

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 2
„Wohnungsbauggebiet - Mittelweg“ Gemeinde Klöden,
Stadt Jessen (Elster)



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

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>PLANUNGSGEGENSTAND</u>	<u>4</u>
1.1	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.2	ANLASS DER PLANUNG, AUFHEBUNGSBESCHLUSS.....	4
1.3	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	4
1.4	VERFAHRENSÜBERSICHT.....	5
<u>2</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>6</u>
<u>3</u>	<u>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....</u>	<u>6</u>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN.....	6
3.2	REGIONALPLAN.....	7
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
3.4	BEBAUUNGSPLÄNE	7
3.4.1	BEBAUUNGSPLAN V 34 „WOHNBEBAUUNG AM DAMM“	7
3.4.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „WOHNUNGSBAUGEBIET – MITTELWEG“	8
3.4.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 56 „WOHNBEBAUUNG AN DER ZIEGELEI“	8
<u>4</u>	<u>SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN</u>	<u>8</u>
4.1	SCHUTZGEBIETE NACH BNATSCHG	8
4.2	SCHUTZGEBIETE NACH WHG.....	8
4.3	ALTLASTEN/BODENSCHUTZ/DENKMALSCHUTZ	8
4.4	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	8
<u>5</u>	<u>LAGE, BEDEUTUNG, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</u>	<u>8</u>
5.1	LAGE UND BEDEUTUNG	8
<u>6</u>	<u>ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</u>	<u>9</u>
<u>7</u>	<u>RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT</u>	<u>9</u>
7.1	BESTANDSBESCHREIBUNG (RECHTKRÄFTIGER PLAN)	9
7.2	PLANUNG (AUFHEBUNG DES PLANS).....	9
<u>8</u>	<u>INHALTE UND FESTSETZUNGEN</u>	<u>11</u>
8.1	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)	11
8.2	AUFHEBUNGSSATZUNG.....	11
8.3	ZULÄSSIGKEIT VOM VORHABEN	11

8.4	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BAUGB)	11
8.5	VERMERK (§9 Abs. 6A BAUGB)	11
9	<u>ERSCHLIEßUNG</u>	12
9.1	STRAßENVERKEHR	12
9.2	ENERGIEVERSORGUNG	12
9.3	ERDGASVERSORGUNG	12
9.4	NIEDERSCHLAGSWASSERENTSORGUNG	12
9.5	LÖSCHWASSER	12
9.6	ABFALLBESEITIGUNG	12
9.7	TELEKOMMUNIKATION	12
10	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER PLANBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN</u>	13
10.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, DIE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ZU BERÜCKSICHTIGENDEN BELANGE HERANGEZOGEN WURDEN	13
10.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	14
10.3	ZU BERÜCKSICHTIGENDE SCHUTZGÜTER	14
10.3.1	SCHUTZGUT MENSCH	14
10.3.2	SCHUTZGEBIETE	15
10.3.3	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	15
10.3.4	SCHUTZGUT BODEN	15
10.3.5	SCHUTZGUT WASSER	15
10.3.6	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	16
10.3.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	16
10.3.8	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	16
11	<u>ZUSAMMENFASSUNG DER VORHABENBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN</u>	16
12	<u>LITERATUR / PLANUNGSGRUNDLAGEN / GESETZE</u>	16

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum

Abbildung 2: Plangebiet Aufhebungssatzung

Abbildung 3: Lage des Plangebiets im Hochwasserrisikogebiet der Elbe (HQextrem)

Anlage 1: Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster)

1 Planungsgegenstand

1.1 Allgemeine Angaben

Die Stadt Jessen liegt im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt an der Schwarzen Elster. Zur Stadt gehören 44 Ortsteile. Die Stadt Jessen fungiert als Grundzentrum mit Aufgabe eines Mittelzentrums gemäß Landesentwicklungsplan.

Im Jahr 2011 wurde die Gemeinde Klöden nach Jessen (Elster) eingemeindet. Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Gemeinde Klöden über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbaugebiet – Mittelweg“ aus dem Jahr 2006.

1.2 Anlass der Planung, Aufhebungsbeschluss

Mit Bekanntmachung vom 12.07.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbaugebiet – Mittelweg“ in der Gemeinde Klöden rechtskräftig.

