Bebauungsplan V 35

Wohnbebauung „Am Schützenhaus“

der Stadt Jessen (Elster)

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

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN 5

1.1 DIE STADT JESSEN (ELSTER) 5
1.2 LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM 5
1.3 ANGABEN ZUM PLANGEBIET 5
1.4 ANLASS DER PLANUNG 5
1.5 LAGE, BEDEUTUNG, GELTUNGSBEREICH, GRÖßE UND ABGRENZUNG 6
1.5.1 LAGE UND BEDEUTUNG 6
1.5.2 GELTUNGSBEREICH, GRÖßE UND ABGRENZUNG 6
1.6 VERFAHRENSÜBERSICHT 6

2 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 8

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN 8
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 8

3 SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN 8

3.1 SCHUTZGEBIETE NACH BNATSCHG 8
3.2 SCHUTZGEBIETE NACH WHG 8
3.3 ALTLASTEN/ BODENSCHUTZ 9
3.4 BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE 9

4 DENKMALSCHUTZ 9

5 ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 9

6 RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT 10

6.1 BAU- UND NUTZUNGSKONZEPT 10
6.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 10
6.3 PLANERISCHE ABWÄGUNG 10

7 PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN 12

7.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) 12
7.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 12
7.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 12
7.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) 12
7.2.1 BAUWEISE 12
7.2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO) 12
7.3 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB) 12
7.3.1 PRIVATER STELLPLATZ FÜR ABFALLBEHÄLTER 12

7.4 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) 12
7.4.1 PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE 12
7.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN ..... 12 (§ 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB) 12
7.6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 13
7.6.1 HOCHWASSERRISIKOGEBIET (§ 9 ABS. 6A BAUGB) 13
7.6.2 WASSERSCHUTZGEBIET (§ 9 ABS. 6 BAUGB) 13
7.6.3 GEHÖLZSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB) 13
7.7 HINWEISE 13
7.7.1 HINWEIS ZUM VERKEHRSLÄRM 13
7.7.2 HINWEIS ZUR WÄRMEVERSORGUNG 13

8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 13

8.1 BODENORDNUNG 13
8.2 ERSCHLIEßUNG 13
8.2.1 STRAßENVERKEHR 13
8.2.2 ENERGIEVERSORGUNG 14
8.2.3 TRINKWASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG 15
8.2.4 FERNSPRECHVERSORGUNG 15
8.2.5 ERDGASVERSORGUNG 15
8.2.6 NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG 16
8.2.7 LÖSCHWASSER 16
8.2.8 ABFALLBESEITIGUNG 16
8.2.9 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 16
8.2.9.1 Landesamt für Vermessung und Geoinformation 16
8.2.9.2 Landkreis Wittenberg, Fachdienst Gesundheit 17
8.2.9.3 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt 17

9 FLÄCHENBILANZ 17

10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORHABENBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN 17

10.1 SCHUTZGUT MENSCH 17
10.2 SCHUTZGEBIETE, NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD 18
10.2.1 SCHUTZGEBIETE 18
10.2.2 BIOTOPE UND PFLANZEN 18
10.2.3 PFLANZEN UND TIERE UND ARTENSCHUTZ 19
10.2.4 BODEN 20
10.2.5 WASSER 20
10.2.6 KLIMA UND LUFT 21
10.2.7 LANDSCHAFTSBILD 21
10.3 KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER 21

11 ZUSAMMENFASSUNG DER VORHABENBEZOGENEN AUSWIRKPROGNOSE 21

12 LITERATUR / PLANUNGSGRUNDLAGEN / GESETZE 22

Tabelle 1 Biotoptypen im Plangebiet
Tabelle 2 geschützte Gehölze im Plangebiet

Anlage 1 unverbindliche Parzellierungsplanung
Anlage 2 Zufahrtsplanung
Anlage 3 Artenschutzfachliche Potentialanalyse (Dr. Zuppke 06/2020)

Anhang 1 Leitungsbestandsplan Gas (NBB Netzgesellschaft)
Anhang 2 Leitungsbestandsplan Strom (MITNETZ Strom)
Anhang 3 Leitungsbestandspläne Wasser und Abwasser (WAZV Jessen)
Anhang 4 Leitungsbestandspläne Telekommunikationsanlagen (Telekom)

