

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 04.05.2021

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
1	<p><b>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 16.12.2020</b></p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) fest, dass der Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden der Stadt Jessen (Elster) mit der hiermit insbesondere verfolgten Zielstellung, innerhalb seines ca. 0,6 ha großen räumlichen Geltungsbereiches Reine Wohngebiete festzusetzen, <u>nicht</u> raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.</p> <p>Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 2 (2) LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.</p> <p><u>Hinweis zur Datensicherung</u> Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Nach Inkraftsetzung des B-Plans werden der Satzungsplan und die Begründung an die Landesentwicklungsbehörde übergeben.</p>
2	<p><b>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt</b></p> <p><b>Referat 407 - Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung, Stellungnahme vom 07.12.2020</b></p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg.</p> <p>Hinweis: Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V.m. Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil 1 S. 666) sowie auf die § 44 und 45 BNatSchG.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist am Verfahren beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 04.05.2021

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p><b>Referat 404 - Wasser</b>  <b>Stellungnahme vom 17.12.2020</b>                      Wahrzunehmende Belange des Referates 404 – Wasser - werden nicht berührt, wenn die Abstände zum Elbedeich wie beschrieben mit 60 Metern eingehalten werden und die Abstände richtig gemessen wurden. Die u.a. Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Hinweis: Gemäß § 97 Abs. 1 Satz 1 WG LSA sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen könnten, verboten. <b>(Deichschutzstreifen 5 m vom Deichfuß wasser- und landseitig gehören zum Deich, daran schließt sich der 10 bzw. 50 m breite Anlagenverbotsstreifen an.)</b></p> <p>Nach § 97 Abs. 2 WG LSA gelten für den sich anschließenden Anlagenverbotsstreifen des Deiches entsprechende Verbote. Gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung von 10 m und sonstige Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.</p> <p>Nach § 97 Abs. 3 Satz 1 WG LSA <u>kann</u> die Wasserbehörde Ausnahmen zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 2 <u>genehmigen</u>, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde <u>und</u> die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Mit dem zur Deichunterhaltung Verpflichteten ist Einvernehmen herzustellen.</p> <p><b>Obere Immissionsschutzbehörde</b>  <b>Stellungnahme vom 18.12.2020</b>                      Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die benannten Hinweise werden beachtet und eingehalten. Der Deichschutzstreifen und der Anlagenverbotsstreifen werden von Bebauungen freigehalten.</p> <p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p>
3	<p><b>Landkreis Wittenberg</b>  <b>Stellungnahme vom 22.12.2020</b></p> <p>Aus der Sicht der Fachdienste (FD):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordnung und Straßenverkehr</li> <li>- Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Forstbehörde</li> <li>- Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Immissionsschutzbehörde</li> <li>- Umwelt und Abfallwirtschaft — Untere Forstbehörde</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>- Gesundheit                      - Gebäude und Liegenschaften                      - Raumordnung und Regionalentwicklung — Kreisstraßen                      gibt es keine Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Entwurf.</p> <p><b><u>Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen</u></b>                      1. Der erforderliche Löschwasserbedarf für die zulässige Bebauung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung für eine Löschzeit von 2 h ist auf mind. 48 m<sup>3</sup>/h anzusetzen (Grundsatz). Die Gemeinde selbst legt im Bebauungsplan 96 m<sup>3</sup>/h fest. Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche durch die Gemeinde sicherzustellen.                      2. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.                      3. Es ist sicherzustellen, dass die Straße, welche zu den Objekten führt, den Ansprüchen der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr entspricht. Das heißt u.a. nötig sind eine Breite von min. 3m und eine lichte Höhe von min. 3,5m. Die Tragfähigkeit der Fahrbahn muss für min. 10 t Achslast und min. 16 t Gesamtgewicht ausgelegt sein. Die weiteren Angaben sind der Richtlinie zu entnehmen.                      Es ist (vor allem in Anbetracht der nicht vorgesehenen Parkflächen) durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die notwendige Zugänglichkeit für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet ist.                      Rechtsgrundlagen: BrSchG LSA § 2 (2) Ziff. 1                      BauO LSA § 14 Ziff. 1                      Arbeitsblatt W 405 des DVGW                      Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr</p> <p>Ansprechpartner: Herr Bär                      Tel. 03491-479-261</p> <p><b><u>Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft — Untere Wasserbehörde</u></b>                      Die untere Wasserbehörde nimmt zum vorgelegten Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p><u>Lage zu Oberflächengewässern</u>                      An der westlichen Grenze des überplanten Gebietes verläuft der Schloßgraben</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.                      In der Begründung zum Entwurf des B-Plans ist bereits ausgeführt, dass der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen ist (Grundsatz). Der Löschwasserbedarf für den Grundsatz wird über einen Flachspiegelbrunnen in der Dorfstraße, ca. 150 m östlich des Plangebietes sichergestellt.                      Bezüglich des Objektschutzes ist auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.</p> <p>Die Verkehrsfläche entspricht den geforderten Parametern hinsichtlich der Befahrbarkeit durch die Feuerwehr. Sie ist für die Belange des Hochwasserschutzes angelegt und ist für diese Zwecke auch ständig befahrbar.</p>

Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen

Stand 04.05.2021

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Klöden. Ein Gewässer II. Ordnung.                      Im B-Plan wurde zwar von der Böschungsoberkante des Grabens eine Baugrenze von fünf Metern festgelegt, diese liegt jedoch innerhalb des festzusetzenden Bereiches des Wohngebietes (rot markiert).                      Dies erweckt den Anschein, dass mögliche Bauherren bis an die Baugrenze bauen dürfen. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die Grundstücksbesitzer die Grundstücke auch einfrieden wollen, ist die rot markierte Fläche des Wohngebietes bis an die Baugrenze zu verschieben.</p> <p>Bisher erfolgte die Gewässerunterhaltung des Schloßgrabens im nördlichen Abschnitt des vorgelegten B-Planes von der östlichen Gewässerseite aus. Eine Unterhaltung von der westlichen Seite ist hier auf Grund des eingefriedeten Gartengrundstückes nicht möglich.                      Im Südlichen Teil des B-Plangebietes findet offensichtlich die Unterhaltung durch die anliegenden Grundstücksbenutzer statt, da diese komplett eingefriedet sind.                      Dies konnte in einer Vorortbegehung gemeinsam mit dem Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ am 8. Dezember 2020 festgestellt werden.                      Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 50 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG.LSA) ist es im fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen u. a. verboten, bauliche Anlage zu errichten. Hierzu gehören auch Zaunanlagen und andere Einfriedungen.                      Dies gilt ebenso für die südwestliche Begrenzung des B-Planes. Dort ist die Uferböschung zum Schloßteich sehr steil.                      Für die Unterhaltung der Gewässer ist der fünf Meter breite Gewässerrandstreifen frei zu halten und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch die Bebauung mit Nebenanlagen hier auszuschließen.</p> <p><u>Hochwasserschutzanlagen Abstand zu Deichen</u>                      Für die Festsetzung der B-Plan-Grenzen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Baugrenze außerhalb des Anlagenverbotsstreifens nebst Deichschutzstreifen liegt.                      Laut WG LSA dürfen in einem Abstand von 50 Metern zum Deich sonstige Anlagen jeder Art nicht errichtet werden.                      Nach § 94 (1a) gehören zum Deich der Deichkörper, der Deichverteidigungsweg, die beidseitigen Deichschutzstreifen und die Sicherungsbauwerke wie Fußbermen, Qualmdeiche, Deichseitengräben, Fuß- und Böschungssicherungen sowie Siele und Deichrampen. Die Deichschutzstreifen grenzen in einer Breite von fünf Metern am Deichkörper an; die Breite ist ausgehend vom Deichfuß zu messen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt. Das Baugebiet wird auf die Baugrenze zurückgenommen. Der Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante wird als private Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt. Das Baugebiet wird auf die Baugrenze zurückgenommen. Der Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante wird als private Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.</b></p> <p>Den Hinweisen folgend wurde die Vermessung der Deichanlage vorgenommen und im Plan dargestellt. Die Abstände der Baugrenzen wurden mit Maßangaben versehen. Es erfolgte eine erneute Beteiligung der unteren Wasserbehörde.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Inklusive des Deichschutzstreifens und des Anlagenverbotsstreifens dürfte die Baugrenze erst bei 55 Metern Abstand beginnen. Siehe Foto.</p>  <p>Für Genehmigungen bzw. Ausnahmen vom Verbot nach § 97 Abs. 2 WG LSA ist die obere Wasserbehörde beim Landesverwaltungsamt zuständig.</p> <p><u>Hochwasserrisikogebiet</u>                  Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) nach § 78 b Abs. 1 WHG vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254). Die Höhe der möglichen Überschwemmung bei einem solchen Ereignis können unter folgendem Internetlink eingesehen werden. (<a href="https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html">https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html</a>).                  Nach der Risikokarte für das HQ 200 (200-jähriges Extremereignis ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) kann das Flurstück in einer Höhe von 2-4 Meter überschwemmt werden.                  Nach § 78 b WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden <b>in der Abwägung</b> nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches <b>zu berücksichtigen</b>; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz</p>	<p><b>Die Hinweise zum Hochwasserrisikogebiet werden zur Kenntnis genommen und in den B-Plan aufgenommen als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB.</b>                  An der Festsetzung der Baugebiete wird festgehalten.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 04.05.2021

