

# Stadt Jessen (Elster)



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30 „Zahnarztpraxis Reißmann“ im Ortsteil Schweinitz

### Begründung

#### - Satzung -

**Planträger:** Stadt Jessen (Elster)  
Schlossstraße 11  
06917 Jessen (Elster)  
Tel. 03537-276-5  
e-Mail: info@jessen.de  
www.jessen.de

**Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
Mauerstraße 6  
06886 Lutherstadt Wittenberg  
Tel. 03491-420785  
Fax 03491-420786  
e-Mail: rainer.dubiel@t-online.de



**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel  
Architekt für Stadtplanung  
  
Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner  
Landespflegerin

Begründung am 27.09.2016  
vom Stadtrat der  
Stadt Jessen (Elster) gebilligt.

**Bearbeitungsstand:** 16.08.2016

Michael Jahn  
Bürgermeister



## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	3
1.2 Übergeordnete Planungen	5
1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	5
1.3 Örtliche Planungen	8
1.4 Rechtsgrundlagen	9
1.5 Plangrundlagen	9
<b>2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>10</b>
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2 Beschreibung des Plangebietes	10
<b>3.0 Beschreibung des Planvorhabens sowie Auswirkungen</b>	<b>12</b>
<b>4.0 Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	13
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)	14
4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	14
4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	14
4.6 Sonstige Planzeichen	14
4.7 Planzeichen ohne Normcharakter	15
4.8 Hinweise / nachrichtliche Übernahmen	15
<b>5.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung</b>	<b>15</b>
<b>6.0 Verfahrensvermerke</b>	<b>16</b>
<b>7.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze</b>	<b>17</b>
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	4
Abb. 2: Ausschnitt Festlegungskarte LEP-ST 2010	5
Abb. 3: Ausschnitt Festlegungskarte REP A-B-W 2006	6
Abb. 4: Räumliche Abgrenzung Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster), Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.1	7
Abb. 5: Auszug FNP Schweinitz	8
Abb. 6: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss	10
Abb. 7: Realnutzung - Luftbilddarstellung	11

## **Karten / Pläne**

255/3 Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Satzung M 1:500

## 1.0 Einleitung

### 1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Herr Dipl.-Med. Falk Reißmann (als Vorhabenträger benannt), beabsichtigt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Jessen (Elster) den Neubau seiner Zahnarztpraxis im Ortsteil Schweinitz, Obere Weinberge.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des unbebauten Grundstücks in der Gemarkung Schweinitz, Flur 2, Flurstück 472, auf dem der Neubau errichtet werden soll. Das Grundstück befindet sich an der Straße Obere Weinberge und ist voll erschlossen. Es hat eine Flächengröße von 961 m<sup>2</sup>.

Planungsrechtlich ist der geplante Standort dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Der Antrag auf Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben der Zahnarztpraxis wurde von der zuständigen Bauordnungsbehörde beim Landkreis Wittenberg mit Ablehnungsbescheid Nr. 02837-2015 abgelehnt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist nicht gegeben. Die nähere Umgebung des geplanten Standortes entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung –BauNVO. Die selbständige Tätigkeit als Zahnarzt erfüllt zwar die Voraussetzungen hinsichtlich der Ausübung eines Freien Berufes gemäß § 13 BauNVO, jedoch sind „...für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO nur Räume zulässig.“ Ganze Gebäude für die Ausübung Freier Berufe sind nicht zulässig.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Zahnarztpraxis kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplans verbindlich geregelt werden. Dazu fasste der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) in seiner Sitzung am 04.04.2016 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30 „Zahnarztpraxis Reißmann“ im OT Schweinitz (Beschluss-Nr. BA 07/2016). Die Stadt Jessen (Elster) hat ein besonderes Interesse an der medizinischen Grundversorgung innerhalb des Stadtgebietes und unterstützt deshalb das Planvorhaben. Der bereits ortsansässige Zahnarzt beabsichtigt mit dem Neubau seiner Praxis eine Modernisierung und Erweiterung. Damit werden sich die Bedingungen für die Behandlung der Patienten deutlich verbessern. Dies eröffnet auch neue Möglichkeiten in der Diagnostik und Prophylaxe.

Aufgrund der Größe und der Lage des Baugrundstücks bzw. des Plangebietes im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind die Bedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauG erfüllt. Der Standort soll durch den geplanten Neubau einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zugeführt werden. Flächen der Innenentwicklung sollen einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise Rechnung tragen.

