

STADT JERICHOW

BEBAUUNGSPLAN

"KLEINWULKOWER WEG" im Ortsteil Jerichow

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STAND: 19.08.2021

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	9
3.1	Raumordnung	9
3.2	Landschaftsplan	16
3.3	Flächennutzungsplan	16
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	18
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
5.4	Verkehrsflächen	21
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	22
6.	VERMERK	24
7.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	26
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	31
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	32
10.	FLÄCHENBILANZ	33
	LITERATURVERZEICHNIS	33

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.05.2021 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan "Kleinwulkower Weg" im Ortsteil Jerichow aus dem Flächennutzungsplan entwickelt aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Das Baugebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nach diesem Beschluss als Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleinwulkower Weg" im Ortsteil Jerichow ist die Herbeiführung eines Baurechts für eine etwa 5.670 m² große Teilfläche des Flurstücks 10376 der Flur 6 der Gemarkung Jerichow, das im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Mit dem Bebauungsplan soll die Grenze des Innenbereiches neu geregelt werden, so dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleinwulkower Weg" im Ortsteil Jerichow verbundenen Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger, dem Unternehmen Friedrich & Manske GbR aus dem Landkreis Stendal, übernommen. Zuvor hatte das Unternehmen einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes "Kleinwulkower Weg" im Ortsteil Jerichow an die Stadt Jerichow gestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land bekannt gemacht.

Am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten, mit dem das Baugesetzbuch (BauGB) geändert wurde. Mit dieser Novelle des Baugesetzbuches wird der § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wieder eingeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im beschleunigten Verfahren darf deshalb ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, obwohl er nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll nunmehr das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewendet werden.

In dem Aufstellungsbeschluss wurde bestimmt, dass das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und als Mischgebiet (MI) festgesetzt werden soll.

Da auf dem Grundstück im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Einfamilienhäuser errichtet werden sollen, soll das Baugebiet in dessen Geltungsbereich nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt werden. Bei einer Aufstellung des Bebauungsplans im Normalverfahren wäre die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans oder ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Jerichow in ihrem gegenwärtigen Gebietsstand nicht zulässig.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kleinwulkower Weg" im Ortsteil Jerichow verbundenen Kosten werden weiterhin vollständig vom Vorhabenträger, dem Unternehmen Friedrich & Manske GbR, übernommen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Der Aufstellungsbeschluss soll zusammen mit der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans geändert werden.

Verfahrensart

Die Wahl der Verfahrensart für die Aufstellung des Bebauungsplans ist maßgeblich davon abhängig, ob dessen Geltungsbereich dem Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet ist oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Ortsteils Jerichow.

Das Merkmal "im Zusammenhang bebaut" erfordert eine tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung. Maßgeblich ist hierfür die tatsächlich vorhandene Bebauung. Ob der Bebauungszusammenhang durch Baulücken oder sonstige von der Bebauung freigehalten Flächen unterbrochen wird, hängt davon ab, ob die Bebauung trotz vorhandener Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt und die Freiflächen in einer Weise prägt, dass hieraus Merkmale für eine hinreichende Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können. Ein Grundstück liegt nur dann innerhalb eines Bebauungszusammenhanges, wenn das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhanges bildet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an zwei Seiten an vorhandene Bebauung an, an der nördlichen Seite grenzt der Geltungsbereich an ein Wäldchen und an der östlichen Seite an Wiesenflächen und somit an den Außenbereich. Deshalb liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan wird somit nicht für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nicht zulässig.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (BT-Drucksache 16/2496, Seite 12). Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um keinen der genannten Gebietstypen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist kein geeignetes Instrument zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Der Gesetzgeber hat mit der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuchs die Möglichkeit zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren unter bestimmten Voraussetzungen den § 13b BauGB eingeführt. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB konnte gemäß § 13b Satz 2 BauGB in dessen ab dem 13.05.2017 geltenden Fassung nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB war bis zum 31.12.2021 zu fassen. Diese Möglichkeit ist zunächst durch Fristablauf entfallen.

Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen, in der am 23.06.2021 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzbuches wieder eingeführt. Nach der am 23.06.2021 in Kraft

getretenen Fassung des § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2022 gemäß § 13b Satz 1 BauGB § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit werden auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat in dessen Sitzung am 25.05.2021 und somit vor dem Inkrafttreten der Wiedereinführung des § 13b BauGB am 23.06.2021 gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss soll jedoch zusammen mit der Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans im Stadtrat entsprechend geändert werden,

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans hat eine Größe von 0,65 ha, somit unterschreitet die Größe des gesamten Plangebiets den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich. Das Plangebiet liegt nicht im bisherigen Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), grenzt aber an zwei Seiten seines Geltungsbereichs unmittelbar an diesen an und im Bebauungsplan wird das Baugebiet als Wohngebiet festgesetzt. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind gegeben.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Ortsteil Jerichow besteht jedoch unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Nachfolgend wird auf die Voraussetzungen für die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB eingegangen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn in Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die nach der Anlage 1 zum UVPG in Verbindung mit § 3b UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene FFH-Gebiet "Elbaue zwischen Derben und Schönhausen" und das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ befinden sich südwestlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 330 m. Im Gebiet der Stadt Jerichow haben beide Gebiete wie auch das Naturschutzgebiet „Bucher Brack-Bölsdorfer Haken“ die gleiche räumliche Abgrenzung.

Die "Elbaue zwischen Derben und Schönhausen" wird im Standard-Datenbogen für dieses Gebiet als naturnaher Elbauenabschnitt mit bedeutenden Vorkommen auentypischer Lebensräume beschrieben. Die Ausweisung dieses Gebiets wird mit der Bedeutung der strukturreiche Stromtalauen als Lebensraum für zahlreiche an Feuchtgebiete und Flüsse gebundene bedrohte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere als Rast- und Nahrungsgebiet für Wat- und Wasservögel begründet. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-nr. 119¹ kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)“, Ausprägung magerer Standorte bereits direkt unterhalb des Deiches auf den Flächen zwischen Deich und Alte Elbe Jerichow vor. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Derben und Schönhausen" beträgt ca. 350 m.

Die Schutzzone 19 des nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiets „Elbaue Jerichow“ reicht nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblatt-nr. 018² bis direkt an den Deich unterhalb der Straße „An der alten Elbe“. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich und der nächstgelegenen Schutzzone in dem Gebiet "Elbaue Jerichow" beträgt ca. 330 m.

Es ist angesichts der in einem Wohngebiet zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der vorherrschenden Windrichtung nicht ersichtlich, wie diese Lebensräume in der "Elbaue zwischen Derben und Schönhausen" und die Vögel in dem Gebiet "Elbaue Jerichow" durch die Verwirklichung des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten. Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden deshalb nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

¹ https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_119_n.pdf

² https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_SPA/SPA_Detail_018_n.pdf

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch im übrigen Gebiet der Stadt Jerichow ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden."

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB "einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden." Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, [...] und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land, sie enthält nicht die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt zu machenden Angaben. Der Aufstellungsbeschluss ist jedoch noch zu ändern. Auch der geänderte Aufstellungsbeschluss wird im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land bekannt gemacht werden, er wird dann die nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt zu machenden Angaben enthalten.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jerichow stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche (M) dar.