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.                      Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Ölheizungen dürfen in Risikogebieten gemäß § 78 c WHG grundsätzlich nicht errichtet werden. Dies ist entsprechend auf der Planzeichnung festzusetzen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>                      Gegen das breitflächige Versickern des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche bestehen seitens der Wasserbehörde keine Bedenken. Nach § 69 WG.LSA ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.</p> <p><u>Andere Leitungen</u>                      Über das Grundstück verläuft eine Regenwasserleitung der Gemeinde. Der Einlaufschacht vor dem Gewässer ist im B-Plan gekennzeichnet. Eine Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung für diese Leitung wurde durch die Wasserbehörde bisher nicht erteilt (kein Antrag). Eine Sicherung der Leitung, sofern diese vor 1990 errichtet und betrieben wurde, wird der Stadt Jessen (Elster) empfohlen.</p> <p>Ansprechpartner: Frau Neumann                      Tel. 03491-479-896</p> <p><b><i>Nochmalige Beteiligung mit e-mail vom 23.02.2021 zum ergänzten Lageplan mit dem vermessenen Elbedeich vom 12.02.2021</i></b>  <b><u>Stellungnahme vom 02.03.2021</u></b>                      Nach Prüfung des von Ihnen nachgereichten Lageplanes kann festgestellt werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes bei Einhaltung der verzeichneten Abstände eingehalten werden.                      Die Prüfung ist mit dem Unterhaltungspflichtigen, hier Flußbereich Wittenberg beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, abgestimmt.</p>	<p><b>Zum Hochwasserrisiko HQ200 erfolgt eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass Ölheizungen im Risikogebiet unzulässig sind.</b></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Jessen (Elster) als Anlagenbetreiber wird bei der unteren Wasserbehörde einen Antrag für die Anlagenrechtsbescheinigung stellen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Somit kann der Festlegung der Baugrenze zugestimmt werden.</p> <p>Für die weiterhin notwendige Gewässerunterhaltung am Schloßgraben durch den UHV „Schwarze Elster“ ist der Abstand von fünf Metern zur Böschungsoberkante - auch für Einfriedungen – einzuhalten.</p> <p>Alle anderen Punkte der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 09.12.2020 behalten ihre Gültigkeit.</p> <p><b><u>FD Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</u></b></p> <p><b>1. Altlasten (zu Nr. 2.2)</b>                      Das Gebiet der beplanten Fläche wurde auf Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen überprüft. Im Gebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Müllkippe Verlängerung BHG-Hof“ (Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstücke 16, 10/4, 824, 825, 826, 827, 539). Die Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg archiviert, das heißt aus dem Altlastenverdacht entlassen.                      Werden bei den Erdarbeiten zur Errichtung der Wohnhäuser und anderer Bebauungen 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.</p> <p><b>2. Bodenschutz</b>                      Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.                      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 <a href="http://www.lau.sachsen-anhalt.de">www.lau.sachsen-anhalt.de</a>, Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Mai 2013).                      Die Archivbodenkarte zeigt für das Plangebiet „Suchräume für seltene/individuelle</p>	<p><b>Der B-Plan wird dahingehend geändert, dass die Gewässerrandstreifen von 5 m für die Gewässerunterhaltung von der Bebauung freigehalten werden. Es werden private Grünflächen anstelle der reinen Wohngebiete ausgewiesen.</b>                      Die Hinweise und Anregungen sind beachtet; siehe oben.</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Baudurchführung beachtet.</p> <p>Mit Verweis auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB besteht kein Erfordernis für die Umweltprüfung des B-Plans.                      Die Hinweise zum Bodenschutz und zum Bodenfunktionsbewertungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Erfordernisse für Planänderungen oder Ergänzungen leiten sich nicht ab.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 04.05.2021

