

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, ZIEL UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
1.4 LAGE, BEDEUTUNG, GELTUNGSBEREICH, GRÖÙE UND ABGRENZUNG	5
1.4.1 LAGE UND BEDEUTUNG	5
1.4.2 GELTUNGSBEREICH, GRÖÙE UND ABGRENZUNG.....	5
1.5 VERFAHRENSÜBERSICHT	5
1.6 AUFSTELLUNGSVERFAHREN	6
2 RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	7
3.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN	7
3.2 REGIONALPLAN	7
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	7
3.4 BEBAUUNGSPÄLENE	7
3.4.1 BEBAUUNGSPÄLENE V 34 „WOHNBEBAUUNG AM DAMM“.....	7
3.4.2 BEBAUUNGSPÄLENE NR. 2 “WOHNUNGSGEBIET – MITTELWEG” – AUFHEBUNG.....	7
4 SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN.....	8
4.1 SCHUTZGEBIETE NACH BNATSchG	8
4.2 SCHUTZGEBIETE NACH WHG	8
4.3 ALTLASTEN/BODENSCHUTZ/DENKMALSCHUTZ.....	8
4.4 BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	9
4.4.1 GEWINNUNG OBERFLÄCHENNAHER ROHSTOFFE.....	9
5 RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT.....	9
5.1 PLANUNGSKONZEPT	9
5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	9
5.3 PLANERISCHE ABWÄGUNG	10
6 PLANUNGSGEHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	11
6.1 ART UND MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	11
6.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
6.1.2 MAÙ DER BAULICHEN NUTZUNG	11
6.2 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB).....	11
6.2.1 BAUWEISE (§ 22 ABS. 2 BAUNVO)	11
6.2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)	11
6.3 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)	12

6.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16c BAUGB).....	12
6.5 NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)	12
6.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)	12
6.7 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)	12
6.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BAUO LSA I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB)	12
6.8.1 AUßenanlagengestaltung	12
6.8.2 EINFRIEDUNGEN	12
6.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB).....	13
6.9.1 GEHÖLZSCHUTZ.....	13
6.9.2 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN.....	13
6.10 VERMERK.....	13
6.10.1 HOCHWASSERRISIKOGEBIET.....	13
6.11 HINWEISE	13
6.11.1 ARTENSCHUTZ.....	13
6.11.2 BODENSCHUTZ.....	13
6.11.3 PFLANZLISTE (VORKOMMENSGEBIET 2, WESTLICHES UND ÖSTLICHES TIEF- UND HÜGELLAND (VK2)).....	13
7 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
7.1 ERSCHLIEßUNG.....	15
7.1.1 STRAßENVERKEHR.....	15
7.1.2 ENERGIEVERSORGUNG.....	15
7.1.3 TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG.....	15
7.1.4 FERNSPRECHVERSORGUNG	16
7.1.5 ERDGASVERSORGUNG	16
7.1.6 NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG.....	16
7.1.7 LÖSCHWASSER	17
7.1.8 ABFALLBESEITIGUNG	17
8 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	17
8.1 IMMISSIONEN DURCH HEIZUNGSANLAGEN (LANDKREIS WITTENBERG, IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE)	17
8.2 BAUGRUND / VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN).....	17
8.3 ARTENSCHUTZ (LANDKREIS WITTENBERG, UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE).....	17
8.4 IMMISSIONEN DURCH HEIZANLAGEN DER BEBAUUNG (LANDKREIS WITTENBERG, UNTERE IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE).....	18
8.5 LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION	18
8.6 KREISSTRASSE (LANDKREIS WITTENBERG, ABT. KREISSTRASSEN).....	18
9 FLÄCHENBILANZ	19