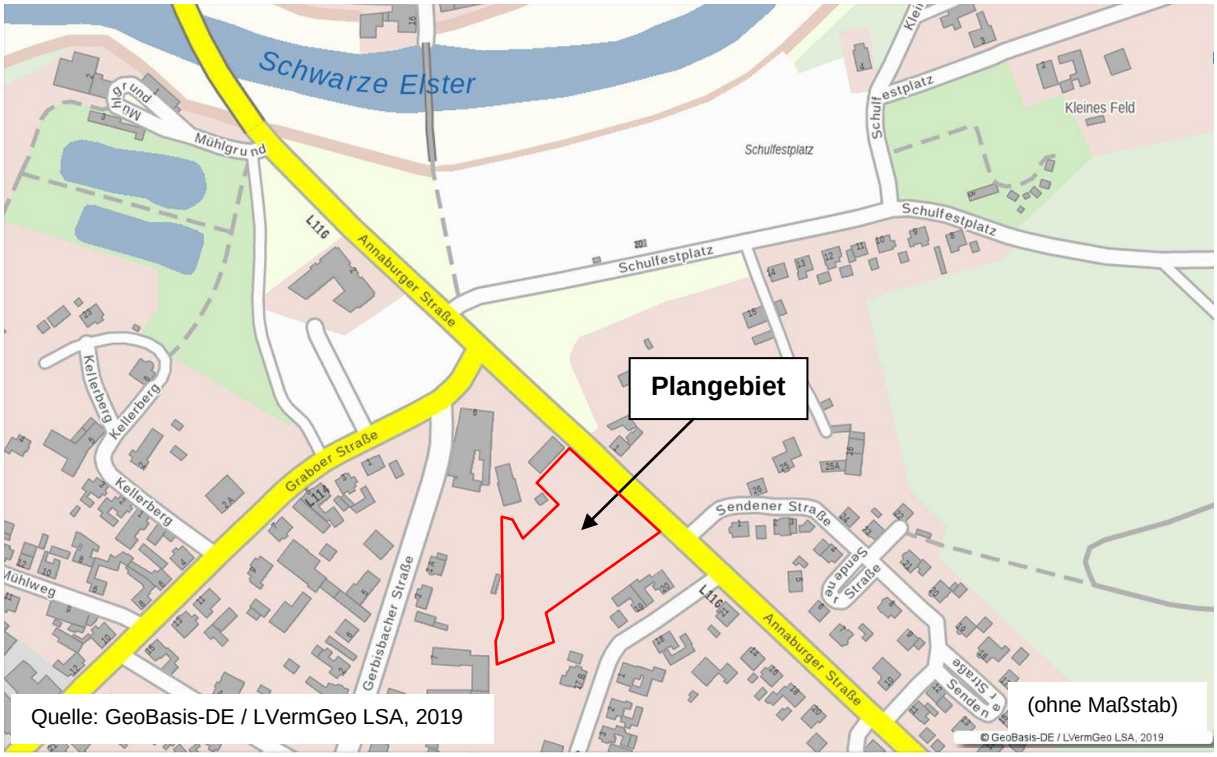
Begründung

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 Süden der Kernstadt Jessen, südlich der Schwarzen Elster an der Landesstraße L116.

1.2 Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Jessen
Flur:	11
Flurstücke:	613/1, 614/5, 1271, 610/2, 612 und 611 (teilweise)
Größe:	ca. 0,6 ha

1.4 Anlass der Planung

Die Stadt Jessen beabsichtigt auf Antrag des Grundstückseigentümers Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Da es sich bei den Grundstücken um eine brachliegende Innenbereichsfläche handelt, ist die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens – Allgemeines Wohngebiet – gemäß §§ 33, 34, 35 BauGB nicht gegeben. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen hat in seiner Sitzung vom 04.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplans V 35 Wohnbebauung „Am Schützenhaus“ beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans V 35 erfolgt im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB liegen vor:
- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 20.000 m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d.h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V 35 liegt in innerstädtischer Lage. Vorgesehen ist die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.280 m².

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) betroffen sind. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem BNatSchG.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

1.5 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

1.5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt Jessen, südlich der Schwarzen Elster an der L116 / Annaburger Straße. Das Gelände ist unbebaut und es befinden sich 5 Bäume darauf. Das Gelände verfügt nicht über eine offizielle Zufahrt zur L116 / Annaburger Straße.

1.5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Jessen, Flur 11, Flurstücke 613/1, 614/5, 1271, 610/2, 612 und 611 (teilweise). Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:
- Im Nordosten von Annaburger Straße / L116 und Ortsbebauung
- Im Südosten von Ortsbebauung
- Im Südwesten von Ortsbebauung
- Im Nordwesten von Hotel/Restaurant Schützenhaus und Lagerhalle für Schausteller

1.6 Verfahrensübersicht

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	V35 Wohnbebauung „Am Schützenhaus“
Stadt	Jessen (Elster)
Landkreis	Wittenberg
Region	Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg
Land	Sachsen-Anhalt

