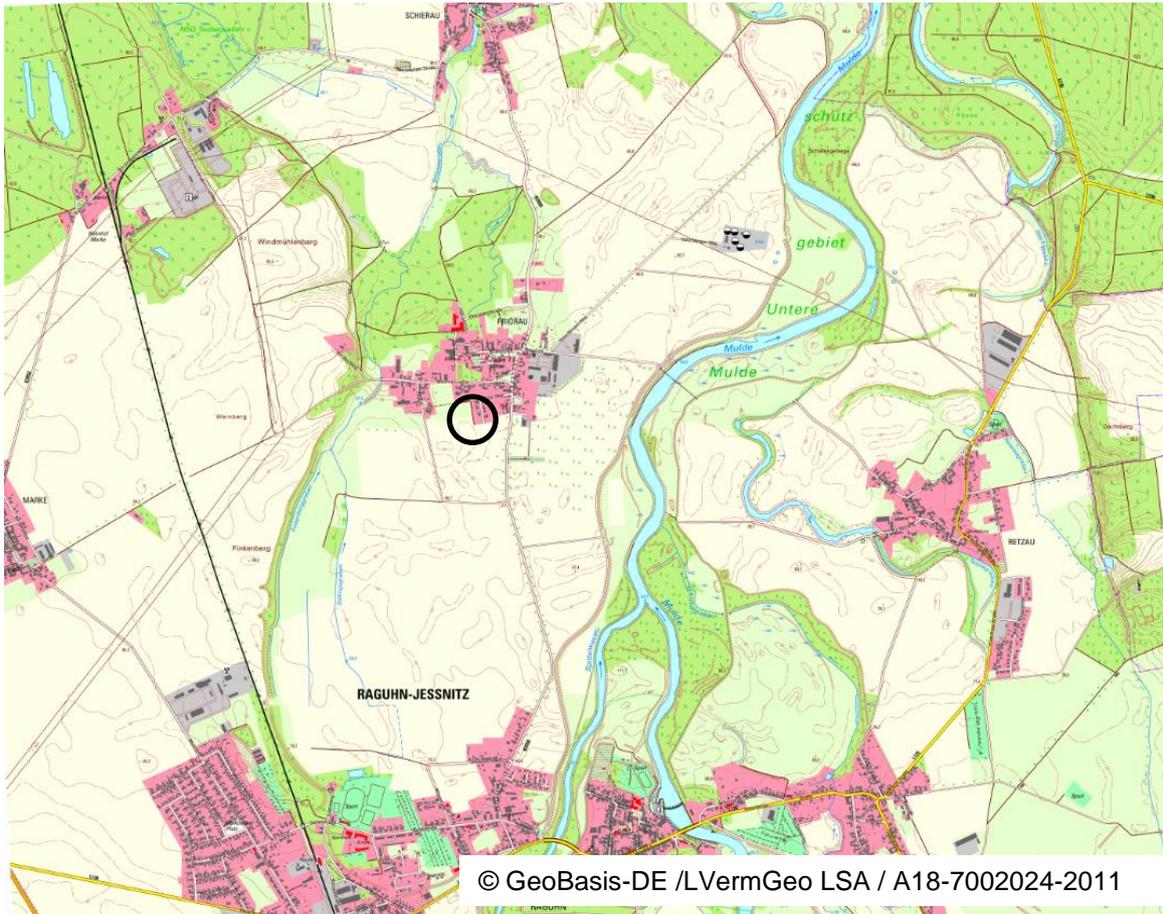


Stadt Raguhn-Jeßnitz

Einbeziehungssatzung „Neuer Weg“, OT Priorau



Satzung

März 2023

Begründung

zur Einbeziehungssatzung „Neuer Weg“ im Ortsteil Priorau der Stadt Raguhn-Jeßnitz

Plangeber:

Stadt Raguhn-Jeßnitz
Rathausstraße 16
06779 Raguhn-Jeßnitz

Auftragnehmer:

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-14

Fax: (03 45) 23 97 72-22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben- Nr.:

22-465

Bearbeitungsstand:

Planfassung für den Satzungsbeschluss
März 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	7
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
4.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	9
4.2	Naturschutzfachliche Regelungen	10
5	ERSCHLIEßUNG	12
5.1	Verkehrerschließung	12
5.2	Wasserver- und -entsorgung	12
5.3	Energieversorgung	14
5.4	Telekommunikation	15
5.5	Abfallentsorgung	15
6	NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND SONSTIGE HINWEISE	15
6.1	Hochwasserschutz	15
6.2	Naturschutz	16
6.3	Sonstige Hinweise	16
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
8	VERFAHREN	23
9	RECHTSGRUNDLAGEN	23

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag, Stand Mai 2022

1 Veranlassung und Zielstellung der Einbeziehungssatzung

Am südlichen Rand des Ortsteils Priorau soll am Ende der Stichstraße „Neuer Weg“ im Rahmen einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Planungsrecht für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist eine geringfügige Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches (Innenbereich) durch die Einbeziehung des Flurstücks 390 der Flur 18 der Gemarkung Schierau. Das Grundstück grenzt im Osten an den Neuen Weg/Wendeanlage sowie im Norden an die Wohnbebauung Neuer Weg Nr. 5 an und ist derzeit unbebaut.

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses. Zur Durchführung der Planung liegt ein Antrag vor.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Voraussetzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz ist dazu nicht zwingend erforderlich. Die überwiegende Ausweisung als Grünfläche steht der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist eine Erweiterung des Innenbereichs im Ortsteil Priorau. Da das Grundstück bereits verkehrlich erschlossen ist, soll eine Wohnbebauung einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung können § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewendet werden. Demnach ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Wahlweise können die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen. Sie verdeutlicht die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung. Des Weiteren ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich, die auch Bestandteil der Begründung ist.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, in Kraft seit 27.04.2019).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014,

genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)

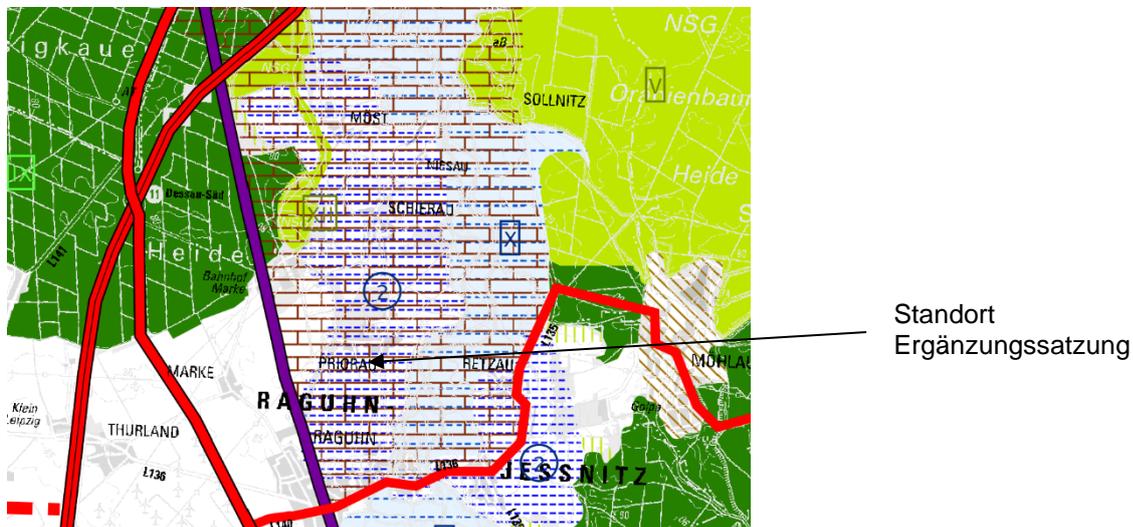
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016), Genehmigung am 01.08.2018, Bekanntmachung am 29.09.2018

