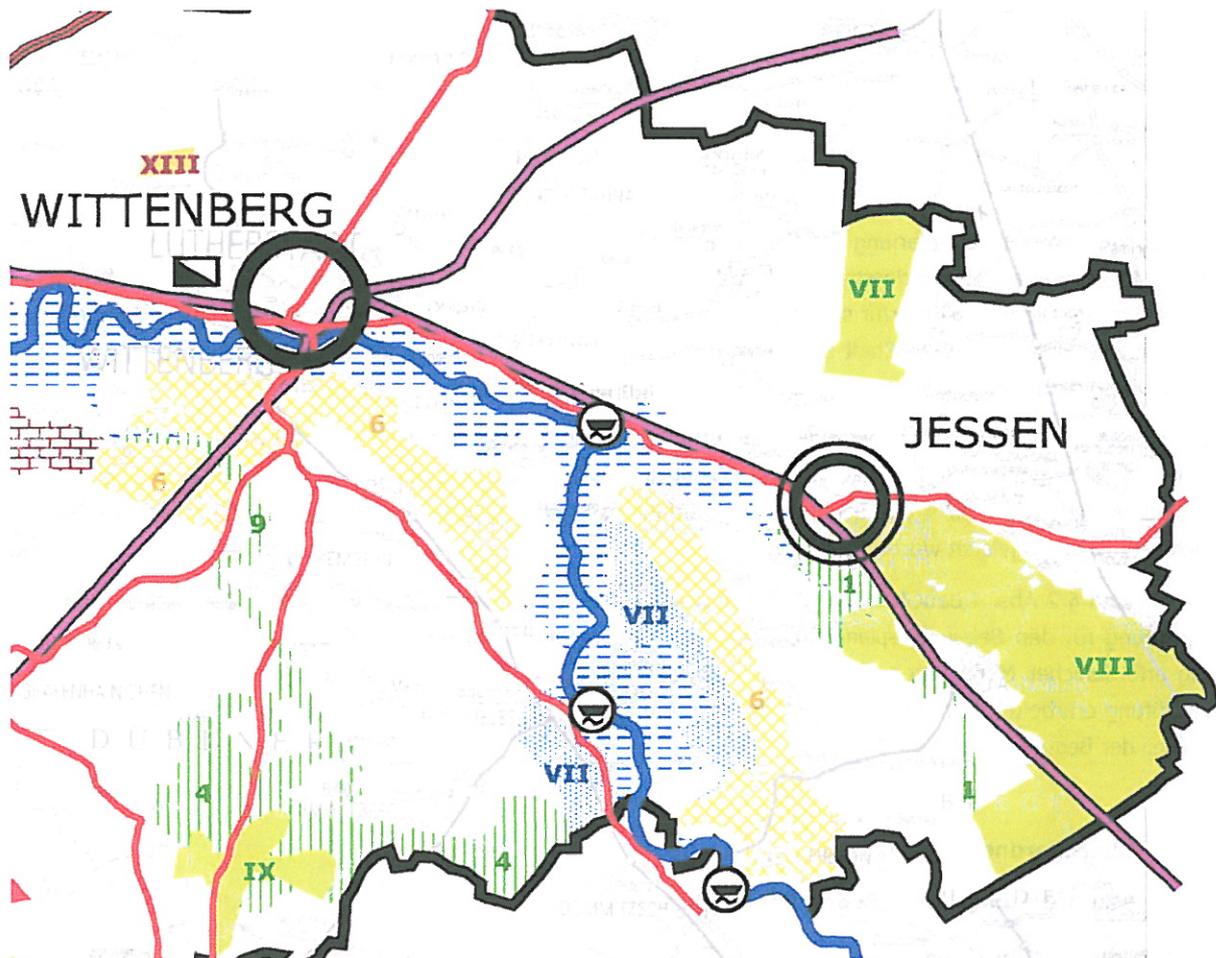


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP LSA 2010

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 eingedeichte Bereich der Schwarzen Elster ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen.