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Bodenformen". Diese Suchräume sind als Information und Hinweise auf das mögliche Vorkommen seltener Bodenformen und Bodengesellschaften zu werten. Für den Planungsraum liegen keine Daten für das Wasserhaushaltspotenzial vor. Aus den Bewertungsergebnissen für die 2 Bodenfunktionen Ertrag und Naturnähe wurde für den Planungsraum die Bewertungsstufe 3 als Gesamtbewertung ermittelt. Die Stufe 3 kennzeichnet eine mittlere Funktionserfüllung. Für die Bauflächen werden unversiegelte Flächen beansprucht. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es deshalb zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen. Es ist sparsam mit dem Boden umzugehen.</p> <p><b>3. Abfallentsorgung (zu Nr. 4.7)</b>                  Auf die Belange der Abfallentsorgung wird in der Begründung zum Bebauungsplan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ unter Nr. 4.7 hingewiesen. Die Möglichkeiten der Abfallabholung sind mit der Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg abzustimmen. <u>Eventuell müssen gesonderte Aufstellflächen für Abfallbehälter im Bereich des Planungsgebietes geschaffen werden.</u></p> <p><b>4. Verkehrsflächen (zu Nr. 3.0 und 4.4)</b>                  Im Entwurf des BBP V 34 wird eine private Verkehrsfläche mit 9 m Breite festgelegt. Die bituminierte Fahrspur besitzt eine Breite von 3 m. Am Fuß des Elbdeiches besteht die Wegeverbindung zum nördlich verlaufenden öffentlichen Weg, so dass sich eine Umfahrung des Plangebietes möglich ist.</p> <p>Ansprechpartner: Frau Lehmann 03491 / 479-898</p> <p><b><u>Fachdienst Raumordnung und Regionalentwicklung</u></b>                  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche, welche gemäß Ziel 25 Nr. VIII des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur innerhalb des Vorranggebietes für Wassergewinnung „Klöden/Elbaue“ liegt. Ein Zielverstoß der Planung liegt nicht vor.                  Seitens der unteren Landesentwicklungsbehörde gibt es zu dem o. g. Vorhaben keine Einwände.                  Die vorliegende Planung/Maßnahme ist gemäß dem Runderlass (RdErl. des MLV vom 01.11.2018 — 24-20002-01) und der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 16.12.2020 nicht raumbedeutsam. Somit ist eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Ansprechpartner: Frau Mehr 03491/479-752</p> <p><b>Fachdienst Bauordnung</b>                      Damit die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der festgesetzten privaten Erschließungsstraße gesichert ist, muss neben dem tatsächlich erfolgten Ausbau nach Nr. 4.4. der Planbegründung auch dessen rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeit oder Baulast erfolgen.</p> <p><b>Fachdienst Bauordnung - Städtebau</b>                      1. Die Aufstellung des hier vorgelegten Bebauungsplans wird mit der Notwendigkeit von Bauland im Ort begründet, „<i>verfügbares Baulandpotenzial für den Wohnungsbau ist derzeit nicht ausreichend</i>“.                      Durch das Verfahren nach § 13 b BauGB besteht die Möglichkeit der Beplanung von Außenbereichsflächen zur Wohnnutzung. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB ist jedoch die vorherige Ausschöpfung von Potentialen im Innenbereich, wie Baulandreserven, Nachverdichtung usw. In Klöden gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan B-Plan Nr. 2 „Wohnungsbaugebiet Mittelweg“ aus dem Jahre 2006 mit einer enormen Baulandreserve. Wie mit diesem Potential an vorhandenen Bauflächen umgegangen werden soll, ist von der Gemeinde als Belang im Verfahren zu berücksichtigen.                      Die dringenden Gründe für die Aufstellung dieses Planes als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB sind aufgrund der noch vorhandenen Baulandreserve des Bebauungsplanes „Wohnungsbaugebiet Mittelweg“ dahingehend noch umfangreicher zu begründen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Stadt Jessen (Elster) wird begründet auf den Erschließungsvertrag die rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeit oder Baulast veranlassen.</p> <p>Die ehemals eigenständige Gemeinde Klöden hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbaugebiet – Mittelweg“ im Jahr 2006 zur Rechtskraft geführt. Ziel war die Schaffung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau, um insbesondere junge Familien in der Gemeinde zu halten und so der Abwanderung entgegenzuwirken. Die Realisierung des Plans scheiterte bislang an der Grundstückskonstellation mit den verschiedenen Interessenlagen der Eigentümer sowie an der Finanzierung der Erschließung. Es wurden lediglich 2 Wohnhäuser seit 2006 im Gebiet neugebaut; in Randbereichen an der Lindenstraße und am Mittelfeld. Nach der Eingemeindung zur Stadt Jessen (Elster) haben sich die Voraussetzungen bzw. Bedingungen für die Erschließung des Baugebietes nicht geändert. Die Stadt Jessen (Elster) ist finanziell nicht in der Lage, ohne Fremdhilfe die Erschließung zu sichern. Darüber hinaus müssten die Regelungen für die Bodenordnung erfolgen; ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB konnte noch nicht abschließend geprüft werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 ist daher weder aktuell noch in absehbarer Zeit zu erwarten. Die Bebaubarkeit ist nicht gegeben - eine Baulandreserve besteht demnach in Klöden nicht. Überdies wäre zu prüfen, ob die Planinhalte und Planfestsetzungen nach 15 Jahren noch zielführend und umsetzbar sind.                      Der vorliegende Bebauungsplan für die Wohnbebauung „Am Damm“ basiert auf Initiative der Grundstückseigentümerin bzw. Vorhabenträgerin für die Errichtung eines eigenen Wohnhauses und weiterer Einfamilienhäuser. Sie verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Jessen (Elster) zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes. Die Baugebietsflächen sind eigentumsrechtlich sofort verfügbar. Es ist von einer raschen Bebauung für das vergleichsweise kleine Baugebiet auszugehen.  <b>Die Begründung zum vorliegenden B-Plan Wohnbebauung „Am Damm“ wird in Bezug auf die dringenden Gründe für die Aufstellung ergänzt.</b></p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Wie mit E-Mail vom 17.12.2020 bestätigt, wird die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde bis spätestens 22.01.2021 nachgereicht.</p> <p><b>Landkreis Wittenberg, Stellungnahme vom 20.01.2021</b>  <b>Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Dem Landkreis Wittenberg wurden die Unterlagen zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes übergeben. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB reiche ich Ihnen hiermit die Stellungnahme der <b>Unteren Naturschutzbehörde</b> nach.</p> <p>Aus artenschutzfachlicher und —rechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes V 34 Wohnbebauung "Am Damm" im OT Klöden, wenn die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt und <u>in den textlichen Festsetzungen festgesetzt werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen VASB1 bis VASB3, CEF 1 und die Einsetzung der ökologischen Baubegleitung bei sämtlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen</li> <li>2. Anbringen von zwei artspezifischen Nisthilfen pro verlustiger Brutstätte in Gebäuden oder an den Gehölzen entsprechend S. 30 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages</li> </ol> <p><u>Begründung</u>                  Die geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen sind erforderlich um Beeinträchtigungen von nach BNatSchG besonders und streng geschützten Arten zu vermeiden.</p> <p>Ansprechpartner: Frau Gorges 03491 / 479-808</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind bereits als textliche Festsetzungen im B-Plan verankert. Insofern ist auch von deren Umsetzung bei der Baudurchführung auszugehen.</p>