In der Karte der zeichnerischen Darstellung des LEP LSA 2010 ist das Satzungsgebiet von keiner Ausweisung betroffen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Nach dem **Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg** sind für das Plangebiet insbesondere folgende (generalisierte) Darstellungen relevant:

Abb. 1: Ausschnitt aus der Karte zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg



Schutz des Freiraums (Ziffer 4.4.1)

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (G 9):
 2. Mulde

Das dargestellte Vorbehaltsgebiet umfasst Flächen mit einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{200}) bzw. bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten überschwemmte Flächen.

Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen vor der Festlegung von erstmalig ausgewiesenen Flächen, die für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgesehen sind, anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb geprüft werden (G 10). Gemäß G 11 soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen.

Die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsmöglichkeit soll unterlassen (G 12) und keine empfindlichen Infrastrukturen errichtet werden (G 13).

Freiraumnutzung (Ziffer 4.4.2)

- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege (4.4.2.6)
 - Gartenreich Dessau-Wörlitz (G 21)

Kulturhistorische, denkmalgeschützte Sehenswürdigkeiten sollen als prägende Elemente der Kulturlandschaft erhalten, und die optische Beeinträchtigung weitestgehend ausgeschlossen werden (G 22).

Im **Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge** wird der Stadt Raguhn-Jeßnitz die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der in Beikarte B 8 vorgenommenen räumlichen Abgrenzung.

Als Ziel 4 ist formuliert, dass für Wohnneubaumaßnahmen die Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten zu nutzen sind.

Weiter wird auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen verwiesen.

Die *Regionale Planungsgemeinschaft* teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden.

Gemäß Runderlass vom 11. Dezember 2018 ist für die landesplanerische Abstimmung der vorliegenden Planung die *untere Landesentwicklungsbehörde* zuständig. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Da es sich lediglich um eine geringfügige Abrundung der Ortslage handelt, ist nicht von entgegenstehenden Belangen der Raumordnung auszugehen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Für die ehemalige Gemeinde Schierau (mit dem Ortsteil Priorau) liegt ein Flächennutzungsplan vor, der am 25. August 2008 in Kraft getreten ist und weiterhin Gültigkeit hat. Das Satzungsgebiet ist darin als Grünfläche / privates Gartenland dargestellt.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass

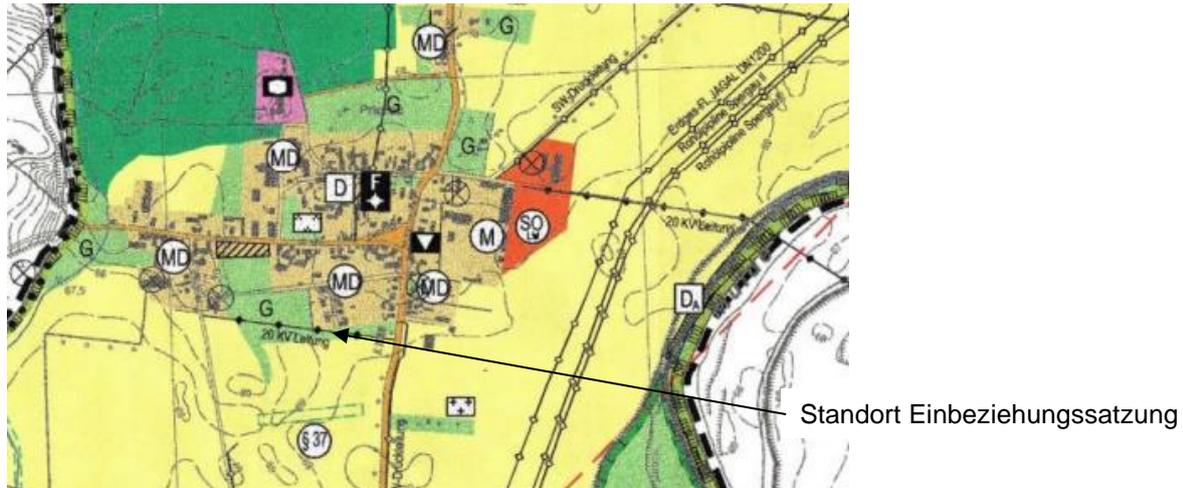
- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Eine Darstellung des Satzungsgebietes im Flächennutzungsplan als Baufläche ist im Gegensatz zu einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für eine Einbeziehungssatzung nach Nr. 3 nicht zwingend erforderlich.

