

Bebauungsplan V47

Wohnbebauung „Am Brombeerweg“ der Stadt Jessen (Elster)



**Stadt Jessen (Elster)
Landkreis Wittenberg
Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg
Land Sachsen-Anhalt**

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	<u>ALLGEMEINE ANGABEN</u>	<u>4</u>
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, GRÖÖE UND ABGRENZUNG	5
1.4.1	LAGE UND BEDEUTUNG	5
1.4.2	GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG.....	5
1.5	VERFAHRENSÜBERSICHT	5
2	<u>RECHTSGRUNDLAGEN.....</u>	<u>6</u>
3	<u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION</u>	<u>6</u>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN	6
3.2	REGIONALPLAN	6
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
4	<u>SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN.....</u>	<u>7</u>
4.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	7
4.2	WASSERRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE	7
4.3	ALTLASTEN/BODENSCHUTZ/DENKMALSCHUTZ.....	7
4.4	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	7
4.4.1	GEWINNUNG OBERFLÄCHENNAHER ROHSTOFFE.....	7
5	<u>DENKMALSCHUTZ.....</u>	<u>7</u>
6	<u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT</u>	<u>7</u>
6.1	PLANUNGSKONZEPT	7
6.2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	7
7	<u>PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....</u>	<u>9</u>
7.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 16 – 21 BAUNVO)	9
7.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
7.1.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	9
7.2	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. §§ 22 – 23 BAUNVO)	10
7.2.1	BAUWEISE.....	10
7.2.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	10
7.3	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	10

7.4 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)	10
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)	10
7.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BAUGB) 10	
7.7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BAUGB)	10
7.8 HINWEISE	10
7.8.1 ARTENSCHUTZ.....	10
7.8.2 BODENSCHUTZ.....	11
7.8.3 PFLANZLISTE (VORKOMMENSGEBIET 2, WESTLICHES UND ÖSTLICHES TIEF- UND HÜGELLAND (VK2)).....	11
7.8.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	12
 <u>8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	<u>13</u>
 8.1 ERSCHLIEßUNG.....	13
8.1.1 STRAßENVERKEHR.....	13
8.1.2 ENERGIEVERSORGUNG.....	13
8.1.3 TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG	13
8.1.4 TELEKOMMUNIKATION	13
8.1.5 ERDGASVERSORGUNG	13
8.1.6 LÖSCHWASSER	13
8.1.7 ABFALLBESEITIGUNG	13
8.1.8 NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG	14
 <u>9 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</u>	<u>14</u>
 <u>10 KLIMASCHUTZ</u>	<u>14</u>
 <u>11 FLÄCHENBILANZ</u>	<u>14</u>

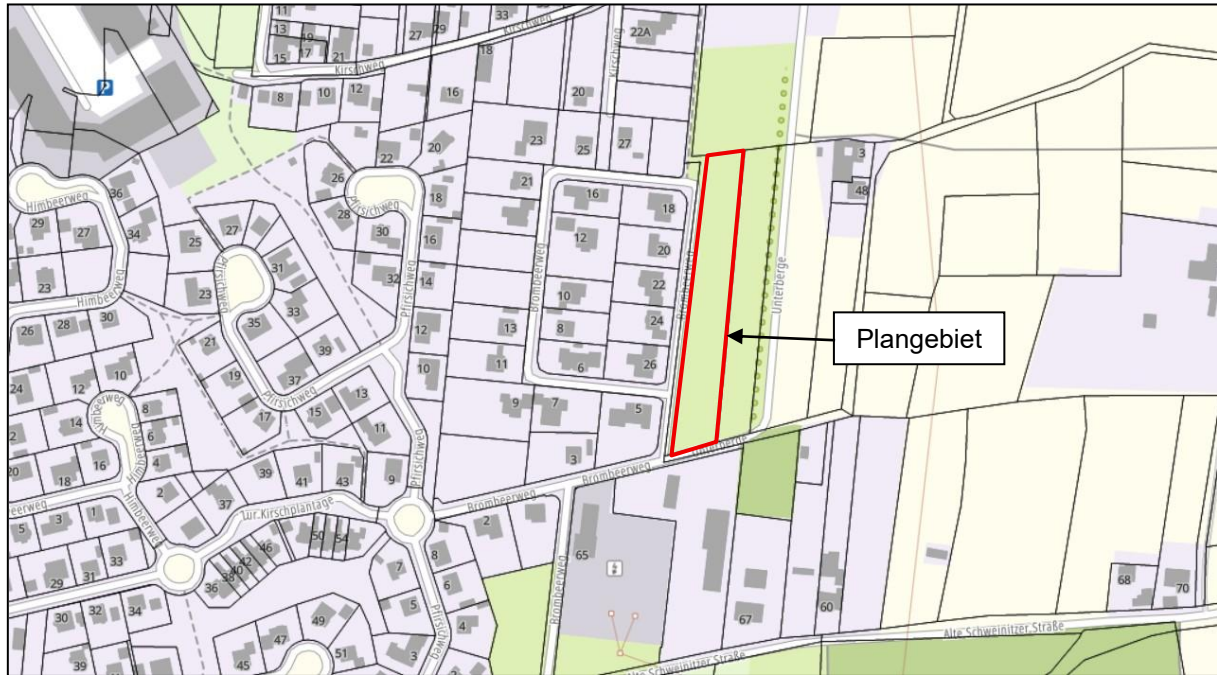
Begründung

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 am südöstlichen Stadtrand, am Brombeerweg.

