

**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	7
3.1	Landesentwicklungsplan	7
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	7
3.4	Klarstellungs- und Abrundungssatzung	7
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.....	8
4.3.1	Bodendenkmale	8
5	Beschreibung des Plangebietes	8
5.1	Lage und Bedeutung.....	8
5.2	Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung	8
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	9
7.1	Vorhabenkonzept.....	9
7.2	Städteplanerisches Konzept	9
8	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	10
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	10
8.2.1	Bauweise	10
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	11
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)	11
8.5	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
8.6	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	11
8.7	Vermerk.....	11
8.8	Artenschutz	12
8.9	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	12
9	Erschließung	13
9.1	Straßenverkehr	13
9.2	Energieversorgung.....	13
9.3	Telekommunikationsversorgung	13
9.4	Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung.....	13
9.5	Wärmeversorgung.....	14
9.6	Abfallentsorgung	14
9.7	Niederschlagswasser	14
9.8	Löschwasser	14
10	Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	15
10.1	Kampfmittelbelastung.....	15
10.2	Grenzabmarkungen (Landesamt für Vermessung und Geoinformation LSA).....	15
11	Flächenbilanz.....	15

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Bestandsplan Elektroenergie

Anlage 2: Bestandsplan Trinkwasser und Abwasser

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. Über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Annaburg nicht. Deshalb handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung Wohnhaus in Löben“ ist mit der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes vereinbar. Die angrenzenden Bebauungen und Nutzungen entsprechen einem faktischen allgemeinen Wohngebiet. Die Erschließung ist gegeben.

Für den Vorhabenträger besteht ein dringlicher Bedarf in Löben Bauland für ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe des Elterngrundstückes zu erhalten. Die Stadt Annaburg kann dem Vorhabenträger kurzfristig kein gleichwertiges Bauland zur Verfügung stellen. Des Weiteren wird der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Zeit gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

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 23.11.2022
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 18.04.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt	vom 17.05.2023
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 20.04.2023
Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	vom 26.05.23 – 27.06.23
Beschluss zum Durchführungsvertrag, Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Stadtrates	vom 18.07.2023
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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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.

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 Altlastenkataster sind im Planungsgebiet keine Standorte vermerkt. Werden bei den Erdarbeiten zur Errichtung des Wohnhauses 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.

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 zweitweise 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. 1.183 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. 1.183 m² in eine Baufläche für die Errichtung eines Wohnhauses mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Garagen / Carport und einer Grünfläche für Erholungsgarten einschl. Haltung von max. 2 Pferden, sowie für Kompensationsmaßnahmen 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 innerhalb des Plangebietes durch Anlegen von Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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 0,5 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 hochwasserangepasste Bebauung, eine sichere Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und eine hochwasserangepasste Medieneinführung den Anforderungen nach § 78 Abs. 1 Satz 1 genügen.

Festgesetzt werden private Grünflächen, welche zum Teil der Erholung dienen und zum Teil für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Vermerkt wird die Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet.

Hingewiesen wird auf die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG.

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 Wohnfläche 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 0,5 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“ und „Gebüschflächen“. In der Freizeitgartengrünfläche sind untergeordnete Anlagen für die Freizeitnutzung auf einer GR von 80 m² sowie die Haltung von max. 2 Pferden zugelassen. In der Gebüschfläche sind keine untergeordneten baulichen Anlagen zulässig.

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 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 im Freizeitgarten

Innerhalb der mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Fläche, ist auf einer Fläche von mindestens 311 m² Rasen anzulegen.

Maßnahme 2 (M2) – Anlegen Grünflächen in der Wohnfläche

Innerhalb der Wohnfläche, bezeichnet mit M2, sind mindestens 310 m² Fläche mit Bodenbedeckungen aus Rasen oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

Maßnahme 3 (M3) – Anpflanzen Bäume und Sträucher

Innerhalb der mit Planzeichen und M3 gekennzeichneten Fläche von 172 m², ist eine Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 2 zum Umweltbericht).