4	<p><b>Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg</b>  <b>Stellungnahme vom 16.12.2020</b></p> <p>Mit dem 0,65 ha großen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung von 4 bis 6 Einfamilienhäusern geschaffen werden.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl. LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg und die kreisfreie</p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gern. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gern. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutender Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.</p> <p><u>Hinweise:</u>                  Das Plangebiet befindet sich gem. Hochwassergefahrenkarte des LHW in einem Bereich für Hochwasser mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (Extremereignis HQ<sub>200</sub>/HQ<sub>extrem</sub>). Daher wird empfohlen, im Bebauungsplan darauf hinzuweisen.</p>	<p>Die oberste Landesplanungsbehörde hat mit Ihrer Stellungnahme vom 20.01.2020 festgestellt, dass es sich bei dem B-Plan um kein raumbedeutendes Planvorhaben handelt.                  Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><b>Der Hinweis auf das Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) wird in den B-Plan aufgenommen.</b></p>
5	<p><b>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt                  Stellungnahme vom 08.12.2020</b></p> <p>die Beteiligung bezüglich der Fortführung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Auf das Vorhandensein und den entsprechenden Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) wird in der Begründung auf der Seite 15 im Punkt 4.7 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowie auf der</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Entwurfszeichnung im Punkt „Hinweise“ jeweils unter „Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters“ verwiesen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die aufgeführten Auflagen und Vorgaben bezüglich der Grenzmarken beachtet werden.</p>	
6	<p><b>Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost Stellungnahme vom 01.12.2020</b></p> <p>Mit Schreiben vom 26.11.2020 haben Sie mich über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Die Unterlagen, welche ich der angegebenen Internetseite entnehmen konnte, habe ich auf die Belange der LSBB, RB Ost überprüft.                      Im Ergebnis der Überprüfung ist festzuhalten, dass die Belange der LSBB, RB Ost nicht betroffen sind und zur Bauleitplanung keine Einwände bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.</p>
7	<p><b>Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Ost, Polizeirevier Wittenberg keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.</p>
8	<p><b>Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt Stellungnahme vom 22.12.2020</b></p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass hier eine Annäherung an eine Hochwasserschutzanlage erfolgt. Aus den Plänen sind die Abstände zur Hochwasserschutzanlage nicht ersichtlich. Ohne entsprechende Bemaßung ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich.                      Ich bitte um Nachreichung.</p> <p><b><u>Nochmalige Beteiligung mit e-mail vom 23.02.2021 zum ergänzten Lageplan mit dem vermessenen Elbedeich vom 12.02.2021                      Stellungnahme vom 02.03.2021</u></b></p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt als Träger öffentlicher Belange in Eigenschaft des LHW als Betreiber und Eigentümer an Gewässern 1. Ordnung, wasserwirtschaftlichen Anlagen und Hochwasserschutzanlagen.</p>	<p>Den Hinweisen folgend wurde die Vermessung der Deichanlage vorgenommen und im Plan dargestellt. Die Abstände der Baugrenzen wurden mit Maßangaben versehen. Es erfolgte eine erneute Beteiligung der unteren Wasserbehörde.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und der örtlichen Gegebenheiten stelle ich fest, dass die Belange des Hochwasserschutzes bei Einhaltung der verzeichneten Abstände nicht betroffen sind.                      Ich weise darauf hin, dass es bei Hochwasserereignissen der Elbe zu erhöhten Grundwasserständen kommt.</p>	<p>Kenntnisnahme; keine Abwägung erforderlich.                       Ein Hinweis zu erhöhten Grundwasserständen ist bereits Bestandteil des Plans.</p>
9	<p><b>Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.                      Es wird davon ausgegangen, dass die Stromversorgung für das Plangebiet gesichert werden kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag für die Sicherung der Erschließung.</p>
10	<p><b>Wasser- und Abwasserzweckverband „Elbe-Elster-Jessen“ Stellungnahme vom 17.12.2020</b></p> <p>Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) billigte in seiner Sitzung am 02.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2020. Die von Ihnen vorgelegten Unterlagen wurden geprüft. Nachstehende Hinweise und Forderungen sind aus Sicht des WAZV Jessen bei der weiteren Planung und der Realisierung des Vorhabens zu beachten und einzuhalten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Änderungen der von uns bestätigten Unterlagen dürfen nur mit unserem Einverständnis erfolgen.</li> <li>2. Horizontale und vertikale Mindestabstände zu bestehenden Versorgungsleitungen und Bauwerken sind gemäß DIN EN 805:2000-03 gewissenhaft einzuhalten. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut und bepflanzt (Mindestabstand 2,5 m) werden. Die Schutzstreifenbreiten gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 und GW 125 sind einzuhalten.</li> <li>3. Die Gültigkeit der vorliegenden Zustimmung erlischt, wenn gerechnet vom Ausstellungsdatum, nicht innerhalb von 1 Jahr mit der Realisierung des geplanten Vorhabens begonnen wird.</li> <li>4. Vier Wochen vor Baubeginn ist unter Vorlage der verbindlichen Projektpläne (Maßstab 1:500; 1:1000), die Schachterlaubnis in unserem Hause einzuholen.</li> <li>5. Darüber hinaus sind von Ihnen folgende Forderungen und Hinweise zu beachten:</li> </ol>	<p>Die Hinweise und Forderungen werden zur Kenntnis genommen.                      Einzelheiten zur Erschließung mit Trinkwasser und zur Abwasserentsorgung werden zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband vertraglich vereinbart. Grundlage ist ein Erschließungsplan, der durch den Vorhabenträger zu erstellen bzw. zu veranlassen ist.                      Konflikte mit dem Anlagenbestand sind nicht erkennbar.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 04.05.2021

