

# Stadt Jessen (Elster)



## Bebauungsplan V 32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ im Ortsteil Schweinitz

### Begründung

#### - 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)



**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
  
Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner  
Landespflegerin

**Bearbeitungsstand:** 06.07.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	4
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	4
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	6
1.4 Örtliche Planungen	7
1.5 Rechtsgrundlagen	8
1.6 Plangrundlagen	8
<b>2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>9</b>
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	9
2.2 Beschreibung des Plangebietes	9
<b>3.0 Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>10</b>
<b>4.0 Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	11
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	12
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
4.5 Sonstige Planzeichen	13
4.6 Hinweise	13
<b>5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange</b>	<b>14</b>
5.1 Rechtliche Einordnung	14
5.2 Besonderer Artenschutz	14
5.3 Immissionsschutz	17
<b>6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung</b>	<b>17</b>
<b>7.0 Flächenbilanz</b>	<b>17</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerke</b>	<b>18</b>
<b>9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze</b>	<b>19</b>

### **Abbildungen**

Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010	5
Abb. 3: Ausschnitt Festlegungskarte REP A-B-W 2018	7
Abb. 4: Auszug aus dem FNP Schweinitz	8
Abb. 5: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss	9

### **Karten / Pläne**

295/3 Planzeichnung Bebauungsplan – Satzung M 1:500

### **Anlagen**

- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ vom 24.07.2019, Herr Dr. Zuppke, Lutherstadt Wittenberg
- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ vom 16.05.2020, Herr Dr. Zuppke, Lutherstadt Wittenberg

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Frau Doris Meyer und Herr Aussieker (als Vorhabenträger benannt) beabsichtigen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Jessen (Elster) die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf eigenen Grundstücksflächen an der Straße Obere Weinberge im Ortsteil Schweinitz. Der Standort befindet sich nördlich der Schule in Schweinitz.

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

Die Stadt Jessen (Elster) unterstützt das Planvorhaben im Rahmen Ihrer Bauleitplanung. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) fasste auf Antrag der Vorhabenträger am 28.01.2019 den Beschluss Nr. BA 01/19 zur Aufstellung des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“.

