

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung Wohnhaus in Löben“
der Stadt Annaburg, Ortsteil Löben**



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

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Angaben zur Stadt Annaburg und OT Löben.....	4
1.2	Anlass der Planung	4
1.3	Angaben zum Plangebiet	4
1.4	Verfahrensübersicht	5
2	Rechtsgrundlagen.....	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsplan	6
3.2	Regionalplan	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	6
4	Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen	7
4.1	Schutzgebiete	7
4.2	Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände, Altlasten	7
4.2.1	Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe	7
4.2.2	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	7
4.3	Denkmalschutz.....	7
4.3.1	Bodendenkmale	7
5	Beschreibung des Plangebietes	7
5.1	Lage und Bedeutung.....	7
5.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	7
6	Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung	8
6.1	Ziel und Zweck	8
6.2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
6.2.1	Städteplanerische Auswirkungen	8
7	Raum- und Nutzungskonzept	8
7.1	Vorhabenkonzept.....	8
7.2	Städteplanerisches Konzept	9
8	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	9
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
8.2.1	Bauweise	9
8.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	10
8.3	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden	10
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	10
8.5	Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
8.6	Vermerk.....	10
8.7	Durchführungsvertrag	11
8.7.1	Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	11
8.7.2	Artenschutz	11
8.7.3	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.....	12
9	Erschließung	12
9.1	Straßenverkehr	12
9.2	Energieversorgung.....	12
9.3	Telekommunikationsversorgung	12
9.4	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung	12
9.5	Wärmeversorgung.....	12
9.6	Abfallentsorgung	12
9.7	Niederschlagswasser	13
9.8	Löschwasser	13
10	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	13
10.1	Kampfmittelbelastung.....	13
11	Flächenbilanz.....	13

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet

1 Einleitung

1.1 Allgemeine Angaben zur Stadt Annaburg und OT Löben

Die Stadt Annaburg mit ihren Ortsteilen Annaburg, Axien, Bethau, Gehmen, Groß Naundorf, Kolonie, Labrun, Lebien, Löben, Meuselko, Plossig, Prensendorf, Prettin und Purzien, liegt im Osten des Landes Sachsen-Anhalt. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Landkreis Wittenberg.

Der Ortsteil Löben liegt nordöstlich der Stadt Annaburg. Der Ortsteil Löben liegt südwestlich der Schwarzen Elster. Im südlichen Ortsteil steht eine Kirche, welche im Jahr 1250 erbaut wurde, sowie ein Fachwerk-Bauernhaus, welches 1750 erbaut wurde. Löben ist über die K 2218 mit Anbindung an die Bundesstraße B187 verkehrlich erschlossen.

1.2 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Annaburg beabsichtigt auf Antrag eines Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses am Standort des Grundstückes 60 der Flur 8 in der Gemarkung Löben herbeizuführen. Der Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 20.09.2022 gefasst.

Der geplante Vorhabenstandort liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Über einen Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Annaburg nicht.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung: Löben
 Flur: 8
 Flurstück: 60
 Größe: ca. 0,12 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer (ohne Maßstab)

1.4 Verfahrensübersicht

Planart: vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenbezeichnung: „Errichtung Wohnhaus in Löben“

Stadt/OT: Annaburg, OT Löben

Landkreis: Wittenberg

Region: Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Land: Sachsen-Anhalt

Planungsträger: Stadt Annaburg
Torgauer Straße 52
06925 Annaburg

Planungsbüro: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand:

Antrag auf Aufstellung	vom 22.06.2022
Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 20.09.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Abdruck im Amtsblatt	vom 14.12.2022
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben	vom 10.11.2022
Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit Schreiben	vom
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 10.11.2022
Frühzeitige Offenlage	vom 22.12.22 – 27.01.23
Beschluss des Stadtrates zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt	vom
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Stadtrates	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Gesetzliche Grundlagen bilden:

3.1 Landesentwicklungsplan

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

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

3.2 Regionalplan

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

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

Nachweis des Bedarfs

Die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden sich in Privatbesitz. Der Standort beansprucht keine neuen Infrastrukturmaßnahmen. Über vorhandene Innenbereichspotentiale oder leerstehende Gebäude verfügt Löben nicht. Die im Innenbereich vorhandenen Potentiale befinden sich in Privateigentum. Bestrebungen der Eigentümer, die Grundstücke zu veräußern, bestehen nicht.