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Die vorhandenen Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind in den beiliegenden Lageplänen ersichtlich. Diese Pläne können nur zur Orientierung dienen, nicht aber zur Maßentnahme. Der genaue Trassenverlauf ist im Beisein eines unserer Mitarbeiter vor Ort abzustimmen.</p> <p>Ein Zugangspunkt des künftigen Wohngebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage des WAZV stellt der Schacht KlöAD01 in der Straße „Am Damm“ dar. Als bisheriger Endpunkt des Kanalsystems ist er mit einer Tiefe von 1.44m sehr flach. Eine Erweiterung als Freigefällekanal ist somit <b>nicht</b> möglich. Der Anschluss kann nur über eine Druckleitung und den dazugehörigen Hauspumpwerken realisiert werden. Die Bauarbeiten zur Errichtung der SW-Anschlüsse können aus Kapazitätsgründen nicht vom WAZV ausgeführt werden. Die Arbeiten kann eine Tiefbaufirma mit einer Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ 961 ausführen.</p> <p>Die bereits vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung VWT 63x5.8 PE-HD kann für die Versorgung der neuen Wohngrundstücke verlängert werden. An die neue Versorgungsleitung können dann die Hausanschlussleitungen angebunden werden. Die hinter liegenden Grundstücke stellen in dieser Planung ein Problem dar, da eine Trassenführung und somit eine Erschließung von der künftigen Erschließungsstraße nicht ohne weiteres möglich ist. Eine Baumaßnahme in diesem Umfang ist für unser Personal nicht zu schaffen, da Aufgaben der Wasserversorgung parallel zu gewährleisten sind. Die Einbindung der Erschließungsleitung an das bestehende Rohrnetz bleibt dem WAZV vorbehalten. Die Kosten für den Anschluss der neuen Trinkwasseranlage an die bestehende Versorgungsleitung werden Ihnen nach erfolgter Planung kalkuliert. Die komplette Erschließung der Baugrundstücke kann nach den Vorgaben des WAZV durch den Investor erfolgen. Die Baufirma muss ein Zertifikat GW301 für die Errichtung der Trinkwasserleitungen nachweisen.</p> <p>Zur reibungslosen Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist vor Baubeginn eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Investor und WAZV zu erarbeiten. Des Weiteren benötigen wir zur Genehmigung der Baumaßnahme eine detaillierte Planung. Die Kosten der kompletten Erschließung trägt der Investor. Aus diesem Grund sehen wir es als kostensenkend an, wenn der Investor nach genehmigter Planung einen Bauträger zu günstigen Konditionen für die gesamte Baumaßnahme bindet.</p>	