Jedoch sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Außenbereichsflächen zum Schutz des Freiraumes von einer Bebauung freizuhalten. Dieser Aspekt des Freiraumschutzes setzt der Planung zunächst enge Grenzen hinsichtlich der Größe des einzubeziehenden Bereiches. Die Einbeziehung darf nur wenige Grundstücke betreffen, was vorliegend der Fall ist.

Der Planung darf zudem keine im Flächennutzungsplan beabsichtigte anderweitige Darstellung entgegenstehen als Fläche für die Landwirtschaft. Dies ist ebenfalls nicht der Fall. Die Darstellung erfolgt entsprechend dem Bestand. Flächen für die Landwirtschaft (Acker) grenzen an.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schierau



Die weiteren Bedingungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie) berührt.

Die nördlich angrenzenden Flächen sind als Dorfgebiet dargestellt. Dies erfolgt generalisiert für die im Zusammenhang bebaute Ortslage und erlaubt im konkreten Fall auch die Entwicklung einer (ergänzenden) Wohnbebauung.

Im Süden und Osten grenzen Ackerflächen unmittelbar an. Die nachrichtlich dargestellte Mittelspannungsfreileitung wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Satzungsfläche befindet sich nicht innerhalb eines NATURA 2000-Gebietes. Das nächstgelegene ist das Vogelschutzgebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ (SPA 0001) in einer Entfernung von ca. 700 m.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittlere Elbe“ umfasst alle Flächen mit Ausnahme der im FNP für Bebauung ausgewiesenen Ortslage. Demnach befindet sich die Satzungsfläche im LSG. Das LSG ist zudem als Biosphärenreservat (BR) „Mittel Elbe“ (BR_0004LSA) verordnet. Die Satzungsfläche liegt in der Schutzzone III des BR. Weitere Ausführungen sind Pkt. 7 der Begründung zu entnehmen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage der Satzungsfläche

Das Satzungsgebiet befindet sich im südlichen Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Priorau. Der Standort wurde bisher als Garten /Lagerfläche genutzt. Gegenüber...