Das beschleunigte Verfahren findet Anwendung, da mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Punkt 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

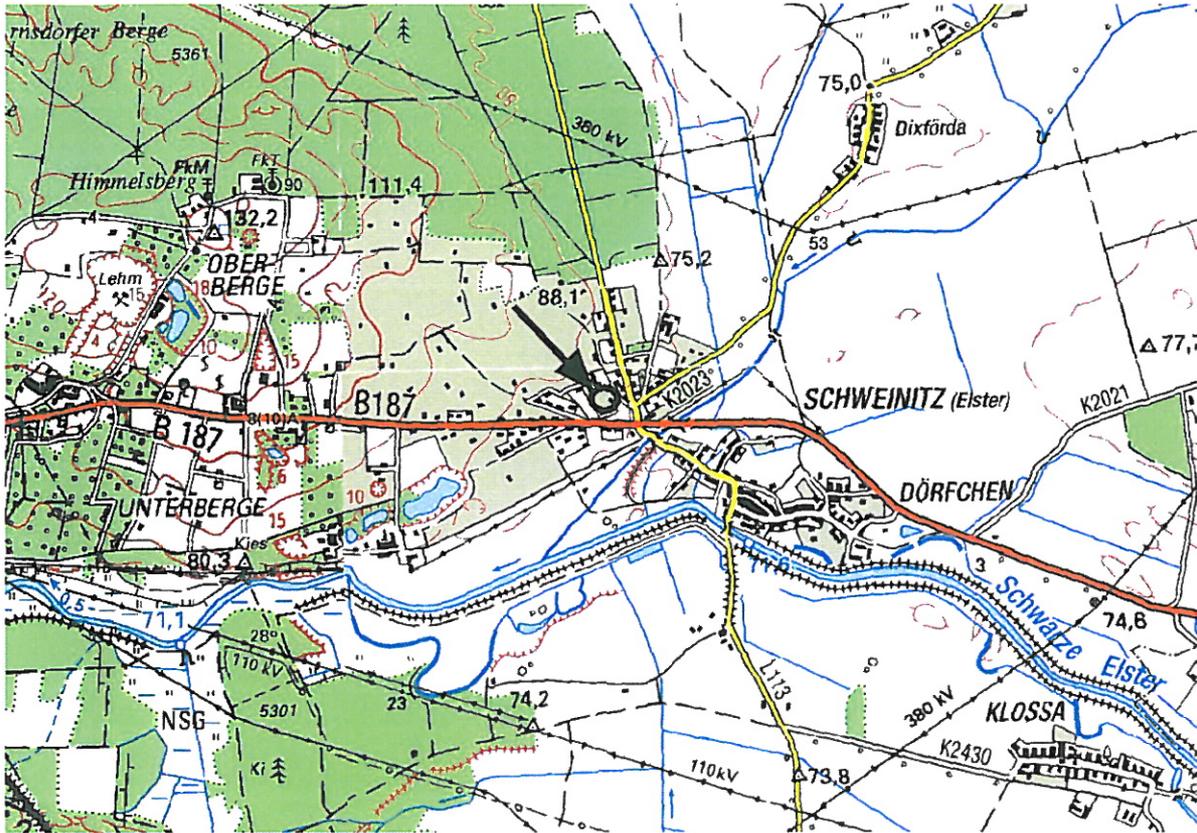


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

## 1.2 Übergeordnete Planungen

### 1.2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Der **Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)** aus dem Jahr 2006 sowie der **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)** beinhalten die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung.

Am 14.12.2010 wurde die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)** von der Landesregierung beschlossen. Diese Verordnung trat nach ihrer Verkündung im Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11.03.2011 in Kraft.

Gemäß dieser Verordnung besitzt die Stadt Jessen (Elster) in der Hierarchie der Zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind im Landesentwicklungsplan sowie im Regionalplan explizit keine Ausweisungen enthalten.

Gemäß Beikarte 1 des LEP LSA 2010 liegt die Stadt Jessen (Elster) im ländlichen Raum, innerhalb der überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung von Wittenberg in östlicher Richtung. Entwicklungsachsen sind durch eine Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastrukturtrassen und eine unterschiedlich dichte Folge von Siedlungskonzentrationen gekennzeichnet. Diese Entwicklungsachse wird maßgeblich durch die Bundesstraße 187 bestimmt.