Planungsträger	Stadt Jessen (Elster) Schloßstraße 11 06917 Jessen (Elster)
Planungsbüro	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	am 04.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster)	am 14.11.2019
Planungsanzeige	vom 07.05.2020
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung mit Schreiben	vom 13.05.2020
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 07.05.2020
Beschluss zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes	am 31.08.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster)	am 10.09.2020
Beteiligung / Benachrichtigung betroffener Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 03.09.2020
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 22.09.2020-23.10.2020
Beschluss zur Abwägung und Satzung	am
Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster)	am
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBI. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019). Bekanntmachung der Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde vom 21.12.2018 in den Amtsblättern der Stadt Dessau-Roßlau am 26.04.2019, des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 26.04.2019 und des Landkreises Wittenberg am 27.04.2019.
  Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregion fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.
- 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, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014)

Das Plangebiet liegt gemäß Ziel 25 Nr. VI REP A-B-W 2018 innerhalb des Vorranggebietes für Wassergewinnung „Jessen“.

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

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Der FNP wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/Restriktionen

3.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht betroffen.

3.2 Schutzgebiete nach WHG

Quelle: Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – Untere Wasserbehörde

Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet liegt in vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
Im Hochwasserfall können die Flächen des Plangebietes zwischen 1 Meter und teilweise 4 Meter überschwemmt werden.

Nach § 78b 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 beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt derzeitig im festgesetzten Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Jessen, hier Zone III. Festsetzung vom 21.12.1972 durch den Kreistag Jessen (Beschluss-Nr. 107/72).

Durch die untere Wasserbehörde ist geplant, dieses Wasserschutzgebiet durch Verordnung neu festzusetzen. Hierzu wurde durch den Wasser- du Abwasserzweckverband Elbe-Elster-Jessen ein Gutachten zur Überarbeitung dieses Schutzgebietes vorgelegt.
Mit der Überarbeitung sollen die tatsächlichen hydrogeologischen Grenzen des Einzugsgebietes an die örtlichen Gegebenheiten angepasst und Verbote und Nutzungsbeschränkungen festgelegt werden, die dem heutigen Stand eines vorsorgenden Trinkwasserschutzes entsprechen.

Nach dem vorgelegten Gutachten liegt das in Rede stehende Plangebiet außerhalb der berechneten 30-Jahres-Isochrone. Diese Linie würde in etwa der Festlegung der neuen Schutzzonengrenze III entsprechen.

Es ist davon auszugehen, dass das neue Bauplangebiet noch vor dem Abschluss des Verfahrens zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebiets Jessen Rechtsgültigkeit erlangt.

Die Errichtung von Wohngebäuden wäre auch in der jetzigen Schutzzonen III möglich, lediglich die Errichtung von Heizölanlagen und die Errichtung von Wärmepumpenanlagen unter Verwendung oberflächennaher Geothermie ist durch die Wasserbehörde per Einzelfallentscheidung zu prüfen.

3.3 Altlasten/ Bodenschutz

Quelle: Landkreis Wittenberg – FD Umwelt und Abfallwirtschaft – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Altlastenverdachtsflächen sind nicht registriert.

3.4 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA
Bergbau- und sonstige Abbaugebiete sind nicht betroffen.

4 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.

5 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus. Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt für eine ehemals bebaute und heute brachliegende Innenbereichsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung als Allgemeines Wohngebiet auf Antrag des Grundstückseigentümers herbeizuführen.
Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum der Stadt Jessen (Elster) zwischen der Annaburger Straße / L116, der Friedensstraße und der Gerbisbacher Straße. In der westlichen Nachbarschaft grenzen eine Gast- und Speisewirtschaft, sowie ein Lagergebäude eines Schaustellers an das Plangebiet. Ansonsten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung größtenteils Wohnnutzungen.
Das Plangebiet liegt vollständig im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster sowie derzeit noch im Trinkwasserschutzgebiet Jessen (Zone III).
Wesentliches Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. In der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Anforderungen zum Immissionsschutz bezüglich der angrenzenden Landesstraße untersucht und berücksichtigt. Des Weiteren werden Anforderungen zum Hochwasserschutz bezüglich der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet berücksichtigt. Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Die Lage des Plangebietes im derzeit geltenden Trinkwasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6 Raum- und Nutzungskonzept

6.1 Bau- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet ist auf einer Fläche von ca. 0,6 ha die Anlage einer Wohnsiedlung geplant. Die Flächenberäumung am Standort erfolgte bereits vor Planaufstellung durch den Grundstückseigentümer. Geplant ist die Bereitstellung von Bauplätzen für die Errichtung von 1-2 geschossigen Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen sowie von einem für den Nutzungszweck erforderlichen privaten Verkehrsweg. Es ist geplant 2 Wohngebäude mit 2 je Geschossen entlang der Annaburger Straße anzuordnen und diese 2 Wohngrundstücke über je eine Zufahrt zur Annaburger Straße zu erschließen. Die Erschließung der übrigen Bauplätze für die Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ist über eine 5,0 m breite und ca. 65,0 m lange Wohnstraße mit Anbindung an die Annaburger Straße vorgesehen, siehe Anlage 1 unverbindliche Parzellierungsplanung und Anlage 2 Zufahrtsplanung.
Die geplante Privatstraße ist für das Befahren von Müllfahrzeugen nicht vorgesehen. Für das Abstellen der privaten Abfallbehälter wird eine private Stellplatzfläche an der Zufahrt zur Annaburger Straße von ca. 2m x 5m festgelegt.

