Bebauungsplan Nr. 56

Wohnbebauung „An der Ziegelei“ im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster)

Stadt Jessen
Landkreis Wittenberg
Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg
Land Sachsen-Anhalt

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN 4

1.1 DIE STADT JESSEN (ELSTER) 4
1.2 DAS PLANGEBIET IM RAUM 4
1.3 ANLASS DER PLANUNG 4
1.4 LAGE, BEDEUTUNG, GELTUNGSBEREICH, GRÖßE UND ABGRENZUNG 5
1.4.1 LAGE UND BEDEUTUNG 5
1.4.2 GELTUNGSBEREICH, GRÖßE UND ABGRENZUNG 5
1.5 VERFAHRENSÜBERSICHT 5
1.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN 5

2 RECHTSGRUNDLAGEN 6

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 6

3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 6
3.2 REGIONALPLAN 6
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
3.4 BEBAUUNGSPLÄNE 7
3.4.1 BEBAUUNGSPLAN V 34 „WOHNBEBAUUNG AM DAMM“ 7
3.4.2 BEBAUUNGSPLAN NR. 2 “WOHNUNGSGEBIET – MITTELWEG” – AUFHEBUNG 7

4 SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN 7

4.1 SCHUTZGEBIETE NACH BNATSCHG 7
4.2 SCHUTZGEBIETE NACH WHG 7
4.3 ALTLASTEN/BODENSCHUTZ/DENKMALSCHUTZ 7
4.4 BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE 8

5 ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8

6 RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT 8

6.1 PLANUNGSKONZEPT 8
6.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 8
6.3 PLANERISCHE ABWÄGUNG 9

7 PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN 10

7.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) 10
7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 10
7.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 10
7.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB) 10

7.2.1 BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BAUNVO) 10
7.2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO) 10
7.3 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) 10
7.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB) 11
7.5 NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB) 11
7.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB) 11
7.7 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB) 11
7.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB) 11
7.8.1 GEHÖLZSCHUTZ 11
7.8.2 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN 11
7.9 VERMERK 12
7.9.1 HOCHWASSERRISIKOGEBIET 12
7.10 HINWEIS 12
7.10.1 IMMISSIONSSCHUTZ 12
7.10.2 BODENSCHUTZ 12

8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 12

8.1 ERSCHLIEßUNG 12
8.1.1 STRAßENVERKEHR 12
8.1.2 ENERGIEVERSORGUNG 12
8.1.3 TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG 13
8.1.4 FERNSPRECHVERSORGUNG 13
8.1.5 ERDGASVERSORGUNG 14
8.1.6 NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG 14
8.1.7 LÖSCHWASSER 14
8.1.8 ABFALLBESEITIGUNG 14
8.1.9 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 14
8.1.9.1 Immissionen durch Heizungsanlagen (Landkreis Wittenberg, Immissionsschutzbehörde) 14
8.1.9.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit (Landesamt für Geologie und Bergwesen) 14
8.1.9.3 Immissionen aus angrenzenden Tierhaltungen (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Immissionsschutz) 15
8.1.9.4 Artenschutz (Landkreis Wittenberg, untere Naturschutzbehörde) 15
8.1.9.5 Immissionen durch Heizanlagen der Bebauung (Landkreis Wittenberg, untere Immissionsschutzbehörde) 15

9 FLÄCHENBILANZ 16

ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie
Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser / Abwasser