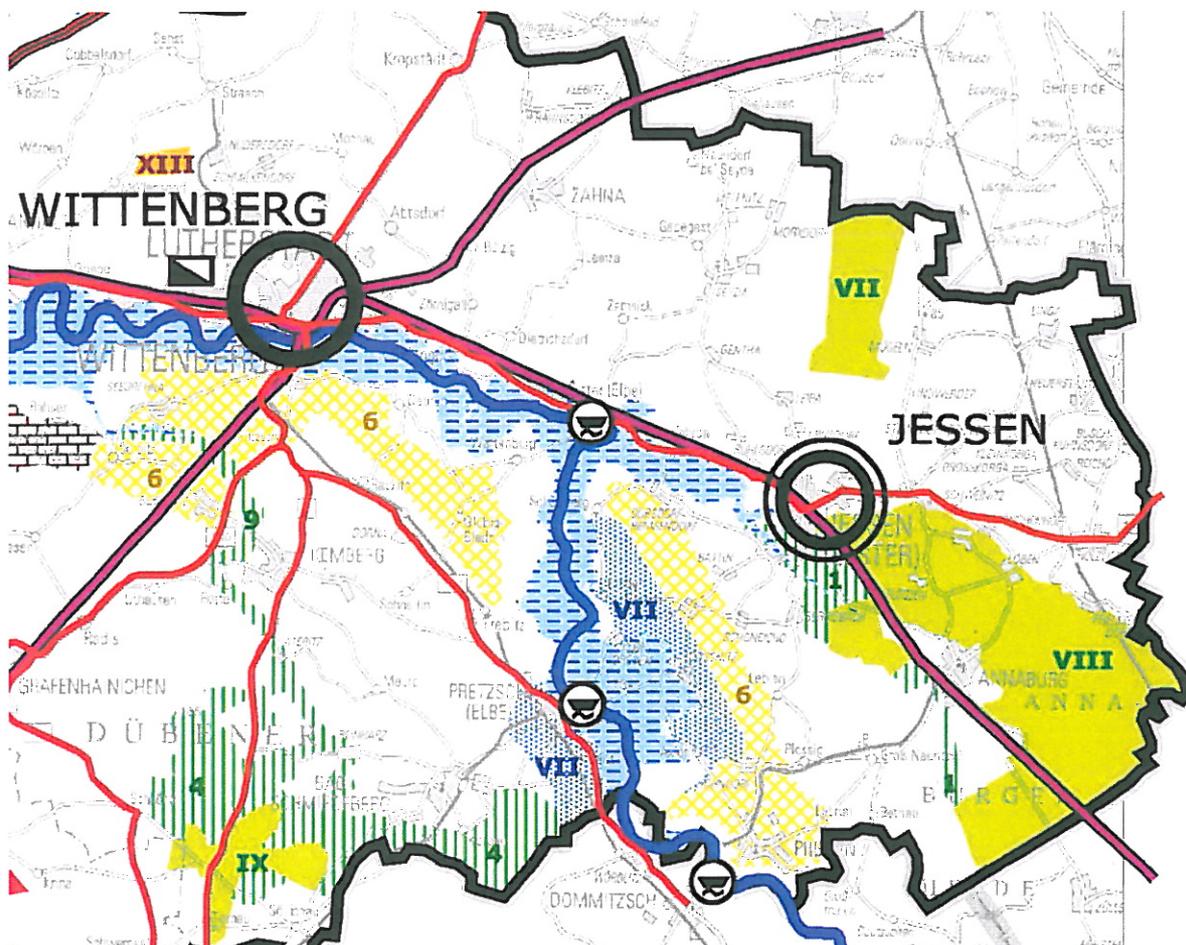


Abb. 2: Ausschnitt aus Festlegungskarte LEP-ST 2010

„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den Zentralen Orten zu konzentrieren;

bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.“ (Ziel der Raumordnung Z 18).

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erstrecken sich außerhalb des Siedlungsbereiches ab der Schwarzen Elster das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. VIII. Elsteraue und Annaburger Heide.

**Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)** sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans V 30 „Zahnarztpraxis Rißmann“ explizit keine Ausweisungen enthalten.

Schweinitz liegt am Knotenpunkt der Bundesstraße B 187 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung und der Landesstraße L 113 als Straße mit regionaler Bedeutung.

Südlich und westlich der Ortslage Schweinitz erstreckt sich das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz der Schwarzen Elster einschließlich Schweinitzer Fließ.

Westlich von Schweinitz beinhaltet der Regionale Entwicklungsplan ein Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 8. Glücksburger Heide, welches sich von Norden nach Süden bis zur Schwarzen Elster erstreckt.