1.2 Das Plangebiet im Raum



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, ohne Maßstab

Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Jessen
Flur:	3
Flurstück:	272
Größe:	ca. 0,4 ha

1.3 Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans V47 beabsichtigt die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von ca. 6 Bauplätzen herbeizuführen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zwischen den Straßen Brombeerweg und Unterberge. Die Fläche ist derzeit eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jessen (Elster) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. In der Nachbarschaft befinden sich Nutzungen entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO herbeizuführen.

Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 21.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans V47 „Am Brombeerweg“ der Stadt Jessen (Elster) beschlossen.

1.4 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

1.4.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt, nördlich der Schwarzen Elster am Brombeerweg. Das Plangebiet entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und ist durch die vorhandene Erschließung gut für ein neues Wohngebiet geeignet.

1.4.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Jessen, Flur 3, Flurstück 272. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt von:

- im Norden von Grünland (Flst. 276)
- im Osten von Grünland (Flst. 273)
- im Süden von der Straße Unterberge (Flst. 271)
- im Westen vom Brombeerweg (Flst. 432)

1.5 Verfahrensübersicht

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	V47 Wohnbebauung „Am Brombeerweg“
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

Verfahrensführung

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes	vom 21.04.2026
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom
Beschluss zum Vorentwurf des Bau- und Vergabeausschusses	vom 31.08.2026
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom
Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit	vom
Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes	vom

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom
Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom
Öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Zeit vom	
Beschluss des Stadtrates zur Abwägung und Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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

- 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 (GVBl. LSA S. 160)

Eine landesplanerische Abstimmung ist nicht erforderlich, da es sich mit dem Bebauungsplan V47 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)

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 08.09.1994. Darin ist die Fläche des Plangebietes ein Teil der dargestellten Wohnbaufläche. Regionalplanerische Ziele stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 08.09.1994. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbaugelände/Restriktionen

4.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.

4.2 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz sind nicht betroffen.

4.3 Altlasten/Bodenschutz/Denkmalerschutz

Quelle: Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert.

4.4 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

4.4.1 Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Bergbau- und sonstige Abbaugelände sind nicht betroffen.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA

Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA in Kenntnis zu setzen.

6 Raum- und Nutzungskonzept

6.1 Planungskonzept

Im Plangebiet ist vorwiegend die Bereitstellung von ca. 6 Baugrundstücken für Einzel-/Doppelhäuser sowie für den Nutzungszweck erforderliche Garagen / Carports und Nebenanlagen vorgesehen. Die öffentliche Erschließung ist aus Richtung Brombeerweg vorgesehen.

Für die Verbreiterung des Weges Unterberge stellt der Vorhabenträger / Grundstückseigentümer die benötigte Fläche vom Flurstück 272 der Stadt zur Verfügung.

6.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,4 ha wird entsprechend dem Planungskonzept nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den dort allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgelegt.

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 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.

Durch die GRZ 0,4 wird der Versiegelungsgrad gesteuert. Diese Größenordnung entspricht der geplanten Bebauung und auch der Bebauung der Umgebung. Eine Überschreitung i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Baugrundstücksflächen bebaut werden dürfen.

Mit der Zahl der Vollgeschosse wird Einfluss auf das maßgebliche Ortsbild genommen. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit den überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Baugrundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Hauptanlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Dabei wird das für die Bebauung vorgegebene Baufenster großzügig dimensioniert, damit es unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgelegten Nutzungsmaßes zulässt. Beachtet werden die erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken. Die Baugrenze wird bemaßt.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu den Verkehrsflächen zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Daneben kann in einem Bebauungsplan u.a. der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche geregelt werden.

Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche. Der festgesetzte Verkehrsraum stellt den Bauraum für den Ausbau / die Verbreiterung der Straße Unterberge. Gesichert wird nur die Fläche.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im Bebauungsplan näher zu bestimmen. Im Bebauungsplan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen werden Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus der Eingriffsermittlung gemäß Umweltbericht Kap- 9 ergeben, festgesetzt.

Hingewiesen wird:

- auf den Artenschutz
- auf den Bodenschutz
- auf die anzuwendende Pflanzliste

Niederschlagsversickerung

Aufgrund der bekannten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse und anfallenden Niederschlagsmengen, kann gewährleistet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den nicht bebaubaren Baugrundstücksflächen sowie Straßennebenflächen durch Schaffung gezielter Tiefpunkte, z.B. 0,30 m tiefe Mulden, auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden und versickern kann. Festsetzungen von Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nicht erforderlich

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 i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für soziale Zwecke
3. nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe der Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nur ausnahmsweise zugelassen. Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 der BauNVO.