ANLAGEN

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

Begründung

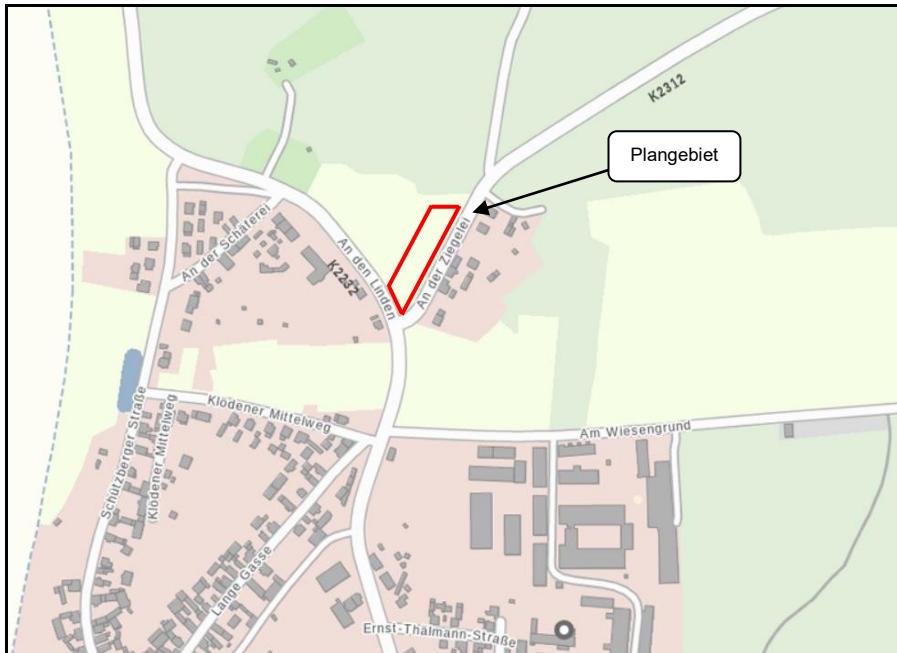
1 Allgemeine Angaben

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, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von ca. 3-4 Wohnbauplätzen herbeizuführen.

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 dem geplanten Angebotsbebauungsplan werden ca. 0,41 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. 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.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 04.11.2019 gefasst. Das Aufstellungsverfahren wurde nach § 13b BauGB bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt.

Aufgrund des Urteils vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 CN 3.22 vom 18.07.2023) konnte der Plan nicht in Kraft treten.

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.

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.

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 des Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 07.03.2025
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 27.06.2025
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 06.03.2025 und 26.06.2025
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom	10.03.25 – 11.04.25
Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes in der Zeit vom	30.06.25 – 30.07.25
Beschluss des Stadtrates zur Abwägung und Satzung	vom 25.11.2025
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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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

- Landesentwicklungsgegesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015, geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBI. 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. 0,41 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/Denkmalsschutz

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 die angrenzenden Grundstücke Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstücke 7268 und 583 die Altlastenverdachtsfläche „Mülldeponie Richtung Rettig“ im Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg archiviert ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Baumaßnahmen die Altlastenverdachtsfläche 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 die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe www.lau.sachsen-anhalt.de, Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand November 2020).

Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag, Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial wurde für den Planungsraum die Bewertungsstufen 5 als Gesamtbewertung ermittelt. Die Stufe 5 kennzeichnet eine sehr hohe Funktionserfüllung.

Die Archivbodenkarte zeigt für das Plangebiet „Suchräume für einzelne Bodengesellschaften“. Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen und Bodengesellschaften zu werten.

Für die benötigten Bauflächen werden unversiegelte Flächen beansprucht. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft.

Durch die Einstufung von Teilflächen des Standortes in die Bewertungsstufe 5 hat ein Eingriff in diese Fläche grundsätzlich nicht zu erfolgen, es sei denn, es gibt im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung und das Vorhaben ist unvermeidbar. Aufgrund der Tatsache, dass Baugrundstücke im Innenbereich der Ortslage Klöden nicht im ausreichenden Mengen zur Verfügung stehen, ist hier der Ausnahmefall gegeben. Für die Durchführung der Maßnahme sind jedoch Auflagen zu erfüllen, die sich nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-Lau) und der dazugehörigen Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (Stand: November 2020) richten.

Mögliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.

- Es müssen Ausgleichsmaßnahmen, 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 Oberbodenabtrag für die Bebauungen ist am Standort zu verwenden.
- Es ist eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Einstaum und Anpflanzen zu gewährleisten.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Bodenfunktionen werden seitens der UABB anerkannt. Weitere Forderungen bestehen nicht.

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete

4.4.1 Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Das geplante Vorhaben liegt in der Bergbauberechtigung (Erlaubnis) „Elbe-Elster“ Nr.: I-B-c/d-136/23. Die Anglo American Exploration Germany GmbH ist Inhaber der Bergbauberechtigung und besitzt Aufsuchungsrechte (Neue Aufsuchungsrechte gem. § 7 BergG; gültig ab: 10.10.2023).

Bei dieser Berechtigung handelt es sich um ein großräumig erteiltes Recht.

Beeinträchtigungen des geplanten Vorhabens sind daher aus Sicht des LAGB, Abteilung Bergbau, nicht zu erwarten.

Um Interessenkonflikte zu vermeiden, wird dennoch empfohlen von o. g. GmbH, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 in 65760 Eschborn, eine Stellungnahme einzuholen.

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Vorhabenbereich nicht bekannt.

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens weisen wir darauf hin, dass nach den uns vorliegenden Daten hier oberflächennah gering tragfähige Schichten (Auelehm und -ton) verbreitet sind.

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

5 Raum- und Nutzungskonzept

5.1 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.

5.2 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 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 auf insgesamt 35 m² pro Baugrundstück 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 Alleeäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Stadt möchte massive Einfriedungen, in Form von 2,0 m hohen Mauern oder Stabmatten mit Sichtschutz, entlang der öffentlichen Straße nicht zulassen.

Des Weiteren sollen reine Schottergärten, die großflächig mit Gesteinsmaterial bedeckt werden und durch Einbringen einer Folie, keine Niederschlagsentwässerung ermöglichen, nicht zulässig sein.

Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB) werden:

- der gesetzliche Schutz der Alleeäume
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen

Vermerkt wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet.

Hingewiesen wird:

- auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG
- auf die Beachtung von schädlichen Bodenveränderungen gemäß § 3 BodSchAG LSA

5.3 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.

6 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.

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

6.1.1 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

6.1.2 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 II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

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

6.2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

6.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Abstandsgreen“. In den Abstandsgreenflächen sind jegliche Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen (außer Rasen) nicht zugelassen. Zugelassen sind pro Baugrundstück gepflasterte Grundstückszufahrten und Pkw-Stellplätze auf einer Fläche von max. 35 m².

6.4 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.

6.5 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 von 550 m², ist eine 2-reihige Strauch-/Baumhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Pflanzliste.

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen einer Gebüschrfläche

Pro 1000 m² Grundstücksfläche sind mindestens 110 m² flächige Laubgehölze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Pflanzliste.

6.6 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.

Pflanzgebot 2 (Pg2) – Anpflanzungen innerhalb der privaten Abstandsgreenflächen

Innerhalb der Abstandsgreenflächen ist eine dauerhafte Bodenbedeckung aus Rasen herzustellen.

6.7 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 Alleeäume sind zu erhalten.

6.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.8.1 Außenanlagengestaltung

Reine Schottergärten, die großflächig mit Kies, Schotter und sonstigem Gesteinsmaterial bedeckt werden und durch Einbringen einer Trennschicht, wie Folie, keine natürliche Niederschlagsversickerung ermöglichen, sind nicht zulässig.

6.8.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen sind massive Einfriedungen in Form von 2,0 m hohen Mauern oder Stabmattenzaun mit Sichtschutz nicht zulässig.

6.9 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.9.1 Gehölzschutz

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

6.9.2 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)

6.10 Vermerk

6.10.1 Hochwasserrisikogebiet

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

6.11 Hinweise

6.11.1 Artenschutz

Während der Bauphase ist von jedem Bauherrn selbst darauf zu achten, dass es zu keinem Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommt.