Deshalb ist das im Bebauungsplan festgesetzte Wohngebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Deshalb soll der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Jerichow wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jerichow stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche (M) dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Jerichow ist nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom August 2021 verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Siedlungsrand von Jerichow und reicht in westlicher Richtung bis an das Grundstück des Wohnblocks Kleinwulkower Weg 8a bis 8d. Die südliche Seite des Geltungsbereiches wird durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Rosa-Luxemburg-Straße 6, 7 und 8 sowie deren gradlinige Verlängerung in östliche Richtung gebildet. In Richtung Osten grenzen unbebaute Flächen an, die Flurstücke 10379 und 10380 sowie die rückwärtigen Teilflächen der Flurstücke 10377 und 10381. In Richtung Norden wird die vor dem Flurstück 10376 liegende Teilfläche des Flurstücks des Kleinwulkower Wegs (Flurstück 10388) in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet besteht südlich des Kleinwulkower Weg aus der Teilfläche eines bisher unbebauten Grundstücks. Es handelt sich nicht um die Fläche eines Feldblocks. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des Kleinwulkower Weges ist bisher nicht befestigt. Bäume sind im Plangebiet bisher nur längs des Kleinwulkower Weges auf beiden Wegeseiten vorhanden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Robinien. Im südlichen Teil des Plangebiets sind gegenwärtig im geringen Umfang Nebengebäude vorhanden, deren Abriss bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen ist.

Das Plangebiet besteht aus Teilflächen der Flurstücke 10376 und 10388 der Flur 6 der Gemarkung Jerichow.

Die Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 70 m und die Ausdehnung von Nord nach Süd liegt zwischen ca. 70 m und ca. 90 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt etwa 0,65 ha.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 35 m ü. NHN.

Westlich und östlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs auf der westlichen bzw. östlichen Grenze des Flurstücks 10376 und deren gradlinige nördliche Verlängerungen. Der nördliche Rand des Plangebiets wird durch die nördliche Grenze des Flurstücks des Kleinwulkower Weges (Flurstück 10388) gebildet. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs

ches verläuft auf den nördlichen Grenzen der Flurstücke 352/120, 353/120 und 1213/120 sowie deren gradlinige östliche Verlängerung.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 17. Mai 2006 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Jerichow gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Ländlichen Raum.

Der ländliche Raum ist gemäß Ziel 13 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Bauplätze zur Verfügung gestellt, die der Weiterentwicklung der Stadt Jerichow als Lebensraum dienen.

Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten werden gemäß Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen unterschieden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Das Gebiet der Stadt Jerichow gehört zum Grundtyp 3

„Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“.

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen. Auf diese beiden Nutzungsformen ist die Aufstellung des Bebauungsplans ohne Einfluss.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Potentialflächen, die vorrangig genutzt werden sollen, sind in der Ortslage Jerichow nicht vorhanden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgerichtig im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt.

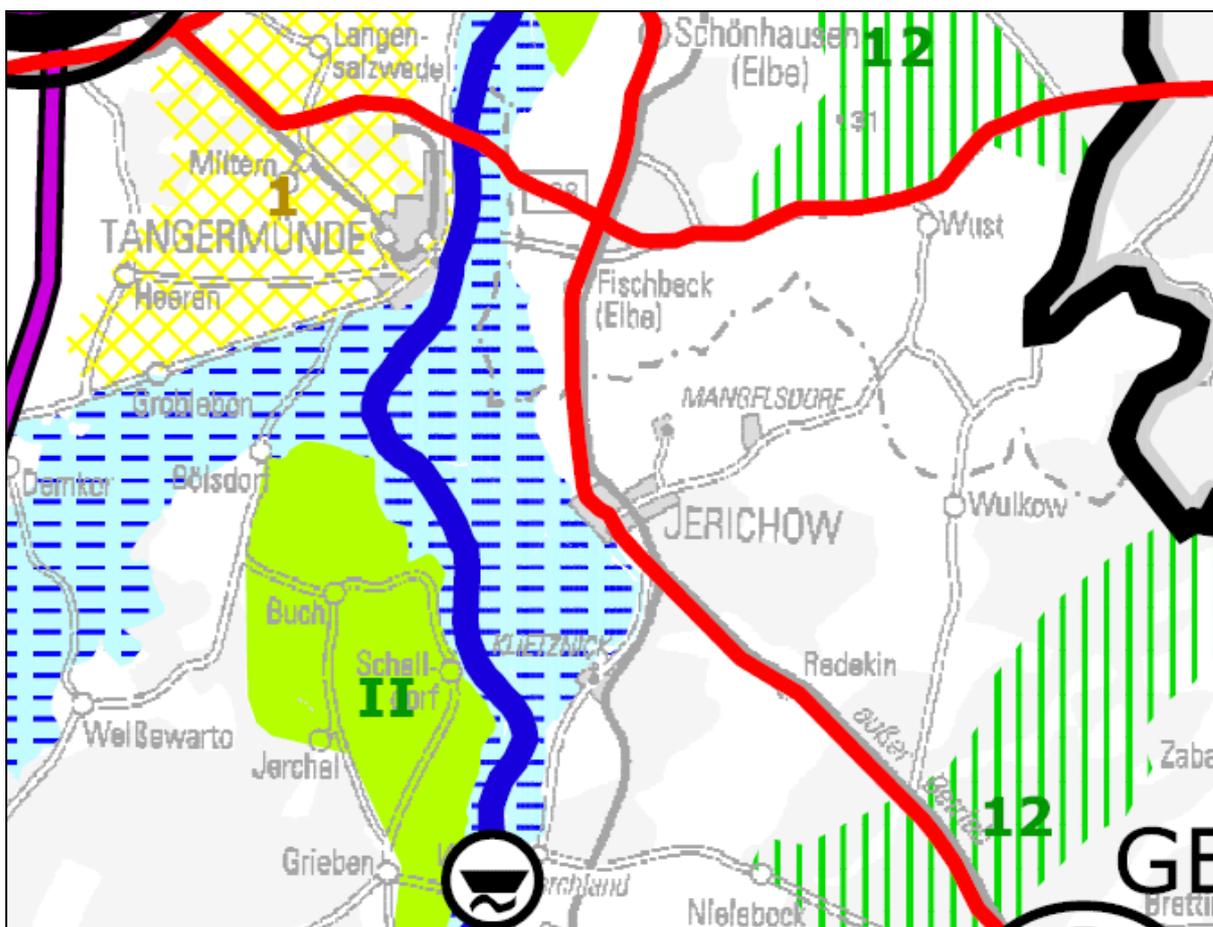


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist und das Baugebiet westlich und südlich an bereits vorhandene Bebauung angrenzt und eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Ortslage darstellt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Jerichow, Badeanstalt" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Jerichow, Badeanstalt" wird von den Buslinien Genthin –

Redekin – Jerichow – Tangermünde und Burg – Ihleburg – Güsen – Parey – Jerichow angefahren.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Nach Ziel 39 in Verbindung mit Ziel 5.2.19 des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist die Stadt Jerichow als Grundzentrum bestimmt. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die räumliche Abgrenzung soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten vorgenommen werden.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Nach der Festlegungskarte 2.3.9 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Zentralen Ortes Jerichow.