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

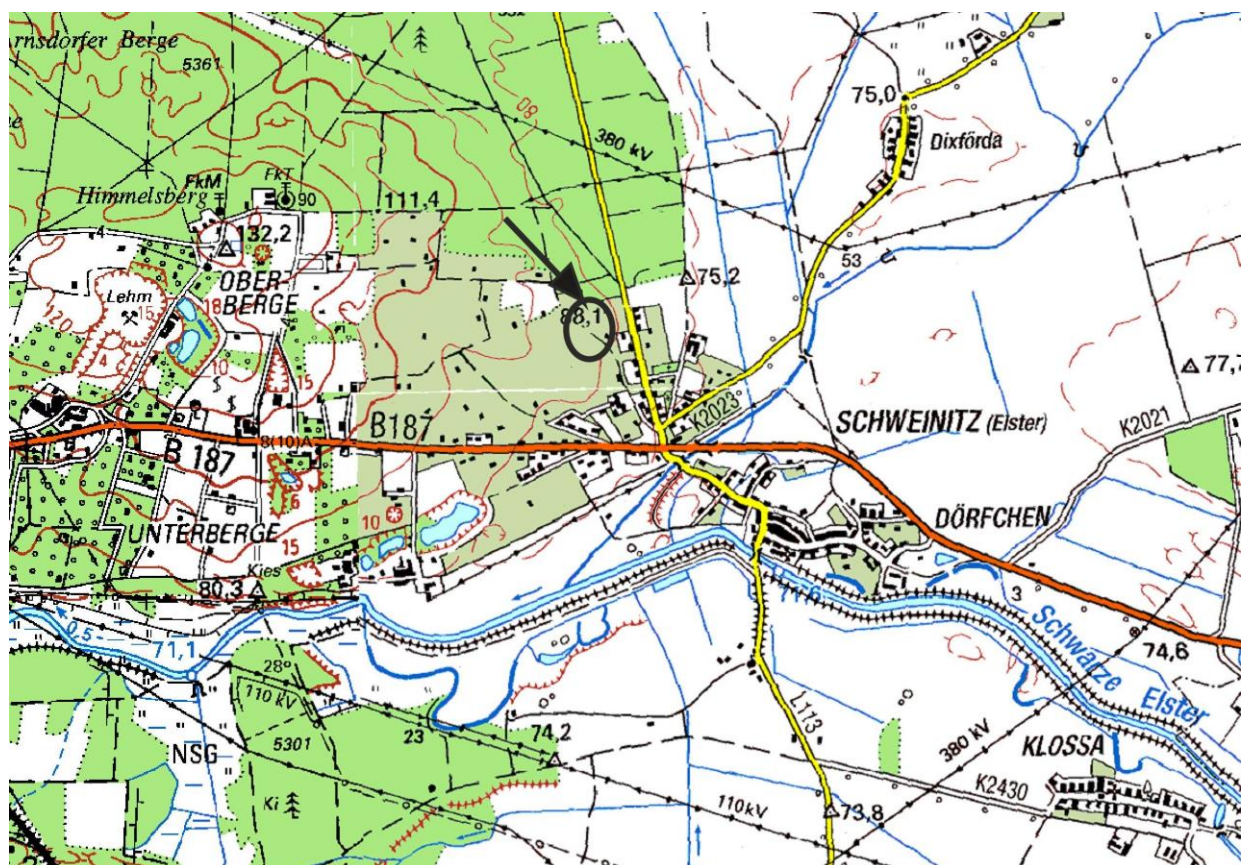


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

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

Das Plangebiet umfasst unbebaute Grundstücke in der Gemarkung Schweinitz, Flur 2, Flurstücke 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5044, 5045 (vormals eine Teilfläche des Flurstücks 5031) mit einer Gesamtfläche von ca. 6.243 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

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

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

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Das Baugebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Süden an. Es werden nur Wohnnutzungen auf den Planflächen begründet, deren Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt (Nachweisführung in Kap. 7 Flächenbilanz).

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

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

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

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

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ sind im Landesentwicklungsplan 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.