Städtebauliches Ziel für den Bebauungsplan war es, die, Anfang der 90er Jahre vorliegenden Bedürfnisse an erschlossenem Bauland bedienen zu können und somit vor allem junge Menschen im Ort anzusiedeln.

Dieses städtebauliche Ziel kann auf unabsehbare Zeit aus folgenden Gründen nicht mehr verfolgt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich, bis auf ein Grundstück, ausschließlich in Privatbesitz. Sie sind den privaten Wohngrundstücken entlang der Straßen als Hausgarten und / oder Weideflächen zugeordnet.

Diese Potentialflächen werden von den Privateigentümern nicht veräußert, sodass ein Umlegungsverfahren notwendig wäre. Des Weiteren sind diese Flächen nicht vollumfänglich erschlossen. Weder für die Umlegung noch für die Erschließung des Baugebietes stehen der Stadt Jessen (Elster) in den kommenden Jahren finanzielle Mittel zu Verfügung (Konsolidierung).

Des Weiteren wäre der Bebauungsplan Nr. 2 entsprechend der heutigen Rechtsgrundlagen und Bedürfnisse der zukünftigen Bauherren zu ändern.

Dabei wäre der Bebauungsplan an die Ziele der Landesplanung anzupassen, weil die zur Verfügung stehenden Bauflächen den örtlichen Bedarf weit überschreiten.

Aufgrund dieses Sachverhalts beabsichtigt die Stadt Jessen (Elster) den Bebauungsplan Nr. 2 vollständig aufzuheben. Den Aufhebungsbeschluss hat der Stadtrat am 03.05.2022 gefasst.

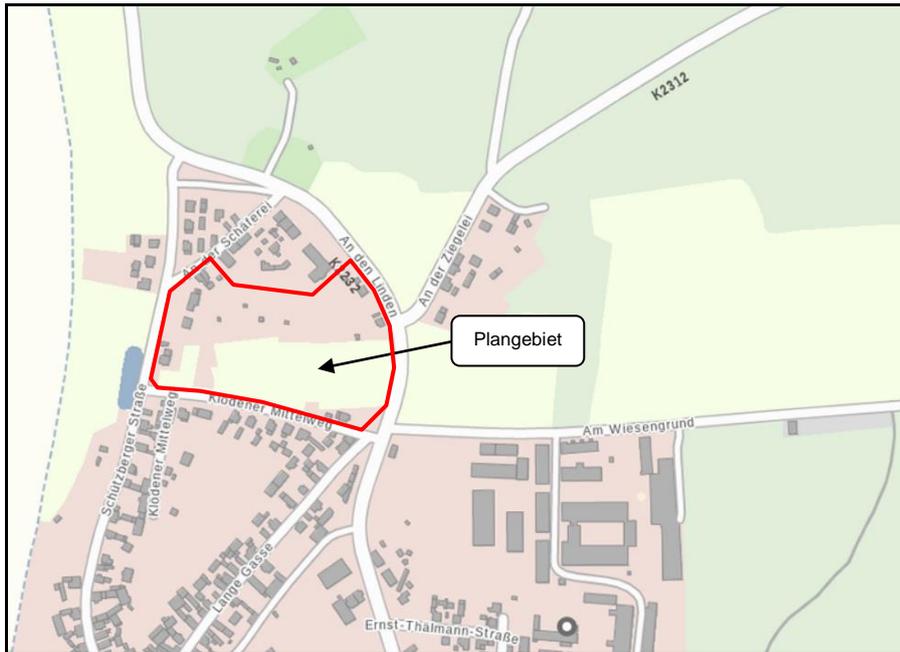
Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne formale Umweltprüfung durchgeführt.