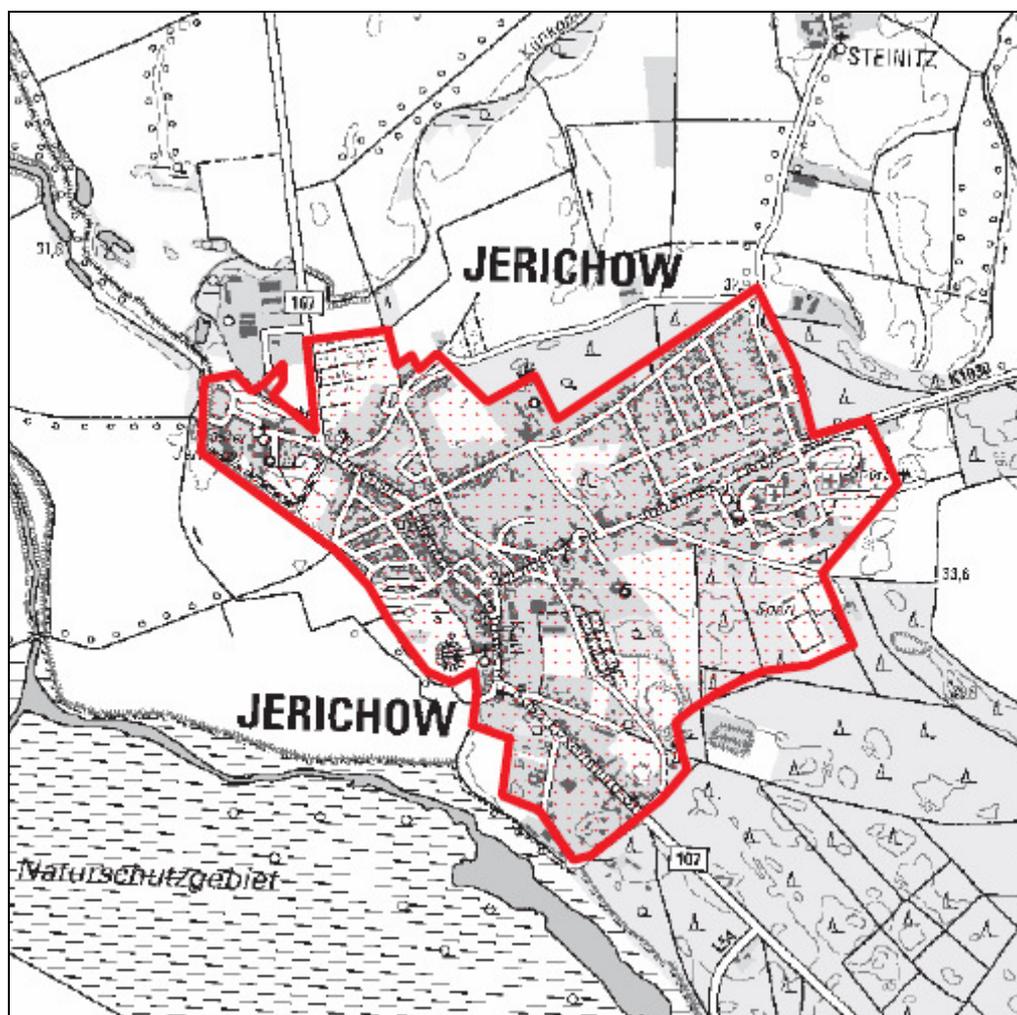


Abbildung 2: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Jerichow

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln. Diesem Ziel dient die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die B 107 ist im Landesentwicklungsplan als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße eingetragen. Sie verläuft in der Nähe des Geltungsbereichs des Bauungsplans, grenzt jedoch nicht an diesen an.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 123 u. a. festgelegt der Überschwemmungsbereich der Elbe, die Flächen für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und die hinter dem Deich gelegenen Gebiete an der Elbe, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden sollen. Das Vorrang für Hochwasserschutz Elbe reicht in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bauungsplans von der Elbe her nicht über die Straße „An der Alten Elbe“ hinaus.

Weitere flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Geltungsbereich des Bauungsplans nicht.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP Magdeburg) vom 17. Mai 2006 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 29. Mai 2006 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg ist gemäß Ziel 5.7.3.5 das Vorranggebiet für Natur und Landschaft IV „Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburg“ festgelegt. Der Geltungsbereich des Bauungsplans liegt außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

