

Bebauungsplan V 33
„Wohnbebauung Weinberge Schweinitz“
der Stadt Jessen (Elster), Ortsteil Schweinitz



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

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	DIE STADT JESSEN, OT SCHWEINITZ	5
1.2	LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM	5
1.3	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	5
1.4	ANLASS DER PLANUNG	5
1.5	LAGE, BEDEUTUNG, GELTUNGSBEREICH, GRÖÖE UND ABGRENZUNG	6
1.6	VERFAHRENSÜBERSICHT	6
2	RECHTSGRUNDLAGEN	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	8
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN	8
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	8
4	SCHUTZGEBIETE/BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE/RESTRIKTIONEN	8
4.1	SCHUTZGEBIETE	8
4.2	BERGBAU- UND SONSTIGE ABBAUGEBIETE	8
4.3	ALTLASTEN / ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	8
5	DENKMALSCHUTZ	9
6	ZIEL, ZWECK UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
7	RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	9
7.1	BAU- UND NUTZUNGSKONZEPT	9
7.2	RAUM- UND NUTZUNGSKONZEPT	9
8	PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
8.1	ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	10
8.2	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)	11
8.3	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	11
8.4	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	11
8.5	FLÄCHE FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I. S. BIMSCHG (§ 9 ABS. 1 NR. 24)	11

8.6	MAßNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)	12
8.7	BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)	13
9	<u>KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) NR. 3 BAUGB)</u>	13
10	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)</u>	13
10.1	SIEDLUNGSBESCHRÄNKUNGSGEBIET	13
10.2	GEHÖLZSCHUTZ	13
11	<u>HINWEISE</u>	13
11.1	ARTENSCHUTZ	13
11.2	SCHALLSCHUTZ	13
12	<u>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</u>	14
12.1	BODENORDNUNG	14
12.2	ERSCHLIEßUNG	14
13	<u>HINWEISE FÜR DIE BAUAUSFÜHRUNG</u>	16
13.1	BODENDENKMALE (STELLUNGNAHME LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE SACHSEN-ANHALT)	16
13.2	GEOLOGIE (STELLUNGNAHME LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT)	16
13.3	GRENZABMARKUNGEN (STELLUNGNAHME LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT)	16
13.4	TRINKWASSER (STELLUNGNAHME LANDKREIS WITTENBERG, FD GESUNDHEIT)	16
13.5	VERKEHRSLÄCHE (STELLUNGNAHME LANDKREIS WITTENBERG)	17
13.6	NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG (STELLUNGNAHME LANDKREIS WITTENBERG, UNTERE WASSERBEHÖRDE)	17
13.7	GASTRANSPORTLEITUNGEN (STELLUNGNAHME GASCADE GASTRANSPORT GMBH KASSEL)	17
13.8	KRANEINSATZ (BUNDESWEHR BONN)	17
14	<u>FLÄCHENBILANZ</u>	17
15	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORHABENBEZOGENEN AUSWIRKUNGEN</u>	18
15.1	SCHUTZGUT MENSCH	18
15.2	SCHUTZGEBIETE, NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD	18
16	<u>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	22

16.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB) 22

16.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB) 22

17 ZUSAMMENFASSUNG DER VORHABENBEZOGENEN AUSWIRKPROGNOSE 23

18 LITERATUR / PLANUNGSGRUNDLAGEN / GESETZE 23

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Tabelle 2: Gehölze im Plangebiet

Anlage 1: Straßenverkehrszählung 2015

Anlage 2: Bestandsplan Energieversorgung

Anlage 3: Bestandsplan Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

Anlage 4: Bestandsplan Fernsprechversorgung

Anlage 5: Parzellierungsvorschlag

Anlage 6: Pflanzliste

Anhang Artenschutzrelevanzprüfung (Wiesner 22.06.2019 und Ergänzung Dr. Zuppke 23.04.2021)