6.2 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,6 ha wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den dort allgemein und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgewiesen. Nicht zugelassen werden der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und mit der Zahl der Vollgeschosse I bis II als Mindest- und Höchstmaß festgelegt.
Die Bauweise wird als offene Bauweise für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen festgelegt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird entsprechend der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und mit einem Abstand von 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (entspricht ca. 9,5 m zur Straßenmitte der L116) festgelegt.
Ausgewiesen wird eine private Stellplatzfläche für Abfallbehälter gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB von 2m x 5m.
Ausgewiesen wird eine private Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer Breite von 5,0 m mit Straßenbegrenzungslinie.
Festgelegt werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden gemäß § 9 (1) Nr. 16c BauGB. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster sowie die geltenden Bestimmungen des § 78 (1) WHG nachrichtlich übernommen.
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Lage des Plangebietes innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Jessen (Zone III) nachrichtlich übernommen.
Gemäß § 9 (6) BauGB werden nach der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen geschützte Gehölze nachrichtlich übernommen.
Hingewiesen wird auf vorsorgliche Maßnahmen zum Immissionsschutz hinsichtlich Verkehrslärmes.

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 Stadtgebiet 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 Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere der geplanten und in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen unvereinbar. Die durch den Straßenverkehr in der Annaburger Straße vorhandenen Immissionsbelastungen sollen nicht weiter durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erhöht werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird durch den vorgenommenen Nutzungsausschluss nicht beeinträchtigt.

Maß der baulichen Nutzung
Die geplante 1-2 geschossige Bebauung für die neu zu errichtenden Gebäude ermöglicht am Standort unterschiedliche Ausnutzungen. Es können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen 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 Stellplätze und Garagen wird deshalb auch nicht vorgenommen. Diese sind auch auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Private Stellplatzfläche für Abfallbehälter
Da die geplante Privatstraße nicht mit 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden kann, werden im Zufahrtsbereich der Privatstraße zur Annaburger Straße Flächen zur Bereitstellung der privaten Abfallbehälter zur Abholung durch das beauftragte Entsorgungsunternehmen geschaffen.

Private Verkehrsfläche
Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Eigentum eines einzelnen Vorhabenträgers steht. Die Stadt Jessen plant keine öffentliche Erschließungsstraße. Für die Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist eine private Wohnstraße mit Anschluss an die Annaburger Straße / L116 vorgesehen.
Die öffentliche Verkehrserschließung der geplanten Wohnhäuser entlang der Annaburger Straße ist eventuell mit direkter Zufahrt von der Annaburger Straße geplant.
Vom Vorhabenträger werden die entsprechenden Ausführungsunterlagen der Stadt vorgelegt und die Genehmigung der Landesstraßenbaubehörde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eingeholt.
Die Herstellung der Verkehrsanlagen sowie die rechtliche Sicherung zur Benutzung für die jeweiligen Anliegergrundstücke werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt vereinbart.
Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge wird nicht vorgesehen. Die Erschließungsstraße ist nicht für die Benutzung von Müllfahrzeugen geplant.

Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster
Nach § 78 b 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.
Innerhalb des Plangebietes können sich voraussichtlich aller 200 Jahre Hochwasserstände zwischen 1 m bis teilweise 4 m einstellen. Die Höhe der angrenzenden Annaburger Straße beträgt mittig ca. 73,3 m ü. NHN. Das Gelände innerhalb des Plangebietes hat eine durchschnittliche Geländehöhe von ca. 73,00 m ü. NHN.
Eine Unterkellerung der geplanten Wohnhäuser ist nicht vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan werden die Gründungshöhen auf 73,3 m ü. NHN und weitere Vorsorgemaßnahmen u.a. sichere Lagerung wassergefährdender Stoffe und eine hochwassersichere Medieneinführung festgelegt. Mit den getroffenen Vorsorgemaßnahmen liegen die Fußbodenhöhe der Häuser und die Fahrbahnhöhe der Wohnstraße mindestens auf Höhe der angrenzenden Annaburger Straße. Weitere Maßnahmen sind nicht zielführend. Zwischen der Schwarzen Elster und dem Plangebiet liegt das Siedlungsgebiet der Stadt, welches das HQ_{200} teilweise zurückhält.