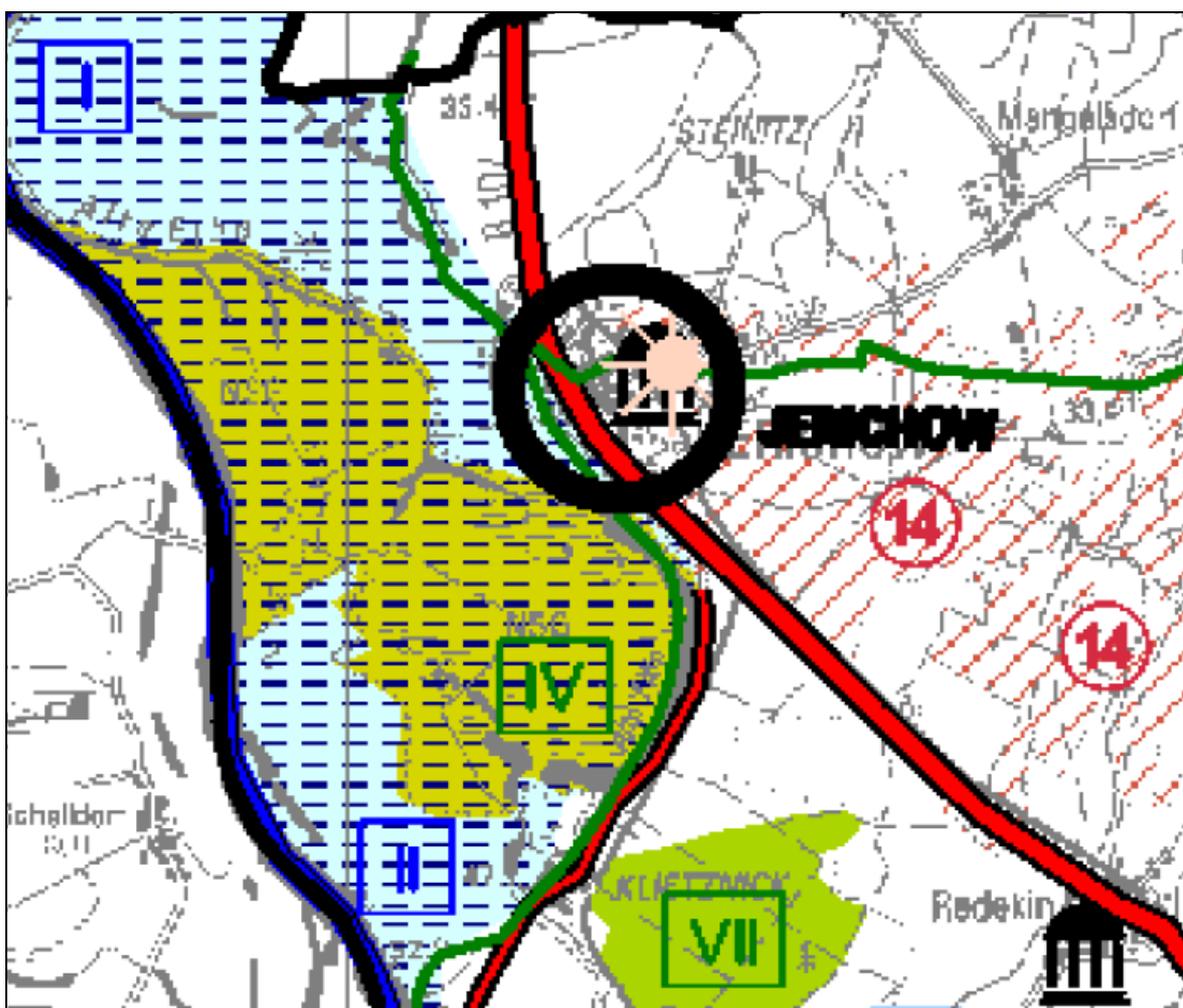


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg

Nach Ziel 5.3.3.3 wird das Vorranggebiet für Hochwasserschutz mit den Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeiche oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Elbe festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auch außerhalb dieses Vorranggebietes.

Nach Ziel 5.5.2.3 wird Jerichow als regional bedeutsamer Standort für Kultur- und Denkmalpflege zur Sicherung und Erhaltung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt. Nach der Begründung zu diesem Ziel handelt es sich hierbei um das ehemalige Prämonstratenser-Stift St. Marien und St. Nikolai, eine der bedeutendsten und besterhaltenen romanischen Klosteranlagen Norddeutschlands; an der ehemaligen Stiftskirche ist die Mitwirkung italienischer Bauleute zu vermuten, auch insofern von weit überregionaler Bedeutung; für die Denkmalpflege Maßstäbe setzende Restaurierung der Kirche in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Plangebiet ist vom Denkmalbereich des Klosters Jerichow ca. 1.150 m entfernt, es besteht keine Sichtbeziehung.

Nach Ziel 5.7.5.1 wird das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft 14 „Waldgebiete östlich Jerichow“ festgelegt. Ein komplettes Abholzen von größeren Waldflächen ist gemäß Ziel 5.7.5.2 nicht zulässig. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von bestehendem Wald liegt, ist dieses Ziel für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

Die B 107 ist im Regionalen Entwicklungsplan als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung eingetragen.

Zur Vervollständigung der Verkehrsinfrastruktur ist gemäß Ziel 5.9.4.5 ein Radwegenetz zu schaffen. Dabei soll eine Vernetzung der örtlichen Fahrradwegenetze erfolgen sowie das überregionale Radwegenetz ausgebaut und mit dem nachgeordneten Radwegenetz verbunden werden. Darüber hinaus haben für die Region Magdeburg der Ausbau und die Unterhaltung u. a. der europäisch und überregional bedeutsame Radwanderweg 6 „Elbe-Radweg“ (Hamburg – Magdeburg – Prag) und der Fernwanderweg Jacobsweg besondere Bedeutung. In dem Bereich Jerichow ist die Trasse beider Radweges als Bestand eingetragen.

Der Elberadweg verläuft in der Umgebung des Plangebiets des Bebauungsplans gegenwärtig auf dem östlichen Abschnitt der Straße „An der Alten Elbe“ und weiter entlang der Grenze des Naturschutzgebietes „Bucher Brack-Bölsdorfer Haken“. Damit ist der Elberadweg vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, sondern verläuft ca. 330 m südwestlich vom Geltungsbereich.

Der St. Jakobus Pilgerweg Sachsen-Anhalt führt von Großwulkow über Jerichow und Tangermünde zunächst weiter in Richtung Stendal. In der Umgebung des Plangebiets des Bebauungsplans führt der Pilgerweg über das Gelände des Fachkrankenhauses Jerichow und weiter durch die Johannes-Lange-Straße, Bahnhofstraße und Fischerstraße in Richtung Klosterkirche. Damit ist auch der Pilgerweg vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist zwischenzeitlich erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits

veröffentlicht³. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wurde festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

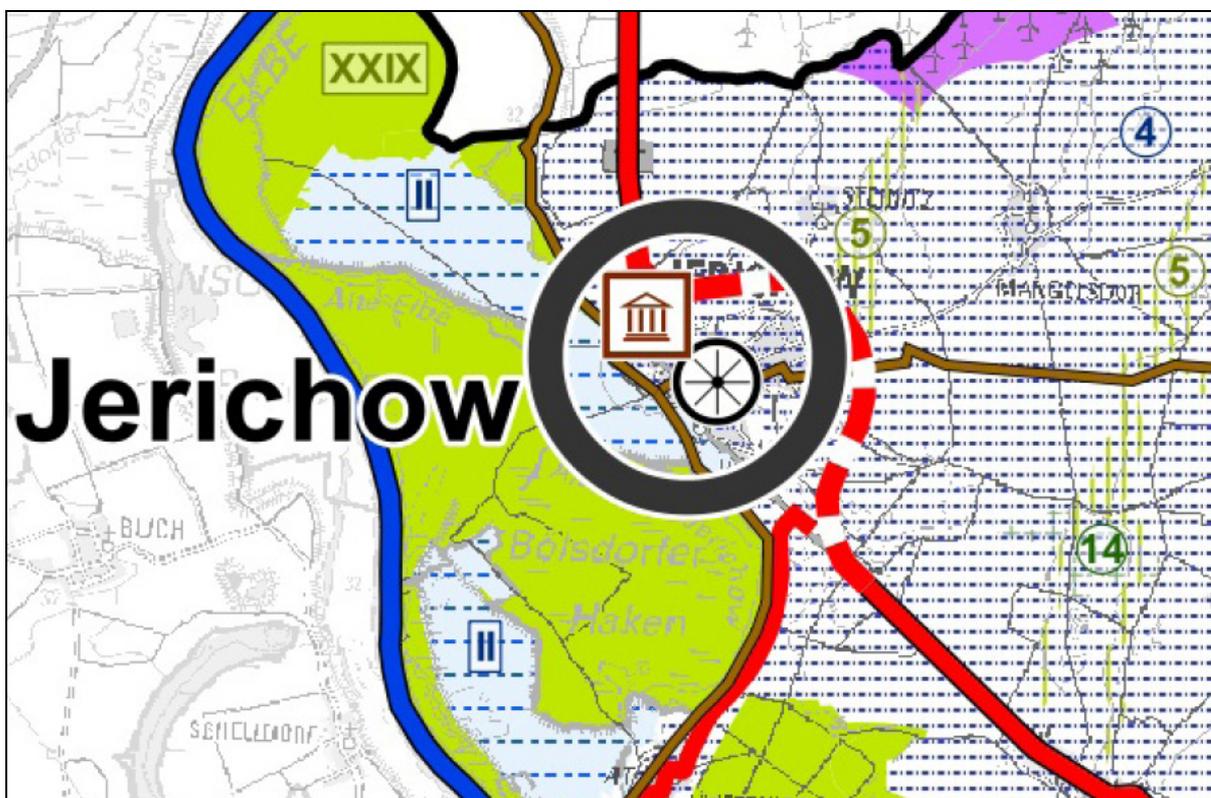


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Das Gebiet der Stadt Jerichow gehört gemäß Grundsatz 16 zum Ländlicher Raum Typ 3b, dies sind Bereiche mit günstigen Potenzialen für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus in der Planungsregion Magdeburg, die besondere landschaftliche Schönheiten, Sehenswürdigkeiten oder Eigenarten aufweisen.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung und Splittersiedlungen sind gemäß Ziel 8 zu vermeiden. Der Bebauungsplan vermeidet eine ungegliederte und insbesondere eine bandartige Siedlungsentwicklung, da das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist und das Baugebiet westlich und südlich an bereits vorhandene Bebauung angrenzt und eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Ortslage darstellt.