Begründung

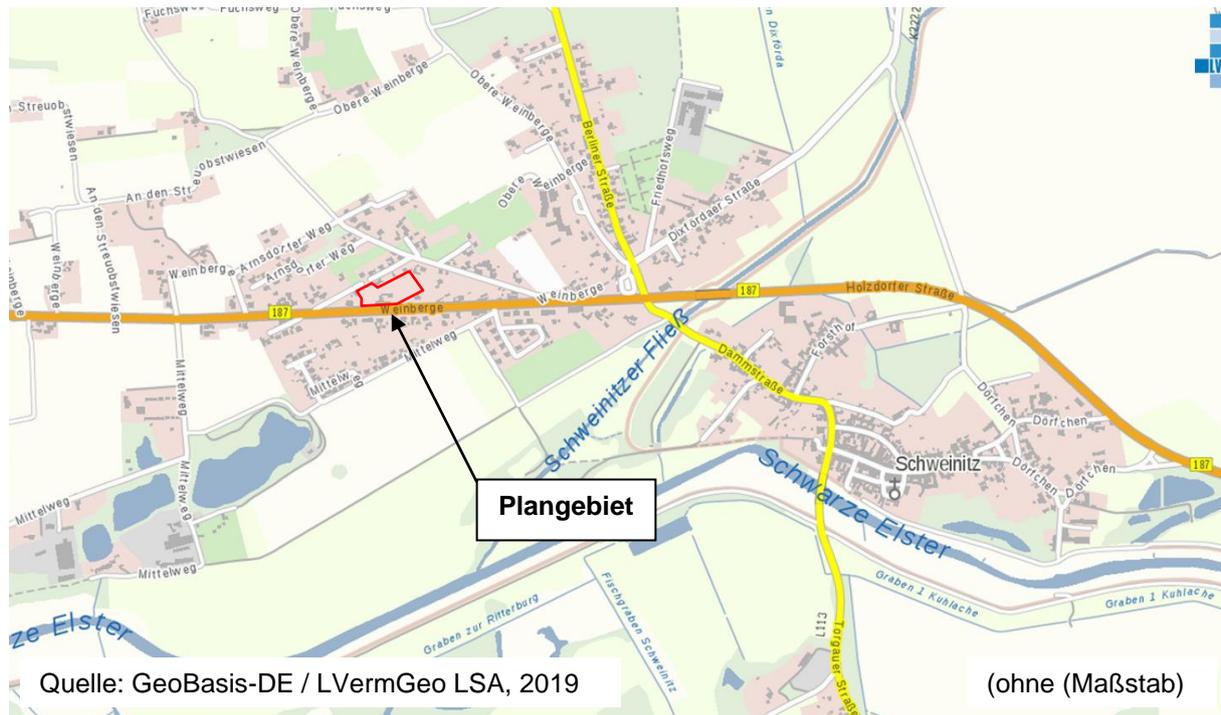
1 Allgemeine Angaben

1.1 Die Stadt Jessen, OT Schweinitz

Die Stadt Jessen liegt im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt. Zur Stadt gehören 44 Ortsteile. Der Ortsteil Schweinitz liegt 6 km östlich von Jessen an der B 187.

Die Stadt Jessen fungiert als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums gemäß Landesentwicklungsplan. Der Ortsteil Schweinitz ist kein Bestandteil des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

1.2 Lage des Plangebietes im Raum



1.3 Angaben zum Plangebiet

Gemarkung:	Schweinitz
Flur:	2
Flurstücke:	5027
Größe:	ca. 0,9 ha

1.4 Anlass der Planung

Die Stadt Jessen beabsichtigt auf Antrag des Grundstückseigentümers Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Da es sich bei den Grundstücken um eine brachliegende Innenbereichsfläche handelt, ist die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens – Allgemeines Wohngebiet – gemäß §§ 33, 34, 35 BauGB nicht gegeben. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen hat die Aufstellung eines Bebauungsplans V 33 „Wohnbebauung Weinberge Schweinitz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans V 33 erfolgt im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

- Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 20.000 m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d.h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V 33 liegt in innerstädtischer Lage. Vorgesehen ist die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 3.276 m².

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

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die erwarten lassen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

1.5 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

1.5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Schweinitz, nördlich an der Ortsdurchfahrt der B 187 /Weinberge und südlich des Arnsdorfer Weges. Auf dem Gelände befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus Nr. 16 und eine leerstehende Gaststätte. Das Gelände verfügt über eine Zufahrt zur Straße Weinberge / B 187.

1.5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Schweinitz, Flur 2, Flst. 5027. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung
- Im Osten von Wohnbebauung
- Im Süden von B 187 und Wohnbebauung
- Im Westen von Wohnbebauung

1.6 Verfahrensübersicht

Planart	Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung	V33 „Wohnbebauung Weinberge Schweinitz“
Stadt	Jessen, OT Schweinitz
Landkreis	Wittenberg
Region	Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg
Land	Sachsen-Anhalt
Planungsträger	Stadt Jessen (Elster) Schloßstraße 11 06917 Jessen (Elster)
Planungsbüro	Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans	am 28.01.2019
Planungsanzeige	vom 18.07.2019
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung mit Schreiben	vom 05.08.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster)	am 09.04.2020
Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom 18.07.2019
Beschluss des Bauausschusses zum Entwurf und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes	am 02.06.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) § 3 Abs. 2 BauGB	am 25.06.2020
Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung	am 20.05.2021
Beteiligung / Benachrichtigung betroffener Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 29.06.2020 und 27.03.2020
Beteiligung betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 10.05.2021
Öffentliche Auslegung im Zeitraum	vom 07.07.2020 - 07.08.2020 und 31.05.2021 – 21.06.2021
Beschluss zur Abwägung und Satzung	am
Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster)	am
Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Schreiben	vom

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Rechtliche Grundlagen bilden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 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, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014)

Ziele der Raumordnung liegen für das Plangebiet nicht vor.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Jessen (Elster) verfügt für den OT Schweinitz über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Schutzgebiete/Bergbau- und sonstige Abbaugelände/Restriktionen

4.1 Schutzgebiete

Quelle: Landkreis Wittenberg, Fachbereich Umwelt und Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG und WHG.

4.2 Bergbau- und sonstige Abbaugelände

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LAGB berührt.

4.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Quelle: Landkreis Wittenberg, Fachbereich Abfall- und Bodenschutz

Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg, untere Bodenschutzbehörde befindet sich im Plangebiet ein Altlastenverdachtsstandort.