Teile der Ortslage Schweinitz westlich der Landesstraße L 113 liegen im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Militärflughafens Holzdorf. Die Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes resultiert aus der maßgebenden Lärmbelastung des Militärflughafens außerhalb der Flughafenfläche mit einem prognostizierten äquivalenten Dauerschallpegel größer 60 dB (A).

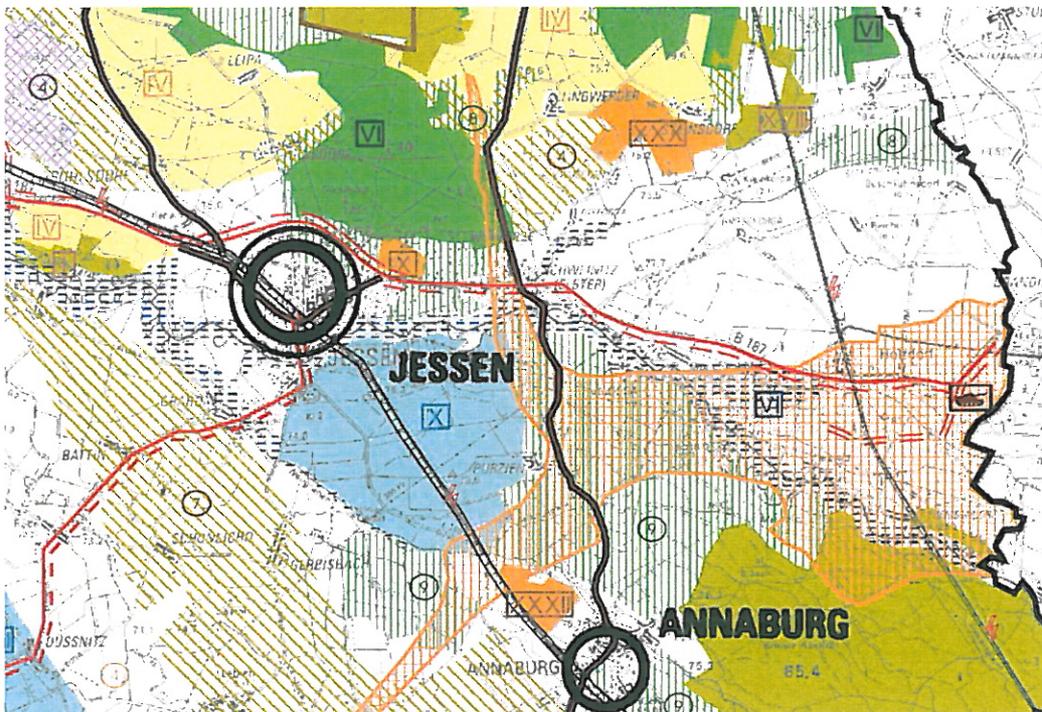


Abb. 3: Ausschnitt aus Festlegungskarte REP A-B-W 2006

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Darüber hinaus ist der **Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ – STP DV** (in Kraft getreten am 26.07.2014) für die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Dieser konkretisiert die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur des Abschnitts 2 und zum Öffentlichen Personennahverkehr gemäß Abschnitt 3.3.6 des LEP-ST 2010.

Er hebt die Festlegungen in den Kapiteln 5.1 und 5.2 des REP A-B-W 2006 auf und setzt die Metropolregion sowie die zentralen Orte in der Planungsregion neu fest.

Die Ortschaft Jessen ist als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums wurde in Beikarte B.1 wie folgt vorgenommen:

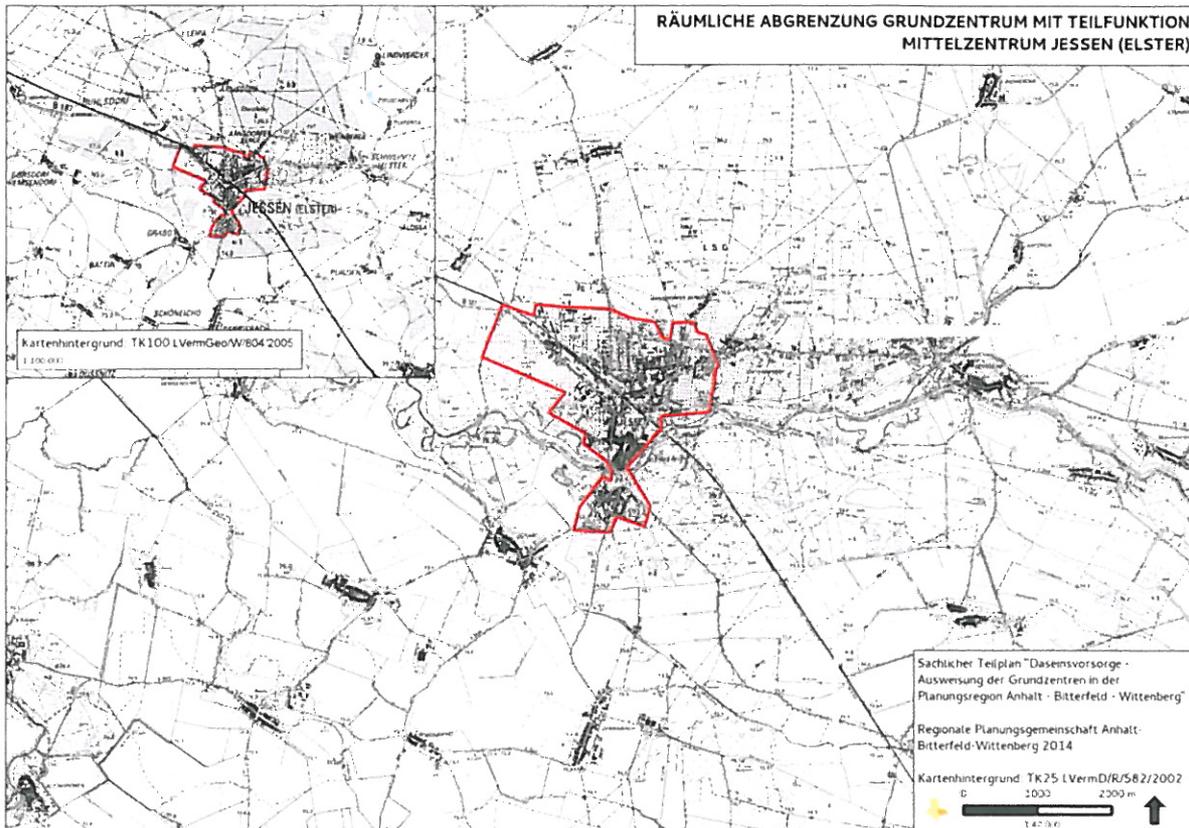


Abb. 4: Räumliche Abgrenzung Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum Jessen (Elster), Sachlicher Teilplan „Dasensvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Beikarte B.1

Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V 30 „Zahnarztpraxis Rißmann“ liegt außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind für das Plangebiet maßgebend bzw. zu beachten:

Ziel 1: Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren in den Städten:

Das Grundzentrum Jessen (Elster) übernimmt gem. Ziel 38 LEP-ST 2010 aufgrund seiner räumlichen Lage im Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Ziel 2: Die räumliche Abgrenzung des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Jessen (Elster) ist in Beikarte B.1 festgelegt.

Ziel 3: Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung in den Städten:

6. Jessen (Elster) (siehe Beikarte B.1)

Ziel 4: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwick-

*lung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.*

Aus den übergeordneten Planungen ergeben sich keine Belange, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zahnarztpraxis Reißmann“ im Ortsteil Schweinitz entgegen stehen. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet, welches aus dem Flugbetrieb des Militärflugplatzes Holzdorf resultiert, hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

### 1.3 Örtliche Planungen

Für die ehemalige Gemeinde Schweinitz wurde im Jahr 1993 der Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser erlangte am 10.09.1993 seine Rechtswirksamkeit. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zahnarztpraxis Reißmann“ liegt innerhalb einer Wohnbaufläche nach den Darstellungen des FNP. Diese Ausweisung steht dem Planvorhaben des Bebauungsplans nach der Art der baulichen Nutzung nicht entgegen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 5: Auszug aus dem FNP Schweinitz

Quelle: Stadt Jessen (Elster)

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 1.5 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans wurde angefertigt auf der Plangrundlage im Maßstab 1:500, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Brinkmann (ÖBVI), Stand April 2016, Lagestatus 150, Höhenstatus 160. Sie entspricht den derzeitigen topographischen Verhältnissen und beinhaltet die Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Stand April 2016.

Die Lizenzierung der Nutzung der Daten wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation erteilt:

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Ausgabe: 2015, Az.: B24-7006024-2016

Zu Übersichtszwecken finden weiterhin Geobasisdaten (Digitale Orthophotos, Topographische Karten) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Verwendung.