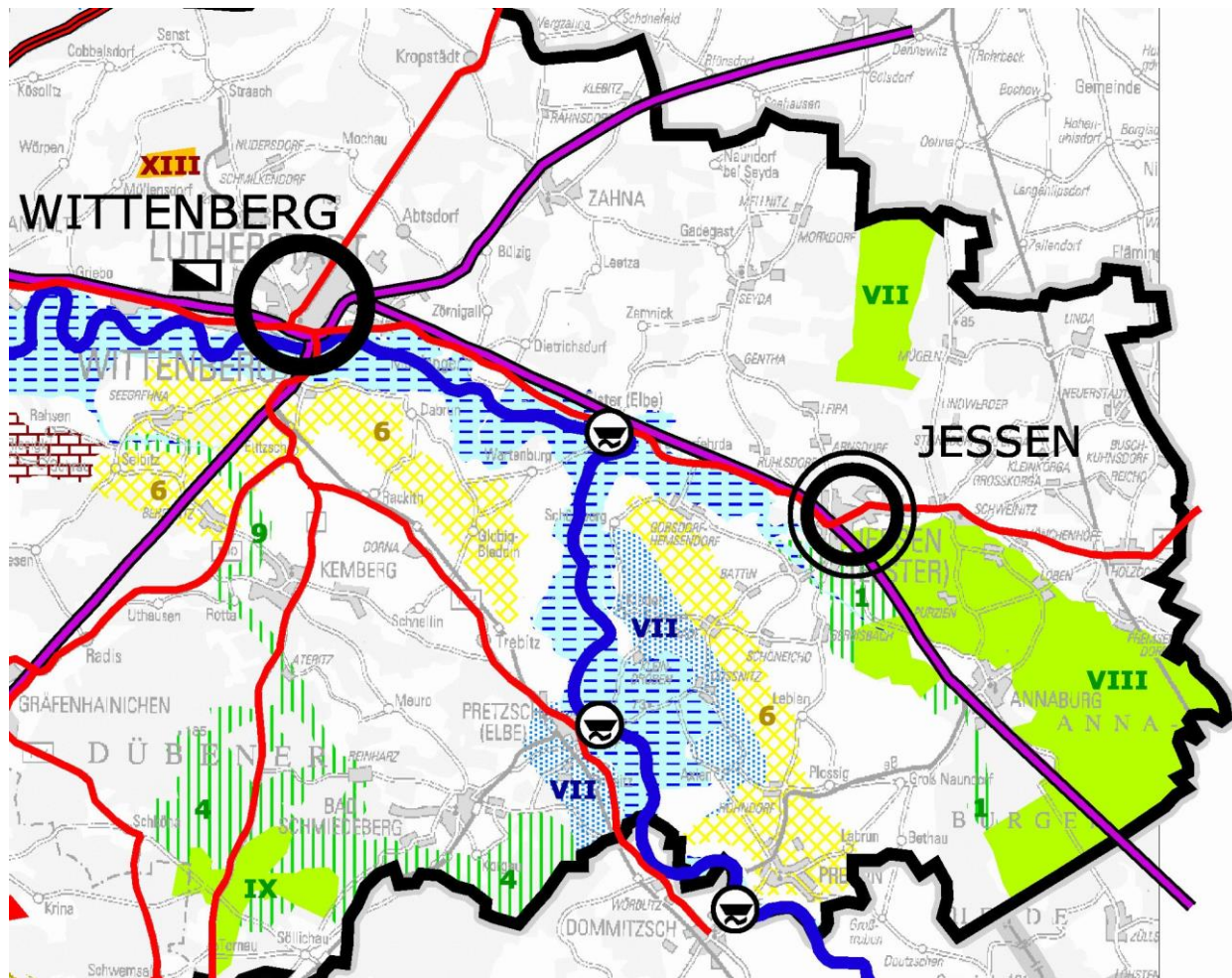


Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010

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

### Raumstruktur

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

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

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

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

### **Siedlungsstruktur**

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

### **1.3.2 Raumordnung, Regionalplan**

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

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

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

Der REP A-B-W 2018 beinhaltet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ explizit keine zeichnerischen Festlegungen.

Schweinitz liegt am Knotenpunkt der Bundesstraße B 187 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung und der Landesstraße L 113 als Straße mit regionaler Bedeutung.

Nördlich von Schweinitz befindet sich das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft V – Gebiete im südlichen Fläming-Hügelland. Östlich der Ortslage Schweinitz erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz der Schwarzen Elster.

Teile der Ortslage Schweinitz westlich der Landesstraße L 113 liegen im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Militärflughafens Holzdorf. Die Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes resultiert aus der maßgebenden Lärmbe-

lastung des Militärflughafens außerhalb der Flughafenfläche des Militärflughafens mit einem prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegel größer 60 dB (A).

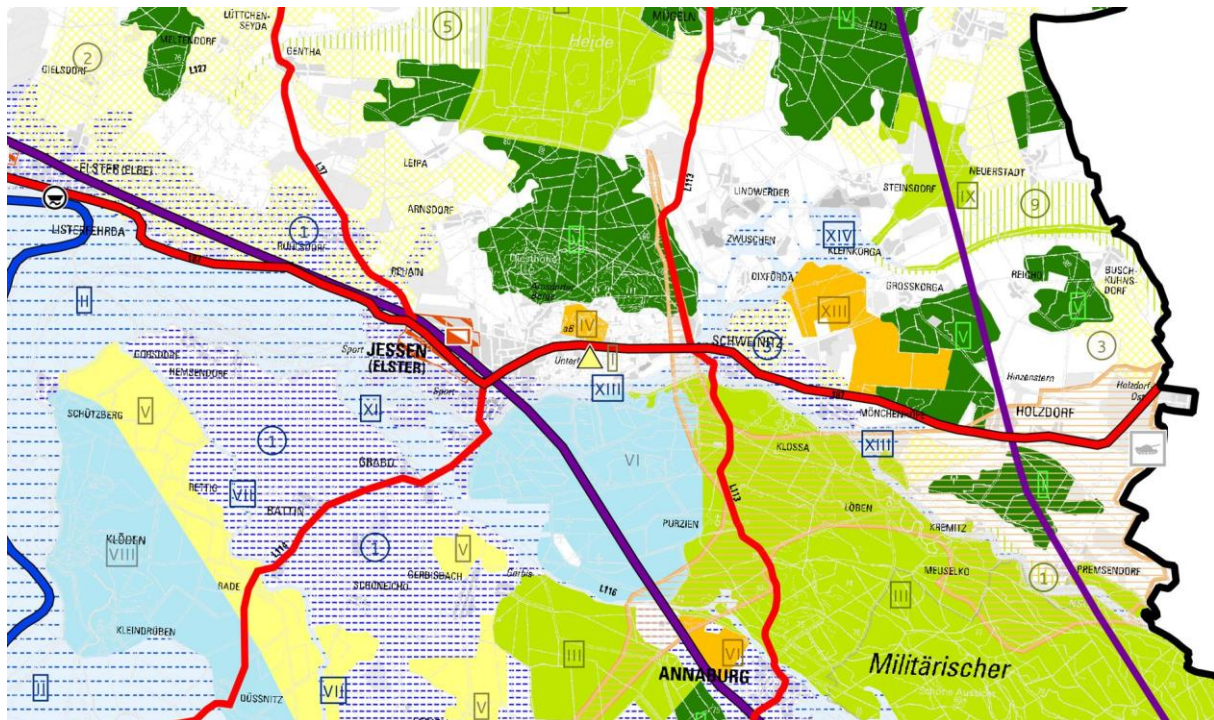


Abb. 3: Ausschnitt REP A-B-W 2018

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Mit dem **Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2014) wurde die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster) in Beikarte B.1 vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ liegt außerhalb des Grundzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster).