Vor dem Gebäude mit der Adresse Weinberge 16 befand sich die alte Tankstelle Kuhlmei. Sie wurde in der Zeit von 1930 bis 1985 betrieben. In der Fläche der ehemaligen Tankstelle (ca. 25 m²) befinden sich die Tanks noch im Boden.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. der Grundstücksnutzung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren.

5 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Aus bau- und denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Denkmale wie z.B. Münzen, Metallgegenstände u.ä. vorgefunden werden, sind diese Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA i.V. § 14 Abs. 9)

6 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt verfügt für den Ortsteil Schweinitz über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Mit Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt für die unbebaute Innenbereichsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet auf Antrag des Grundstückseigentümers herbeizuführen.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum der Gemeinde Schweinitz. In der Nachbarschaft befinden sich Nutzungen entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes. Das Bestandsgebäude im Plangebiet ist an die öffentliche Straße Weinberge/B 187 angeschlossen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Anforderungen zum Immissionsschutz bezüglich der angrenzenden Straße Weinberg/ B187 untersucht und berücksichtigt, so dass keine Gefahr für das Schutzgut Mensch besteht. Des Weiteren werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen geschützter Landschaftsbestandteile und geschützter Arten untersucht und berücksichtigt, so dass die ökologische Funktion nicht beeinträchtigt wird. Gekennzeichnet wird die Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Tankstelle).

7 Raum- und Nutzungskonzept

7.1 Bau- und Nutzungskonzept

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohngrundstücke mit einer Größe von ca. 1.000 m² für bis zu 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie für den Nutzungszweck erforderliche private Verkehrswege entstehen, siehe Anlage 5 Parzellierungsvariante. Das ehemalige Gaststättengebäude ist für ein Mehrfamilienhaus mit Gemeinschaftsstellplätze geplant.

Die öffentliche Erschließung erfolgt durch die Zufahrt zur B 187 / Weinberge. Die Erschließung der Baugrundstücke ist über eine private Erschließungsstraße mit Anbindung an die B 187 / Weinberge vorgesehen.

7.2 Raum- und Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 0,9 ha wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den dort allgemeinen und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen festgelegt. Nicht zugelassen werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und gemäß § 20 BauNVO mit der Zahl der Vollgeschosse II festgelegt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise für Einzelhäuser, Doppelhäuser (im Bestand für Mehrfamilienhaus) festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird entsprechend der erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Festgelegt wird eine private Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB von 6,0 m Breite mit Wendemöglichkeit für Müll- und Katastrophenfahrzeuge. Die Aufteilung des Straßenraumes wird nicht festgesetzt. Festgesetzt werden Flächen für 9 Stellplätze (davon 3 Behindertenstellplätze) für das Mehrfamilienhaus auf Grundlage der Bauantragsunterlagen.

Festgelegt wird, dass pro Grundstück mindestens 2 PKW-Stellplätze zu errichten sind. Die Stadt verfügt über keine Stellplatzsatzung, begründet sich jedoch in der Landesbauordnung § 85 Abs. 3. Damit soll vermieden werden, dass Stellflächen im Straßenraum für Dauerparker durch Anlieger genutzt werden.

Festgelegt wird, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen mit standorttypischen Gehölzen anzulegen sind. Diese Festlegung begründet sich in der Landesbauordnung § 8 Abs. 2. Damit soll vermieden werden, dass sogenannte Schottergärten angelegt werden.

Festgelegt wird der Erhalt der alten Eiche und die Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Diese Festlegung wird als städtebauliches Erfordernis vorgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden das angrenzende Siedlungsbeschränkungsgebiet und die nach Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) geschützten Gehölze nachrichtlich aufgenommen.

8 Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO in der Planzeichnung und durch den Textteil.

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

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nach den Zielen des Bebauungsplans ist innerhalb des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet mit den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und den ausnahmsweise zulässigen Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind mit der angestrebten Nutzungsstruktur, insbesondere der geplanten und in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen unvereinbar. Die durch den Kfz-Verkehr in der Straße Weinberge / B 187 vorhandenen Immissionsbelastungen sollen nicht weiter durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erhöht werden. Die zulässigen Nutzungen unterliegen regelmäßig nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht.

Festsetzung:

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind:

Die allgemeinen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Stellplätze § 12 BauNVO

Auf Grundlage der Landesbauordnung sollen die Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf (mind. 2 Stellplätze) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Baugebietes errichtet werden.

Festsetzung

Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind mindestens 2 PKW-Stellplätze zu errichten.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse wird den benachbarten Bestandsgebäuden entsprochen und somit ein harmonischer Anschluss der neuen Bauflächen gesichert.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von zulässigen Dachformen besteht nicht, da auch die Umgebung von unterschiedlichen Dachformen geprägt ist.

Festsetzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

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

8.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Festsetzung:

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude bis 50 m Länge als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Im abgegrenzten Bereich ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.

Diese Festsetzung entspricht dem Raum- und Nutzungskonzept.

8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Festsetzung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen der Baugrenzen bestimmt.