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

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Annaburg verfügt über keinen Flächennutzungsplan für den OT Löben.

3.4 Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Die Stadt Annaburg verfügt über keine Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den OT Löben.

4 Schutzgebiete/ Bergbau und sonstige Abbaugelände/ Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Quelle: Bundesamt für Naturschutz und Landesamt für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt

Es befinden sich keine Schutzgebiete i.S. BNatSchG und WHG i. V. m. WG LSA im und am Plangebiet.

4.2 Bergbaugelände und sonstige Abbaugelände, Altlasten

4.2.1 Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Belange des LAGB sind nicht betroffen.

4.2.2 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Quelle: LK Wittenberg – untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Im Plangebiet sind Altlasten und Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

4.3 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

4.3.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale derzeit nicht bekannt. Bei unerwarteten Funden besteht Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Bedeutung

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine faktische Abrundungsfläche am südlichen Siedlungsrand von Löben an der Straße „Löben“ in Richtung Annaburg. Die letzte Siedlungsbebauung Wohngrundstück Nr. 42 liegt östlich der Straße und das Plangebiet liegt gegenüber, westlich der Straße „Löben“. Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein schmaler Waldstreifen und ein Erholungsgarten des Wohngrundstückes Nr. 41.

Das Plangebiet ist öffentlich verkehrlich erschlossen. Die Plangebietsfläche wurde ehemals als Sportplatz genutzt. Heute wird die Fläche zweifach für Zwischenlagerungen von Steinen und Erden genutzt. In Richtung Außenbereich wurde zum Zeitpunkt des Jahrhunderthochwassers eine waldrandliche Aufschüttung ca. 1,5 m hoch angelegt. Der Boden ist karg und überwiegend mit Schaf- und Rotschwingel bedeckt. Der angrenzende Kiefernwald, mit einzelnen Stiel-Eichen durchsetzt, weist zahlreiche Trockenschäden auf. Das angrenzende brachliegende Ackerland wird für Grünfutter von Agrarbetrieben genutzt. Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQextrem).

5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Löben, Flur 8, Teil aus Flurstück 60. Der Geltungsbereich beträgt ca. 1.155 m².

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Ortssiedlung
- im Osten: von der öffentlichen Straße „Löben“ und Ortssiedlung
- im Süden: von Wald des Flurstückes 60
- im Westen: von stillgelegten Ackerflächen des Flurstückes 60

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

6.1 Ziel und Zweck

Die Stadt Annaburg verfügt für den OT Löben über keine Satzung zum klargestellten Innenbereich und über keinen Flächennutzungsplan. Im Ergebnis einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2021 ist das Plangebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, sodass die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Wohnhauses zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben sind.

Allgemeines Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche für die Errichtung eines Wohnhauses. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

6.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.2.1 Städteplanerische Auswirkungen

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche wird eine verkehrstechnisch gut integrierte Lage weiterentwickelt. Die Planung fügt sich in eine sinnvolle und durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlung, in eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein. Die Planung dient dem kurzfristigen Bedarf an einem Wohnhaus für den Vorhabenträger. Die im BauGB formulierten Ziele der Innenentwicklung, einer verkehrsvermeidenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird mit der Planung Rechnung getragen.

6.2.2 Soziale Auswirkungen

Die Planung trägt zum Erhalt und zur Entwicklung sozial stabiler Bevölkerungsentwicklung bei. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Gemeinde ein bedarfsorientierter Wohnbauplatz gesichert. Somit wird ein wichtiger Wohnstandort in der Gemeinde gesichert. Einer aus sozialer Sicht negativen Bevölkerungsentwicklung, in der vor allem junge Menschen aufgrund fehlender bedarfsgerechter Wohnplätze wegziehen, wird entgegengewirkt.