1.3 Angaben zum Plangebiet

Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Klöden
Flur:	2
Flurstücke:	63/1; 587 (alt 63/2); 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 575 (alt 73/2); 572 (alt 74/2); 75/3; 75/4; 75/5; 75/6; 75/7; 75/8; 76/1; 76/3; 712 (alt 76/4); 713; 586 (alt 77); 78; 81
Größe:	40.260 m ²

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Raum



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer (ohne Maßstab)

1.4 Verfahrensübersicht

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	Nr. 2 „Wohnungsbauggebiet – Mittelweg“ Gemeinde Klöden
Stadt	Jessen (Elster)
Landkreis	Wittenberg
Region	Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg
Land	Sachsen-Anhalt
Planungsträger	Stadt Jessen (Elster) Schlossstraße 11 06917 Jessen
Planungsbüro	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

Beschluss des Stadtrates zur Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplans	vom 03.05.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 18.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden mit Schreiben	vom 20.06.2022
Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes	vom 29.08.2022
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	vom 05.10.2022
Mitteilung/Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 21.09.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	13.10.22 – 14.11.22
Beschluss des Stadtrates zur Abwägung und Satzung	vom
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom
Öffentliche Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Jessen (Elster)	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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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
- 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 Aufhebungsbebauungsplan 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)

Nach dem Ziel 1 des sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge“ ist Jessen (Elster) ein Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Nach dem Ziel 4 sind Innenentwicklungspotentiale für die Wohnbebauung zu nutzen, um die innerörtlichen Bereiche zu erhalten. Es sollen bestehende Infrastrukturen genutzt werden und Freiräume erhalten bleiben. Zur Reduzierung der Reservebauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen soll die Gemeinde Akquise zur Marktverfügbarkeit der unbebauten Grundstücke beitragen. Die Siedlungsflächenentwicklung ist unter dem Aspekt der demografischen Entwicklung und Nachhaltigkeit durchzuführen. Zu prüfen ist, ob die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen noch benötigt werden.

Berücksichtigung im Aufhebungsbebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 aus dem Jahr 2006 stehen ca. 31 Wohnbauplätze zur Verfügung. Bis heute sind 2 Wohnhäuser im Anschluss an vorhandene Erschließungsstraßen errichtet worden. Des Weiteren ist das Bebauungsplangebiet nicht gesamthaft erschlossen.

Nach der von der Gemeinde durchgeführten Prüfung werden die im Bebauungsplan Nr. 2 ausgewiesenen Bauflächen nicht mehr benötigt.

Zum einen haben sich in den letzten 10 Jahren die Einwohnerzahlen rückläufig auf durchschnittlich 550 eingestellt und zum anderen ist die Marktverfügbarkeit der Bauflächen trotz Akquise der Gemeinde, nicht gegeben. Für die Marktverfügbarkeit der Bauflächen wäre von der Gemeinde ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Des Weiteren wäre eine Erschließungsstraße zu bauen.

Aufgrund der Lage der Baugrundstücke im Hochwasserrisikogebiet der Elbe i. V. mit der örtlichen topografischen Situation können sich im Extremhochwasserfall Wasserstände von 2 – 4 m einstellen, sodass kostenintensive bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen.

Der Stadt Jessen (Elster) stehen in den kommenden Jahren keine finanziellen Mittel für die erforderliche Umlegung und Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2 zur Verfügung (Konsolidierung).

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufhebung des Bebauungsplans eine Siedlungsentwicklung unter den Aspekt der demografischen Entwicklung und Nachhaltigkeit durchzuführen. Es sollen bestehende Infrastrukturen genutzt werden und Freiräume erhalten bleiben. Es sollen Baulücken und Leerstände berücksichtigt werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 stellt der rechtskräftige Bebauungsplan V34 „Wohnbebauung Am Damm“ (ca. 0,5 ha) über einen privaten Vorhabenträger und der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 56 Wohnbebauung „An der Ziegelei“ (ca. 0,47 ha) Wohnbauflächen in Klöden zur Verfügung.

Es befinden sich keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt über keinen Flächennutzungsplan für den OT Klöden.

3.4 Bebauungspläne

3.4.1 Bebauungsplan V 34 „Wohnbebauung Am Damm“

Der Bebauungsplan ist seit dem 23.02.2022 rechtskräftig. Die Erschließung erfolgt mittels städtebaulichen Vertrags über einen privaten Investor.

3.4.2 Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbauggebiet – Mittelweg“

Der Bebauungsplan ist seit dem 12.07.2006 rechtskräftig.

3.4.3 Bebauungsplan Nr. 56 „Wohnbebauung An der Ziegelei“

Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren.