Nach Feststellung der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 20.01.2020 ist das Planvorhaben des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

Diese Feststellung ergibt sich aus der geringen Größe des Plangebietes in Verbindung mit dessen Lage. Das Plangebiet ist ausweislich der vorgelegten Planbegründung zwar dem Außenbereich zuzuordnen. Die Planung stellt sich jedoch nicht als eine tatsächlich nach außen gerichtete Entwicklung, sondern als Schließung einer innerörtlichen Baulücke im Sinne einer Nachverdichtung dar.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

Gemäß § 2 (2) LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

#### 1.4 Örtliche Planungen

Für die ehemalige Gemeinde Schweinitz wurde im Jahr 1993 der Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser erlangte am 10.09.1993 seine Rechtswirksamkeit. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Schule

Schweinitz“ liegt innerhalb einer Wohnbaufläche nach den Darstellungen des FNP. Diese Ausweisung entspricht der Art der baulichen Nutzung des Planvorhabens. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 4: Auszug aus dem FNP Schweinitz

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

## 1.5 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 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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).

## 1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ralph Eisenschmidt (ÖBVI), Lagestatus 489, Höhenstatus DHHN2016. Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die aktuellen Angaben aus dem Liegenschaftskataster.

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

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



## 2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

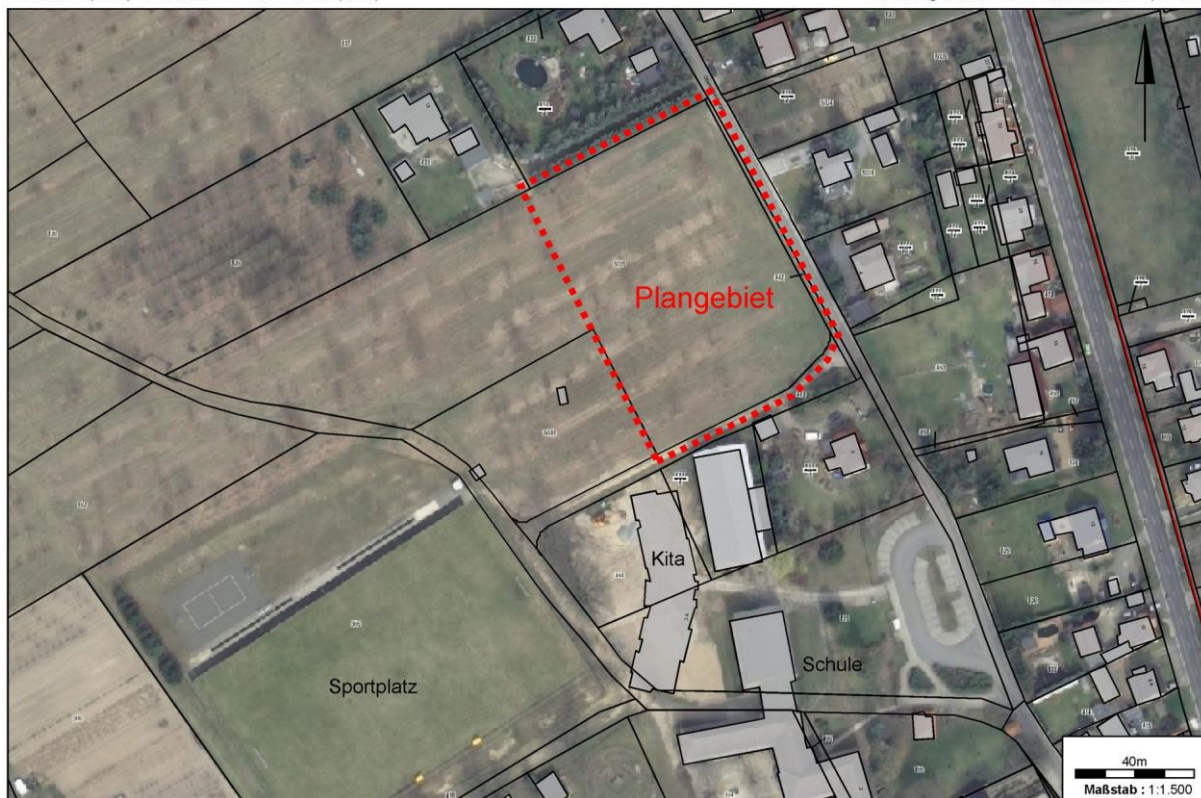
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ umfasst die Flurstücke 5039, 5040, 5041, 5042, 5043, 5044, 5045 in der Flur 2, Gemarkung Schweinitz. Es hat eine Flächen-größe von 6.243 m<sup>2</sup>. Die Vorhabenträger sind Eigentümer der Grundstücke. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Obere Weinberge.