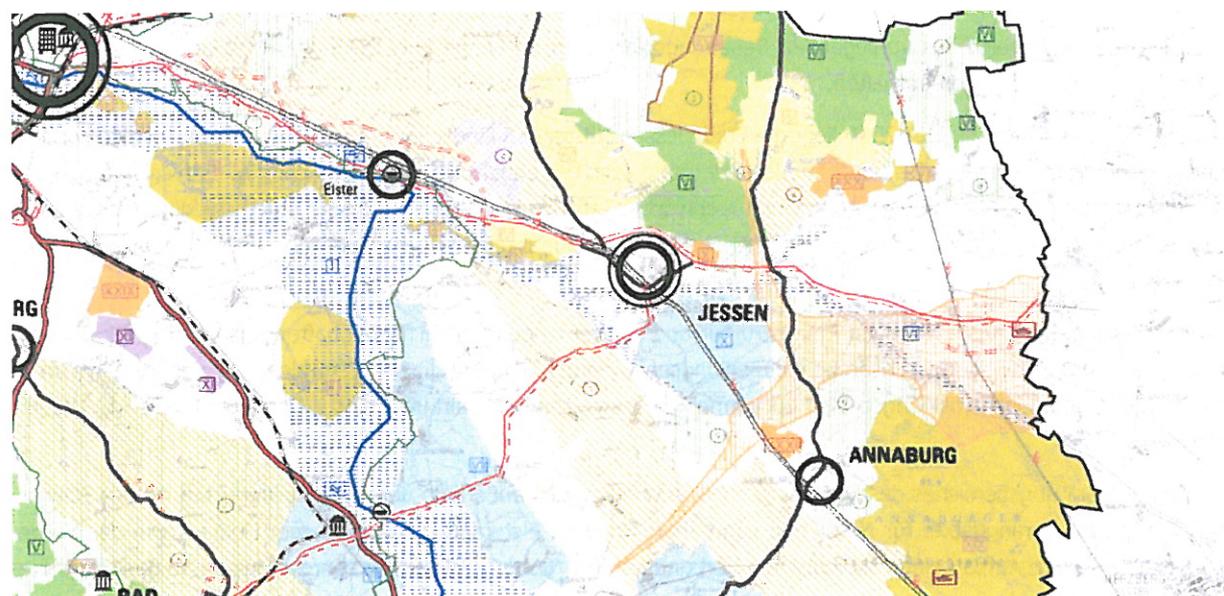


Abb. 3: Ausschnitt aus dem REP A-B-W

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.

### 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 Mischbaufläche an der Bundesstraße 187 sowie im Anschluss nach Süden eine Wohnbaufläche. Westlich des Planbereiches verlaufen zwei Freileitungen der Elektroenergieversorgung sowie eine unterirdische Gasleitung etwa von Nord nach Süd. Östlich ist eine Grünfläche ausgewiesen.

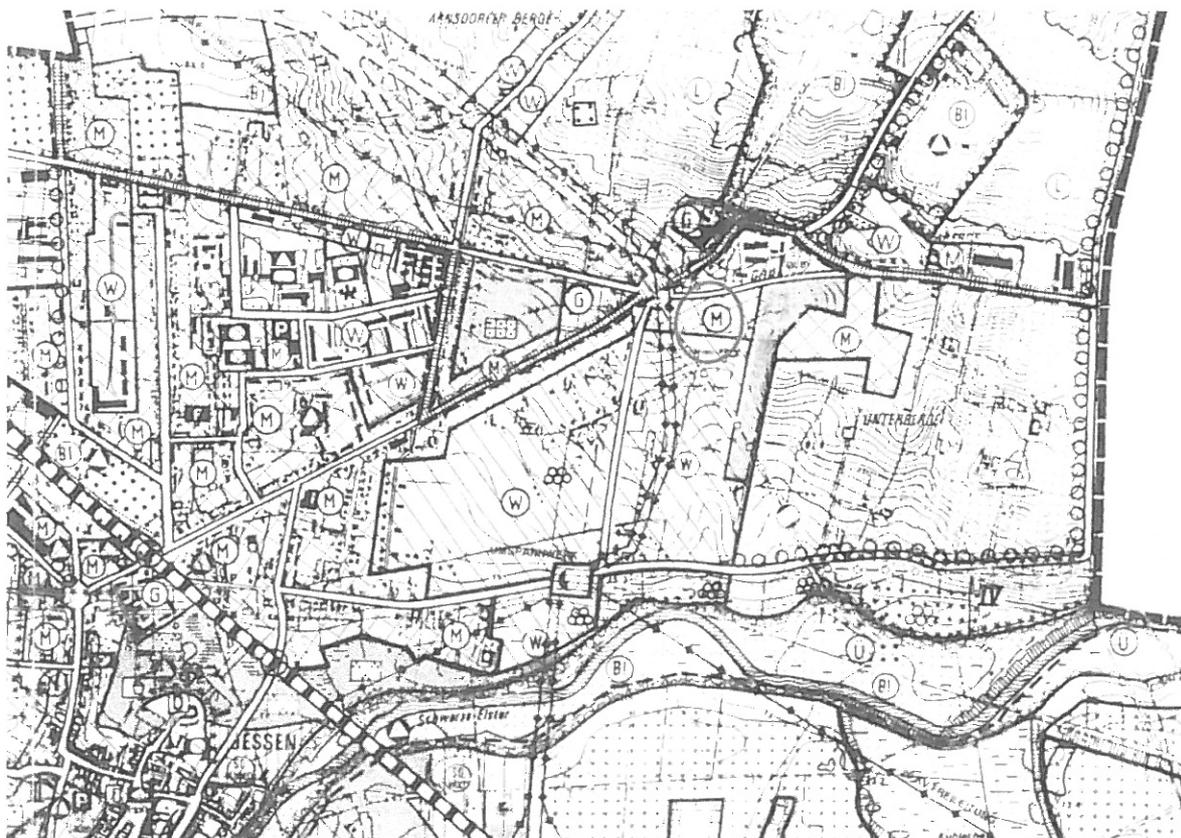


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) mit Kennzeichnung des Planbereiches  
Quelle: Stadtverwaltung Jessen (Elster)

### 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 soll bei entsprechenden Voraussetzungen 2014 eingeleitet werden. Im Vorfeld dessen werden die allgemeinen Neugestaltungsgrundsätze nach § 38 FlurbG aufgestellt.