Für die Bebauung gibt es noch kein Bebauungskonzept. Um für die Gebäudeplanung genügend Spielraum einzuräumen, wird die Baugrenze großzügig angeordnet. Für die Bebauung gelten die Anforderungen zu den Abstandsflächen nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA).

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen und Stellplätze (§ 21 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

8.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Festgesetzt ist eine Fläche für Stellplätze. Diese Festsetzung entspricht den Bauantragsunterlagen für das Mehrfamilienhaus.

8.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.4.1 Private Verkehrsfläche

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Eigentum eines einzelnen Vorhabenträgers steht. Die Stadt Jessen plant keine öffentliche Erschließungsstraße. Die Anbindung der Baugrundstücke an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch eine Zufahrt von der B 187 / Weinberge über eine Privatstraße. Der Vorhabenträger beantragt dafür bei der Stadt Jessen eine Sondernutzung unter Vorlage einer Ausführungsunterlage nach RE 2012 (Richtlinie Bundesstraße). Die Stadt Jessen holt anhand der Ausführungsunterlage die Genehmigung der Landesbehörde ein. Danach wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Jessen eine Sondernutzungsvereinbarung abgeschlossen.

Die Herstellung der Verkehrsanlagen und die rechtliche Sicherung zur Benutzung für die jeweiligen Anliegergrundstücke wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt vereinbart.

Festsetzung:

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

Diese Festsetzung entspricht dem Raum- und Nutzungskonzept des Bebauungsplanes zum Bau einer neuen Wohnstraße zur gesicherten Erschließung des Wohngebietes.

8.5 Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Für die Beurteilung des Straßenlärms der B 187 auf das Plangebiet nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde die Straßenverkehrszählung 2015 des Landes Sachsen-Anhalt herangezogen (s. Anlage 1 der Begründung). Nach der dort angegebenen durchschnittlichen Verkehrsstärke von 7652

Kfz/24h auf der Straße Weinberge / B187 können gemäß DIN 18005 (Diagramm Abschätzung Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm) mit dem festgelegten Abstand der Baugrenze von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie die Orientierungswerte der DIN von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden. Nach der DIN 18005 wurde ermittelt, dass der Abstand der zukünftigen Bebauung zur B187 ca. 40 m betragen müsste.

Von einem Abrücken der Baugrenze wird abgesehen. Diese Einschränkung entspräche weder dem städtebaulichen Interesse eines kosten- und flächensparenden Bauens noch dem wirtschaftlichen Interesse der zukünftigen Bauherren. Auch von einer Abschirmung durch einen Lärmschutzwall/-wand wird aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Eine Lärmschutzwand würde neben den verursachten Kosten, den Charakter des Ortsbildes grundlegend verändern. Ebenfalls möglich sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. ausreichende Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile, schalldämmte Fenster und Türen, die straßenabgewandte Anordnung der schutzbedürftigen Räume und der Außenwohnbereiche, z.B. Balkone.

Bezüglich der möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen des ausreichend hohen Bau-Schalldämm-Maßes lässt sich an der Immissionsrate der straßenseitigen Baugrenze aufgrund der Außenlärmpegel der durchschnittlichen Verkehrsbelegungszahlen entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1 der Lärmpegelbereich IV abschätzen. Im Lärmpegelbereich IV beträgt der Pegel zur Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen 70 dB(A) gemäß DIN 4109-1 von 2018 Pkt. 7 Tabelle 7. Nach Pkt. 7.1 errechnet sich das Bau-Schalldämm-Maß für Außenbauteile zur Einhaltung der vorgegebenen Innenraumpegel für die jeweils schutzbedürftigen Räume.

Im Bebauungsplan wird die Fläche, welche einen Abstand von 0 bis 30 m von der straßenseitigen Baugrenze hat, gemäß PlanZVO Nr. 15.6 gekennzeichnet. Innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche werden die nach DIN 4109-1 vorgegebenen Bau-Schalldämm-Maße für Außenbauteile für die jeweils schutzbedürftigen Räume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorgegeben. Es wird eine Minderung der festgesetzten Bau-Schalldämm-Maße zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan berechnet wurde. Dies kann insbesondere zutreffen, wenn zur Straße Weinberge hin abgeschirmte Bauwerke errichtet werden und / oder schutzbedürftige Räume an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden und / oder schalldämmte Fenster und Türen eingebaut werden.

Festsetzung

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung als Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Flächen die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße und am Bau zu erbringende resultierende Bau-Schalldämm-Maße (R´wges nach DIN 4109-1, 2018) für die jeweiligen schutzbedürftigen Räume aufweisen. Ausnahmsweise kann eine Minderung des festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßes zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel berechnet wurde, als im Bebauungsplan angenommen. Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, und schutzbedürftige Räume wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, sind an der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

Lärmpegelbereich LPB	Außenlärmpegel La	Bau-Schalldämm- Maß R´w ges.	Raumart
IV	70 dB	40 dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.

8.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (Pg) – Anlegen von Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen aus standorttypischen Gehölzen und/oder als Rasenansaat anzulegen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 6 der Begründung).

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

Pflanzbindung (Pb) – Erhalt Bäume

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Raum- und Nutzungskonzept des Bebauungsplans.