4 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbauggebiete/Restriktionen

4.1 Schutzgebiete nach BNatSchG

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen.

4.2 Schutzgebiete nach WHG

Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet der Elbe mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) nach § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Im Hochwasserfall können die Flächen des Plangebietes zwischen 2 m und teilweise 4 m überschwemmt werden.

Nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.3 Altlasten/Bodenschutz/Denkmalschutz

Quelle: Landkreis Wittenberg, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Bodendenkmale sind derzeit nicht betroffen.

4.4 Bergbau- und sonstige Abbauggebiete

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA

Bergbau- und sonstige Abbauggebiete sind nicht betroffen.

5 Lage, Bedeutung, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet des Aufhebungsbebauungsplans betrifft den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2.

Es liegt in innerörtlicher Lage zwischen den Straßen „An den Linden“, „Schützberger Straße“ und dem „Klödener Mittelweg“.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 war die Erschließung eines ca. 4 ha großen Wohngebiets für ca. 31 Bauplätze geplant. Für die Erschließung war eine neue Wohnstraße zwischen der „Schützberger Straße“ und der Straße „An den Linden“ herzustellen.

Die mit dem Bebauungsplan geplanten Grundstücke befinden sich fast vollständig im Privatbesitz. Die unbebauten Grundstücke gehören zu den Wohngebäuden entlang der angrenzenden Straßen und werden als Hausgärten oder als Weide bzw. Futtergrünland privat genutzt.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 2 wäre ein Umlegungsverfahren notwendig sowie eine neue Erschließungsstraße zu bauen.

Gemäß Ziel 4 des sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge“ zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung vorhandener Infrastruktur sind für Wohnneubauvorhaben vorhanden. Baulandreserven in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Dabei ist die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen und vorhandene Baulandreserven sind anzurechnen.

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbauggebiet – Mittelweg“ in der Gemeinde Klöden in seiner Bekanntmachung vom 12.07.2006 ist nicht mehr geeignet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 2 entspricht mit seinen Festsetzungen nach heutiger Sicht und Rechtsgrundlagen nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen. Einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 steht entgegen, dass die Marktverfügbarkeit der Flächen nicht gegeben ist (Privatbesitz) und die Erschließung nicht vollumfänglich gesichert werden kann. Für ein erforderliches Umlegungsverfahren, eine Änderung des Bebauungsplans und die erforderliche Erschließung stehen der Stadt Jessen (Elster) im kommenden Jahr keine finanziellen Mittel zu Verfügung (Konsolidierung). Daher soll der Bebauungsplan Nr. 2 ersatzlos aufgegeben werden. Damit richtet sich zukünftig die planerische Zulässigkeit vom Vorhaben nach § 34 BauGB und die mit Aufhebung des Bebauungsplans entstehenden Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB.

Städteplanerisches Ziel ist es, am Standort der Planung die vorhandene Durchgrünung zu erhalten und für die Zukunft nur bedarfsorientierte, kosten- und flächensparende Wohnbauflächenentwicklungen in Klöden zu ermöglichen.

7 Raum- und Nutzungskonzept

7.1 Bestandsbeschreibung (rechtskräftiger Plan)

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbauggebiet – Mittelweg“ Gemeinde Klöden ist mit seiner Bekanntmachung vom 12.07.2006 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich betrifft die Gemarkung Klöden, Flur 2, Flurstücke: 63/1; 63/2; 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73/2; 74/2; 75/3; 75/4; 75/5; 75/6; 75/7; 75/8; 76/1; 76/3; 76/4; 77; 78; 81.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Flächen festgesetzt

allgemeines Wohngebiet:	30.970 m ²
Verkehrsfläche Straße:	2.900 m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Wege“	270 m ²
öffentliche Grünfläche:	2.720 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Garten“:	3.180 m ²
Fläche für Abwasseranlagen:	220 m ²
Gesamter Geltungsbereich:	40.260 m²

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2, 3 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zugelassen. Festgesetzt sind die Traufhöhe und der Bezugspunkt.

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Baugrenze und offener Bauweise für Einzel- / Doppelhäuser festgesetzt.