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 BauNVO.
Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach§ 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 i.V. Abs. 9 BauNVO.
- Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit

- Der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO
- Der Zahl der Vollgeschosse I - II als Mindest- und Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.2.1 Bauweise

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

7.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

7.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.3.1 Privater Stellplatz für Abfallbehälter

Festgesetzt wird eine private Stellplatzfläche von 2m x 5m für die Abholung der Abfallbehälter zur Entsorgung.

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

7.4.1 Private Verkehrsfläche

Festgesetzt ist ein privater Straßenraum mit Straßenbegrenzungslinie.
Die Aufteilung des Straßenraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

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

Gebäude und Verkehrsflächen sind hochwasserangepasst zu errichten. Festgesetzt ist die Gründungshöhe von mind. 73,3 m ü. NHN. Des Weiteren sind Abdichtungsmaßnahmen für Keller

sowie sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und hochwassersichere Medieneinführung vorzunehmen.

7.6 Nachrichtliche Übernahme

7.6.1 Hochwasserrisikogebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster. Hier gilt § 78b WHG.

7.6.2 Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Jessen (Zone III).

7.6.3 Gehölzschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baum gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster).

7.7 Hinweise

7.7.1 Hinweis zum Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkbereich der Landesstraße L116 (Annaburger Straße). Im Bereich von 25 m Abstand zur Straßenmitte sind zur Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005-1 nachtgeschützte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsorglich an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

7.7.2 Hinweis zur Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung mit Heizölanlagen und Wärmepumpenanlagen unter Verwendung oberflächennaher Geothermie, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist für das geplante Vorhaben gesichert.

8.2 Erschließung

8.2.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße L116 / Annaburger Straße zu erreichen.

Baulastträger: Landesstraßenbaubehörde
Regionalbereich Ost
Gropiusallee 1
06846 Dessau-Roßlau

Die Landesstraßenbaubehörde stimmt mit Schreiben vom 10.06.2020 der geplanten Zufahrt im Bereich von NK 42 44 034 nach NK 42 43 002 Station 7,969 zu.

Bei dem Bau der Zufahrt sind nachstehende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Bauarbeiten zur Herstellung der Zufahrt sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L116 möglichst wenig beeinträchtigt werden. Der Erlaubnisnehmer hat alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen. Hierzu wird auf § 45 Abs. 6 StVO verwiesen.
2. Die Baustellensicherung ist der zuständigen Verkehrsbehörde zur Anordnung vorzulegen und auf der Grundlage der RSA 95, aktuelle Fassung, auszuführen.

3. Rechtzeitig vor Baubeginn, mindestens eine Woche vorher, ist die zuständige Straßenmeisterei Jessen, Hennigstraße 23, 06917 Jessen, Tel. 03537 205560 zu informieren.
4. Nach Bauende ist eine Abnahme zu vereinbaren.
5. Für den Bau der Zufahrt ist die vorhandene Fahrbahnkannte geradlinig zu schneiden. Im Bereich der Zufahrt ist ein abgesenkter Bord einzubauen.
6. Der Befestigung der Zufahrt aus dem Antrag, bestehend aus,
   8 cm Rechteckpflaster auf
   4 cm Pflasterbettung
   43 cm Frostschutzschicht Ev2 mind. 120 MPa
   wird zugestimmt.
7. Die Breite der Zufahrt sollte den ortsüblichen Gegebenheiten angepasst werden.
8. Zur Fahrbahn hin ist die Zufahrt mit einem Einfahrtrichter zu versehen.
9. Die Fuge zwischen vorhandener Fahrbahn und abgesenktem Bord ist bituminös zu vergießen.
10. Es ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser von der Zufahrt auf die Fahrbahn geleitet wird und dass die Entwässerung der Fahrbahn jederzeit gewährleistet bleibt.
11. Während der Ausführung der Bauarbeiten ist die Straße, soweit erforderlich, zu reinigen. Insbesondere sind die durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen unverzüglich zu beseitigen. Ein Ablagern von Baustoffen, Baugeräten und dergl. auf Straßengebiet ist nicht zulässig.
12. Um Schäden an der Deckschicht der Straße zu vermeiden, dürfen bei den Bauarbeiten im befestigten Bereich der Straße nur gummibereifte Fahrzeuge und Geräte eingesetzt werden.
13. Leiteinrichtungen und Verkehrszeichen sind bei Verschmutzung unverzüglich zu säubern.
14. Die vorhandene Ausstattung der Straße ist nicht zu beschädigen.
15. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.
16. Im Wurzelbereich von Straßenbäumen sind Bodenauftrag, Bodenabtrag, Bodenverdichtung, die Lagerung von Baustoffen o.ä. sowie die Befahrung mit Arbeitsgeräten und – maschinen grundsätzlich untersagt. Als Wurzelbereich wird die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronentraufe) zuzüglich allseitig 1,5 m definiert.