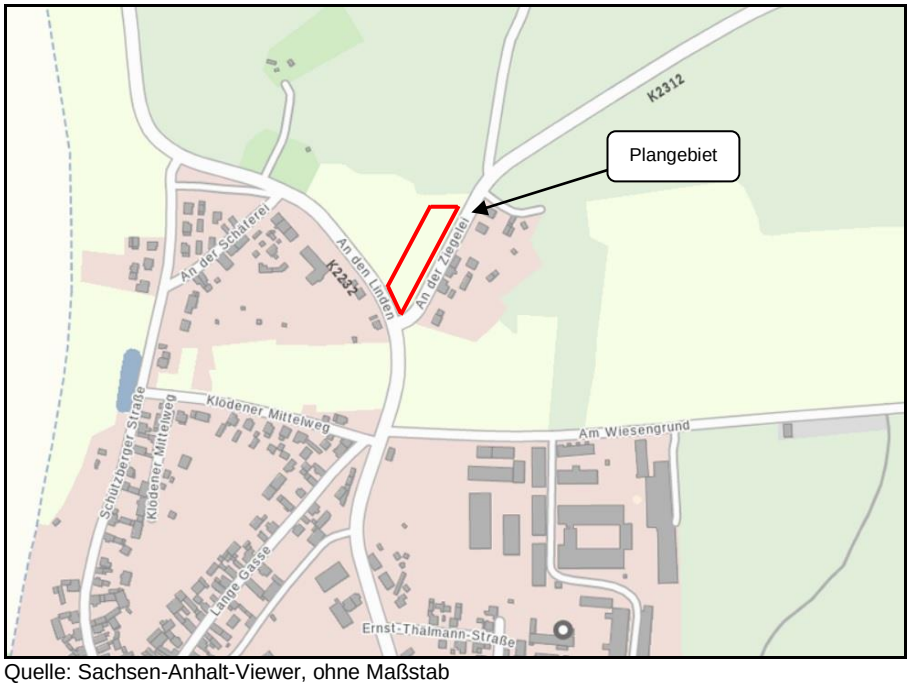
Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 *Die Stadt Jessen (Elster)*

Die Stadt Jessen liegt im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt an der Schwarzen Elster. Zur Stadt gehören 44 Ortsteile. Die Stadt Jessen fungiert als Grundzentrum mit Aufgabe eines Mittelzentrums gemäß Landesentwicklungsplan.
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Klöden zwischen den Straßen „An der Ziegelei“ und „An den Linden“.

1.2 *Das Plangebiet im Raum*



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, ohne Maßstab

Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Klöden
Flur:	2
Flurstücke:	568 (teilweise)
Größe:	ca. 0,64 ha

1.3 *Anlass der Planung*

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22, Pressemitteilung vom 18.07.2023) entschieden, dass das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB ohne Umweltprüfung nicht angewendet werden darf, wegen des Vorranges des Unionsrecht. Deshalb ist der Bauleitplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung erneut aufzustellen.
Da den Bürgern / der Öffentlichkeit sowie den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden das Planungsziel bereits bekannt ist, wird der Bebauungsplan ab Planentwurf mit Umweltbericht erneut aufgestellt.
Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 03.02.2025 den Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2019 angepasst und den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 Wohnbebauung „An der Ziegelei“ im OT Klöden in der Fassung Dezember 2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

1.4 *Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung*

1.4.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Klöden nördlich der Straße „An der Ziegelei“ und östlich der Straße „An den Linden“. Das Plangebiet ist über die Straße „An der Ziegelei“ öffentlich erschlossen und liegt direkt gegenüber den vorhandenen Wohnhäusern entlang der Straße „An der Ziegelei“. In süd-östlicher Himmelsrichtung grenzt die Straße „An den Linden“ mit angrenzender Ortsbebauung und einer ca. 250 m entfernten Rinderanlage an das Plangebiet. Die Plangebietsfläche ist derzeit eine Pferdekoppel. Die Stadt Jessen (Elster) ist Eigentümer von Grund und Boden.

1.4.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstück 568 (teilweise). Der Geltungsbereich umfasst ca. 6.407 m².

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- einer Wiesenflächen im Norden,
- Wald im Osten,
- der Straße „An der Ziegelei“ sowie Ortssiedlungen im Süden,
- und von der Straße „An den Linden“ im Westen.

1.5 *Verfahrensübersicht*

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	Nr. 56 Wohnbebauung „An der Ziegelei“ im OT Klöden
Stadt	Jessen (Elster)
Landkreis	Wittenberg
Region	Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg
Land	Sachsen-Anhalt
Planungsträger	Stadt Jessen (Elster) Schlossstraße 11 06917 Jessen
Planungsbüro	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

1.6 *Aufstellungsverfahren*

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans in der Zeit	vom 05.05.22 – 08.06.22
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 28.04.2022
Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes	vom 03.02.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 07.03.2025

Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 06.03.2025
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom	11.03.25 – 11.04.25
Beschluss des Stadtrates zur Abwägung und Satzung	vom ……
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom ……..
Einreichung zur Genehmigung mit Schreiben	vom ……..