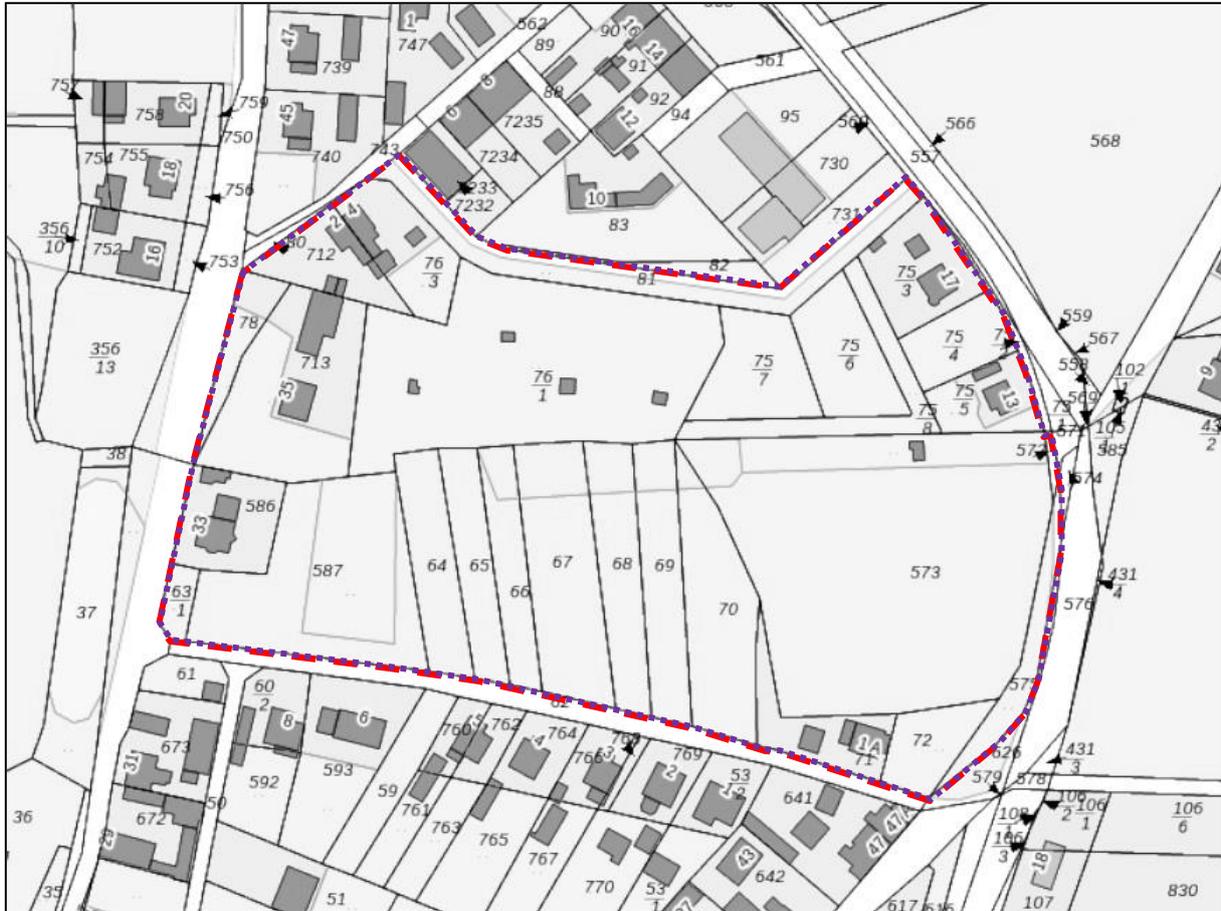
Für die Haupthäuser ist die Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie die Gestaltung von Außenwänden festgesetzt.

Für die Kompensation der Bodeneingriffe ist festgesetzt, dass je angefangene 75 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger Baum und je angefangene 50 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste anzupflanzen sind. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

7.2 Planung (Aufhebung des Plans)

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Wohnungsbauggebiet – Mittelweg“ Gemeinde Klöden, Flur 2, Flurstücke 63/1; 63/2 (neu 587); 64; 65; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73/2 (neu 575); 74/2 (neu 572); 75/3; 75/4; 75/5; 75/6; 75/7; 75/8; 76/1; 76/3; 76/4 (neu 712); 77 (neu 713 und 586); 78; 81

Abbildung 2: Plangebiet Aufhebungssatzung



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer (ohne Maßstab)

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 in der Bekanntmachung vom 12.07.2006
- Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2

Im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben.