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Entwicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

Diesem Grundsatz wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Der Bebauungsplan dient nur der Eigenentwicklung des Grundzentrums Jerichow. Brachgefallene

³ <https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/>

ne Siedlungsflächen, die wiedergenutzt werden könnten, sind in der Ortslage Jerichow nicht vorhanden.

Nach Ziel 26 Nr. 10 wird Jerichow als Grundzentrum in der Planungsregion Magdeburg festgelegt.

Für die Entwicklung der Planungsregion ist gemäß Ziel 56, Nr. 7 die Straßenverbindung der B 107 (Schönhausen [Elbe] –) OU Jerichow – Genthin (– Ziesar) von Bedeutung. Entsprechend sind die B 107 und die geplante Ortsumgehung (OU) Jerichow im Zuge der B 107 in der zeichnerischen Darstellung des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (Bestand bzw. Planung) eingetragen.

Die Infrastruktur für den rad- und fußläufigen Verkehr bildet gemäß Ziel 72 einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge für die Region Magdeburg, insbesondere die Radwegverbindungen zwischen den einzelnen Ortschaften sollen weiter ausgebaut und gefördert werden. Im Gebiet der Stadt Jerichow werden der Elberadweg (Cuxhaven – Magdeburg – Spindleruv Mlyn/ Tschechien) und der Fernwanderweg „St. Jakobus Pilgerweg“ als wichtige Verbindungen im Regionalen Entwicklungsplan dargestellt. Beide Wege werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird gemäß Ziel 88 festgelegt das Gebiet XXIX „Tangermünder Elbtal“. Von diesem Vorranggebiet ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen, es weist einen Mindestabstand zu diesem von ca. 330 m auf.

Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz wird gemäß Ziel 96 festgelegt der Überschwemmungsbereich der Elbe. Zu dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz gehört in der Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur der Bereich westlich der vorhandenen B 107, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans hiervon nicht betroffen ist.

Zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz zählen gemäß Grundsatz 102 in der Planungsregion Magdeburg auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (<2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwassersensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden. Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Grundsatz 103 festgelegt das Gebiet 4 „Elbe“.

Bei Hochwassersituationen oft auch im Zusammenhang mit Starkniederschlägen kann es zu einem Anstieg des Grundwassers (Grundhochwasser) und damit zu Vernässungen kommen, durch die Gebäude und Infrastruktur beschädigt werden können, auch wenn die Flächen selbst nicht vom Hochwasser erreicht werden. Die Vernässungsflächen werden nicht als Vorbehaltsgebiet für Vernässung festgelegt, sondern gehören zu den Hochwasserrisikogebieten und damit zu den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz.

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren, ist hinter den Deichen eine stärkere Berücksichtigung des Restrisikos notwendig. Zur räumlichen Abgrenzung der kartografisch dargestellten Vorbehaltsgebiete wurden Daten des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW) generalisiert, die ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Extremereignis (200-jährliches Ereignis, $HQ_{200}/HQ_{\text{extrem}}$) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen simulieren.

Dem Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz wird dadurch im Bebauungsplan Rechnung getragen, dass im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen werden. Zudem wird im Bebauungsplan das Hochwasserrisikogebiet vermerkt und auf ausgewählte Schutzvorschriften des Wasserhaushalts-

gesetzes in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hingewiesen wird.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unversiegelte und ungenutzte Flächen sind in der jeweiligen Planbegründung zu erfassen. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 122 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Bereits versiegelte oder erschlossene Flächen, die für die Entwicklung eines Wohngebiets genutzt werden könnten, sind im Ortsteil Jerichow nicht vorhanden.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Stadt Jerichow ist ein Landschaftsplan nicht vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Stadtrat der Stadt Jerichow hat in öffentlicher Sitzung am 16.02.2021 beschlossen, einen gesamtseinheitlichen Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow aufzustellen. Der wirksame Flächennutzungsplan Jerichow gilt bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans fort.



Abbildung 5: Flächennutzungsplan Jerichow (Ausschnitt)

Der wirksame Flächennutzungsplan Jerichow stellt das Gebiet des künftigen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche dar.

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Jerichow wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Jerichow nicht entgegen.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern am Kleinwulkower Weg.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- (textliche Festsetzung 1)

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach dem Leitsatz 2 des Beschlusses des VGH München vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382) ist die Gemeinde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Rechtsprechung wird bestätigt durch den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 14.04.2020 (Az. 3 S 6/20). Nach Leitsatz 3 dieses Beschlusses können in einem gemäß § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan auch Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden; allerdings müssen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nach der textlichen Festsetzung 1 werden in dem Allgemeinen Wohngebiet WA alle Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll darüber hinaus nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Damit wird

der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der maximal vorhandenen Geschossigkeit der benachbarten Gebäude am „Kleinwulkower Weg“ und an der Rosa-Luxemburg-Straße mit Ausnahme des Wohnblocks Kleinwulkower Weg 8a bis 8d, der drei Vollgeschosse aufweist. In einem Wohngebiet für Einfamilienhäuser wäre eine Zulässigkeit von drei Vollgeschossen jedoch unangemessen. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 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.

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) deutlich unterschritten. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden ausschließlich ohne Kellergeschoss zulässig (textliche Festsetzung 2). Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Allgemeinen Wohngebiet wegen dessen räumlicher Lage im Hochwasserrisikogebiet der Elbe bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden als durchgehendes Baufenster mit einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze wird mit einer Bautiefe von 20,0 m festgesetzt. Damit wird den künftigen Grundstückseigentümern ein hohes Maß an Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken ermöglicht.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den „Kleinwulkower Weg“ an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der „Kleinwulkower Weg“ bindet direkt an die B 107 an, die von Genthin über Jerichow und Havelberg nach Pritzwalk führt.

Die Fahrbahn der Straße „Kleinwulkower Weg“ ist gegenwärtig von der Rosa-Luxemburg-Straße im Zuge der B 107 kommend bis auf Höhe des westlichen Randes des Plangebietes mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Straße „Kleinwulkower Weg“ soll künftig bis zur Einmündung der Stichstraße im Plangebiet in den „Kleinwulkower Weg“ ausgebaut werden. Bis zum gegenwärtigen Ausbauende weist der „Kleinwulkower Weg“ eine Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m auf.