Anmerkung:

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gehörte der Geltungsbereich als Teilfläche zum Flurstück 5031. Danach erfolgten Grundstücksneubildungen auf Veranlassung der Vorhabenträger, die zwischenzeitlich im Liegenschaftskataster wirksam geworden sind.

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

Gemarkung : Schweinitz, Flur 2, Flurstück 5031 (teilweise)



Anlage 1 zum Aufstellungsbeschluss

28.01.2019

Abb. 5: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss

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

### 2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Schweinitz unmittelbar an der Straße Obere Weinberge, nördlich der Bundesstraße B 187. Es handelt sich um unbebaute Flächen, welche frei zugänglich sind.

Die Flächen sind Teil einer ehemaligen großflächigen Obstbauplantage. Die Obstbäume standen in Reihen in Ost-West-Ausrichtung. Im Laufe der Jahre sind in den Reihen Eichen durch natürlichen Anflug gewachsen, da sich die Pflege der Obstbaumkultur maschinell zwischen den Reihen vollzog. Innerhalb der Obstbaumreihen konnten sie sich frei entwickeln. Der Obstbau wurde in den 1990er Jahren eingestellt. Die Obstbäume wurden gerodet, nicht jedoch die aufwachsenden Eichen. Sie blieben stehen und bilden heute eine reihenförmige Gehölzkulisse unterschiedlicher Dichte und Ausprägung. Eine Strauchvegetation ist nicht vorhanden. Die Bodenvegetation aus Gräsern und Kräutern entspricht den kargen Bodenverhältnissen.

Bauliche oder gewerbliche Nutzungen sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Demzufolge gibt es auch keine Hinweise auf Altlastenverdacht.

Das Gelände ist nahezu eben. Es weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd um ca. 1,5 m auf.

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes entlang der Straße Obere Weinberge sind durch ländliche Wohnbebauung in überwiegend eingeschossiger, offener Bauweise geprägt. Südlich angrenzend befinden sich die Grundschule Schweinitz mit Turnhalle sowie die Kindertagesstätte mit Spielplatz. Der Spielplatz der Kindertagesstätte begrenzt das Plangebiet im Südwesten. Zwischen dem Plangebiet und der Turnhalle verläuft ein Weg bis zum Spielplatz.



Straße Obere Weinberge von Norden (links) und von Süden (rechts)



Zufahrt zum Spielplatz der KITA



Plangebiet von Osten

### 3.0 Beschreibung des Planvorhabens

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Wohnhäusern innerhalb des Plangebietes gesichert werden. Damit soll der anhaltenden Nachfrage nach Bauland für den Eigenheimbau entsprochen werden. Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan aufgestellt.

Für diesen Zweck wurden bereits im Plangebiet auf Betreiben der Vorhabenträger neue Flurstücke gebildet. Es sollen 6 Baugrundstücke entstehen, wovon 4 direkt an der Straße Obere Weinberge liegen. Zwei Grundstücke sind in der zweiten Baureihe vorgesehen, die über das Flurstück 5045 erschlossen werden. Die Grundstücksgrößen sind auf die Nachfrage ausgerichtet und variieren zwischen 915 m<sup>2</sup> und 1.062 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung ist über die Straße Obere Weinberge bereits gesichert. Im Straßenbereich sind die Leitungen der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Strom, Schmutzwasser, Telekom) bereits vorhanden. Die Grundstücksanschlüsse können über kurze Wege hergestellt werden. Die rückwärtigen Flurstücke 5043 und 5044 werden über die geplante Zufahrt als private Verkehrsfläche auch medientechnisch erschlossen. Die Herstellung der Erschließung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Jessen (Elster) und den Vorhabenträgern geregelt. Die privatrechtliche Sicherung erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

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

Der zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr für die 6 Baugrundstücke führt zu keinen maßgeblichen Erhöhungen auf den Zufahrtsstraßen. Die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Für den ruhenden Verkehr sind keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass auf den Baugrundstücken selbst die erforderlichen Stellplätze und Garagen errichtet werden. Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen ist nicht erforderlich. Im Bedarfsfall steht der Parkplatz an der Schule zur Verfügung.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen (Grundschatz). Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz wird über zwei Brunnen mit einem Fördervolumen von je 48 m<sup>3</sup>/h sichergestellt; ein Brunnen befindet sich ca. 150 m südlich des Plangebietes an der Buswendeschleife der Schule und der zweite Löschwasserbrunnen befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m am Sportplatz.