8.6 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung – Erhalt Einzelbaum

Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

Die Festsetzung entspricht dem Nutzungskonzept.

8.7 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

8.8 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.

8.9 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, getrennt von darunterliegenden Bodenstrukturen, zu lagern und nach Beendigung des Bauvorhabens innerhalb der Grundstücksfläche wiederzuverwenden.

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.

Der übergebene Leitungsbestandsplan wird in die Begründung als Anlage 1 aufgenommen.

Hinweise des Versorgers:

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03009 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich. Ihren Auftrag mit aussagekräftigen Planunterlagen und fachlich fundierten Informationen zum benötigten Leistungsbedarf senden Sie bitte an die

Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de.

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
Jessener Straße 14
06917 Jessen OT Grabo.

Die übergebenen Leitungsbestandspläne werden in die Begründung als Anlage 2 aufgenommen.

Hinweise des Ver- und Entsorgers:

1. Änderungen der vom WAZV bestätigten Unterlagen dürfen nur mit dessen Einverständnis erfolgen.
2. Der ausgewiesene Bestand ist zu beachten. Straßenkreuzungen sind teilweise mit Schutzrohren ausgeführt. Dieser Umstand ist bei der Planung im Kreuzungsbereich mit der Trinkwasser- und Schmutzwasseranlage zu berücksichtigen.

3. 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 2,5m) werden. Die Schutzstreifenbreiten gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1, DVGW Arbeitsblatt 400-2 Anhang H und GW 125 sind einzuhalten.
4. Die Gültigkeit dieser Zustimmung erlischt, wenn gerechnet vom Ausstellungsdatum, nicht innerhalb von 1 Jahr mit der Realisierung des geplanten Vorhabens begonnen wird.
5. Vier Wochen vor Baubeginn ist unter Vorlage der verbindlichen Projektpläne (Maßstab 1:500; 1:1000), die Schachterlaubnis einzuholen.

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich ist aus Sicht des WAZV realisierbar. Für eine mögliche Anbindung verläuft im öffentlichen Verkehrsraum - nordöstlich des Plangebietes auf dem Flurstück 78, Flur 8 der Stadt Annaburg - eine Trinkwasserversorgungsleitung (VWT 90 x 8,2 PE-HD) und ein Schmutzwasserfreispiegelkanal (DN 200 PVC).

Ob ein Einleiten im Freigefälle möglich ist - bzw. über ein Hauspumpwerk und einer entsprechenden Schmutzwasserdruckleitung - ist vor der Planung zu überprüfen. Grundsätzlich gilt für die Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen die Verlegenorm DIN EN 1610 und das Regelwerk der DWA-A139.

Weiterhin ist für die Querung der Straße (im öffentlichen Verkehrsraum) die Zustimmung der Stadt Annaburg erforderlich.

Die Möglichkeit zum Anschluss an die öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlage des WAZV ist nach entsprechendem Antragsverfahren möglich. Für die Anbindung an die zentrale Schmutzwasserentsorgung und an die Trinkwasserversorgung wird laut der Satzung des WAZV ein einmaliger Flächenbeitrag erhoben. Die Flächenbeiträge für Schmutz- und Trinkwasser werden in den Kostenangeboten nach der Antragstellung für Trink- und Schmutzwasser ausgewiesen.

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.

Das Baugrundstück ist an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Die in privaten Haushaltungen anfallenden Abfälle sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z.B. Verpackungsabfälle aus Papier, Pappe, Kunststoff, Holz, Schrott 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 von jedem Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

9.7 Niederschlagswasser

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im § 46 i.V.m. § 23 WHG geregelt. Es ist vorrangig auf den Grundstücken zu verwenden bzw. zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist zu beachten.

9.8 Löschwasser

Für das Plangebiet muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48m³/h (800 l/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 in ca. 285 m Entfernung.