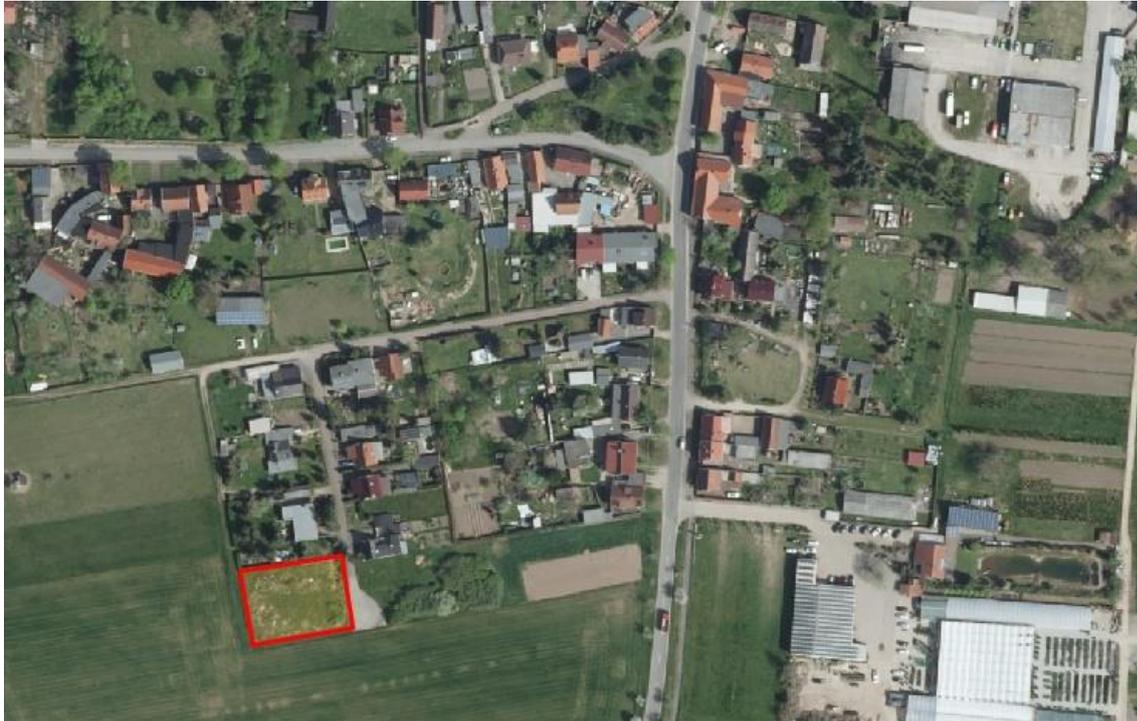
Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.330 m² und umfasst das Flurstück 390 der Flur 18 der Gemarkung Schierau. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum.

Die nördlich anschließende Bebauung der Ortslage Priorau ist beidseitig des Neuen Weges durch kleine Wohnhäuser teils mit Anbauten und Nebengelassen geprägt, im weiter nördlich

gelegenen Ortskern auch größere Hofanlagen. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig, die Satteldächer zum Teil ausgebaut. Das nördlich angrenzende Gebäude verfügt über ein Flachdach.

Der angrenzende Neue Weg endet mit einer Wendanlage östlich des Flurstücks. Daran schließt sich eine kommunale Fläche an, die anteilig mit Gehölzen bestanden ist.

Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer; © Geobasis-DE / LVermGeo 2022

Vorherige und derzeitige Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um privates Gartenland. Es ist eingezäunt.

Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Im Nordosten befindet sich lediglich ein Schuppen.



südlicher Bereich der Satzungsfläche



nördlicher Bereich mit angrenzender Bebauung

Quelle: alle Fotos Grundstückseigentümer

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

4.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

Ziel der vorliegenden Satzung ist eine geringfügige, an die aktuelle Nachfrage im Ortsteil angepasste, geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches durch die Einbeziehung einer direkt benachbarten Fläche des Außenbereiches. Die Prägung des unmittelbar angrenzenden Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Priorau.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, da sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die angrenzende Stichstraße gesichert.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungsfläche wird entsprechend der angrenzenden Ortslage als Dorfgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Satzungsgebietes können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Dies geschieht für das Satzungsgebiet in folgender Form:

1. Art der Baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schierau wird der überwiegende Teil der Ortslage Priorau als Dorfgebiet dargestellt. Innerhalb der neueren Bebauung unmittelbar angrenzend an das Satzungsgebiet überwiegt zwar die Wohnbebauung. Jedoch ist auch hier eine Kleintierhaltung üblich und akzeptiert.

Die Bebauung im Umfeld gibt die Art der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet vor. Die Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO spiegelt somit die für den Bereich typische Baustruktur wider.