Die in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist ebenfalls § 1 Abs. 5 BauNVO.

Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenso ausgeschlossen. Rechtsgrundlage ist hier § 1 Abs. 6 BauNVO.

Der Ausschluss der bzw. der Verweis auf die ausnahmsweise Zulässigkeit der oben genannten Anlagen liegt darin begründet, dass zwar ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, jedoch aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation sowohl für den Planungsraum als auch für angrenzende Planflächen potentiell störende Nutzungen entweder von vornherein ausgeschlossen oder im Einzelfall einer besonderen Prüfung unterzogen werden sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist dabei gewahrt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind oft mit einer hohen Besucherfrequentierung, die zu einer Lärmbelästigung in der Nachbarschaft oder sonstigen städtebaulichen Spannungen führen können, verbunden. Ähnliches gilt für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und für Tankstellen. Diese sind bevorzugt an für diese Vorhaben günstigeren Standorten zuzulassen, da durch diese noch erhebliche verkehrliche Immissionen zu erwarten wären.

Für Vorhaben, die der Versorgung des Gebietes dienen können, wie kleinere Läden oder Schank- und Speisewirtschaften soll dieser Ausschluss nicht generell erfolgen. Hier ist eine Einzelfallprüfung je nach Lage und Größe des geplanten Vorhabens zweckmäßig, deshalb sind diese Anlagen ausnahmsweise zulässig.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus dem Nutzungskonzept. Die Zulässigkeiten sichern eine attraktive und nachhaltige Nutzung des Gebietes.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 – 23 BauNVO)

7.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

7.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß z. B. Erker, Balkone, Dachüberstände werden zugelassen. Garagen i. S. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese in den Abstandsflächen zulässig sind, können außerhalb der Baugrenze stehen.

7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt sind öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen für Kompensationsmaßnahmen. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einzäunungen, sind hier nicht zugelassen. Die Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Konzept.

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 (M) – Anlegen einer Strauchhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, ist eine Strauchhecke anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Pflanzliste.

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

Pflanzgebot 1 (Pg1) – Anpflanzen einer Strauchhecke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pg1 gekennzeichneten Flächen, sind Strauchhecken aus heimischen Arten anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland (VK2)“ entsprechend Pflanzliste. Heimische Obstgehölze sind zulässig.

Pflanzgebot 2 (Pg2) – Anlegen Hausgarten

Innerhalb der nicht bebaubaren Baugrundstücke sind dauerhafte Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstiger Bepflanzungen sowie eine Versickerungsanlage (Schacht oder Mulde) für Niederschlagswasser herzustellen.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 85 BauO LSA i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Pro Wohneinheit sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

7.8 Hinweise

7.8.1 Artenschutz

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

7.8.2 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.

7.8.3 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>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus macrocarpa</i>	[<i>C. laevigata</i> × <i>rhypidophylla</i>] Großfrüchtiger Weißdorn
<i>Crataegus media</i>	<i>C. laevigata</i> × <i>monogyna</i>] Mittlerer Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus rhypidophylla</i>	Großkelchiger Weißdorn
<i>Crataegus subsphaericea</i>	[<i>C. monogyna</i> × <i>rhypidophylla</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
<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 pyraeaster</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

Artnamen nach BUTTLER et al. (2018)	Synonym, Deutscher Name
Rosa subcollina	Falsche Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens	[S. alba x fragilis] Fahl-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia ssp. aucuparia	Gemeine Vogelbeere, Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

V1 – Begrenzung der Versiegelung

Zur Oberflächenbefestigung von Zufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

V2 – Schutz von Mutterboden

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf geeignete Flächen zwischenzulagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wieder einzubauen.

V3 – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist über die neu anzulegende dezentrale Versickerungsanlage vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Erschließung

8.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Brombeerweg“ zu erreichen.

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

8.1.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom mbH

8.1.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

8.1.4 Telekommunikation

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

8.1.5 Erdgasversorgung

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

8.1.6 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).

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.

Die gesicherte Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

8.1.7 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.a.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind, sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

8.1.8 Niederschlagswasserentsorgung

Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

9 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Hinweise werden erwartet.

10 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

§ 1a (5) Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im B-Plan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen.

- Festsetzung der zulässigen Grundfläche und damit Sicherung von Freiflächen auf den Grundstücken und des sparsamen Flächenverbrauchs.
- Festsetzungen von Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die als CO₂-Speicher fungieren und der Aufheizung der Gebiete entgegenwirken.
- Zulässigkeit von PV-Anlagen auf Dächern i. S. von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

11 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.696 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	64 m ²
Private Grünfläche	1.200 m ²
Plangebiet gesamt	3.960 m²

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, August 2026