9 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche befindet sich lt. Altlastentaster des Landkreises Wittenberg, untere Bodenschutzbehörde Abfall (alte Tanks einer Tankstelle) im Boden. Zu beachten ist § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA).

10 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

10.1 Siedlungsbeschränkungsgebiet

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Siedlungsbeschränkungsgebiet „Militärflughafen Holzdorf“ – das Gebiet innerhalb des prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegels größer 60 dB(A) gemäß Ziel 14 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planungsinhalten Raumstruktur, Standortpotentiale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W).

10.2 Gehölzschutz

Für die in der Planzeichnung mit Nummerierung gekennzeichneten Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster).

11 Hinweise

11.1 Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

11.2 Schallschutz

Die der Planung zugrunde liegende DIN 4109-01 aus dem Jahr 2018 kann bei der Stadt Jessen (Elster), Schloßstraße 11, 06917 Jessen (Elster) eingesehen werden.

12 Maßnahmen zur Verwirklichung

12.1 Bodenordnung

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

12.2 Erschließung

12.2.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße B 187/ Weinberge zu erreichen.

Baulastträger: Landesstraßenbaubehörde
Regionalbereich Ost
Gropiusallee 1
06846 Dessau-Roßlau

12.2.2 Energieversorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Für eine elektrotechnische Erschließung ist durch den Erschließungsträger ein formloser schriftlicher Antrag bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Mühlberger Straße 2-4 in 04895 Falkenberg (Elster) zu stellen.

Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Bebauungsplan inklusive Lageplan
- Beschreibung (Umfang, Zeitfenster, vorgesehener Ablauf der Erschließung)

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

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden Regeln der technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung werden konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf benötigt. Die Bedarfsanmeldung ist bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Servicecenter Falkenberg (Elster), Mühlberger Straße 2-4, 04895 Falkenberg (Elster) einzureichen.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40 m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sind gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen / Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Mühlberger Straße 2-4 in 04895 Falkenberg (Elster) zu erteilen.

12.2.3 Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung

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

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

Hinweise zur Erschließungssituation

Das alte Grundstück verfügt über zwei Schmutzwasserübergabepunkte (siehe Anlagenbestandsplan). Die Anschlussleitungen queren die Bundesstraße und binden am Hauptkanal an. Eine private Erweiterung und somit die Entsorgungsmöglichkeit der einzelnen Parzellen kann bei geeigneten Höhenverhältnissen über diese beiden Punkte erfolgen. Im Vorfeld der Planungen zur Schmutzwasserentsorgung sind die Höhenangaben der Anschlusspunkte zu überprüfen.

Die vorhandene Bebauung wird über einen Hausanschluss mit Trinkwasser versorgt. Die Realisierung der Trinkwasserversorgung der neuen Baugrundstücke ist über diese Leitung nicht möglich. Zur Gewährleistung einer soliden und satzungskonformen Trinkwasserversorgung aller Parzellen ist die Errichtung einer neuen Anbindung an die Versorgungsleitung im Geh- und Radweg der B187 notwendig. Für diese Querung ist eine Genehmigung beim LSBB Dessau zu beantragen.

Die technischen Anschlussmöglichkeiten, die rechtliche Betrachtung und deren Finanzierung können erst nach der Erstellung der Detailpläne erarbeitet werden. Eine Erschließungsvereinbarung zur Regelung der Ver- und Entsorgungsbedingungen und der Zuständigkeiten ist vor Baubeginn abzuschließen.

12.2.4 Fernsprechversorgung

Rechtsträger ist: Deutsche Telekom
Technik GmbH
Kochstedter Kreisstraße 11
06847 Dessau-Roßlau

Der vom Rechtsträger übergebene Anlagenbestandsplan ist als Anlage 4 der Begründung beigelegt.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zur Versorgung des Wohngebietes ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planungsbereiches erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

12.2.5 Wärmeversorgung

Eine Wärmeversorgung mit Erdgas ist nicht gegeben.

12.2.6 Niederschlagswasserentsorgung

Geplant ist eine Vor-Ort-Versickerung.

12.2.7 Löschwasser

1. Der erforderliche Löschwasserbedarf für die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800l/min für eine Löschzeit von 2 h anzusetzen (Grundschutz).
2. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz).
Ansprechpartner: Herr Sehmisch (Telefon 03491/479-261)

Für die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird ein Löschwasserbrunnen neu errichtet. Die Herstellung der gesicherten Löschwasserversorgung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt vereinbart.

12.2.8 Abfallbeseitigung

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

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

13 Hinweise für die Bauausführung

13.1 Bodendenkmale (Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt)

Es wird darauf hingewiesen, dass die topografische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß §9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den §14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

13.2 Geologie (Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt)

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

13.3 Grenzabmarkungen (Stellungnahme Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenzen des Geltungsbereiches des Plangebietes durch Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) gekennzeichnet sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, hingewiesen.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach §1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich ist bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

13.4 Trinkwasser (Stellungnahme Landkreis Wittenberg, FD Gesundheit)

1. Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, ist die Inbetriebnahme / bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer / Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallation).
2. Vor Inbetriebnahme von Trinkwasseranlagen ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.
 Ansprechpartner: Frau Ines Dörre (Telefon 03491/479332)

13.5 Verkehrsfläche (Stellungnahme Landkreis Wittenberg)

Bei der Anlage von Stellflächen und Bepflanzungen entlang der privaten Verkehrsfläche ist zu beachten, dass die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen und die Wendemöglichkeit jederzeit gewährleistet sein müssen. Andernfalls sind Aufstellflächen für Abfallbehälter im Bereich der B87 vorzusehen.