#### **4.0 Planinhalt und Festsetzungen**

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

###### Reine Wohngebiete

Nach den Zielen des Bebauungsplans ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein reines Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden bzw. die Wohnnutzung. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Damit wird auch der Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB entsprochen. Zu den zulässigen Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die übrigen nach § 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig. Dies ist bei Wohnungsbauvorhaben regelmäßig nicht der Fall.

Textliche Festsetzung:

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

###### Reine Wohngebiete (WR)

Innerhalb des Reinen Wohngebiets sind gemäß § 3 Abs. 2 Nm. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

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

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **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 zeichnerisch mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Obergrenzen für rei-

ne Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das reine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 6.015 m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von 2.406 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Selbst mit der GRZ 0,8 beträgt die maximal zulässige Grundfläche insgesamt 4.812 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup> als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens § 13b BauGB.

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

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

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

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### **Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

Die überbaubaren Grundstückflächen des reinen Wohngebietes sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone). Die Anordnung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht und eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche gegeben ist. Zu den Außengrenzen der Baugrundstücke beträgt der Abstand der Baugrenzen 3 m. Entlang der Straße Obere Weinberge ist ein Abstand von 6 m festgesetzt, da die Verkehrsfläche vergleichsweise schmal ist. Eine Bauflucht ist aus der benachbarten Bebauung nicht ablesbar. Im Übrigen gelten die Mindestanforderungen an die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BauO LSA.

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

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

Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

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

Die Erschließung des Plangebietes bzw. der Baugrundstücke ist über die öffentliche Straße Obere Weinberge bereits hergestellt bzw. gesichert. Für die Sicherung der Erschließung der beiden westlichen Flurstücke 5043 und 5044 macht sich jedoch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 5045 erforderlich, welche ergänzend privatrechtlich durch Grunddienstbarkeiten geregelt wird. Die Zufahrtsbreite beträgt 4 m mit trapezartigen Aufweitungen zu den Baugrundstücken sowie zur öffentlichen Straße. Die Niederschlagsentwässerung der privaten Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass ein Abfluss auf die öffentliche Straße Obere Weinberge ausgeschlossen ist. Die private Verkehrsfläche bietet keine Wendemöglichkeit für Nutzfahrzeuge und LKW, insbesondere für Müllfahrzeuge. Die Eigentümer bzw. Nutzer der Flurstücke 5043 und 5044 haben ihre Abfallbehälter an der Straße Obere Weinberge zur Entleerung bereitzustellen.

#### **4.5 Sonstige Planzeichen**

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

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

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

#### **4.6 Hinweise**

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

##### Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

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

##### Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung neuer Bodendenkmale führen. Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) Denkmalschutzgesetz LSA (Einhalten der Meldepflicht im Falle der Entdeckung von archäologischen Funden und Befunden). 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 Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

##### Belange der Abfallentsorgung

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist 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 Eigentümer bzw. Nutzer der Flurstücke 5043 und 5044 haben ihre Abfallbehälter an der Straße Obere Weinberge zur Entleerung bereitzustellen.

### Belange der Raumordnung

Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes „Militärflughafen Holzdorf Gebiet innerhalb des prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegels größer 60 dB“ gemäß Ziel 14 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W).

### Naturschutzrechtliche Belange

Die Baufeldfreimachung inkl. Eventueller Baumfällungen hat zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. – 30.09. eines Jahres zu erfolgen.

## **5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange**

### **5.1 Rechtliche Einordnung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Unabhängig davon gelten für Gehölzbestände im Außenbereich die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung) vom 04.12.2000 einschließlich der ersten Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 04.04.2018. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 8 Bäume (Eichen) erfasst, die mit einem Stammdurchmesser von 20 bis 30 cm aktuell der Baumschutzverordnung unterliegen. Nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans unterliegen diese Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster). Eingriffe in den Gehölzbestand sind für die Planumsetzung nicht zwingend erforderlich. Die Bäume können in die Grundstücksgestaltungen integriert werden. Flächen, die dem Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten).