Die verwendeten Auszüge sind urheberrechtlich geschützt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt. Die Nutzungsrechte für die Verwendung dieser Daten wurde im Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGK) für die Stadt Jessen (Elster) erteilt (AktENZEICHEN: A18-266-2009-7).

## 2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30 „Zahnarztpraxis Reißmann“ umfasst das Flurstück 472, Flur 2, Gemarkung Schweinitz. Es hat eine Flächengröße von 961 m<sup>2</sup>.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Obere Weinberge.



Abb. 6: Abgrenzung Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

### 2.2 Beschreibung des Plangebietes

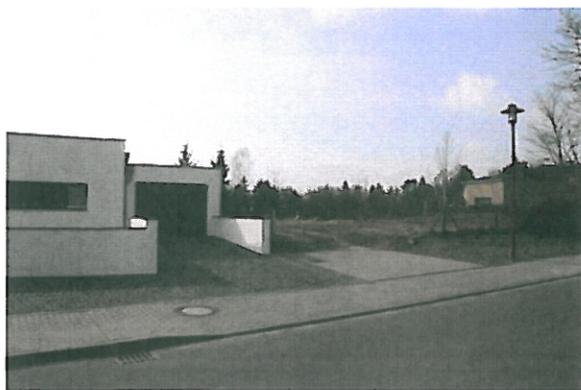
Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Schweinitz unmittelbar an der Straße Obere Weinberge, nördlich der Bundesstraße B 187. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, welches umzäunt ist.

Das Grundstück ist voll erschlossen. Die gepflasterte Grundstückszufahrt liegt überwiegend auf dem Baugrundstück selbst. Der Zaun an der Straßenseite ist auf das Grundstück nach hinten versetzt; markiert also nicht die Grundstücksgrenze.

Nennenswerte Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen; lediglich am östlichen Rand sind wenige Sträucher vorhanden. Der Oberboden ist als stark devastiertes Grasland anzusprechen.

Die Grundstücksfläche wurde in Jahren zuvor als Gartenland genutzt. Das ursprüngliche Gartengrundstück war größer und umfasste auch die südlich angrenzenden Grundstücksflächen, die nach der Grundstücksteilung mit Einfamilienhäusern bebaut wurden.

Bauliche oder gewerbliche Nutzungen sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Demzufolge gibt es auch keine Hinweise auf Altlastenverdacht.



Grundstücksansichten von der Straße Obere Weinberge



Ansichten von der Straße Obere Weinberge nach Süden und nach Norden



Abb. 7: Realnutzung - Luftbilddarstellung

Quelle: Stadt Jessen (Elster), Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften, Aktenzeichen A 18-266-2009-7

Die benachbarten Bereiche des Plangebietes entlang der Straße Obere Weinberge sind durch ländliche Wohnbebauung in überwiegend eingeschossiger, offener Bauweise geprägt. Westlich schließen sich Gartennutzungen an. Etwa 300 m nördlich befindet sich die Grundschule Schweinitz. Als gewerbliche Nutzung ist in der näheren Umgebung ein Kosmetikstudio angesiedelt, welches als Handwerksbetrieb anzusprechen ist.

Der Siedlungsbereich der näheren Umgebung entspricht nach der Art der baulichen Nutzungen einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauGB. Das Plangebiet ist eine Baulücke im Kontext der Bebauungen entlang der Straße Obere Weinberge.

### **3.0 Beschreibung des Planvorhabens sowie Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung einer Zahnarztpraxis innerhalb des Plangebietes gesichert werden.

Derzeit beurteilt sich das geplante Baugrundstück innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die selbständige Tätigkeit als Zahnarzt erfüllt zwar die Voraussetzungen hinsichtlich der Ausübung eines Freien Berufes gemäß § 13 BauNVO, jedoch sind „...für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO nur Räume zulässig.“ Ganze Gebäude für die Ausübung Freier Berufe sind nicht zulässig.

Der Vorhabenträger plant jedoch ein Gebäude für die Zahnarztpraxis, ohne weitere Nutzungen. Die Stadt Jessen (Elster) hat ein besonderes Interesse an dem Vorhaben, um die medizinische Grundversorgung an dieser Stelle im Gemeindegebiet zu sichern. Der Standort ist über die Bundesstraße B 187 sehr gut erreichbar. Darüber hinaus ist die Erreichbarkeit mit dem ÖBNV gegeben (Buslinie zur Grundschule Schweinitz).

Nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Planvorhaben ein. Vorgesehen ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes, welches barrierefrei erreichbar bzw. nutzbar ist. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 240 m<sup>2</sup>. Das entspricht 25 % der Grundstücksfläche. Die Raumnutzungen sowie die Ausstattungen sind auf einen modernen Betrieb nach dem Stand der Technik und medizinischen Erfordernissen ausgerichtet.

Die Erschließung ist über die Straße Obere Weinberge bereits gesichert. Die bestehende Grundstückszufahrt wird weiterhin genutzt. An diese Zufahrt erfolgt der Bau der erforderlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr. Vorgesehen sind insgesamt 7 Stellplätze für PKW, wovon einer behindertengerecht ist. Die Anzahl der Stellplätze ist für den Betrieb der Zahnarztpraxis ausreichend. Die Terminplanung für die Patienten wird entsprechend organisiert. Darüber hinaus stehen im Nahbereich weitere Parkplatzmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung im öffentlichen Bereich zur Verfügung. Der zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr führt zu keinen maßgeblichen Erhöhungen auf den Zufahrtsstraßen. Die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Vom Betrieb der geplanten Zahnarztpraxis gehen darüber hinaus keine Emissionen oder andere Störwirkungen aus.

Das Grundstück ist an die zentrale Schmutzwasserversorgung angeschlossen. Der Übergabeschacht befindet sich in der Grundstückszufahrt. Erforderliche Hausanschlüsse für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation können, soweit noch erforderlich, von den Versorgungsleitungen in der Erschließungsstraße Obere Weinberge auf direktem Weg hergestellt werden.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugrundstückes versickert. Der zulässige Versiegelungsgrad sowie die Baugrundbeschaffenheit lassen dies zu. Die Ableitung in Bereiche außerhalb des Baugrundstückes ist nicht geplant.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan für die Innenentwicklung unterliegt nicht den Bestimmungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, d.h. er ist keiner Umweltprüfung zu unterziehen. Das beschleunigte Verfahren findet Anwendung, da mit dem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Nach § 13a Abs. 2 Punkt 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies ist für den vorliegenden Bebauungsplan zutreffend.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind unwesentlich. Es sind keine geschützten Biotope oder Gehölze betroffen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, seiner Lage im Innenbereich und des sehr schwach ausgeprägten Vegetationsbestandes mit starken Devastierungen ist der Lebensraum für besonders geschützte Arten nicht geeignet. Geschützte Arten der Flora und Fauna konnten am Standort nicht nachgewiesen werden.

Erfordernisse für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder anderweitige Schutzmaßnahmen lassen sich nicht ableiten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen haben keine Auswirkungen auf Gebiete dieser Art.

#### **4.0 Planinhalt und Festsetzungen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind räumlich identisch.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Die Festsetzungen können abweichend von der Baunutzungsverordnung sowie der Planzeichenverordnung getroffen werden.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß dem Planziel sowie in Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nur eine Zahnarztpraxis einschließlich erforderlicher Nebenanlagen zulässig. Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Einschrieb festgesetzt. Ergänzt wird die zeichnerische Festsetzung durch folgende textliche Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nur die baulichen Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet haben. Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung durch Einschrieb bezeichnet und wird durch nachfolgende textliche Festsetzungen konkretisiert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Werbeanlagen für die eigene Leistung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

##### Vorhaben- und Erschließungsplan V 30 „Zahnarztpraxis Reißmann“

Innerhalb des Vorhabengebietes / Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Errichtung und der Betrieb einer Zahnarztpraxis einschließlich dazugehöriger Nebenanlagen zulässig.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufläche im Plan mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Maßzahlen berücksichtigen einerseits die örtlichen Verhältnisse in Bezug auf bestehende Bebauungen im Umfeld des Plangebietes und andererseits die für

den geplanten Nutzungszweck der Zahnarztpraxis erforderlichen Größen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezeichnet den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 BauNVO). Festgesetzt ist die GRZ 0,6 als Höchstmaß. Zu den baulichen Anlagen gehören neben der Gebäudefläche (240 m<sup>2</sup>) auch die erforderlichen Verkehrsflächen für die Erschließung (ca. 245 m<sup>2</sup>) und die PKW-Stellplätze (ca. 95 m<sup>2</sup>) innerhalb des Baugrundstücks. Daraus resultiert ein maximaler Versiegelungsgrad von 60 % der Grundstücksfläche.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist in Korrelation zur zulässigen Gebäudehöhe (1 Vollgeschoss) und der überbaubaren Grundstücksfläche eine GFZ von 0,3. Die Baugrenzen umschließen eine Fläche von 240 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche beträgt 961 m<sup>2</sup>.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (z.B. Erker).