Für die künftige Bebauung und Nutzung der Flächen im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB – Zulässigkeit vom Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das bedeutet, dass ein Vorhaben dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Sowie des § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich, das bedeutet, dass nur privilegierte Vorhaben z. Bsp. Landwirtschaftsbetriebe zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht dagegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Erschließung

Die Verkehrs- und Mediienerschließung der bebauten Grundstücke im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist über die Gemeindestraßen „Klödener Mittelweg“, „Schützberger Straße“ und der Straße „An den Linden“ gegeben.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 werden keine Veränderungen an den Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen begründet. Es ist davon auszugehen, dass sich mit der künftigen planungsrechtlichen Beurteilungslage nach §§ 34, 35 BauGB der Anliegerverkehr und auch die Ver- und Entsorgungsanlagen nicht wesentlich verändern werden.

9 Erschließung

9.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße zu erreichen.

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

9.2 Energieversorgung

Rechtsträger ist: MITNETZ Strom mbh
 Standort Kolkwitz

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan sowie die Hinweise zur Erschließungssituation werden Inhalt der Verfahrensakte. Auswirkungen auf den vorhandenen Leitungsbestand werden mit Aufhebung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

9.3 Erdgasversorgung

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

Der Ort Klöden ist nicht mit Erdgas versorgt.

9.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird dezentral zur Versickerung gebracht bzw. zur Bewässerung genutzt.

9.5 Löschwasser

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

9.6 Abfallbeseitigung

Zuständig ist: Brantner Deutschland GmbH
 Großkorgaer Landstr. 4
 06917 Jessen (Elster), OT Schweinitz

Für den Bereich des Plangebietes besteht Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung, sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Papier, Pappe, Kunststoffabfälle / Leichtverpackungen u. ä.), welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind und gemäß der Satzung ebenso von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist die Entsorgung vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst, von zugelassenen Entsorgungsunternehmen, zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

9.7 Telekommunikation

Zuständig ist: Deutsche Telekom
 Technik GmbH
 NL Ost
 06128 Halle (Saale)

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan sowie die Hinweise zur Erschließungssituation werden Inhalt der Verfahrensakte. Auswirkungen auf den vorhandenen Leitungsbestand werden mit Aufhebung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

10 Beschreibung und Bewertung der planbezogenen Auswirkungen

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

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete sowie Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Biotopschutzes lassen sich durch die gemeindliche Abwägung nicht überwinden.

Die Verbote der §§ 30 und 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben und sind erst auf dieser Ebene abschließend beurteilungsfähig und lösbar.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob der Vollzug des B-Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände der §§ 30 und 44 BNatSchG möglich ist.

10.1 Übergeordnete Planungen, die für die Beurteilung der zu berücksichtigenden Belange herangezogen wurden

Regionale Planungsgemeinschaften – Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2018/2019)

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (ABW) setzt sich mit Inhalten der Raumstrukturierung, Standortpotenziale, technischen Infrastruktur und Freiraumstruktur auseinander. Er wurde 2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und durch Beschlüsse 2018/2019 beschlossen.

Folgende Anmerkungen gelten, laut Kartenmaterial des REP ABW, für die vorliegende Planung:

- Z 25: Vorranggebiet* für Wassergewinnung: „Klößen / Elbaue“ (LEP-LSA Ziel 142 Nr. VII, REP A-B-W Ziel 25 Nr. VIII)

**Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig.*

Mit der Planung besteht kein Zielverstoß, da gemäß LEP-LSA Nr. 4 Ortslagen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen sind.