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

Sollte sich die Grenze des Verfahrensgebietes nach den Ergebnissen der Neugestaltungsgrundsätze im Nahbereich zum Bebauungsplan nicht ändern, so ist der südliche Weg Unterberge (Flurstück 360) Bestandteil des Bodenordnungsverfahrens und somit des Neuvermessungsgebietes.

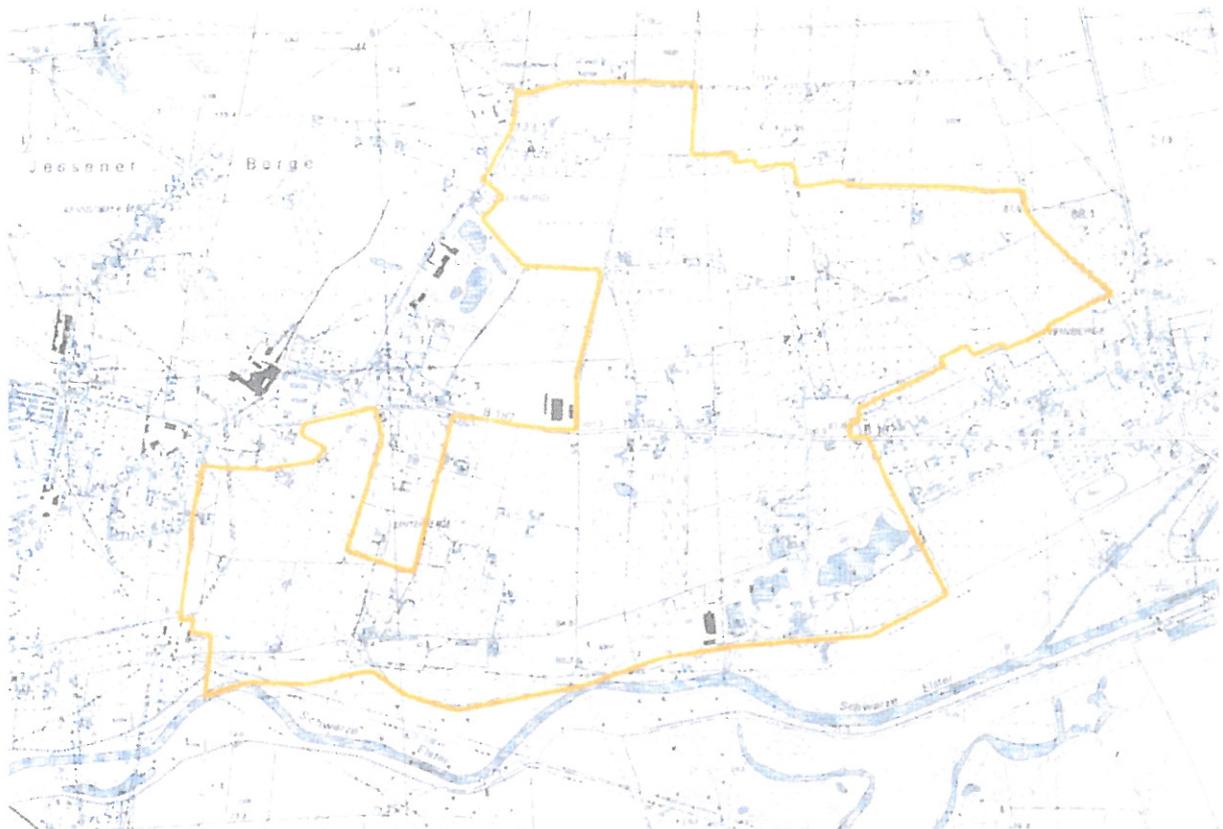


Abb. 5: Gebietskarte Bodenordnungsverfahren WB4020

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

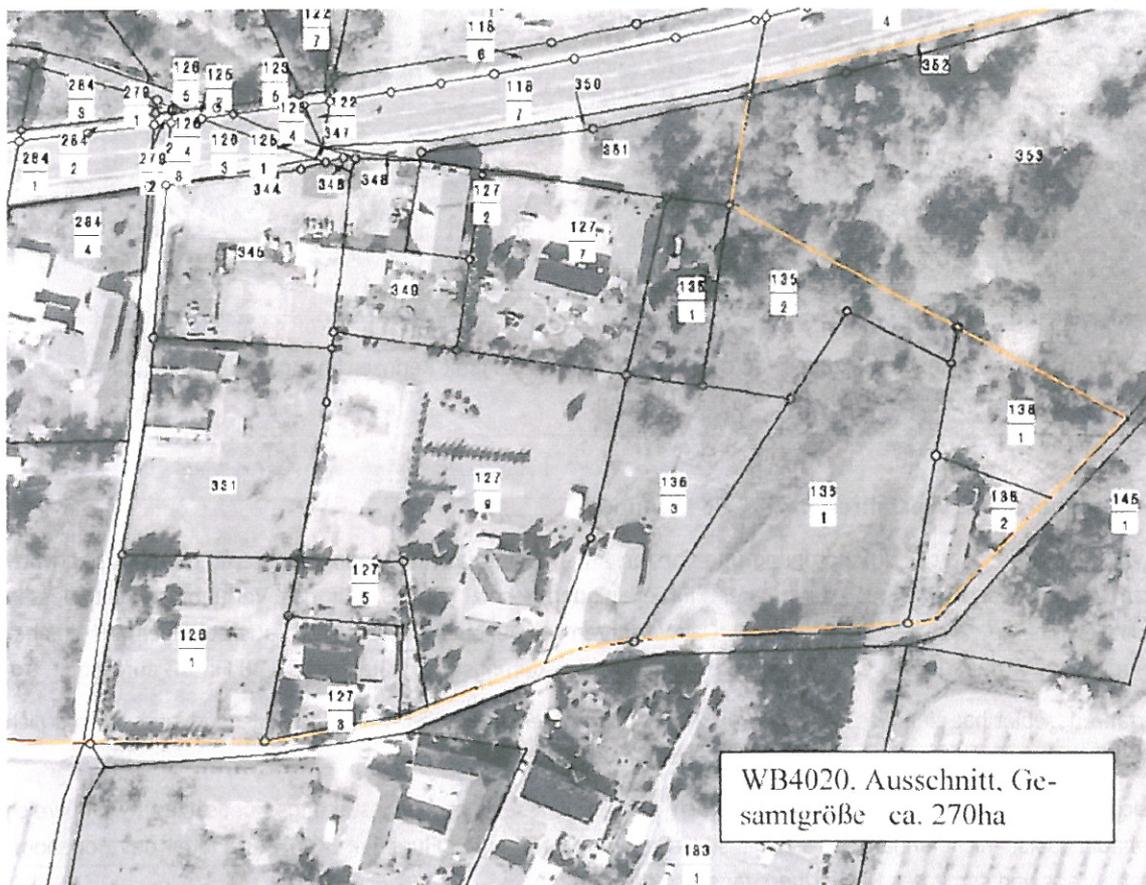


Abb. 6: Ausschnitt aus Gebietskarte Bodenordnungsverfahren WB4020

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

### 1.3 Sonstige örtliche Planungen

Im Bereich Unterberge wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan V 15 „Eigenheim Mertens – Jessen Unterberge“ aufgestellt. Er erlangte im Jahr 1994 Rechtskraft und wurde anschließend durch den Vorhabenträger vollständig realisiert. Er beinhaltet die Errichtung eines Eigenheims mit Nebenanlagen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Südosten an den hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 46 „Unterberge Jessen“.

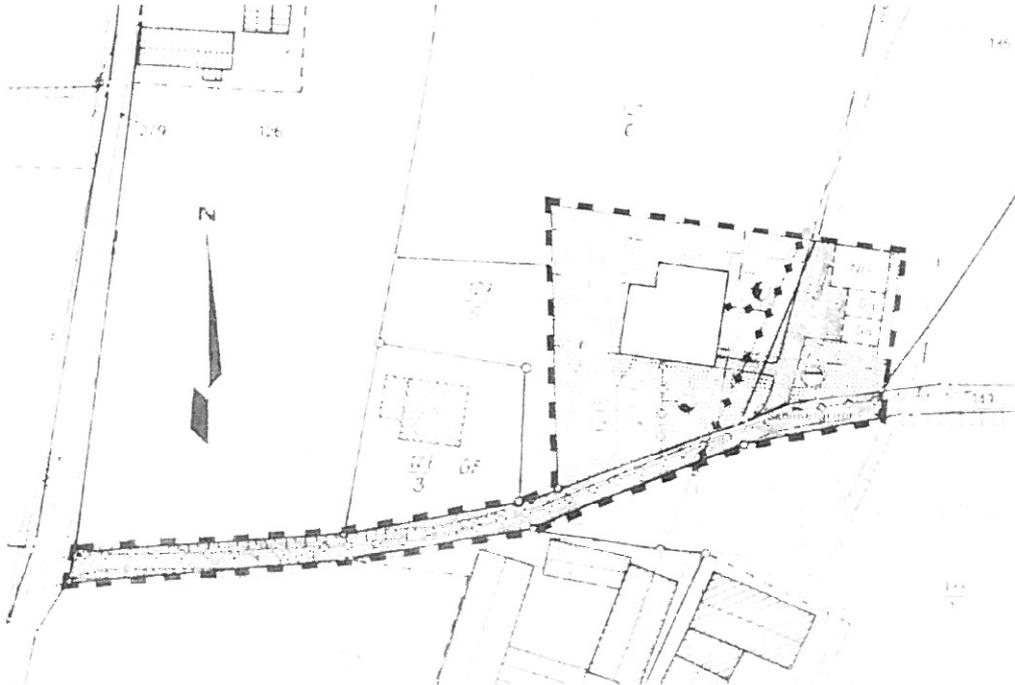


Abb. 7: Ausschnitt Planzeichnung VE-Plan 15 „Eigenheim Mertens – Jessen Unterberge“

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

### 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 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2013 (GVBl. LSA Nr. 18/2013 S. 356),
- 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).