6.11.2 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.

6.11.3 Pflanzliste (Vorkommensgebiet 2, westliches und östliches Tief- und Hügelland (VK2))

Artnamen nach BUTTLER et al. (2018)	Synonym, Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides*</i>	Spitz-Ahorn*
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> ssp. <i>sanguinea</i> *	Blutroter Hartriegel*
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus macrocarpa</i>	[<i>C. laevigata</i> × <i>rhipidophylla</i>] Großfrüchtiger Weißdorn
<i>Crataegus media</i>	<i>C. laevigata</i> × <i>monogyna</i>] Mittlerer Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Großkelchiger Weißdorn
<i>Crataegus subsphaerica</i>	[<i>C. monogyna</i> × <i>rhipidophylla</i>] Verschiedenzähniger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Daphne mezereum</i>	Gewöhnlicher Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

Artnamen nach BUTTLER et al. (2018)	Synonym, Deutscher Name
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Juniperus communis</i>	Heide-Wacholder
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus nigra</i> ssp. <i>nigra</i> *	Schwarz-Pappel*
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i> ssp. <i>padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> ssp. <i>spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa balsamica</i>	Flaum-Rose
<i>Rosa caesia</i>	Lederblättrige Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa dumalis</i>	Vogesen-Rose
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa inodora</i>	Duftarme Rose
<i>Rosa micrantha</i>	Kleinblütige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa subcanina</i>	Falsche Hunds-Rose
<i>Rosa subcollina</i>	Falsche Hecken-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens</i>	[<i>S. alba</i> × <i>fragilis</i>] Fahl-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i> ssp. <i>aucuparia</i>	Gemeine Vogelbeere, Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Erschließung

7.1.1 Straßenverkehr

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

Baulastträger ist: Stadt Jessen
Schloßstraße 11
06917 Jessen

7.1.2 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 Erschließungssträger.

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.

7.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

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.

7.1.4 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.

7.1.5 Erdgasversorgung

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

Der Ort Klöden ist nicht mit Erdgas versorgt.

7.1.6 Niederschlagswasserentsorgung

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

7.1.7 Löschwasser

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

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

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.

Entsprechend der konkreten Nutzung kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

7.1.8 Abfallbeseitigung

Für den Bereich des Plangebietes besteht Anschluss- und Benutzungzwang 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 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

8.1 Immissionen durch Heizungsanlagen (Landkreis Wittenberg, Immissionsschutzbehörde)

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

8.2 Baugrund / Versickerungsfähigkeit (Landesamt für Geologie und Bergwesen)

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

8.3 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.

8.4 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. BlmSchV, 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. BlmSchV eingehalten werden.
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Ableitbedingung für Abgase nach § 19 der 1. BlmSchV 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 (BlmSchG) nicht genehmigungsbedürftigen Anlage und unterliegt daher den Vorschriften der §§ 22 und 23 i. V. m. § 3 Abs. 6 BlmSchG.

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.

8.5 Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen. Wer unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, handelt ordnungswidrig (VermGeoG LSA vom 15. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 07. Juli 2020 (GVBI. LSA S. 372, 373).

8.6 Kreisstraße (Landkreis Wittenberg, Abt. Kreisstraßen)

Der Geltungsbereich des Vorhabengebietes grenzt an die Kreisstraße K 2312 „An der Ziegelei“ innerhalb der Ortslage Klöden. Baulastträger ist der Landkreis Wittenberg. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung von Grundstückszufahrten (Lage, Größe, Ausbauart) in Bezug auf den Anschluss an die Fahrbahn, die Stellungnahme des Landkreises Wittenberg, Fachdienst Mobilität und Kreisstraßen, Abteilung Kreisstraßen, erforderlich ist.

9 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) 4.144 m²
Private Grünfläche „Abstandsgrün“ 2.263 m²

Gesamt: 6.407 m²