Die Baugrenzen sind eng an das geplante Gebäude der Zahnarztpraxis ausgerichtet. Für die Festsetzung von Baufluchten bzw. Baulinien bestehen keine Erfordernisse aus der städtebaulichen Prägung des Gebietes. Die Anordnung des geplanten Baukörpers ist an keine Bauflucht gebunden.

Die Mindestanforderungen an die Abstandsregelungen zu benachbarten Grundstücken gemäß § 6 BauO LSA werden eingehalten.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist die Festsetzung einer Bauweise entbehrlich. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Einzelhausbebauung bzw. offene Bauweise geprägt.

#### **4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes bzw. des Baugrundgrundstückes ist über die öffentliche Straße Obere Weinberge bereits hergestellt bzw. gesichert. Die vorhandene Grundstückszufahrt soll weiterhin genutzt werden. Sie ist durch zeichnerische Festsetzung im Plan gekennzeichnet.

Für die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes bzw. Baugrundstücks besteht kein Erfordernis.

#### **4.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Geltungsbereich verläuft entlang der westlichen Grenze ein Niederspannungskabel, welches zum Netz der örtlichen Stromversorgung gehört. Die Lage des Kabels ist in der Planzeichnung als unterirdische Versorgungsleitung ausgewiesen. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

#### **4.6 Sonstige Planzeichen**

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Einschrieb im Plan festgesetzt.

Für das Bauvorhaben bzw. für den Betrieb der Zahnarztpraxis sind PKW-Stellplätze erforderlich. Die Flächen für Stellplätze sind durch Umgrenzungen im Plan zeichnerisch festgesetzt. Die Umgrenzungen sind so bemessen, dass insge-

samt 8 PKW-Stellplätze errichtet werden können, davon Stellplatz behindertengerecht.

Das innerhalb des Plangebiets verlaufende Niederspannungskabel bedarf der Sicherung vor Überbauung. Darüber hinaus muss die Zugänglichkeit für den örtlichen Stromversorger gewährleistet sein. Zu diesem Zweck ist im Plan ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten des Inhabers des Niederspannungskabels zeichnerisch festgesetzt.

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, die die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sichern sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen und der Flächen für PKW-Stellplätze.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

#### **4.7 Planzeichen ohne Normcharakter**

Zur besseren Lesbarkeit des Plans sind die Bestandsgebäude in der Planzeichnung mit einer grauen Schraffur versehen und die einzelnen PKW-Stellplätze innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Stellplätze sind zeichnerisch dargestellt.

#### **4.8 Hinweise**

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten:

##### Belange der Abfallentsorgung

Das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zur Beseitigung dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung, welche gemäß 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 Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

##### Belange der Archäologie

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

#### **5.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung**

Die Kosten für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von Herrn Falk Reißmann (Vorhabenträger) getragen. Einzelheiten sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Jessen geregelt.

Das Bauvorhaben soll zeitnah realisiert werden. Die Erschließung des Baugrundstücks ist über die öffentliche Straße Obere Weinberge gesichert.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Baugrundstücks.

## 6.0 Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat in seiner Sitzung am 04.04.2016 unter der Beschluss-Nummer BA 07/2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 30 „Zahnarztpraxis Rißmann“ im Ortsteil Schweinitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.04.2016 im Mitteilungsblatt der Stadt Jessen (Elster) ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
2. Der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Jessen (Elster) hat am 06.06.2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30 „Zahnarztpraxis Rißmann“ in der Fassung vom 19.05.2016 mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 16.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30 „Zahnarztpraxis Rißmann“ in der Fassung vom 19.05.2016, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2016 bis 15.08.2016 während folgender Zeiten:  
Montag, Mittwoch, Freitag 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr  
Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr  
öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.07.2016 aufgefordert worden.
5. Der Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... geprüft (Beschluss Nr. ....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplans V 30 „Zahnarztpraxis Rißmann“ in der Fassung vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Jessen (Elster) unter der Beschluss-Nummer ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
8. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

## 7.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt. RdErl des MU vom 01.06.1994, MBl. LSA 60/1994
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl LSA S. 21)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), veröffentlicht in den Amtsblättern der Mitglieder des Zweckverbandes, in Kraft getreten am 29. Januar 2006
- Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, in Kraft getreten am 26.07.2014
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160), in Kraft getreten am Tag nach seiner Verkündung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)