### 1.5 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI), Stand Februar 2013, Lagestatus 150, Höhenstatus 160 (NHN). Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Stand Februar 2013.

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 im Stadtteil Unterberge der Kernstadt Jessen (Elster), unmittelbar südlich der Bundesstraße 187. Es ist durch eine lockere Bebauung mit umgebenden Gartenbereichen gekennzeichnet.

Innerhalb des Plangebietes steht im Norden an der B 187 ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Gewerbe für Verkauf und Werkstatt für Forst- und Gartengeräte. Es wird baulich ergänzt durch Nebenanlagen für die Unterstellung von Technik.



Gewerbestandort Forst- und Gartentechnik an der B 187



Zufahrt zum Kundenparkplatz

Südwestlich davon befindet sich eine aufgelassene Hofstelle mit Wohnhaus, Stall- und Scheunengebäuden. Das Anwesen unterliegt seit mehr als 15 Jahren keiner Nutzung. Die Planung ist auf den Abbruch dieser Gebäude und eine Neubebauung ausgerichtet.



Hofstelle, Leerstand



Eigenheim südlich

Im Süden des Plangebietes steht ein Wohnhaus mit Garagen und Nebenanlagen, welches als Eigenheim genutzt wird. Das benachbarte unbebaute Grundstück wird als Garten bewirtschaftet.

Die Bebauung entspricht in ihrer Größe und Gestalt den traditionellen Bauweisen. Vorherrschend sind 1- bis 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und Ziegeleindeckung.

Östlich, südlich und westlich grenzen Wohn- und Nebengebäude an, die ihren Ursprung als einzeln stehende Hofstellen haben. Nördlich der B 187 wurde in den letzten Jahren ein Supermarkt errichtet.



Abb. 8: Realnutzung – Digitales Orthophoto (DOP20) 2012

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

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

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



Anbindung an B 187



Unterberge südlicher Weg

## 2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so vorgenommen, dass der unbefestigte Weg Unterberge mit Anschluss an die Bundesstraße 187 (Flurstück 279/4) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Sicherung der Erschließung einbezogen ist.

Der im Süden verlaufende Weg Unterberge (Flurstück 360) ist nicht einbezogen, da er bereits Bestandteil des VE-Plan Nr. 15 ist und darüber hinaus im Verfahrensgebiet des Bodenordnungsverfahrens WB4020 liegt. Dahingehend wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf des B-Plans geändert.

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

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flurstücke erfasst:

Gemarkung Jessen, Flur 3:

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

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.365 m<sup>2</sup>. Das entspricht ca. 0,73 ha.

Das Wegeflurstück 279/4 Unterberge befindet sich im Eigentum der Stadt Jessen (Elster), die übrigen Grundstücke sind im Privatbesitz.

## 3.0 Planziele und Beschreibung des Planvorhabens

Die Planung ist auf die weitere städtebauliche Ordnung im Stadtgebiet Unterberge ausgerichtet. Nach der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Jessen (Elster) ist in diesem Bereich südlich der Bundesstraße 187 die Entwicklung einer Mischbaufläche vorgesehen, die in westlicher Richtung eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers vorsieht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den östlichen Teil dieser Arrondierungsfläche.

Die bestehenden Freiflächen, die derzeit überwiegend einer gärtnerischen Nutzung unterliegen, sollen einer Bebauung zugeführt werden. Angestrebt wird die Mischnutzung aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen. Die Bebauungsdichte und die Bauweise sind auf den vorherrschenden ländlichen Charakter mit überwiegend Einzelhausbebauung und hohem Grünflächenanteil ausgerichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist nach den derzeitigen Erfordernissen über weitestgehend unbefestigte Wege gesichert, jedoch im Kontext zur städtebaulichen Ausrichtung entwicklungsbedürftig (siehe Kap. 4.4 Verkehrsflächen). Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Verkehrswege Unterberge mit zwei Anschlüssen an die Bundesstraße 187 wird Bestandteil des geplanten Bodenordnungsverfahrens „Jessen Schweinitz Weinerge“ (vgl. Kap. 1.2.3).

Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.05.2013 resultiert daraus mit dem vorliegenden Entwurf die Änderung des Erschließungskonzeptes sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Gleiches gilt für die stadttechnische Ver- und Entsorgung. Die zuständigen Versorgungsträger attestieren im Status Quo die gesicherte Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie sowie mit Anlagen der Telekommunikation. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Erschließungswege machen sich teilweise Erneuerungen und ggf. Erweiterungen der bestehenden Versorgungsleitungen erforderlich. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit dezentral, d.h. über Kleinkläranlagen auf den Baugrundstücken. Eine zentrale Abwassererschließung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Alle privaten und gewerblich genutzten Grundstücke sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung angeschlossen bzw. anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung im Sinne des Grundschutzes ist für das Plangebiet gesichert. Der Löschwasserbedarf beträgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete 48 m<sup>3</sup>/h, der für den ersten Löschangriff für 2 Stunden vorzuhalten ist. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>. Diese Löschwassermenge steht mit dem unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 187 gelegenen Löschwasserteich in einer Entfernung von weniger als 100 m am dortigen Netto-Markt zur Verfügung. Der Löschwasserteich ist für die Einsatzkräfte frei zugänglich.

## **4.0 Planinhalt und Festsetzungen**

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

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung unterliegt der Nomenklatur der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung, da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen korrelieren mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplans mit Mischbaufläche im Norden und Wohnbaufläche im Süden.

Die Staffelung der Baugebiete mit der Anordnung des Mischgebietes im Norden berücksichtigt die Vorbelastung des Standortes hinsichtlich des Verkehrslärms auf der B 187.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete sollen auf die städtebaulichen Ziele beschränkt werden. Insbesondere ist auf die Nutzungsverträglichkeit im Sinne der Mischnutzung abzustellen. Darüber hinaus sind die Nutzungen allein durch die Größe der Baugebiete bzw. Baugrundstücke eingeschränkt.

Durch textliche Festsetzungen wird zur zulässigen Art der baulichen Nutzung bestimmt:

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### Mischgebiet (MI)

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

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

Nicht zulässig sind:

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

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete im Plan mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich bestehender Bebauungen und Versiegelungen (Nachnutzungen) sowie die für die geplan-

ten Nutzungszwecke der Neubauten erforderlichen Größen. Darüber hinaus werden die städtebauliche Maßstäblichkeit gegenüber der benachbarten Bebauung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in den Baugebieten durch die Festsetzung auf zwei zulässige Vollgeschosse begrenzt.

Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

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). Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Das entspricht der nach § 19 BauNVO maximal zulässigen Obergrenze. Eine weitere Beschränkung ist städtebaulich nicht erforderlich.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Grundflächenzahl 0,4 bestimmt, was der maximal zulässigen Obergrenze nach § 19 BauNVO entspricht.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In Korrelation zur festgesetzten zulässigen Geschossigkeit und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet differenziert zwischen 0,7 und 0,9. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die GFZ 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit deutlich unterschritten. Eine höhere Bebauungsdichte wird für die Baugebiete am Standort nicht angestrebt.

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

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

Die Anordnung der Baugrenzen zielt auf eine städtebauliche Ausrichtung der Baukörper ab. Der Freiflächenanteil soll relativ hoch sein bzw. bleiben. Die Lage und Ausdehnung der Baugrenzen schließt mit Ausnahme der brach liegenden Hofstelle (Flurstück 331) die weitere Nutzung und geringfügige Erweiterung der vorhandenen Gebäude ein. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 331 hat nicht die Absicht, die Gebäude der aufgelassenen Hofstelle nach zu nutzen; vielmehr ist der Abbruch vorgesehen.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen werden Grenzbebauungen ermöglicht. Diese erzeugen jedoch keine Konflikte, da die jeweiligen Grundstückseigentümer auch Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke sind.

Nebenanlagen sind auch auf Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO). Dies wird mit der folgenden textlichen Festsetzung klargestellt:

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

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

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb der Baugrenzen korreliert mit den gesetzlichen Bestimmungen für die Bundesfernstraßen (hier: Bundesstraße B 187).

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

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Zone“ und

„Rad-/Gehweg“ zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich um die Flächen des Wegeflurstücks 279/4, welche für die Erschließung des Plangebietes erforderlich sind.

Das Plangebiet wird über dieses Wegeflurstück mit Anbindung an die Bundesstraße 187 erschlossen. Der Zuschnitt des Wegeflurstücks 279/4 ist jedoch für die Herstellung einer innerstädtischen Erschließungsstraße unzureichend. Am nördlichen Anbindepunkt an die B 187 weist das Flurstück eine Breite von ca. 4,0 m. Es verengt sich nach Süden auf eine Breite von weniger als 2,0 m. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Realnutzung von den Liegenschaftsgrenzen abweicht. Der Weg ist unbefestigt.

Das ursprüngliche Ziel der Verbreiterung des Wegeflurstücks zur Herstellung eines durchgehenden Wohnweges (siehe Vorentwurf) lässt sich nicht verwirklichen, da die Bereitschaft benachbarter Grundstückseigentümer zum Verkauf von Grundstücksflächen nicht vorliegt.