Auf die Belange der Landwirtschaft ist im Rahmen der geplanten Nutzung Rücksicht zu nehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,2 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird aufgrund des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zufahrten und Wege sind in die Grundflächenzahl einzurechnen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung sind neben der Anpassung des Ergänzungsbereiches an die angrenzend vorhandenen überwiegend aufgelockerten Baustrukturen insbesondere Belange des Bodenschutzes. Die Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden sollte möglichst gering gehalten werden. Von daher wird eine Grundflächenzahl von 0,2 an der Obergrenze für ein Kleinsiedlungsgebiet anstelle von 0,6 für ein Dorfgebiet festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 20 % einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze. Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen als Freiflächen verbleiben. Unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen, um die Wohnqualität im Siedlungsbereich nicht zu beeinträchtigen. Zudem wird damit auch dem Naturschutz Rechnung getragen. Die Satzungsfläche befindet sich, wie bereits ausgeführt, im Biosphärenreservat. Mit Einschränkung der zulässigen Versiegelung werden negative Auswirkungen auf die Schutzziele vermieden.

3. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt.

Begründung:

Im Plan wird eine Baugrenze dargestellt, die nicht überschritten werden darf. Dadurch soll einerseits ein angemessener Straßenraum freigehalten und andererseits eine angemessene Eingrünung des Standortes im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Der seitliche Abstand richtet sich nach den landesrechtlichen Vorschriften.

Die dargestellte Baugrenze hat einen Abstand von 8 m zur südlichen Grundstücksgrenze (Feldflur) sowie 3 m zur Straße. Von der Straße aus hat das Baufenster von 20 m Tiefe. Die nördliche Grenze hat einen Abstand von 3 m zum Nachbargrundstück. Ein Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässigen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht, damit sind sie zulässig.

Weitere Regelungen - wie zur Höhe der Bebauung und zur Bauweise - sind nicht erforderlich. Dazu finden für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB Anwendung.

4.2 Naturschutzfachliche Regelungen

1. Grünordnerische Festsetzung:

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mindestens zwei- bis dreireihige und 5,0 m breite Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1,5 m x 1,5 m (Sträucher), der Pflanzabstand der Bäume mindestens 15 m. Es sind nur gebietseigene, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzqualität

Bäume: verpflanzter Heister, Höhe mind. 150-200 cm

Sträucher: 2 x verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Begründung:

Durch Pflanzung heimischer Laubgehölze werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen.

Mit dieser Hecke wird das Satzungsgebiet nach Westen und Süden zum freien Landschaftsraum abgegrenzt. Diese randliche Eingrünung ist insbesondere im Hinblick auf das Biosphärenreservat und dessen Schutzziele von Bedeutung. Mit der naturnah zu entwickelnden Hecke werden negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet vermieden. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Artenwahl mit der Biosphärenreservatsverwaltung abzustimmen ist.

2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen:

Die Satzungsfläche weist aufgrund der ruderalen Vegetationsstrukturen ein Potenzial für Brutvögel und Zauneidechsen auf. Der vorhandene Schuppen kann zudem auch Sommerquartier für Fledermäuse und Brutplatz für Vögel sein. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zum Schutz der Brutvögel ist eine Inanspruchnahme der Fläche sowie ein Abriss des Schuppens nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Ende August bis Ende Februar zulässig.

Begründung:

Hinsichtlich der ggf. vorkommenden heimischen Brutvögel ist kein Gutachten erstellt worden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sowohl die Ruderalflur als auch der Schuppen als Brutplatz heimischer Vogelarten genutzt werden. Da alle heimischen Brutvögel europarechtlich geschützt sind, ist gleichfalls § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Daher wird die Beseitigung der potenziellen Brut- und Fortpflanzungsstätten auf die Zeit außerhalb der Brutzeit der Vögel eingeschränkt.

Zum Schutz von Fledermäusen wird folgende Festsetzung getroffen

Zum Schutz von Fledermäusen ist durch einen Fachgutachter vor einem Abriss des Schuppens auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Nachweisen ist durch den Fachgutachter der Umfang der Ersatzmaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Abriss des Schuppens ist erst nach Freigabe durch den Fachgutachter zulässig. Die Ergebnisse der Kontrolle sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde sowie der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe zu übergeben.