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gesetzliche Grundlagen bilden:

3.1 *Landesentwicklungsplan*

- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015, geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBI. LSA S. 160)

Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich, da es sich mit dem Bebauungsplan Nr. 56 um keine raumbedeutsame Planung handelt.

3.2 *Regionalplan*

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014)

Gemäß Ziel 4 des sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge“ sind vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vor Neuausweisung von Wohnbauflächen zu nutzen.

Nachweis des Bedarfs
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Jessen (Elster) werden ca. 0,47 ha Eigenentwicklungsflächen für ca. 4 Bauplätze für die kommenden Jahre bereitgestellt.
Die Einwohnerzahlen in der Ortslage Klöden haben sich in den letzten 10 Jahren auf durchschnittlich 550 eingestellt.
Der rechtskräftige Bebauungsplan V34 „Am Damm“ stellt ca. 0,5 ha (max. 6 Bauplätze) reine Wohnbauplätze eines privaten Vorhabenträgers zur Verfügung. Mit vorliegendem Angebotsbebauungsplan werden ca. 0,47 ha für zukünftige Wohn- und Arbeitsplätze i. S. eines allgemeinen Wohngebietes seitens der Stadt zur Verfügung gestellt. Insgesamt entspricht das einer Eigenentwicklungsoption von ca. 1,0 ha pro 500 Einwohner.

Des Weiteren bestehen für diese Wohngrundstücke bereits Kaufinteressenten. Der Standort beansprucht keine neuen Infrastrukturmaßnahmen. Über vorhandene Innenbereichspotentiale oder leerstehende Gebäude verfügt die Stadt nicht. Die im Innenbereich vorhandenen Potentiale befinden sich in Privateigentum. Bestrebungen der Eigentümer, die Grundstücke zu veräußern, bestehen nicht.

Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den hier genannten rechtlichen Grundlagen.

3.3 *Flächennutzungsplan*

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über keinen Flächennutzungsplan für den OT Klöden.

3.4 *Bebauungspläne*

3.4.1 Bebauungsplan V 34 „Wohnbebauung Am Damm“

Der Bebauungsplan ist seit dem 23.02.2022 rechtsverbindlich. Die Erschließung erfolgt mittels städtebaulichen Vertrags über einen privaten Investor.

3.4.2 Bebauungsplan Nr. 2 “Wohnungsgebiet – Mittelweg” – Aufhebung

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 ist seit dem 29.03.2023 rechtsverbindlich.

4 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/Restriktionen

4.1 *Schutzgebiete nach BNatSchG*

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.

4.2 *Schutzgebiete nach WHG*

Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Hochwasserfall können die Flächen des Plangebietes zwischen 0,5 m und teilweise 2 m überschwemmt werden.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.3 *Altlasten/Bodenschutz/Denkmalschutz*

Quelle: Landkreis Wittenberg, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf mögliche Altlastenverdachtsflächen überprüft. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für das angrenzende Grundstück Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstück 524 die Altlastenverdachtsfläche „Mülldeponie Richtung Rettig“ im Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg archiviert ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Baumaßnahmen die Altlastverdachtsfläche mit angeschnitten wird, da die genaue Ausdehnung der Mülldeponie nicht bekannt ist.
Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

Bodenschutz
Für den Planungsraum wurde gemäß Bodenfunktionsbewertung, Stand November 2020, die Bewertungsstufe 5 ermittelt. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung (Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotential). Des Weiteren zeigt die Archivbodenkarte, dass Vorkommen seltener Bodenformen und Bodengesellschaften möglich sind. Durch die Einstufung

von Teilflächen des Plangebietes in die Bewertungsstufe 5 plant der Bebauungsplan in eine Ausnahme. Voraussetzung für die Bewertung als Ausnahmefall ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnungsbaugebiet – Mittelweg“.
Folgende Auflagen sind für die Ausnahme zu erfüllen:

- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.
- Es müssen Ausgleichsmaßnahen, wie Baum-, Strauchpflanzungen u.a. auf den Grundstücken erfolgen. Mindestens eine Längsseite des Grundstückes ist mit einem Grün-, Blüh- und/oder Gehölzstreifen zu bepflanzen.
- Niederschlagswasser von den geplanten Gebäuden ist vollständig vor Ort zu versickern. Es sind vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen zu verwenden.
- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind versickerungsfähige Beläge für Parkplätze, Zufahrten, Hofflächen und Fußwege zu verwenden.
- Der Oberboden Abtrag für die Bebauungen ist am Standort zu verwenden.
- Es ist eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen zu gewährleisten.