Stattdessen erfolgt die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der bestehenden Flurstücksgrenzen mit einer Zonierung in einen verkehrsberuhigten Bereich im Norden und einem Rad-/Gehweg im Süden. Der nördliche Bereich hat demnach nur Erschließungsfunktion für die dort angrenzenden 3 Flurstücke (284/4, 345 und 331) im Sinne einer Grundstückszufahrt. Er endet als Sackgasse für Kraftfahrzeuge und geht in den Rad-/Gehweg über. Die bauliche Neugestaltung sowie eine entsprechende Verkehrsrechtliche Anordnung sollen dem gerecht werden.

Die Erschließung der südlichen Baugrundstücke (126/1, 435 und 436) erfolgt wie bisher über den südlich verlaufenden Weg Unterberge (Flurstück 360) sowie seine Fortführung in westlicher Richtung bis zur Anbindung an die B 187. Diese Wegeverbindung ist zwar nicht als öffentliche Straße förmlich gewidmet und derzeit planungsrechtlich nicht gesichert, sie besteht jedoch seit mehr als 25 Jahren. Es handelt sich um eine längere ungehinderte Benutzung für den öffentlichen Verkehr im Sinne des Gewohnheitsrechts. Unter Bezug auf § 2 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt wird bei dieser Wegeverbindung die Öffentlichkeit der Straße angenommen.

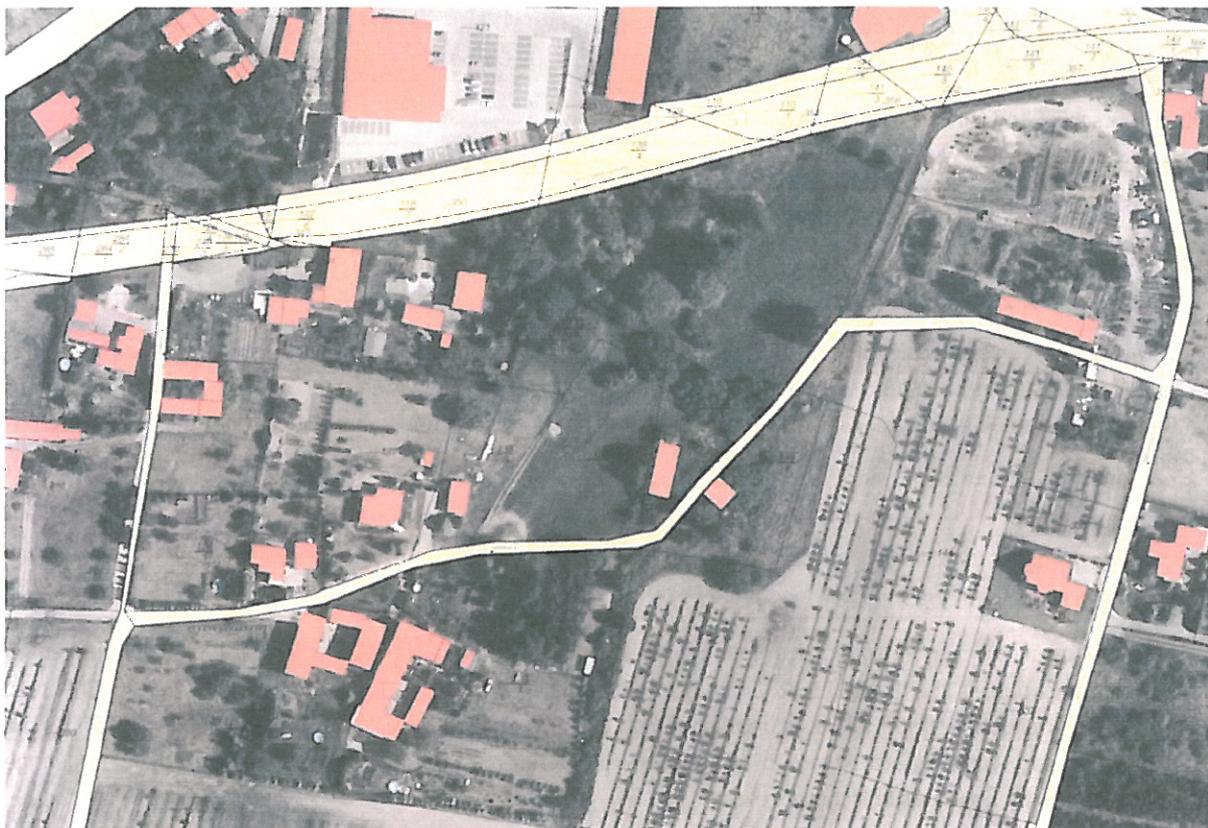


Abb. 9: Erschließung Unterberge östlicher Teil

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

Vom Anschluss an die Bundesstraße 187 nach Süden verläuft der Weg über die städtischen Wegeflurstücke 291/14, 414 und 322. Der weitere Verlauf über die privaten Flurstücke 287, 282/1 und 280 bis zum Anschluss an die städti-

schen Wegeflurstücke 279/4 und 360 soll im geplanten Bodenordnungsverfahren „Jessen Schweinitz Weinberge“ WB4020 geregelt werden. Gleiches gilt für die Fortführung des Weges Unterberge in östlicher Richtung bis zur Bundesstraße 187. Diese Wegeabschnitte liegen innerhalb des Verfahrensgebietes des Bodenordnungsverfahrens (vgl. Abb. 5 und 6).