Ökologisches Verbundsystem in Sachsen-Anhalt (2010)

Ein wesentliches Instrument zur Bewahrung der Arten- und Lebensraumvielfalt sowie generell zur Sicherung der Biodiversität sind Biotopverbundkonzepte. Eine landesweite Planung mit maßstabsgerechter Darstellung der überregional-landesweit bedeutsamen Bestandteile des Biotopverbundes (Verbundeinheiten) liegt für Sachsen-Anhalt vor. Mit der Planung des „Ökologischen Verbundsystems des Landes Sachsen-Anhalt“ verfügt Sachsen-Anhalt über eine Fachplanung des Naturschutzes auf der regionalen Ebene der Landkreise im Maßstab 1:50.000 im Planungszeitraum von 1997-2006.

Der Planumsetzung steht kein Biotopverbunds-Zielkonzept oder zugehörige Maßnahmen entgegen.

Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) 2013

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, für die Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand (Nadel- und Laubbäume) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne der Stadt Jessen (Elster)

als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Satzung geschützt, soweit nicht besondere Schutzvorschriften bestehen.

Die Satzung erfasst auch die im Außenbereich vorhandenen sichtbar eingefriedeten Wohngrundstücke und Kleingärten. Geschützte Gehölze nach der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) sind:

1. Bäume, deren Stammumfang in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 60 cm beträgt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.
2. Mehrstämmige Bäume, deren Summe der Stammumfänge in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden mindestens 120 cm beträgt, davon ein Stamm aber einen Mindestumfang von 40 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden aufweist.
3. Geschützt sind auch Bäume aller Größenordnungen, welche als Ersatzanpflanzungen angepflanzt wurden.

Nicht unter die Satzung fallen:

1. Obstbäume in Klein-, Siedlungs- und Hausgärten sowie Plantagen
2. Walnussbäume
3. Bäume in Einzelgärten von Kleingartenanlagen nach § 1 Bundeskleingartengesetz
4. Kiefern, Fichten, Tannen, Birken, Pappeln und Koniferen in sichtbar umfriedeten Grundstücken (Bundeskleingartengesetz; - Kiefern, Fichten, Tannen, Birken, Pappeln und Koniferen in sichtbar umfriedeten Grundstücken.
Die Baumschutzsatzung wurde in den Aufhebungsbebauungsplan als Anlage 1 und nachrichtlich aufgenommen.

10.2 Rechtliche Grundlagen

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt außerhalb von NATURA 2000-Gebieten (FHH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten) und naturschutzrelevanten Gebietsausweisungen. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

10.3 Zu berücksichtigende Schutzgüter

10.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in einem dörflich bewohnten Siedlungsgebiet ohne starke bioklimatische Belastung. Die Region rund um den Ort Klöden gehört nicht zu den lärmkartierungspflichtigen Gebieten. Das Plangebiet wird nicht von Bundes- und Landstraßen tangiert oder durchquert und der Eintrag von Luftschadstoffen und Verlärmung ist somit gering.

Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Verkehrsbelegungszahlen auf den angrenzenden Straßen sind für die bestehenden Wohnnutzungen schalltechnisch verträglich. Daher kann aus schalltechnischer Sicht gegenüber dem Plangebiet ebenso von einer Verträglichkeit ausgegangen werden.

Gewerbeimmissionen

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine größeren Gewerbebetriebe, welche nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig wären.

Östlich „An den Linden“ ist ein kleiner Landwirtschaftsbetrieb und Baubetrieb auf dem ehemaligen LPG-Betriebsgelände ansässig.

Mit dem Aufhebungsbebauungsplan sind keine Auswirkungen durch Immissionen zu erwarten.

Gefahr von Leben, Gesundheit und Sachschäden durch Hochwasser

Mit dem Aufhebungsbebauungsplan sind keine Gesundheit und Sachschäden durch Hochwasser zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Aufhebung des Bebauungsplans aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

10.3.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist nicht von naturschutzrelevanten Ausweisungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen.

10.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotope

Das Plangebiet betrifft planungsrechtlich eine Kleinsiedlung (Code 12280).