8.2.2 Energieversorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anhang 2 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise:
Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.
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.
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
- Beschreibung (Umfang, Zeitfenster, vorgesehener Ablauf der Erschließung)

Daraus folgt der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Mitnetz Strom und dem Erschließungsträger.

8.2.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anhang 3 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise:
Eine Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser und die entsprechende zentrale Schmutzwasserentsorgung sind aus technischer Sicht realisierbar. Die geplante Parzellierung der Flurstücke und die damit verbundene Ausweisung der Baugrundstücke machen aber eine komplette Neuerrichtung der Grundstücksanschlüsse notwendig. Als Grundlage für die Planung, die Durchführung und die Finanzierung der Baumaßnahme ist von den Beteiligten zeitnah eine Erschließungsvereinbarung zu erarbeiten. Zur Vorbereitung der Vereinbarung fand am 19.06.2020 ein Abstimmungstermin aller Beteiligten statt.

Die Berechnung der Flächenbeiträge für Trinkwasser und Schmutzwasser lt. Satzung des WAZV erfolgt nach Ausweisung der Flächen.

8.2.4 Fernsprechversorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anhang 4 in die Begründung aufgenommen.

Hinweise:
Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung der Wohnanlage durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.
Es wird darum gebeten, die Telekom rechtzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Ausführungsplanungen einzubeziehen, damit notwendige Maßnahmen der Telekom Deutschland GmbH im Einzelnen abgestimmt werden können. Die notwendigen Maßnahmen sind dann nach der Bauentscheidung vom Vorhabenträger der Telekom rechtzeitig, objektkonkret, begründet u. terminiert zur Bauausführung in Auftrag zu geben. Wenn eine koordinierte Verlegung / Änderung Sicherung unserer vorhandenen TK-Linien nicht möglich ist, ist es zur Realisierung notwendig, dass der Deutschen Telekom AG ein Zeitfenster im Rahmen der Baumaßnahme für ihre Arbeiten eingeräumt wird. Für eventuelle Rückfragen stehen die Mitarbeiter der Telekom unter der Telefonnummer 0345/7718237 gern zur Verfügung.

8.2.5 Erdgasversorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Leitungsbestandsplan wird als Anhang 1 in die Begründung aufgenommen.

Eine Versorgung des Plangebietes ist möglich.

Hinweis:
Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet

Mit dem Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben.
Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden.

8.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

8.2.7 Löschwasser

Zuständig ist Stadt Jessen (Elster)
Schloßstr. 11
06917 Jessen (Elster).

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48m³/h (800l/min) für eine Zeit von zwei 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 an Ecke Annaburger Straße / Friedensstraße mit 48 m³/h Leistung.
Für die Baufläche bedarf es zum gesicherten Brandschutz eines Nachweises im Bauantragsverfahren. Es sind Zufahrten und Fahrwege für die Feuerwehr gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken i.V.m. der DIN 14090 zu berücksichtigen.

8.2.8 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.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.

8.2.9 Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange

8.2.9.1 Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Plangebietes sind durch Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) gekennzeichnet, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBI. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBI. LSA Nr. 21/2012 S. 510) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.
Zusätzlich ist bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

8.2.9.2 Landkreis Wittenberg, Fachdienst Gesundheit

- Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl, I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934)) geändert worden ist, zu berücksichtigen.
- Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung von 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934) geändert worden ist, ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

8.2.9.3 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt

Es wird darauf hingewiesen, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

9 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	5.674 m²
Private Verkehrsfläche	326 m²
Gesamt:	**6.000 m²**

10 Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten zu berücksichtigten Belangen zählen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Immissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

10.1 Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkbereich der Landesstraße L116 (Annaburger Straße). Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
Nach der Straßenverkehrszählung des Landes Sachsen-Anhalt (Erfassungsjahr 2015) wurde für den Verkehrsabschnitt L116 im Bereich des Plangebietes eine tägliche Verkehrsstärke von 1.742 Kfz davon 66 für Schwerverkehr festgestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens infolge von Verkehrslärmimmissionen ist daraus resultierend nicht zu erwarten. Nach DIN 18005-1 werden im Abstand von 25m zur Mitte des Fahrstreifens der L116 die schalltechnischen Beurteilungspegel nachts nicht eingehalten.
Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen im Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=9,5m zur Mitte des Fahrstreifens) der Annaburger Straße festgesetzt.