Die Hinweise und Auflagen werden beachtet.

4.4 *Bergbau- und sonstige Abbaugebiete*

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA

Bergbau- und sonstige Abbaugebiete sind nicht betroffen.

5 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauplätzen herbeizuführen.
Allgemeines Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum der Gemeinde Klöden. In der Nachbarschaft befinden sich Nutzungen entsprechend eines Allgemeinen Wohngebietes. Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Elbe mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200). Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen zum Immissionsschutz hinsichtlich der angrenzenden Straßen und gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen untersucht und berücksichtigt, sodass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht. Des Weiteren werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen in geschützte Naturbestandteile und geschützte Pflanzen- und Tierarten untersucht und berücksichtigt, sodass die ökologische Funktion am Standort nicht beeinträchtigt wird. Beachtet werden die bekannten Rechte der einzelnen Versorger.

6 Raum- und Nutzungskonzept

6.1 *Planungskonzept*

Im Plangebiet ist vorwiegend die Bereitstellung von ca. 3-4 Wohngrundstücken für bis zu II-geschossige Einzelhäuser sowie für den Nutzungszweck erforderliche Garagen / Carport und Nebenanlagen vorgesehen. Die öffentliche Erschließung ist durch die Zufahrt zur Straße „An der Ziegelei“ vorgesehen.

6.2 *Städtebauliches Konzept*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,64 ha wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den dort allgemein zulässigen Nutzungen festgelegt.
Nicht zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und gemäß § 20 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse I-II festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt und die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze bestimmt.

Festgesetzt werden private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Abstandsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) entlang der Straßen. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung (ausgenommen Rasen) freizuhalten. Zugelassen werden Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze, welche gepflastert werden dürfen. Diese Festlegung begründet sich in den dort verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen.

Festgesetzt werden Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB): sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwasserangepasste Medieneinführung.

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsplanung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen werden Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die Erhaltung der geschützten Alleebäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt. Nicht zugelassen werden Kies- und Schottergärten.

Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB) werden:
- der gesetzliche Schutz der Alleebäume
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen

Vermerkt wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet.

6.3 *Planerische Abwägung*

Ausschluss von Nutzungen (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 5 i.V. Abs. 9 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen.
In Abwägung der vorhandenen Entfernung zwischen den im Gemeindegebiet vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten sowie Schank- und Speisewirtschaften und dem Plangebiet werden im Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzung und Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen, um einer Beeinträchtigung der vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.
Die Anlagen für kulturelle Zwecke und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen sind mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere der geplanten und in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen unvereinbar. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird durch den vorgenommenen Nutzungsausschluss nicht beeinträchtigt.

Maß der baulichen Nutzung
Die geplante 1 bis 2-geschossige Bebauung für die neu zu errichtenden Gebäude ermöglicht am Standort unterschiedliche Ausnutzungen. Es können Einzelhäuser mit 1-2 Geschossen entstehen. Darüber hinaus sind alle Dachformen möglich.
In der Umgebung sind ähnliche ein- und mehrgeschossige Bauten vorzufinden. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von zulässigen Dachformen besteht nicht, da auch die Umgebung von unterschiedlichen Dachformen geprägt ist. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB kann die zulässige Grundfläche (GRZ) 0,4 betragen. Davon wird Gebrauch gemacht, da noch kein verbindliches Bebauungskonzept vorliegt. Für die bauliche Ausnutzung des Plangebietes orientiert sich der Bebauungsplan an der umgebenden Bebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche
Da noch keine konkreten Projektpläne vorliegen wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig mit einer Baugrenze abgegrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet genügend Flexibilität zur Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen wird deshalb auch nicht vorgenommen.
Diese sind auch auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Elbe
Nach § 78 Abs. 1 WHG hat der Bebauungsplan zur gewährleisten, dass im Hochwasserfall keine Lebens- oder Gesundheitsgefährdungen für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können. Im Plangebiet können sich im Extremfall Hochwasserstände von 0,5 m bis 2 m über Gelände einstellen. Der Abstand zwischen Wohngebiet und Elbe beträgt ca. 2 km.
Des Weiteren liegen Ortschaften, Entwässerungsgräben und Geländesenken zwischen Elbe und dem Plangebiet, welche das HQextrem in der Intensität abschwächen. Das Hochwasserrisiko hat eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Die Elbe ist eingedeicht, d. h. das Risiko besteht nur bei Deichbruch.