Ansprechpartner: Herr König (Telefon 03491/479-896)

13.6 Niederschlagsentwässerung (Stellungnahme Landkreis Wittenberg, untere Wasserbehörde)

Sollte das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen in das Grundwasser eingeleitet werden, ist bei der Wasserbehörde rechtzeitig ein Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis nach §8 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beantragen.

Ansprechpartner: Frau Neumann (Telefon 03491/479-896)

13.7 Gastransportleitungen (Stellungnahme GASCADE Gastransport GmbH Kassel)

Anfragen zu Leitungsauskünften sind an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <http://portal.bil-leitungsauskunft.de> zu richten.

13.8 Kraneinsatz (Bundeswehr Bonn)

Für den Einsatz eines Baukrans ist gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geografische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (**mindestens 3 Wochen vorher**) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Zuständig hierfür ist das Luftfahrtamt der Bundeswehr.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr

Abteilung Referat 1d

Luftwaffenkaserne Wahn

Postfach 906110 / 529

51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

14 Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	8.190 m ²
Private Verkehrsfläche	820 m ²

Gesamt: 9.010 m²

15 Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

15.1 Schutzgut Mensch

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

Verkehrslärm

Die bekannte durchschnittliche Verkehrsstärke (Verkehrsbelegungszahlen des Bundes von 2015) auf der Straße Weinberge (B 187) betragen 7652 Kfz / 24 Std. Der ermittelte Lärmkennwert beträgt max. 67 dB (A)

Dieses Verkehrsaufkommen wurde für die Beurteilung des Straßenlärms auf das Plangebiet nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen.

Für eine Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet 55 dB (A) und 45 dB (A) nachts.

Nach Anlage A der DIN 18005 (Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehrslärm) werden im Abstand von 40 m zur Straßenbegrenzungslinie die Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches) nicht eingehalten. Ausgehend von einem Außenlärmpegel von 70 dB wurde im Abstand von 40 m zu Straßenbegrenzungslinie der Lärmpegelbereich IV ermittelt. Für schutzbedürftige Räume kommen Lärminderungsmaßnahmen, z.B. ausreichende Schalldämmmaße der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, straßenabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, in Betracht.

Im Bebauungsplan wird die Fläche im Abstand von 30 m zur straßenseitigen Baugrenze als Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet. Im gekennzeichneten Bereich werden für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein baulicher Schallschutz (Bau-Schalldämmmaß von mindestens 40 dB) entsprechend DIN 4109-1 festgesetzt. Ausnahmen werden zugelassen, wenn ein geringerer Außenlärmpegel berechnet wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist von einer erheblichen schädlichen Einwirkung durch Straßenverkehrslärm nicht auszugehen.

15.2 Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild

15.2.1 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V 33 „Wohnbebauung Weinberge Schweinitz“ liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG.

15.2.2 Biotop und Pflanzen

Der Planungsraum liegt in innerstädtischer Lage. Allseitig grenzen Wohnnutzungen an das Plangebiet. Die im Plangebiet vorhandenen Biotop wurden durch Kartierung erfasst. Die Einschätzung der Biotoptypen erfolgte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die in der Tabelle 1 aufgeführten Biotoptypen.

Tabelle 1: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Bestand			
Biotoptyp, Beschreibung/Bewertung	Wert	Fläche	Gesamt
Code	A	B	C=A+B
VWA befestigter Weg	3	140 m ²	420
BW bebaute Flächen	0	345 m ²	0
VWC versiegelter Weg	0	410 m ²	0
AKD Grabeland	6	8.115 m ²	48.690
HEX sonstiger Einzelbaum	12	10 Stück	120
HEB Alter Einzelbaum	23	1 Stück	23
Summe			49.253



Innerhalb des Plangebietes befinden sich die in der Tabelle 2 aufgeführten Gehölze.

Tabelle 2: Gehölze im Plangebiet

Baum Nr.	Baumart	Kronendurchmesser in m	Stamm-anzahl	Stammumfang in cm in 1m Höhe	Bemerkung
1	Ahorn	10	1	60	*
2	Ahorn	8	1	40	*
2a	Ahorn	6	1	30	
3	Linde	8	1	40	* zum Erhalt festgesetzt
4	Ahorn	6	1	80	* zum Erhalt festgesetzt
5	Robinie	3	2	je 88	* zum Erhalt festgesetzt
6	Eiche	20	1	120	* zum Erhalt festgesetzt
7	Robinie	3	1	80	* zum Erhalt festgesetzt
8	Robinie	3	1	80	* zum Erhalt festgesetzt
9	Nussbaum	12	1	60	
10	Nussbaum	12	1	70	

* geschützt nach Baumschutzsatzung

Auswirkungen

Geschützte Gehölze nach der Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster)

Geschützt sind:

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

Nicht unter diese Satzung fallen

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

Gemäß § 3 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu beschädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten des § 3 Abs. 1 kann gemäß § 5 auf schriftlichen Antrag eine Ausnahme / Befreiung erteilt werden.