Fauna

Aufgrund der Nutzungsstruktur der Fläche im Plangebiet sind diese als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von untergeordneter Bedeutung.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Verstöße insbesondere gegen die im § 44 Abs. 1 BNatSchG festgelegten Verbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Veränderungen im Lebensraum von Tieren und Pflanzen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

10.3.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist nur teilweise bebaut. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes könnten weitere Flächen in geringem Maße zusätzlich bebaut werden. Diese sind zum derzeitigen Zeitpunkt zum Großteil gärtnerisch genutzt. In der Summe ergibt sich hier jedoch keine nennenswerte Änderung. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

Im Altlastenkataster sind an dem Standort keinerlei Flächen über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aufgeführt. Das Schutzgut Boden wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

10.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer befinden sich nicht im und am Plangebiet.

Grundwasser

Aufgrund der intensiven Nutzung der Plangebietsflächen hat der Boden nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Grundwasserhaushalt. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Aufgrund der geringfügigen Veränderungsmöglichkeiten durch die veränderten Zulässigkeitsvoraussetzung nach §§ 34, 35 BauGB sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

10.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und wird dreiseitig von der Siedlung begrenzt. Der Standort besitzt aufgrund der angrenzenden Versiegelung nur eine geringe bioklimatische Ausgleichsfunktion.

Da sich durch die Aufhebung keine neuen Nutzungen ergeben, ist hier nicht von einer Änderung der Luftqualität und des Klimas auszugehen. Die geplante Aufhebung hat keine, für die Luftqualität und das Klima entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge.

Eine lokale Beeinträchtigung der Klimaverhältnisse und der Vorort-Luftqualität ist infolge der Aufhebung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

10.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als locker besiedelte Fläche mit großen Hausgärten und Futterwiesen dar. Durch die Aufhebung des Bauungsplanes wird vorrangig eine Nachverdichtung nach Art und Umfang der näheren Umgebung ermöglicht. Der Siedlungsstandort wird nicht verändert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans somit nicht zu erwarten.

10.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale bekannt, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans berührt werden.

11 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnungsbaugelände – Mittelweg“ Gemeinde Klöden weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet aus.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Alternativen, den Bebauungsplan zu ändern, sind für diesen Bereich städteplanerisch für unabsehbare Zeit nicht gegeben. Nach Aufhebung des Bebauungsplans kann der § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zur Beurteilung von Baugesuchen herangezogen werden. Diese bieten für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten.

Insgesamt wird festgestellt, dass die Aufhebung des Bebauungsplans den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

12 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

BAUMSCHUTZSATZUNG – Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Jessen (Elster), Beschluss-Nr. 15/2013

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

BAUORDNUNG DES LANDES SACHSEN-ANHALT (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der derzeit gültigen Fassung

BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 vom 8. Juli 2022 (BGBl. I S. 1054) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau)

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND SACHSEN-ANHALT (WG LSA) vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)

Allgemeine Literatur

KLIMATISCHE ENTWICKLUNG IN SACHSEN-ANHALT, <https://lau.sachsen-anhalt.de/luft-klima-laerm/klima/klikominfo-klimaanpassung-auf-kommunaler-ebene/grundlageninformationen/klima-in-sachsen-anhalt/>

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN-ANHALT (LEP LSA) vom 14. 12. 2010. Nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung

LANDSCHAFTSGLIEDERUNG SACHSEN-ANHALTS – EIN BEITRAG ZUR FORTSCHREIBUNG DES LANDSCHAFTSPROGRAMMES DES LANDES SACHSEN-ANHALT, 2001, Hrsg.: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, fachliche Begleitung: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG, 2019

Verwendetes Kartenmaterial

GEOLOGISCHE ÜBERSICHTSKARTE (GÜK400d), Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, <http://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=guek400>

GEOLOGIE/BODEN, <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de>

SACHSEN-ANHALT VIEWER, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html

ENERGIEATLAS SACHSEN-ANHALT, Rauminformationen in Sachsen-Anhalt über bspw. Böden, Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, usw., <https://www.sachsen-anhalt-energie.de/de/rauminformationen2.html>

HOCHWASSERGEFAHRENKARTE, Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

GEOTOPE in LSA, <https://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=geotop&tk=L4342>

BODENDENKMALE in LSA, <https://lda.sachsen-anhalt.de/denkmalinformationssystem/>

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTEN DES ÖKOLOGISCHES VERBUNDSYSTEMS des Landes Sachsen-Anhalt, 2010, Planung von Biotopverbundsystemen

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Juli 2022