7 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

7.1 *Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen für kulturelle Zwecke
3. Betriebe und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:
- der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 durch Nebenanlagen und Garagen i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- der Zahl der Vollgeschosse I - II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

7.2 *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

7.2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

7.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. In den Abstandsgrünflächen sind jegliche Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen (außer Rasen) nicht zugelassen. Zugelassen sind gepflasterte Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze.

7.4 *Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)*

Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten sowie eine sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe und eine hochwasserangepasste Medieneinführung sind vorzunehmen. Bei einem HQextrem können sich Pegelstände von 0,5 m bis 2 m über dem Gelände einstellen.

7.5 *Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Maßnahme 1 (M1) – Anlegen einer Strauch-/Baumhecke
Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist eine 2-reihige Strauch-/Baumhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 2 des Umweltberichtes).

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen einer Gebüschfläche
Pro 1000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 110 m² flächige Laubgehölze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzupflanzen. Zu verwenden sind standortheimische Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 2 des Umweltberichtes).

7.6 *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Pflanzgebot 1 (Pg1) – Anlegen einer Grünfläche mit dezentraler Versickerungsanlage innerhalb des Wohngebietes
Innerhalb des Wohngebietes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhafte Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen sowie eine dezentrale Versickerungsanlage (Schacht oder Mulden) für Niederschlagswasser herzustellen.
Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig.

Pflanzgebot 2 (Pg2) – Anpflanzungen innerhalb der privaten Abstandsgrünflächen
Innerhalb der Abstandsgrünflächen ist eine dauerhafte Bodenbedeckung aus Rasen herzustellen.

7.7 *Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Alleebäume sind zu erhalten.

7.8 *Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)*

7.8.1 Gehölzschutz

Die Alleebäume entlang der Straße sind gemäß § 21 NatSchG LSA geschützt. Eine Beseitigung oder Zerstörung ist gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 NatSchG LSA verboten.

7.8.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen

In den in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die jeweiligen Versorger gesichert.

LR1 – Schmutzwasserdruckleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)
LR2 – Trinkwasserversorgungsleitung (Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“)
LR 3 – Mittelspannungskabel (MITNETZ Strom mbH)

7.9 *Vermerk*

7.9.1 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQextrem) der Elbe. Hier gilt § 78b WHG.

7.10 *Hinweis*

7.10.1 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind zeitweise Gerüche von den angrenzenden Tierhaltungen trotz Einhalten der Immissionsrichtwerte möglich.

7.10.2 Bodenschutz

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

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Erschließung

8.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „An der Ziegelei“ zu erreichen.

Baulastträger ist: Stadt Jessen
Schloßstraße 11
06917 Jessen

8.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom mbH
Servicecenter Falkenberg (Elster)
Mühlberger Straße 2-4
04895 Falkenberg (Elster)

Der übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise des Rechtsträgers:
Für eine elektrotechnische Erschließung ist durch den Erschließungsträger ein formloser schriftlicher Antrag bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu stellen.
Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Bebauungsplan inklusive Lageplan
- Lageplan mit eingezeichneten Medienkorridor in den Formaten *.dwg oder *.dxf
- Beschreibung (Umfang, Zeitfenster, vorgesehener Ablauf der Erschließung)

Daraus folgt der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Mitnetz Strom und dem Erschließungsträger.
Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Standort Kolkwitz, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz einzureichen.
Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.
Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Mühlberger Straße 2-4 in 04895 Falkenberg/Elster zu erteilen.