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Für die Anbindung des Baugebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und an die Trinkwasserversorgung wird laut der Satzung des WAZV ein einmaliger Flächenbeitrag erhoben.</p> <p>Weitere Bedenken, Anregungen, Hinweise bzw. Forderungen zum Entwurf des B-Planes V34 „Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden bestehen seitens des WAZV Jessen derzeit nicht. Wir bitten darum den WAZV Jessen rechtzeitig in die weiteren Planungen einzubeziehen, so dass auch entsprechende Kapazitäten unsererseits geplant werden können.</p> <p><b>Bitte informieren Sie uns rechtzeitig, wenn bei der weiteren Planung Konfliktpunkte auftreten.</b></p>	
11	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 22.12.2020</b></p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe-rechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.                  Das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.                  In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei.                  Alle Angaben zu den Telekommunikationslinien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.</p> <p>Die dargestellten Telekomtrassen bedeuten:                  Schwarz(durchgehend) = Rohrtrasse                  Schwarz (Punkt - Strich) = ui - Trasse                  Schwarz (Strich - Strich) = oi - Trasse                  Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)</p>	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Eine Versorgung der Wohnanlage mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich.                      Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung der Wohnanlage durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>Wir bitten Sie uns 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.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gern zur Verfügung.                      Herr Bernd Menzel Tel. 0345-771 8237</p>	<p>Kenntnisnahme                      Für die Planung und Erschließung des Baugebietes mit Medien ist die Vorhabenträgerin durch städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Jessen (Elster) verpflichtet.</p>
12	<p><b>Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ Jessen                      Stellungnahme vom 16.12.2020</b></p> <p>mit Schreiben vom 26.11.2020 beteiligen Sie den Unterhaltungsverband „Schwarze Elster“ Jessen an o.g. Bebauungsplan.                      Der UHV ist zuständig für die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung, daher bezieht sich die Stellungnahme nur auf selbige.                      Unmittelbar entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich der offene Schloßgraben Klöden, ein Gewässer II. Ordnung.                      Die Fließrichtung des Schloßgrabens ist von Nord nach West.                      Er kommt als offenes Gewässer am östlichen Weg, der gleichzeitig an das Plangebiet grenzt, an und verläuft unmittelbar an der Grenze des Plangebietes, um im Westen in den Schloßteich zu münden.                      Der Schloßgraben kann durch die geplante Bebauung nicht in seiner Eigenschaft als Gewässer II. Ordnung beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Der Schloßgraben wird zwischen dem mittleren Weg und dem östlichen Weg von einem südlich des Gewässers liegenden Gewässerrandstreifen aus bewirtschaftet. Zwischen dem mittleren Weg und dem Schloßteich, verläuft der Gewässerrandstreifen derzeit eher sporadisch und entspricht nicht der geforderten Breite von 5,00 m.</p> <p>Gemäß § 38 WHG ist der Gewässerrandstreifen von 5,00 m an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes zu gewährleisten.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen ist in seiner jetzigen Lage so zu erhalten, bzw. links-seits des mittleren Weges analog dem von rechts des mittleren Weges ankommenden Gewässerrandstreifens herzustellen, dass Unterhaltungsfahrzeuge ganz-jährig an das Gewässer fahren können.                      Eine Abfahrt von den Wegen ist zu gewährleisten.                      Die Nutzung des Gewässerrandstreifens ist so zu gestalten, dass sowohl Befahrbarkeit als auch ökologische Funktion erhalten bleiben.                      Bei der Gewährleistung der Befahrbarkeit ist der unmittelbar am Gewässer angelegte Schacht der Regenwasserleitung zu berücksichtigen.                      Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst den östlichen Uferbereich des Schloßgrabens sowie den nördlichen Uferbereich des Schloßteichs.  <b>Der B-Plan wird dahingehend geändert, dass die Gewässerrandstreifen von 5 m für die Gewässerunterhaltung von der Bebauung freigehalten werden. Es werden private Grünflächen anstelle der reinen Wohngebiete ausgewiesen.</b>                      Für die Herstellung bzw. Beräumung des Gewässerrandstreifens ist die untere Wasserbehörde zuständig. Die Gemeinde ist gegenüber dem Eigentümer bzw. Nutzer des Grundstücks nicht weisungsbefugt.</p>
13	<p><b>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt                      Stellungnahme vom 17.12.2020</b></p> <p>Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht werden zu dem vorbezeichneten Bauleitverfahren keine Bedenken geäußert.                      Landwirtschaftsflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.                      Hinweis zur Beachtung:                      Bei der Maßnahme CEF1 (Anlage von Sträuchern) ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgt.</p> <p>Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem Bebauungsplan V34 Wohnbebauung „Am Damm“, Stadt Jessen — im OT Klöden gegenwärtig nicht betroffen.</p> <p>Aktuelle Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von Bodenordnungsverfahren (BOV), die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Strauchpflanzung beeinträchtigt keine landwirtschaftliche Nutzfläche.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>noch geplant.</p> <p>Ferner gibt es aus der Sicht der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in der EU — Förderperiode 2014 — 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt (RELE 2014 - 2020) keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
14	<p><b>Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt</b>  <b>Keine Stellungnahme abgegeben</b></p>	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.</p>
15	<p><b>Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau</b>  <b>Stellungnahme vom 08.12.2020</b></p> <p>Der im Betreff genannte Entwurf des Bebauungsplans wurde von der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Wir befürworten den Bebauungsplan unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben unter den Aspekten der Raumordnung und Bauleitplanung zulässig ist und keine angrenzenden/ansässigen Unternehmen negativ betroffen sind.</p> <p>Ausgehend vom derzeitigen Informationsstand der IHK werden keine Bedenken angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.                      Unternehmen werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt.</p>
16	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt</b>  <b>Stellungnahme vom 21.12.2020</b></p> <p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau</u>                      Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	<p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Bauungsplanbereich ebenfalls nicht vor.</p> <p>Bearbeiter: Herr Thurm (0345 – 5212187)</p> <p><u>Geologie</u>                      Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens weisen wir darauf hin, dass der Grund der Lage im Niederungsgebiet der Elbe oberflächennah möglicherweise mit Ablagerungen geringer Tragfähigkeit (Auelehm / -ton) zu rechnen ist.</p> <p>Wir empfehlen daher, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.</p> <p>Falls vorgesehen ist, das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen zu versickern, sollte die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durch entsprechende Untersuchungen, evtl. im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkret nachgewiesen werden.</p> <p>Bearbeiter: Herr Schönberg (0391 – 53579 507)                      Bearbeiterin: Frau Schumann (0345 – 5212160)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Der Hinweis auf Baugrunduntersuchungen in Bezug auf die Sickerfähigkeit des Untergrundes wird in den B-Plan aufgenommen.</b></p>
17	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)                      Stellungnahme vom 02.12.2020</b></p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.</p>