6.2.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an örtliche und überörtliche Verkehrsnetze angeschlossen.

Der im Geltungsbereich gelegene Grundstücksteil selbst, ist über die Straße „Löben“ verkehrlich erschlossen. Durch den Anschluss an die bestehende Siedlung liegen alle Versorgungsmedien an. Daher erfordert die Planung keinen Neubau von technischen Infrastruktureinrichtungen. Auswirkungen auf die Infrastruktur gehen von der Planung nicht aus.

6.2.4 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Aus ökonomischer Sicht ist die Planung zu befürworten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass der sofortige Bedarf der Vorhabenträger an einen erschlossenen Bauplatz bedient werden kann. Somit werden auch die in der Region bestehenden Arbeitsplätze gesichert oder auch neue geschaffen. Gleichzeitig kann die Stadt Annaburg ihre Bevölkerung langfristig binden.

6.2.5 Auswirkungen auf die Umwelt

s. Umweltbericht

7 Raum- und Nutzungskonzept

7.1 Vorhabenkonzept

Geplant ist auf dem Grundstück 60 des Vorhabenträgers eine ehemals als Sportplatz genutzte Teilfläche von ca. 1.155 m² in eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Garagen / Carport und einer Grünfläche für Erholungsgärten einschl. Haltung von max. 2 Pferden, zu nutzen.

Der Vorhabenträger plant ein II-geschossiges Wohnhaus (10 x 10 m), eine Doppelgarage / Carport von ca. 50 m² und Nebengebäude sowie wasserdurchlässige Hofflächen zu bauen.

Geplant ist, den durch das Bauvorhaben verursachten Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück des Vorhabenträgers außerhalb des Plangebietes in Form einer Waldrandbepflanzung zu kompensieren.

7.2 Städteplanerisches Konzept

Als Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Fläche von ca. 1.155 m² festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird eine Wohnbaufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den zugeordneten Nebenanlagen und Garagen / Carport von ca. 620 m² festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 bis zu einer GRZ 0,6 wird zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird etwas großzügiger als der geplante Gebäudegrundriss mit einer Baugrenze bestimmt, um genügend Flexibilität für die Gebäudeanordnung zu erhalten. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen / Carports wird nicht vorgenommen. Diese sind auf der gesamten nicht überbaubaren Baugrundstücksfläche zulässig. Festgelegt wird die offene Bauweise.

Nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu gewährleisten, dass im Hochwasserfall keine Lebens- und Gesundheitsgefährdungen für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können. Im Plangebiet können sich im Extremfall Wasserstände von 1 – 2 m über Gelände einstellen. Das Hochwasserrisiko hat eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Die Elbe ist eingedeicht, d.h. das Risiko besteht nur bei Deichbrechungen, sodass davon auszugehen ist, dass eine sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und eine hochwasserangepasste Medieneinführung den Anforderungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 genügen.

Vermerkt wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet.

Hingewiesen wird auf die Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes. Diese wird im Grundlageplan verortet.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

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

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist eine Wohnbaufläche für ein Wohnhaus mit den entsprechend dem Nutzungszweck untergeordneten Nebenanlagen und Garagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt mit:

1. der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,6 ist zulässig.
2. der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht den Umgebungsbebauungen. Ein städteplanerisches Erfordernis zur Festsetzung von Dachformen besteht nicht, da auch die Umgebung von unterschiedlichen Dachformen geprägt ist. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO kann die zulässige Grundfläche (GRZ) 0,4 betragen. Davon wird Gebrauch gemacht. Für die bauliche Ausnutzung des Plangebietes orientiert sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan an der Umgebungsbebauung.