8.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Rechtsträger ist: Wasser- und Abwasserzweckverband
Elbe-Elster-Jessen
Jessener Straße 14
06917 Jessen/OT Grabo

Die übergebenen Leitungsbestandspläne werden als Anlage 2 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise des Rechtsträgers:
Aus technischer Sicht, ist eine Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser und die entsprechende zentrale Schmutzwasserentsorgung realisierbar. Dazu stehen im öffentlichen Verkehrsraum „An der Ziegelei“ ein Schmutzwasserfreispiegelkanal DN 200 PVC und eine Trinkwasserversorgungsleitung 90 x 8,2 PE-HD für eine mögliche Anbindung zur Verfügung.
Südöstlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 568 der Flur 2, (parallel zum Wohngebiet) verläuft eine SW — Druckleitung 160 x 14,6 PE-HD die in der Lage unsicher ist. Eine Schutzstreifenbreite von mindestens 6,00 Meter ist einzuhalten.
Nordwestlich des Plangebietes, verläuft angrenzend an der Flur 2, Flurstück 568 eine SW - Druckleitung 160 x 14,6 PE-HD sowie eine TW - Druckleitung 90 x 8,2 PE-HD die ebenfalls in ihrer Höhenlage und dem Trassenverlauf „nicht eindeutig“ bestimmt werden kann. Je nach Lage der Ver- und Entsorgungsleitung sind auch hier die geforderten Schutzstreifenbreiten gemäß DVGW (4,00 bzw. 6,00 Meter) einzuhalten.

Hinweise für die Umsetzung der Planung:
Die Zugangspunkte an den Schmutzwasserfreispiegelkanal DN 200 (Aufbruch/Querung der Kreisstraße „An der Ziegelei“) - für die Errichtung der Schmutzwasseranschlusskanäle - um die geplanten Wohngrundstücke schmutzwasserseitig zu entsorgen, müssen nach Absprache mit dem Landkreis Wittenberg (Kreisstraßenbauamt) eine Mindestdeckung von 1,00 m erreichen. Das ist bei der weiteren Planung/Einteilung der geplanten Wohngrundstücke zu beachten.
Im Antragsverfahren (für jedes der geplanten Wohngrundstücke einen Antrag), § 13 Anschlussantrag der Wasserversorgungssatzung und § 7 Entwässerungsantrag der Schmutzwasserbeseitigungssatzung des WAZV - erhält jedes der geplanten Wohngrundstücke nach Antragseingang- und bestätigten Kostenvoranschlag einen Hausanschluss für Trink- und Schmutzwasser. Für die Anbindung des Baugebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und an die Trinkwasserversorgung wird laut der Satzung des WAZV ein einmaliger Flächenbeitrag erhoben. Die im Entwurf des Bebauungsplanes ausgewiesene Geschosszahl wird in die Berechnungen einfließen. Die Flächenbeiträge werden nach Festlegung der Flächen ausgewiesen.
Abschließend bittet der WAZV die Stadt Jessen (Elster) als Erschließungsträger darum, vor der Vermessung/Erstellen des Parzellierungsplans Kontakt zum WAZV (Abt. Grundstückswesen) - für eine Grundbuchrechtliche Sicherung der besagten Ver- und Entsorgungsanlagen die sich auf dem Flurstück 568 der Flur 2 befinden, aufzunehmen.

8.1.4 Fernsprechversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
Kaiserslauterer Straße 75
06128 Halle / Saale

Berührungspunkte mit Telekommunikationslinien ergeben sich nicht. Eine Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsstruktur ist möglich.

Hinweis:
Bei Beauftragung eines Hausanschlusses ist die zugewiesene Hausnummer anzugeben.

8.1.5 Erdgasversorgung

Rechtsträger ist: SpreeGas GmbH
Vertreten durch NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
Am Gaswerk 14
6925 Annaburg

Der Ort Klöden ist nicht mit Erdgas versorgt.

8.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dezentral zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung genutzt.