### **5.2 Besonderer Artenschutz**

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

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

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

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

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

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden im Plangebiet faunistische Untersuchungen durch einen anerkannten Gutachter durchgeführt. Nachdem für die im Juli 2019 erfolgten Erfassungen Nachforderungen durch die untere Naturschutzbehörde gestellt wurden, haben im Zeitraum März bis Mai 2020 weitere Begehungen stattgefunden. Die zugehörigen Artenschutzbeiträge (ASB) sind der Anlage zu entnehmen:

- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ vom 24.07.2019, Herr Dr. Zuppke, Lutherstadt Wittenberg,
- Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ vom 16.05.2020, Herr Dr. Zuppke, Lutherstadt Wittenberg.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wurde auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten und Eidechsen untersucht, welche aufgrund der Biotopausprägungen relevant sind.

### **Brutvögel:**

Die Erfassung der Brutvögel während 5 Begehungen im Jahr 2020 ergab das Vorkommen folgender Arten:

Amsel - *Turdus merula*

Grünfink - *Carduelis chloris*

Elster - *Pica pica*

Ringeltaube - *Columba palumbus*

Kohlmeise - *Parus major*

Im Jahr 2019 wurden zudem erfasst:

Buchfink - *Fringilla coelebs*

Goldammer - *Emberiza citrinella*

Es sind ubiquitäre Arten, die im Landkreis Wittenberg und auch im Land Sachsen-Anhalt weit verbreitet und häufig vorkommen. Sie finden im Geäst der Kronen der hier aufgewachsenen Eichen den benötigten Brutraum. Gebüsch- und bodenbrütende sowie höhlenbrütende Arten wurden außer der Kohlmeise nicht angetroffen. Störanfällige Vogelarten werden das Gelände wegen der engen Nachbarschaft zur städtischen Siedlung und den davon ausgehenden Störungen meiden. Für höhlenbrütende Vogelarten fehlen in den noch jungen Eichen Baumhöhlen; das Fehlen von Sträuchern verhindert das Vorkommen von gebüschbrütenden Arten.

Insgesamt wurden keine Vogelarten festgestellt, die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie, in der Roten Liste Deutschlands, in der Roten Liste Sachsen-Anhalts aufgeführt oder nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind.

Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 30.06.2020 zum ASB vom 16.05.2020 wurde die Auflage zur Festlegung einer Bauzeitenregelung erteilt. Diese wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

„Die Baufeldfreimachung einschließlich unvermeidbarer Baumfällungen hat außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu erfolgen.“

Unter Beachtung der Bauzeitenregelung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verhindert werden.

### **Reptilien:**

Da auf vergleichbaren Flächen in Wittenberg und Jessen Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) festgestellt worden sind, die nach der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und nach dem Bundesnaturschutzgesetz eine streng geschützt sind, wurde im Plangebiet bei optimalen Bedingungen intensiv nach dieser Art gesucht. Die lückige Bodenvegetation, die sowohl die benötigten Sonnenplätze als auch Deckung bietet, ließ das Vorkommen dieser Reptilienart erwarten, zumal Heuschrecken als Nahrungstiere reichlich vorkamen.

Erfassungen erfolgten an zwei Begehungen im Juli 2019 sowie an drei weiteren Begehungen im April/ Mai 2020.

Im Ergebnis konnten trotz intensiver Absuche im kleinflächigen Raster keine Zauneidechsen gefunden werden, so dass das Vorkommen eines größeren Bestandes dieser Art ausgeschlossen werden muss. Die Prädation durch Katzen und Hunde auf dieser Fläche im Siedlungsgebiet von Schweinitz wird als möglicher Grund dafür angesehen. Sollten dennoch einzelne Tiere auf der Fläche vorkommen, die nicht entdeckt werden konnten, kann es sich nur um Einzeltiere handeln. Diese haben beim Baugeschehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten auf dem sich westlich anschließenden weiträumigen Gelände gleicher Ausstattung.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten somit nicht ein.

### **Fledermäuse:**

Für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse fehlen in den Eichen die erforderlichen Höhlenräume, da die Bäume noch zu jung für geräumige Höhlenbildungen und auch keine Spechthöhlen vorhanden sind. Bei den Begehungen in den Abendstunden konnten nur einmal zwei überfliegende Fledermäuse unerkannter Art auf ihrem Jagdflug beobachtet werden, die aber vermutlich aus dem angrenzenden Siedlungsraum kamen, so dass es sich um eine Gebäude bewohnende Art gehandelt haben wird.

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden daher für Fledermäuse nicht einschlägig.