Im Bebauungsplan werden die nach der Baumschutzsatzung geschützten Gehölze nachrichtlich übernommen und entsprechend der Baum-Nr. der Tabelle 2 nummeriert. Auf die geltenden Bestimmungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

Die mit Nr. 3 – 8 gekennzeichneten Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Auf Befreiung können nur die Bäume Nr. 1 und 2 beseitigt werden. Ohne Befreiung können die Nussbäume Nr. 9 und 10 und der Baum Nr. 2a (Ahorn) beseitigt werden.

15.2.3 Tiere und Artenschutz

Aussagen zur Bestandssituation werden in der Artenschutzrelevanzprüfung (Wiesner 22.06.2019) zur vorliegenden Planung vorgenommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt hinsichtlich Verbote auf die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie auf alle europäischen Vogelarten. Es erfolgt eine Bestandserfassung und artenschutzrechtliche Prüfung zu Höhlenbäumen, Fledermäusen, holzbewohnenden Käfern, Brutvögeln und Reptilien.

Ergebnisse

Auf der Vorhabenfläche wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Die Fläche ist in ihrem Offenlandbereich aufgrund der jüngst vollzogenen Beräumungen und ihrer Kleinflächigkeit als Bruthabitat für Vögel ungeeignet. Die verbliebenen Gehölze stellen jedoch ein geeignetes Bruthabitat für Vogelarten dar.

Am Tage der Begutachtung wurden trotz geeigneter Habitatstrukturen (z.B. Bauschutthaufen, Brachfläche) keine Zauneidechsen auf der Vorhabenfläche festgestellt. Befragungen von Anwohnern benachbarter Grundstücke erbrachten keine Hinweise auf Zauneidechsenvorkommen im nahen Umfeld.

Die Gehölze stellen mit Ausnahme der Stieleiche keine potenziellen Vermehrungsstätten geschützter, Holz bewohnender Käfer (Heldbock, Eremit, Hirschkäfer, Rosenkäfer) dar. Die Stieleiche soll jedoch erhalten bleiben.

In der Stellungnahme vom 11.08.2020 bewertet die UNB Wittenberg den vorgenommenen Präsenznachweis von Zauneidechsen methodisch als unzureichend.

Die Artenschutzrelevanzprüfung aus dem Jahr 2019 für den Bebauungsplan V33 wurde ergänzt (Dr. Uwe Zupke vom 23.04.2021).

Ergebnisse

Wie in den beiden Vorjahren bestanden auch 2020 für Reptilien günstige Witterungsbedingungen im September mit sonnig-warmen Wetter bei Temperaturen um 20°C, so dass die geforderten 5 Begehungen durchgeführt werden konnten. Da jedoch die Aktivität der Alttiere Ende August stark nachlässt, wurde zur Sicherung der Diagnose eine weitere Begehung im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Die B-Plan-Fläche ist eine Fläche mit Ruderalflur, einem Gebäude, einer Betonfläche, Schutt- und Holzhaufen vom Abriss, 4 Solitärgehölzen und einer Baumreihe an der Flächengrenze. Die Ruderalvegetation als möglicher Lebensraum der Eidechsen war zum Zeitpunkt der herbstlichen Begehungen dicht und hoch gewachsen.

Die Begehungen fanden statt am:

17.08.2020: 20°C, locker bewölkt bis sonnig, leichter W-Wind

26.08.2020: 21°C, bewölkt, mäßiger SW-Wind

03.09.2020: 22°C, sonnig, leichter SW-Wind

08.09.2020: 20°C, locker bewölkt bis sonnig, schwacher W-Wind

12.09.2020: 25°C, wolkenlos, leichter SW-Wind

20.04.2021: 16°C, locker bewölkt, sonnig, schwacher W-Wind (da am gleichen Termin anderweitig Zauneidechsen festgestellt wurden, waren die Bedingungen für den Eidechsenachweis günstig!).

Obwohl die Fläche jeweils langsam im engmaschigen Raster begangen wurde, konnten an keiner Stelle des Gebietes Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) bemerkt werden. Da bei den durchgeführten 6 Begehungen keine einzige Zauneidechse festgestellt werden konnte, muss davon ausgegangen werden, dass auf der B-Plan-Fläche diese Art nicht vorkommt.

Plausibel wird diese Einschätzung durch die Tatsache, dass die Flächengröße von ca. 0,9 ha für eine überlebensfähige Zauneidechsenpopulation nur pessimal ist, Strukturen als Versteckmöglichkeiten für Eidechsen fehlen und die Chancen einer Zuwanderung und Besiedlung durch die isolierte Lage in

einer Wohnsiedlung und an einer stark befahrenen Bundesstraße (B 187) äußerst gering sind. Dazu kommen Störungen durch Bau- bzw. Abrisstätigkeiten am auf dem Grundstück befindlichen Gebäude und auf Nachbargrundstücken sowie mögliche Prädation durch aus dem Siedlungsbereich kommende, freilaufende Katzen.