8.1.7 Löschwasser

Zuständig ist: Stadt Jessen
Schloßstraße 11
06917 Jessen (Elster)

Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Der nächste Feuerlöschbrunnen mit der benötigten Leistung befindet sich am Plangebiet an der Anbindung der Straße „An der Ziegelei“/ „An den Linden“ mit einer Leistung von 895 l/min.
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist gegeben.

8.1.8 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Brantner Deutschland GmbH
Großkorgaer Landstr. 4
06917 Jessen (Elster), OT Schweinitz

Für den Bereich des Plangebietes besteht Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung, sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.
Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen u. ä.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind und gemäß der Satzung ebenso von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist die Entsorgung vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst, von zugelassenen Entsorgungsunternehmen, zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

8.1.9 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

8.1.9.1 Immissionen durch Heizungsanlagen (Landkreis Wittenberg, Immissionsschutzbehörde)

Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass die zu installierenden Heizungsanlagen / Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursachen.

8.1.9.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit (Landesamt für Geologie und Bergwesen)

Vor Beginn von Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens am konkreten Standort empfohlen.

8.1.9.3 Immissionen aus angrenzenden Tierhaltungen (Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Ref. Immissionsschutz)

Im Plangebiet sind zeitweise Gerüche von den angrenzenden Tierhaltungen trotz Einhaltung der Immissionsrichtwerte möglich.

8.1.9.4 Artenschutz (Landkreis Wittenberg, untere Naturschutzbehörde)

Bei der zukünftigen Bebauung der Plangebietsfläche sind die Zugriffverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.
Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

8.1.9.5 Immissionen durch Heizanlagen der Bebauung (Landkreis Wittenberg, untere Immissionsschutzbehörde)

Bei der zukünftigen Bebauung der Plangebietsfläche sind nachfolgende Anforderungen hinsichtlich Immissionsschutzes zu beachten:

- Da von Wärmepumpen Schallemissionen ausgehen können, sind insbesondere die vom Hersteller vorgegebenen Planungshinweise und Aufstellbedingungen zu beachten.
- Es sind Wärmepumpen einzusetzen, die einen entsprechend niedrigen Schallleistungspegel besitzen und keine tieffrequenten tonalen Geräusche abgeben.
- Die Wärmepumpen müssen nach dem Stand der Lärmminderungstechnik aufgestellt werden, so dass zusätzliche Schallbelastungen beispielsweise durch Reflexionen an den Wänden verhindert werden.
- Die Wärmepumpen sind in einem maximalen Abstand zu und abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft, wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkonen, so aufzustellen, dass die gebietscharakteristischen Immissionsrichtwerte jederzeit eingehalten werden.
- Gasfeuerungsanlagen sind so zu betreiben, dass die Grenzwerte für die Abgasverluste nach § 10 Abs 1 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der jeweils gültigen Fassung, eingehalten werden.
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen nur betrieben werden, wenn sie sich in einem ordnungsgemäßen technischen Zustand befinden. Sie dürfen nur mit Brennstoffen betrieben werden, für deren Einsatz sie nach Angaben des Herstellers geeignet sind. Errichtung und Betrieb haben sich nach den Vorgaben des Herstellers zu richten.
- Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit Ausnahme von Grundöfen und offenen Kaminen, dürfen nur betrieben werden, wenn für die Feuerstättenart der Einzelraumfeuerungsanlagen durch eine Typprüfung des Herstellers belegt werden kann, dass unter Prüfbedingungen die Anforderungen an die Emissionsgrenzwerte und den Mindestwirkungsgrad nach Anlage 4 der 1. BImSchV eingehalten werden.
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind so zu Errichten und zu betreiben, dass die Ableitbedingung für Abgase nach § 19 der 1. BImSchV erfüllt werden.

Bei der Errichtung und dem Betrieb einer üblichen Heizungsanlage für eine Einzel- und Doppelhausbebauung handelt es sich in der Regel, um eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftigen Anlage und unterliegt daher den Vorschriften der §§ 22 und 23 i. V. m. § 3 Abs. 6 BImSchG.
Danach sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gem. § 22 Abs. 1 so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,

2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

9 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.730 m²
Private Grünfläche „Abstandsgrün“	1.677 m²
Gesamt:	**6.407 m²**

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Dezember 2024