Die Abstände der bestehenden Bebauung entlang der Annaburger Straße liegen teilweise ebenso nah an der Straßenkante. Es ist davon auszugehen, dass der Straßenverkehr auf der Annaburger Straße bereits für die bestehende Ortslage schalltechnisch verträglich ist. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von 25 m Abstand zur Fahrbahnmitte für die Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005-1 vorsorglich die nachtgeschützten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden sollen.

10.2 Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild

10.2.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V 35 Wohnbebauung „Am Schützenhaus“ liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

10.2.2 Biotope und Pflanzen

Der Planungsraum liegt in innerstädtischer Lage. Die Im Plangebiet vorhandenen Biotope wurden durch Kartierung erfasst. Die Einschätzung der Biotoptypen erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die in der Tabelle 1 aufgeführten Biotoptypen.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Bestand			
Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung	**Wert**	**Fläche**	**Gesamt**
Code	A	B	C=A*B
GSB Scheerrasen	7	820 m²	5.740
AKD Grabeland	6	5.180 m²	31.080
HEX sonstiger Einzelbaum	12	3 Stück	36
HEB alter Einzelbaum	23	1 Stück	23
Summe			36.879

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) geschütztes Gehölz, siehe nachfolgende Tabelle 2.

Tabelle 2: geschützte Gehölze im Plangebiet

Baum Nr.	Baumart	Kronendurch-messer in m	Stamm-anzahl	Stamm-umfang in cm in 1m Höhe	Bemerkung
1	Rot-Esche	17	5	Je 40	Liegt an der Verkehrsfläche

Geschützte Gehölze nach der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster)
Geschützt sind:

1. Bäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 60 cm beträgt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.
2. Mehrstämmige Bäume, deren Summe der Stammumfänge in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 120 cm beträgt, davon ein Stamm aber einen Mindestumfang von 40 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden aufweist.

Nicht unter diese Satzung fallen

- Obstbäume in Klein-, Siedlungs- und Hausgärten sowie in Plantagen
- Walnussbäume
- Bäume in Einzelgärten von Kleingartenanlagen nach § 1 Bundeskleingartengesetz;
- Kiefern, Fichten, Tannen, Birken, Pappeln und Koniferen in sichtbar umfriedeten Grundstücken

Gemäß § 3 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu beschädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten des § 3 Abs. 1 kann gemäß § 5 auf schriftlichen Antrag eine Ausnahme / Befreiung erteilt werden.
Im Bebauungsplan wird der geschützte Baum nachrichtlich übernommen. Auf die geltenden Bestimmungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

10.2.3 Pflanzen und Tiere und Artenschutz

Das Plangebiet wurde durch das Büro Dr. Zuppke am 26.06.2020 hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht, siehe Anlage 3 der Begründung.
Folgendes wurde festgestellt:
Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war am Tag der Begehung eine umgepflügte und planierte, vegetationsfreie Fläche. Lt. Mitteilung des Eigentümers war es zuvor eine ungenutzte Fläche, auf der in der zurück liegenden Zeit viele Einwohner von Jessen ihren Müll und Abfall illegal abgelagert und „entsorgt“ hatten. Diese Fläche ist zu Beginn 2020 beräumt und eingeebnet worden, so dass sie sich in dem vorgefundenen Zustand darbot. Lediglich am Straßenrand zur Annaburger Straße befindet sich ein etwa 10 m breiter Streifen mit Ruderalvegetation, einer höheren Rot-Esche (Fraxinus pennsylvanica) und drei Kirschbäumen (Cerasus avium), davon einer abgestorben.
An der nördlichen Gebietsgrenze befindet sich eine kleine Grünlandfläche im stark ruderalisierten Zustand mit Robinienstubben, deren Aufwuchs abgesägt war, ebenso eine kleine Flächenausragung an der NW-Ecke. An der S-Grenze steht ein stark fruchtender Kirschbaum (Cerasus avium). Begrenzt wird die B-Planfläche von der Landstraße nach Annaburg sowie an den drei anderen Seiten von Wohn- und Gewerbegrundstücken, so dass eine Lückenbebauung im innerstädtischen Bereich der Stadt Jessen unmittelbar neben dem frequentierten Hotel „Schützenhaus“ erzielt wird.