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020  
 Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020  
 Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

**Stand 04.05.2021**

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
<b>Nachbargemeinden</b>		
18	<b>Gemeinde Niedergörsdorf</b> <b>Keine Stellungnahme abgegeben</b>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
19	<b>Gemeinde Niederer Fläming</b> <b>Stellungnahme vom 14.12.2020</b>  Die Belange des Amtes Dahme/Mark, mit der an die Gemeinde Stadt Jessen (Elster) angrenzenden Gemeinde Niederer Fläming, werden durch die oben aufgeführte Bauleitplanung nicht berührt.	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
20	<b>Stadt Schönewalde</b> <b>Stellungnahme vom 01.12.2020</b>  Seitens der Stadt Schönewalde bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Bebauungsplan V 34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden.	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.
21	<b>Stadt Annaburg</b> <b>Keine Stellungnahme abgegeben</b>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
22	<b>Stadt Bad Schmiedeberg</b> <b>Keine Stellungnahme abgegeben</b>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
23	<b>Stadt Kemberg</b> <b>Keine Stellungnahme abgegeben</b>	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.
24	<b>Stadt Zahna-Elster</b> <b>Stellungnahme vom 10.12.2020</b>  Nach Prüfung der Unterlagen stimmt die Stadt Zahna-Elster dem geplanten Vorhaben zu. Die Belange der Stadt Zahna-Elster werden durch das oben genannte Planverfahren nicht berührt.	Kenntnisnahme, keine Abwägung erforderlich.

**Stadt Jessen (Elster), B-Plan V34 Wohnbebauung „Am Damm“ im OT Klöden, Entwurf in der Fassung vom 20.10.2020**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.11.2020**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020**  
**Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen**

Stand 04.05.2021

Lfd. Nr.	Behörde / TöB / Bürger Vorgebrachte Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägung, Berücksichtigung
	Es werden keine Einwendungen, Hinweise oder Ergänzungen zum Verfahren eingebracht.	
<b>Öffentlichkeitsbeteiligung</b>		
	<b>Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Stellungnahmen, Anregungen oder Hinweise vor.</b>	

**Anmerkungen:**

Nicht abgegebene Stellungnahmen werden als Zustimmung gewertet.

Die in der Spalte Abwägung, Berücksichtigung **fett** hervorgehobenen Textpassagen führen zu Ergänzungen bzw. Änderungen des Bebauungsplans.  
Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

i.A. Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
 Stadt- und Landschaftsplanung  
 Mauerstraße 6  
 06886 Lutherstadt Wittenberg  
 Tel. 03491-420785