Die Stichstraße im Wohngebiet soll eine Breite von 4,60 m erhalten und nach Fertigstellung an die Stadt Jerichow übergeben werden. Die Breite von 4,60 m ermöglicht nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) den empfohlenen Querschnitt von $\geq 4,50$ m Breite für die Typische Entwurfsituation „Wohnweg“ für Straßen ohne öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), einer Verkehrsstärke von < 150 Kfz/h und einer Länge von bis zu ca. 100 m. Wohnwege sind geeignet bei einer vorherrschenden Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern. Diese Breite ermöglicht ein Begegnen von Pkw und Rad, sie berücksichtigt auch die Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des „Kleinwulkower Weges“ wird im Bebauungsplan von Westen bis einschließlich der Einmündung der Stichstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im „Kleinwulkower Weg“ ist im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche wie westlich des Plangebiets eine spätere Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen möglich, da das Flurstück des „Kleinwulkower Weges“ auf beiden Seiten über die Fahrbahn hinaus reicht.

Die Fläche der Stichstraße im Wohngebiet soll als Mischverkehrsfläche angelegt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Gesonderte Gehwege sind deshalb nicht vorgesehen. Diese Straßenfläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Straße erhält einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) nach Bild 59 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). Die Freihaltezone ist in die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche einbezogen.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des „Kleinwulkower Weges“ östlich der Einmündung der Stichstraße dient bisher nicht dem durchgehenden Fahrzeugverkehr zur Straße „Am Friedhof“ und soll auch künftig nicht dem Fahrzeugverkehr dienen. Die Fläche dieses Wegeabschnittes wird auch künftig unbefestigt bleiben und wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

Im Bereich des Kleinwulkower Weges werden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan in der gesamten Breite des Flurstückes festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser Breite der Verkehrsflächen erfolgt nicht bereits eine Festlegung auf die Fahrbahnbreite.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Jerichow, Badeanstalt", die von den Buslinien Genthin – Redekin – Jerichow – Tangermünde und Burg – Ihleburg – Güsen – Parey – Jerichow angefahren wird.

5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

In der Straße „Kleinwulkower Weg“ sind bereits Leitungen vorhanden. Die vorhandenen Leitungen müssen in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Avacon Netz GmbH. Im „Kleinwulkower Weg“ sind Niederspannungskabel aus Richtung Stadtzentrum kommend bis zum Hausanschluss Kleinwulkower Weg 13 vorhanden. Von dort aus sind im Kleinwulkower Weg und in der geplanten Stichstraße Niederspannungskabel zu verlegen. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu einer möglichen Straßenbeleuchtung der Stichstraße in dem Wohngebiet.

Gas

Betreiber des Verteilnetzes für Gas ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Avacon Netz GmbH. Im „Kleinwulkower Weg“ ist aus Richtung Stadtzentrum kommend eine Gasmitteldruckleitung vorhanden. Die Gasmitteldruckleitung knickt östlich vom Grundstück Kleinwulkower Weg 13 in nördliche Richtung ab und führt zur Straße „Am Friedhof“. Das Wohngebiet im Plangebiet ist bislang nicht an das Gasnetz angeschlossen.

Trinkwasser

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ist der Trinkwasser- und Abwasserverband (TAV) Genthin. Im „Kleinwulkower Weg“ besteht eine Trinkwasserleitung DN 200, die auch in dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt des Kleinwulkower Weges ist und in Richtung Osten auch über die Kreuzung mit der Straße „Am Friedhof“ hinaus bereits vorhanden ist.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschatz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohnge-

biet WA mit 0,8 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydrant liegt, auch wenn die Vorhaltung von Löschwasser satzungsgemäß nicht die Aufgabe des Trinkwasser- und Abwasserverbands Genthin ist.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Telekommunikation

In dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt der Straße „Kleinwulkower Weg“ befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, von denen aus das Plangebiet erschlossen werden kann.

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Trinkwasser- und Abwasserverband (TAV) Genthin. Das in der Stadt Jerichow anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert. Im „Kleinwulkower Weg“ ist ein Schmutzwasserkanal DN 200 aus Steinzeug vorhanden. Dieser Kanal reicht aus Richtung Stadtzentrum bis auf Höhe Kleinwulkower Weg 8d.

In dem geplanten Wohngebiet soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser versickert werden, so dass der zu verlängernde Schmutzwasserkanal im Plangebiet nur das auf den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen muss.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbH.

6. Vermerk

Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkten Hochwasserrisikogebietes der Elbe.

Hochwasserrisikogebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt, überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

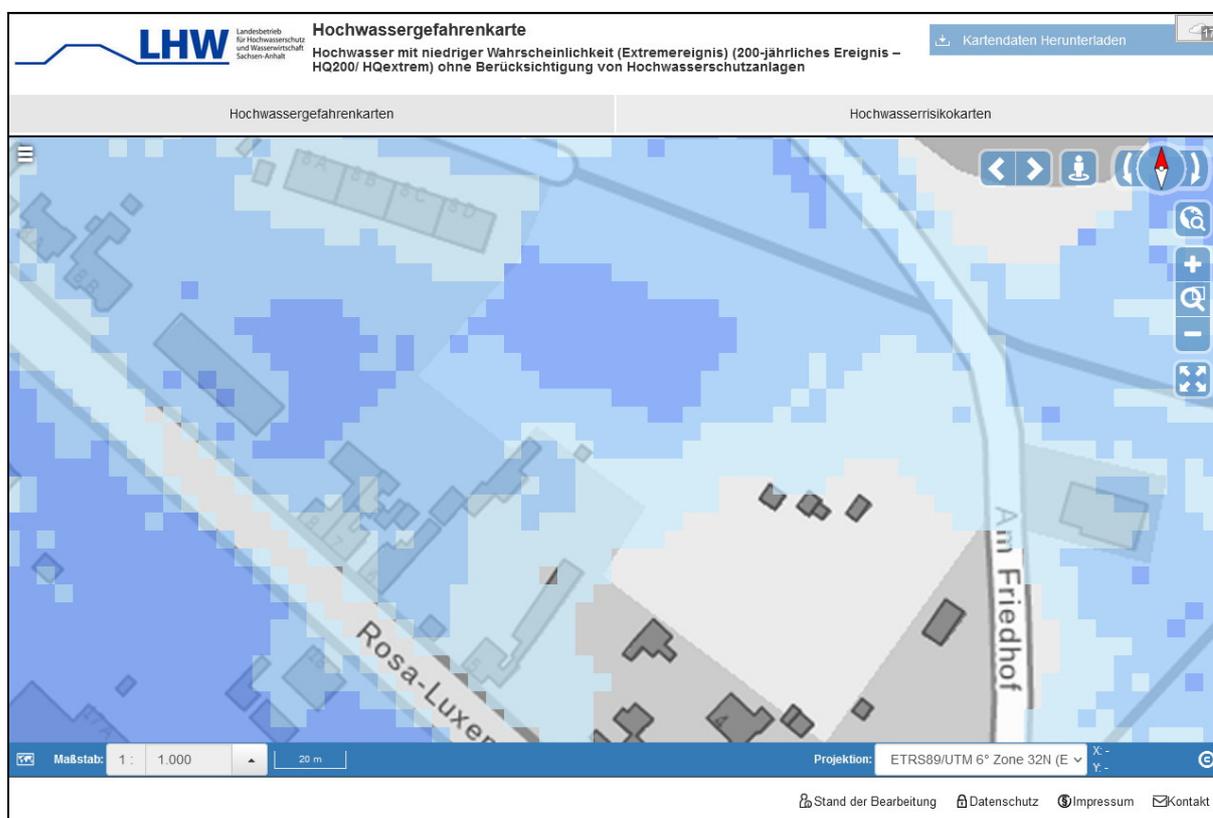


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit⁴

Wassertiefen:

	0,0 - 0,5m
	0,5 - 1,0m
	1,0 - 2,0m
	2,0 - 4,0m
	> 4,0m

⁴ <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. In diesen Gebieten sind bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. (§ 78b Abs. 1 WHG)

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartende Schaden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Das Szenario „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignisse“ stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 (statistisch einmal in 200 Jahren) überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die dargestellten Wassertiefen geben Auskunft über die Intensität und das Ausmaß der Hochwassergefährdung. Je dunkler die Darstellung im Farbton blau desto größer die Wassertiefen. Anhand dieser Darstellung lassen sich differenzierte Aussagen zur Abschätzung der Hochwassergefährdung und zum Einsatz von Maßnahmen im Hochwasserfall ableiten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt und bei dem die Hochwasserschutzanlagen (Deiche) infolge des Extremereignisses total versagen würden, hätte bei einem solchen Hochwasserereignis das Hochwasser im zentralen Bereich des Plangebiets eine Wassertiefe von 1,0 bis 2,0 m. An den Rändern des Plangebiets wären Wassertiefen von 0,5 bis 1,0 m zu erwarten.

Der Wasserspiegel bei dem für das für das Hochwasserrisikogebiet maßgebliche Hochwasserereignis HQ200 ohne vollständiges Deichversagen und mit Deich liegt nach Mitteilung des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt vom **XX.XX.XXXX** bei **XX,XX** m ü. NHN. Eine dem Hochwasserrisiko vollständig angepasste Bauweise würde eine Höhenlage des Fußbodens der Erdgeschosse der Gebäude von bis zu 2 m über der gegenwärtigen Geländehöhe bedeuten.

Da eine entsprechend hohe Aufschüttung der Grundflächen der künftigen Wohngebäude im Plangebiet als städtebaulich unverträglich ausscheidet, wird im Bebauungsplan von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Bei einer entsprechend hohen Aufschüttung wäre zudem die Vernässung der benachbarten Grundstücke zu befürchten. Auch die bauliche Anpassung der Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden an die vorhandenen Straßenhöhen würde sich bei einer entsprechenden Aufschüttung problematisch darstellen.

Aus Gründen des vorsorgenden Hochwasserschutzes werden im Allgemeinen Wohngebiet bei der Errichtung und Erweiterung von Gebäuden Kellergeschosse ausgeschlossen (textliche Festsetzung 2).

7. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2021/161/EU der Kommission vom 21.01.2021 zur Verabschiedung einer vierzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ (Code: DE 3238 302) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das europäische Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ (Code: DE 3437 401) wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) rechtlich gesichert. Die Schutzzone 19 des nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiets „Elbaue Jerichow“ reicht nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 018 bis direkt an den Deich unterhalb der Straße „An der alten Elbe“.

Beide Natura 2000-Gebiete befinden sich südwestlich dieses Geltungsbereichs in einer Entfernung von etwa 330 m.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Ein-

schätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Jerichow. In einer Entfernung von etwa 330 m zum Geltungsbereich befinden sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ und das europäische Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Es wird keine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße "Kleinwulkower Weg".

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 0,65 ha. Neben dem Wohngebiet werden noch die Straße "Kleinwulkower Weg" und die Fläche der geplanten Stichstraße im Plangebiet als Verkehrsflächen festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets am „Kleinwulkower Weg“ am östlichen Siedlungsrand von Jerichow. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ und des europäischen Vogelschutzgebiets „Elbaue Jerichow“ vom Geltungsbereich von etwa 330 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter der „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ sowie der „Elbaue Jerichow“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ und das europäische Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für die „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ in § 2 der Anlage Nr. 3.161 der „Landesverordnung zur Unterschützstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

- (1) die Erhaltung eines Ausschnittes der nördlichen Elbtalaue mit seinen vielfältigen Komplexen gebietstypischer Lebensräume, insbesondere der artenreichen Auen-, Feucht- und Frischwiesen, blütenreichen Staudensäumen und kleinflächigen Magerrasen sowie reich strukturierten, alt- und totholzreichen, störungsarmen Laubwälder hierbei insbesondere der Hartholzauen- und Weichholzauenwälder im Kontakt zum Elbstrom und seinen Altwassern,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile
 1. Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:

Prioritäre LRT: 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen, 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae),
Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitrichio-Batrachion, 3270 Flüsse mit Schlammhängen mit Vegetation des Chenopodion rubri p.p. und des Bidention p.p., 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6440 Brenndolden-Auenwiesen (*Cnidion dubii*), 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 91F0 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (Ulmenion minoris), einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Arznei-Haarstrang (*Peucedanum officinale*), Äsche (*Thymallus thymallus*), Asiatische Keiljungfer (*Gomphus flavipes*), Barbe (*Barbus barbus*), Blaugrünes Schillergras (*Koeleria glauca*), Blauehlchen (*Luscinia svecica*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Flussseeschwalbe (*Sterna hirundo*), Glänzende Wiesenraute (*Thalictrum lucidum*), Graugans (*Anser anser*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*), Grünfleck-Ahlenläufer (*Bembidion velox*), Hohes Veilchen (*Viola elatior*), Iltis (*Mustela putorius*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Knäkente (*Anas querquedula*), Kranich (*Grus grus*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Löffelente (*Anas clypeata*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Schlangenzunge (*Calla palustris*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Silberfleck-Ahlenläufer (*Bembidion argenteolum*), Trauerseeschwalbe (*Chlidonias niger*), Verkannter Wasserschlauch (*Utricularia australis*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Zwergdommel (*Ixobrychus minutus*); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,
 2. Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Biber (*Castor fiber*), Bitterling (*Rhodeus amarus*), Fischotter (*Lutra lutra*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Grüne Keiljungfer (*Ophiogomphus cecilia*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Lachs (*Salmo salar*), Meerneunauge (*Petromyzon marinus*), Rapfen (*Aspius aspius*), Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Stromgründling (*Romanogobio belingi*).

In der Verordnung sind die Angaben innerhalb des Gebietes nicht räumlich differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschützstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 119 kommt der dem Plangebiet nächstgelegene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, der Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)“, Ausprägung magerer Standorte bereits direkt unterhalb des Deiches auf den

Flächen zwischen Deich und Alte Elbe Jerichow vor. Der Abstand zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem nächstgelegenen Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-Richtlinie in der "Elbaue zwischen Derben und Schönhausen" beträgt ca. 350 m.