Diese Fläche bietet weder Säugetieren, Vögeln, Kriechtieren oder Lurchen Lebensraum. Auch Insekten finden mangels Pflanzenaufwuchs keine Lebensbedingungen. In der Zeit der Begehung konnten nur verwilderte Straßentauben (Columba livia f. domestica) sowie einzelne Haussperlinge (Passer domesticus) und Stare (Sturnus vulgaris) Nahrung suchend kurzzeitig auf der Fläche festgestellt werden. Infolge des Fehlens von geeigneten Habitatbedingungen und der von ringsherum einwirkenden Störungen und Beunruhigungen wird die Möglichkeit einer Ansiedlung von gefährdeten und geschützten Tierarten auf dieser Fläche ausgeschlossen.
Fazit:

Zum Zeitpunkt der Begehung waren keine artenschutzrelevanten Konflikte erkennbar. Die Realisierung des B-Plans kann im gegenwärtigen Zustand keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB im Verfahren der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.
Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Unabhängig davon gelten für Gehölzbestände innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne die Bestimmungen der Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Jessen (Elster) (Baumschutzsatzung) vom 28.05.2013.
Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten).
Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist nach den Untersuchungsergebnissen Dr. Zuppke nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auftreten werden.

10.2.4 Boden

Altlasten
Altlasten und Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt.

Geologie
Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.
Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine Bedenken.

Boden
Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Detaillierte Informationen zu Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotential sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte liegen der Bodenschutzbehörde nicht vor.
Für die Bauflächen werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es deshalb zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB. In diesem Aufstellungsverfahren ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich für die Bodenbelastung nicht erforderlich.

10.2.5 Wasser

Oberflächenwasser
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Hydro- und Umweltgeologie
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Jessen (Zone III). Den Interessen des Trinkwasserschutzes ist in diesem Gebiet Vorrang einzuräumen. Von den Maßnahmen bzw. Nutzungen im Plangebiet darf keine Gefährdung des Grundwassers ausgehen.

Nach Aussage der unteren Wasserbehörde sind im Trinkwasserschutzgebiet die Errichtung von Heizölanlagen und Wärmepumpenanlagen durch die Wasserbehörde im Einzelfall zu prüfen.
Für das Baugebiet ist eine Wärmeversorgung mit Erdgas vorgesehen.

Grundwasser
Die Grundwasserführung ist im Bereich des Plangebietes hauptsächlich an quartäre Sande und Kiese gebunden. Der Grundwasserspiegel befindet sich in Oberflächennähe ≤ 2m unter Gelände. Im Grundwasserkataster des LHW Sachsen-Anhalt wird die flächenhafte Grundwassergeschütztheit mit sehr gering angegeben. Auf Grund fehlender bindiger Deckschichten besteht eine Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.
Schadstoffeinträge in das Grundwasser können durch sachgemäßen Umgang mit Schadstoffen und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nahezu ausgeschlossen werden.
Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bebauung können durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entgegnet werden. Im vorliegenden Fall wird das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht.

10.2.6 Klima und Luft

Mit dem Bebauungsplan werden Freiflächen durch Überbauung beansprucht. Damit verbunden sind bei Sonneneinstrahlung eine erhöhte Speicherung und eine Reflexion von Wärme. Durch das Anlagen von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann diese Beeinträchtigung gemindert werden.
Mit der Bebauung der Plangebietsfläche verschlechtern sich die lokalklimatischen Verhältnisse gegenüber den vorhandenen Verhältnissen nicht.

10.2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von baulichen Anlagen visuell verändert. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung der Ortsbebauung ein. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu unterstellen.

10.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.
Hinweise auf Bodendenkmalbereiche im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.
Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmalen, gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA, zu melden.

11 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkprognose

Der Bebauungsplan V 35 Wohnbebauung „Am Schützenhaus“ beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Baugebiet wird über eine neue private Wohnstraße mit Zufahrt zur L116 / Annaburger Straße erschlossen. Begrenzt wird das Plangebiet im Nordosten von der Annaburger Straße / L116 und Ortsbebauung, im Südosten und Südwesten von Ortsbebauung sowie im Nordwesten vom Hotel/Restaurant Schützenhaus und Lagerhalle.
Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Schwarzen Elster und im Trinkwasserschutzgebiet Jessen (Zone III).

Schutzgut Mensch
Für die Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die angrenzende L116/Annaburger Straße standen Verkehrsbelegungszahlen der Straßenverkehrszählung des Landes Sachsen-Anhalt zur Verfügung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnens infolge von Verkehrslärmimmissionen ist daraus nicht zu erwarten. Für die Einhaltung der geltenden Richtwerte der DIN 18005-1 wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Abstand von 25 m zur Fahrbahnmitte Schlaf- und Kinderzimmer vorsorglich an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden sollen.
Zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden werden Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen festgesetzt.
Die Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet wird beachtet.

Schutzgut Natur und Landschaft
Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange stand eine Relevanzprüfung (Dr. Zuppke 06/2020) zur Verfügung.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes V35 auf die einzelnen Schutzgüter hat ergeben, dass mit der möglichen Bebauung der Plangebietsfläche keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Funktion des Naturhaushaltes verbunden sind.
Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

12 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010; zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2; Fundstelle: MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)
- Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 28.05.2013
- DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, November 2020