8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

8.2.1 Bauweise

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

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügiger als die geplante Grundfläche des Wohngebäudes festgelegt, um genügend Flexibilität zur Anordnung des Gebäudes auf der Baufläche zu ermöglichen. Eine lagemäßige Ausweisung bzw. Größenbeschreibung für Nebenanlagen und Garagen wird auch nicht vorgenommen. Diese sind auf der gesamten nicht überbaubaren Baufläche zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

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

Festgesetzt sind private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“. Im Freizeitgarten sind untergeordnete Anlagen für die Freizeitnutzung wie z. B. Pool sowie die Haltung von max. 2 Pferden zugelassen.

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

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

Nach § 78 Abs. 1 WHG hat der Bebauungsplan zu gewährleisten, dass im Hochwasserfall keine Lebens- oder Gesundheitsgefährdungen für die sich dort aufhaltenden Menschen ergeben und nur unwesentliche Sachschäden auftreten können. Das Hochwasserrisiko hat eine geringe Wiederkehrwahrscheinlichkeit. Die Elbe und die Schwarze Elster sind eingedeicht. D. h. das Risiko besteht nur bei Deichbruch. Es ist davon auszugehen, dass mit den getroffenen Festsetzungen Lebens- und Gesundheitsschäden sowie wesentliche Sachschäden nicht zu erwarten sind.

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

Maßnahme 1 (M1) – Anlegen Grünland innerhalb des Freizeitgartens

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ ist Grünland durch Einsatz von Wildgräsern anzulegen.

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen Grünflächen innerhalb der Wohnbaufläche

Innerhalb der nicht überbaubaren Bauflächen sind Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen herzustellen.

8.6 Vermerk

Hochwasserrisikogebiet

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

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet



Quelle: <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html> (unmaßstäblich)

Zeichenerklärung:

	Wassertiefe 0,5 – 1 m
	Wassertiefe 1 – 2 m
	Wassertiefe 2 – 4 m

8.7 Durchführungsvertrag

8.7.1 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Maßnahme E – Anlegen einer Strauchhecke

Der nicht innerhalb des Plangebietes kompensierbare Bodeneingriff wird in der Gemarkung Löben, Flur 8, Flurstück 60 auf einer Fläche von mindestens 105 m² gemäß Umweltbericht Kap. 6.3 abgearbeitet. Die Ersatzmaßnahmenfläche ist im Grundlageplan dargestellt und wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Annaburg und dem Vorhabenträger gesichert. Der Vorhabenträger ist Eigentümer von Grund und Boden der Ersatzfläche.

8.7.2 Artenschutz

Die Realisierung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Vögel, Reptilien und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden.

8.7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Vogelbruten sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der betroffenen Brutvogelarten von Mitte September bis Mitte März zu beginnen. Baubedingte Störungen setzen mit der Baufeldberäumung ein. Im direkten Anschluss an die außerhalb der Brutzeit durchgeführte Baufeldberäumung kommt es zu einem Vorantreiben der Baumaßnahme und damit zu einer regelmäßigen Störung.

V2 – Begrenzung der Versiegelung

Zur Oberflächenbefestigung von Hof- und Bewegungsflächen sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

V3 – Schutz von Mutterboden

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

V4 – Niederschlagswasserversickerung

Das im Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist dezentral vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. zur Bewässerung zu nutzen.

9 Erschließung

9.1 Straßenverkehr

Die straßenverkehrsseitige öffentliche Erschließung des Plangebietes ist mit Anschluss an die kommunale Straße „Löben“ vorhanden.

Der Baulastträger ist die
Stadt Annaburg
Torgauer Straße 52
06925 Annaburg.

9.2 Energieversorgung

Zuständig ist
MITNETZ Strom mbH
Standort Kolkwitz
PF 15 60 54
03060 Cottbus.

9.3 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist
Deutsche Telekom
Technik GmbH
Kaiserslauterer Straße 75
06128 Halle (Saale).

9.4 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Zuständig ist
Wasser- und Abwasserzweckverband
Elbe-Elster-Jessen
Jessenener Straße 14
06917 Jessen OT Grabo.

9.5 Wärmeversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht gegeben.

9.6 Abfallentsorgung

Entsorgungsträger ist:
Landkreis Wittenberg
Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Breitscheidstr. 3
06886 Lutherstadt Wittenberg.