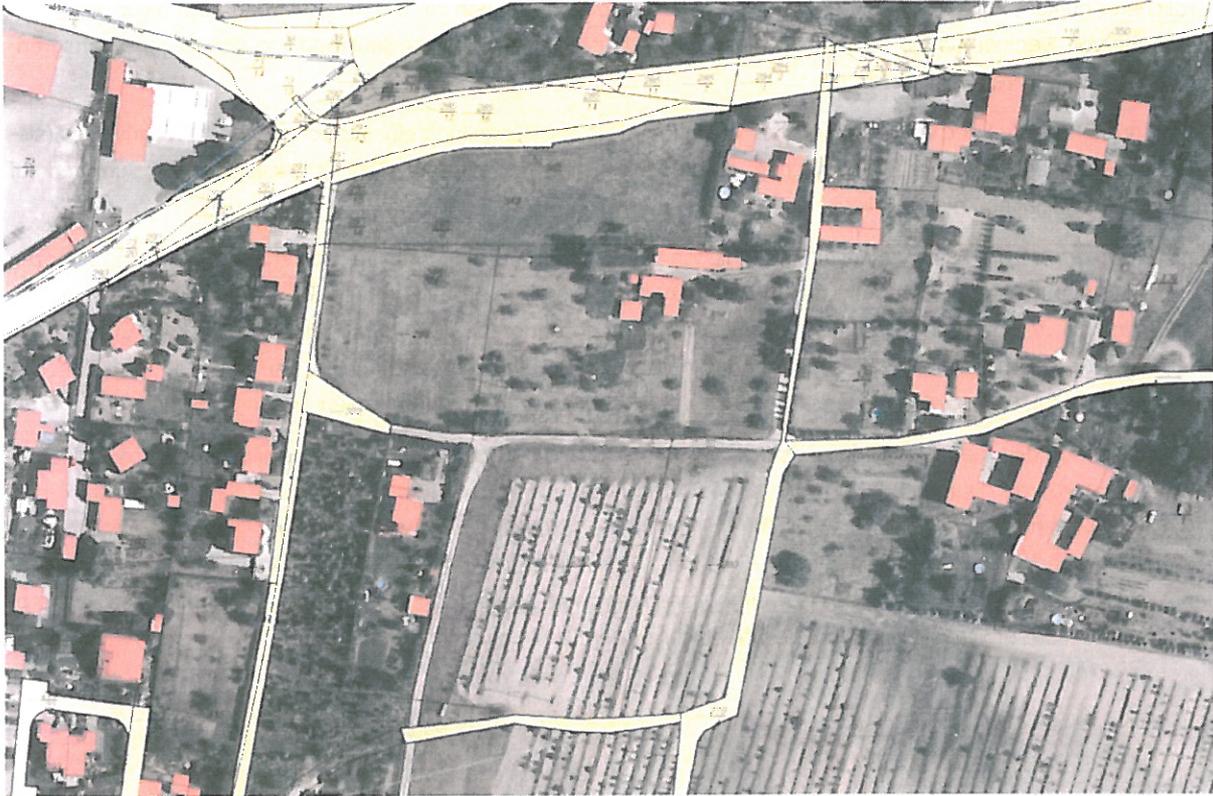


Abb. 10: Erschließung Unterberge westlicher Teil

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

#### **4.5 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Trinkwasser und Telekommunikation verlaufen innerhalb der städtischen Wegeflurstücke bzw. festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich eine Telekom-Freileitung verläuft am Rande über das Flurstück 126/1. Diese Freileitung ist als oberirdische Hauptversorgungsleitung im Plan gekennzeichnet.

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

Auf den Privatgrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind private Grünflächen festgesetzt. Sie verlaufen an den Grundstücksgrenzen und dienen im Zusammenhang mit Pflanzgeboten der Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Baugrundstücken selbst (vgl. Umweltprüfung mit Grünordnungsplan). Die Festsetzungen der Grünflächen korrelieren mit den städtebaulichen Zielen für eine geringe Baudichte mit einem hohen Grünflächenanteil.

#### **4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es

handelt sich um Festsetzungen für den Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft, welche durch neue Bebauungen hervorgerufen werden. Durch die Anlage von Hecken wird der Biotopverbund verbessert und das Landschaftsbild aufgewertet (vgl. Umweltprüfung mit Grünordnungsplan). Es wird differenziert zwischen Strauchhecken und Hecken aus Sträuchern und Bäumen, wobei vorhandene einheimische Gehölze integriert werden können.

Es werden ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen folgende textliche Festsetzungen getroffen:

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

1 ) Hecken aus Sträuchern

2 ) Hecken aus Sträuchern und Bäumen

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

Weitere grundstücksbezogene Festlegungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

### Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus patraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<b>Sträucher</b>	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