### **Insekten:**

Bei den Begehungen wurde auch auf das Vorkommen von Insekten geachtet. Dabei konnten einige **Tagfalter**arten erkannt werden, wie Kleiner Perlmutterfalter (*Issoria lathonia*), Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*), Resedaweißling (*Pontia edusa*), Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*) und Gemeiner Bläuling (*Polyommatus icarus*). Es sind ubiquitäre und ungefährdete Arten, die auf dem sich westlich anschließenden weiträumigen Gelände gleicher Ausstattung ebenso vorkommen.

Für das Vorkommen der gefährdeten Käferarten fehlen die Voraussetzungen. Der vorhandene Baumbestand ist noch zu jung, um morsches und absterbendes Holz als Lebensraum xylobionter Arten aufzuweisen. Auch konnten im sichtbaren Bereich keine harzenden Baumwunden gefunden werden, die Käfer anlocken.

Von den im Sommer vorkommenden Heuschreckenarten konnten Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*), Gemeiner Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*) und Feldgrille (*Gryllus campestris*) erkannt werden. Dabei handelt es sich um gegenwärtig noch häufig vorkommende Arten.

Für Insekten bestehen damit keine Betroffenheiten des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **Zusammenfassung:**

Die Begehungen im Gebiet des Bebauungsplans „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ brachten keine Hinweise auf das Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Arten, so dass deren Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

**Daher besteht mit dem Planvorhaben unter Beachtung der festgelegten Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln keine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.**



### 5.3 Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans muss sicherstellen, dass das geplante reine Wohngebiet den geltenden immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht wird. Mögliche Beeinträchtigungen aus der benachbarten Umgebung dürfen die zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte zur Luftreinhaltung sowie zum Lärm nicht überschreiten.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Industriegebiete, von denen signifikante Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen ausgehen.

Die benachbarte Grundschule mit Turnhalle sowie die Kindertagesstätte mit Spielplatz sind in Bezug auf Lärm mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar. Zwar rückt die Wohnbebauung dicht an den Spielplatz heran, jedoch ist nicht von unzulässigen Lärmimmissionen durch spielende Kinder auszugehen, zumal diese auf die Öffnungszeiten der KITA beschränkt sind.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr. Die Vorbelastung auf der südlich verlaufenden Bundesstraße 187 ist dabei maßgebend, weil hier Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Die Verkehrsbelegungen auf der Straße Obere Weinberge sind demgegenüber gering. Hier ist Ziel- und Quellverkehr der Anrainer maßgebend.

Für reine Wohngebiete gelten die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für den Tag mit 50 dB(A) und die Nacht mit 40 dB(A). In dem geplanten Wohngebiet ist aufgrund der Entfernung von ca. 300 m zur Bundesstraße mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zu rechnen. Maßnahmen zum Schallschutz sind demnach nicht erforderlich.

### 6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

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

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

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

### 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 %
Reines Wohngebiet	WR	6.015	0,601	
<b>Bauflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>6.015</b>	<b>0,601</b>	<b>96,3%</b>
Private Verkehrsflächen	Grundstückzufahrt	228	0,023	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Summe</b>	<b>228</b>	<b>0,023</b>	<b>3,7%</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>Summe</b>	<b>6.243</b>	<b>0,624</b>	<b>100,0%</b>

Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

#### Ermittlung der Grundfläche

Für das reine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 6.015 m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 2.406 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche als Voraussetzung

für die Anwendung des § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup> wird auch mit der teilweise zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht erreicht.

## 8.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 28.01.2019 unter der Beschluss-Nummer BA 01/19 die Aufstellung des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ im Ortsteil Schweinitz beschlossen. Der Beschluss ist am 21.02.2019 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen nicht. Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 04.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ in der Fassung vom 14.10.2019 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr. BA xx/19) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“ in der Fassung vom 14.10.2019, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2019 bis 03.01.2020 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 (Elster), 06917 Jessen (Elster), 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 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.01.2020 aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... geprüft (Beschluss Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung V32 „Wohnbebauung an der Schule Schweinitz“, 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.
8. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

## 9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- 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 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
- Flächennutzungsplan Schweinitz 1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA 2015 S. 170)
- 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)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft getreten am 27.04.2019)
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, in Kraft getreten am 26.07.2014
- Richtlinie 92/ 43/ EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert am 20.11.2006
- Richtlinie 2009/147/ EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie), Amtsblatt der Europäischen Union (ABl. L 20/7 vom 26.01.2010), in Kraft seit dem 15.02.2010
- Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Jessen (Elster) - (Baumschutzsatzung) vom 28.05.2013
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung) vom 04.12.2000
- Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung zum Schutz des Gehölzbestandes im Landkreis Wittenberg (Baumschutzverordnung) vom 04.04.2018