Auswirkungen

Eine derzeitige Eignung der Vorhabenfläche als Lebensraum anderer, nach dem Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützter Tierarten kann ausgeschlossen werden.

Vorkommen von nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützter Waldameisen wurden im Areal des B-Plangebietes nicht vorgefunden.

Nach § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

15.2.4 Boden

Geologie

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Elbe-Elster-Tiefland.

Boden

Geologisch lagern unter der Oberbodenschicht Schluff, Feinsand und Auelehm. Für den Planungsraum liegen nach der Archivbodenkarte Sachsen-Anhalt nur Daten für das Wasserhaushaltspotential vor. Dieses wird (im westlichen Teil) in die Bewertungsstufe 5 (hohe Funktionserfüllung) eingestuft. Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes sind keine Daten vorhanden.

Altlasten und Bodenverunreinigungen

Im Kataster der unteren Bodenschutzbehörde wird im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 25 m² vor dem Gebäude mit der Adresse Weinberge 16 der Standort einer ehemaligen Tankstelle Kuhlmei als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Auswirkungen

Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist im in Rede stehenden Bauleitplanungsverfahren von einer 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 abzusehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Bodenverunreinigungen

Im Bebauungsplan werden die Flächen, deren Böden durch die ehemalige Tankstelle mit alten Tanks belastet sind mit Planzeichen 15.12 gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Textlich wird darauf hingewiesen, dass die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren ist, wenn im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Grundstücksnutzung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

Alte Tanks werden als Sonderabfall bewertet. Werden im Zuge von Baumaßnahmen Tanks vorgefunden, gilt das Abfallrecht, so dass von erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter nicht auszugehen ist.

15.2.5 Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Auswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser zu erwarten, da Oberflächengewässer nicht direkt von dem Vorhaben betroffen sind, das heißt, dass eine Überbauung nicht stattfindet.

Bezüglich des Grundwassers ist zu nennen, dass die Grundwasserneubildung durch Vollversiegelung reduziert werden kann. Da jedoch aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades und dadurch das Niederschlagswasser auf den überformten sowie angrenzenden Flächen versickern kann, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung im Standortumfeld unerheblich.

15.2.6 Klima und Luft

Mit dem Bebauungsplan werden Freiflächen durch Überbauung beansprucht. Damit verbunden sind bei Sonneneinstrahlung eine erhöhte Speicherung und eine Reflexion von Wärme. Durch die Festsetzung zum Anlegen von Grünflächen mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann diese Beeinträchtigung gemindert werden.

Mit der Bebauung der Plangebietsfläche verschlechtern sich die lokalklimatischen Verhältnisse gegenüber den vorhandenen Verhältnissen nicht.

15.2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von baulichen Anlagen visuell verändert. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung des Baugebietes ein.

15.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Hinweise auf Bodendenkmalbereiche im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmälern, gemäß § 9 (3) DenkmSchG LSA, zu melden.

16 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

16.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot (Pg) – Anlegen von Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen aus standorttypischen Gehölzen und/oder als Rasenansaat anzulegen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Pflanzenarten der Pflanzliste (Anlage 6 der Begründung).

16.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung (Pb) – Erhalt Bäume

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Bäume Nr. 3 – 8 sind zu erhalten.

17 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkprognose

Der Bebauungsplan V 33 „Wohnbebauung Weinberge“ in Schweinitz beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Das Baugebiet wird über eine neue private Wohnstraße mit Zufahrt zur B 187 / Weinberge erschlossen. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die B 187 / Weinberge und ansonsten von Wohnbebauung. Der Bebauungsplan beinhaltet Flächen und Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm i. S. BImSchG und Flächen und Maßnahmen zum Anlegen von Grünflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und für den Erhalt von Bäumen.

Im Bebauungsplan werden nachrichtlich übernommen:

- der Gehölzschutz (Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster))
- das Siedlungsbeschränkungsgebiet (REP A-B-W)

Im Bebauungsplan werden gekennzeichnet:

- die Altlastenverdachtsfläche (LK Wittenberg)

Schutzgut Mensch

Für die Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die angrenzende B187 / Weinberge standen durchschnittliche Verkehrsbelegungszahlen zur Verfügung.

Schutzgut Boden, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff vor der Planaufstellung zulässig war.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für die Berücksichtigung der nach Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) geschützten Gehölze stand ein aktueller Vermessungsplan vom 24.04.2019, erstellt durch Ralf Eisenschmidt ÖbVI Teuchern, und für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange eine Artenschutzrelevanzprüfung (Wiesner, 22.06.2019 und Ergänzung Dr. Uwe Zuppke, 23.04.2021) zur Verfügung. Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände des §§ 39, 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

18 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- 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)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Flächennutzungsplan für den OT Schweinitz
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- DIN 4109-1 2018 (Schallschutz im Hochbau)
- Umweltschadensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- Baumschutzsatzung der Stadt Jessen (Elster) vom 28.05.2013

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Bad Liebenwerda, April 2021