Von den genannten Lebensraumtypen sind die mit "" markierten Typen 6120* Trockene, kalkreiche Sandrasen sowie 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) prioritäre natürliche Lebensraumtypen im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Die nächstgelegenen Vorkommen des Lebensraumtyps 6120 liegen zwischen Elbe und Bucher Brack mit einem Abstand von ca. 2.465 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vorkommen des Lebensraumtyps 91E0 befindet sich an der Alten Elbe westlich des Burghügels Jerichow und ist etwa 1.650 m vom Geltungsbereich entfernt.

Prioritäre Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurden in der "Elbaue zwischen Derben und Schönhausen" nicht ausgewiesen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist für die „Elbaue Jerichow“ in § 2 der Anlage Nr. 3.9 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

- (1) die Erhaltung der dynamischen Auenlandschaft entlang der Elbe mit vorwiegend Grünländern sowie Altwasser, Flutrinnen und Laubmischwäldern mit herausragender Bedeutung als Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet zahlreicher Vogelarten; besondere Bedeutung hat das Gebiet als Brutgebiet für Rohrweihe, Seeadler, Wachtelkönig, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Trauer- und Flusseeeschwalbe, Eisvogel, Neuntöter, Sperbergrasmücke und für Wiesenlimikolen; als Rastgebiet ist die Elbaue insbesondere für Wasservogel wie Singschwan, Saatgans, Blässgans, Kiebitz und Kranich relevant,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile
 1. Vogelarten gemäß Artikel 4 Abs. 1 (Anhang I) Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL):
Blaukehlchen (*Luscinia svecica*), Brachpieper (*Anthus campestris*), Bruchwasserläufer (*Tringa glareola*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Fischadler (*Pandion haliaetus*), Flussseeschwalbe (*Sterna hirundo*), Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*), Grauspecht (*Picus canus*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Kampfläufer (*Philomachus pugnax*), Kleines Sumpfhuhn (*Porzana parva*), Kornweihe (*Circus cyaneus*), Kranich (*Grus grus*), Löffler (*Platalea leucorodia*), Merlin (*Falco columbarius*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorente (*Aythya nyroca*), Nachtreiher (*Nycticorax nycticorax*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Ohrentaucher (*Podiceps auritus*), Ortolan (*Emberiza hortulana*), Pfuhlschnepfe (*Limosa lapponica*), Prachtaucher (*Gavia arctica*), Raubseeschwalbe (*Hydroprogne caspia*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Rothalsgans (*Branta ruficollis*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schreiadler (*Aquila pomarina*), Schwarzkopfmöwe (*Larus melanocephalus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Seeadler (*Haliaeetus albicilla*), Silberreiher (*Casmerodius albus*), Singschwan (*Cygnus cygnus*), Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*), Sterntaucher (*Gavia stellata*), Sumpfohreule (*Asio flammeus*), Trauerseeschwalbe (*Chlidonias niger*), Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Weißbartseeschwalbe (*Chlidonias hybrida*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Weißwangengans (*Branta leucopsis*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*), Wiesenweihe (*Circus pygargus*), Zwergdommel (*Ixobrychus minutus*), Zwerggans (*Anser erythropus*), Zwergsäger (*Mergus albellus*), Zwergschwan (*Cygnus columbianus bewickii*),
 2. Vogelarten gemäß Artikel 4 Absatz 2 VSchRL, insbesondere:
Alpenstrandläufer (*Calidris alpina*), Austernfischer (*Haematopus ostralegus*), Baumfalke (*Falco subbuteo*), Bekassine (*Gallinago gallinago*), Beutelmeise (*Remiz pendulinus*), Blässgans (*Anser albifrons albifrons*), Blässhuhn (*Fulica atra*), Brand-

gans (*Tadorna tadorna*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*), Dunkelwasserläufer (*Tringa erythropus*), Flussuferläufer (*Actitis hypoleucos*), Gänsesäger (*Mergus merganser*), Graugans (*Anser anser*), Graureiher (*Ardea cinerea*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*), Grünschenkel (*Tringa nebularia*), Haubentaucher (*Podiceps cristatus*), Höckerschwan (*Cygnus olor*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Knäkente (*Anas querquedula*), Kolbenente (*Netta rufina*), Kormoran (*Phalacrocorax carbo*), Krickente (*Anas crecca*), Kurzschnabelgans (*Anser brachyrhynchus*), Lachmöwe (*Larus ridibundus*), Löffelente (*Anas clypeata*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Mittelmeermöwe (*Larus michahellis*), Mittelsäger (*Mergus serrator*), Pfeifente (*Anas penelope*), Raubwürger (*Lanius excubitor*), Raufußbussard (*Buteo lagopus*), Reiherente (*Aythya fuligula*), Rohrschwirl (*Locustella luscinioides*), Rothalstaucher (*Podiceps grisegena*), Rotschenkel (*Tringa totanus*), Saatgans (*Anser fabalis*), Sanderling (*Calidris alba*), Schellente (*Bucephala clangula*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Schnatterente (*Anas strepera*), Silbermöwe (*Larus argentatus*), Spießente (*Anas acuta*), Stockente (*Anas platyrhynchos*), Sturmmöwe (*Larus canus*), Tafelente (*Aythya ferina*), Temminckstrandläufer (*Calidris temminckii*), Uferschnepfe (*Limosa limosa*), Waldwasserläufer (*Tringa ochropus*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wiedehopf (*Upupa epops*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), Zwergschnepfe (*Lymnocyptes minimus*), Zwergstrandläufer (*Calidris minuta*), Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*).

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ sowie des europäischen Vogelschutzgebiets „Elbaue Jerichow“ vom Geltungsbereich von etwa 330 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt die „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ oder die „Elbaue Jerichow“ erreichen können.

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, die „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ oder die „Elbaue Jerichow“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Jerichow jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen der „Elbaue zwischen Derben und Schönhausen“ oder der „Elbaue Jerichow“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ erheblich beeinträchtigen zu können.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die künftigen Baugrundstücke sowie das künftige Straßengrundstück durch Teilung zu bilden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b Satz 1 BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von

Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Demnach muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jerichow vom 13.11.2012, nach der auf bebauten und unbebauten Grundstücken der Ortsteile und Wohnplätze außerhalb des Waldes in der Stadt Jerichow bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“).

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Sollten für die Verwirklichung des Bebauungsplans und den Ausbau des Kleinwulkower Weges zwischen dem gegenwärtigen Ausbauende und der Abzweigung der geplanten Stichstraße im Plangebiet längs des Kleinwulkower Weges vorhandene Robinien gefällt werden, ist hierfür ein vorheriger Fällantrag nach der Baumschutzsatzung der Stadt Jerichow erforderlich.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Jerichow sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets am „Kleinwulkower Weg“ im Ortsteil Jerichow.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswerten zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben dient der Entwicklung nur eines kleinen Wohngebiets.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Jerichow gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Jerichow nicht benötigt. Notwendig sind die Herstellung der verkehrlichen und leitungsmäßigen Erschließung sowie die Bildung von Baugrundstücken durch Flurstücksteilung.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,5356	83,0
Straßenverkehrsfläche	0,0430	6,7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	0,0265	4,1
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,0401	6,2
Gesamt	0,6452	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2021/161/EU der Kommission vom 21.01.2021 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer vierzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. EG Nr. L 51 S. 330)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. Genehmigt am 29.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 1. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)