Begründung:

Der Schuppen kann Sommerquartier für Fledermäuse sein. Da für nahezu alle heimischen Fledermäuse als streng geschützte Arten die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten sind, sollte der Schuppen vor einem Abriss auf einen Besatz kontrolliert werden. Werden Fledermäuse nachgewiesen, ist in Abhängigkeit von der vorkommenden Art und der Anzahl der Individuen durch den Fachgutachter der Umfang der Ersatzmaßnahme zu bestimmen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Satzungsfläche weist derzeit insbesondere im Bereich der Ablagerungen ein Potenzial für Zauneidechsen auf. Auch wenn keine Erfassungen durchgeführt worden sind, sind zum Schutz der Zauneidechsen folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umzusetzen:

Zum Schutz von Zauneidechsen ist durch einen Fachgutachter vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen die Fläche auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Bei Nachweisen sind Zauneidechsen auf der Grundlage eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Abfangkonzeptes umzusiedeln. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde sowie der Biosphärenreservatsverwaltung Mittelelbe zu übergeben.

Als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen ist eine Reptilienburg anzulegen. Die Anlage erfolgt vor dem Absammeln von Zauneidechsen und ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die Anzahl der Reptilienburgen ist ggf. an das Fangergebnis anzupassen. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitats ist durch Entfernen aufwachsender Gehölze zu gewährleisten.

Begründung:

Die Satzungsfläche weist ein Potenzial als Lebensraum für Zauneidechsen auf. Daher ist rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen eine Kontrolle der Fläche auf ein Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen. Bei Nachweisen sind die zum Schutz der Zauneidechsen beschriebenen Maßnahmen umzusetzen, die die Schaffung eines Ersatzlebensraums und das Umsiedeln der auf der Satzungsfläche vorkommenden Tiere umfassen. Die Notwendigkeit für diese Maßnahmen ergibt sich aus dem besonderen Artenschutzrecht, die Herleitung ist Pkt. 7 bzw. der Anlage 3 zu entnehmen.

Diese Festsetzungen zum Artenschutz vermeiden das Eintreten von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zum Zeitpunkt der Umsetzung der geplanten Bebauung.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den angrenzenden Neuen Weg, der in diesem Abschnitt als Stichstraße mit Wendeanlage befestigt ist. Das übergeordnete Netz wird von der Planung nicht berührt. Notwendige Stellplätze sind - wie angrenzend - auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

Im Neuen Weg sind die zur **technischen Erschließung** erforderlichen Medien vorhanden.

Die folgenden Ausführungen sind Ergebnis der Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorger zum Entwurf der Satzung. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass es sich bei den nachrichtlich dargestellten Netzen um die ungefähre Lage handelt.

5.2 Wasserver- und -entsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** im OT Priorau erfolgt in Zuständigkeit der **MIDEWA mbH**.

Diese stimmt der Planung zu und verweist in ihrer Stellungnahme auf das angrenzende Leitungsnetz, dass durch geeignete Mittel vor jeglicher Beschädigung zu schützen ist. Die Leitung verläuft innerhalb des Neuen Wegs und führt im Süden des gegenüberliegenden Grundstückes weiter in östliche Richtung. Bestehende Hausanschlüsse sind im Plan zur Satzung nicht dargestellt. Zum Bestand werden folgende Hinweise gegeben:

Bei der Verlegung von Fremdleitungen oder anderen Medien dürfen die angegebenen Mindestabstände zu den Anlagen der MIDEWA nicht unterschritten werden. Da die Anlagen mit einer Verlegetiefe ab 1,10 m und tiefer i. d. R. unter den zu verlegenden Kabelsträngen liegen, müssen diese bei späteren Reparatur- und Wartungsarbeiten freigelegt werden. Sollte sich bei Arbeiten an unseren Trinkwasseranlagen herausstellen, dass der Mindestabstand nicht eingehalten wurde und Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an unseren Anlagen nur nach einer Umverlegung der Kabel möglich sind, trägt der Verursacher, also der Inhaber der Kabel, die meist erheblichen Kosten für die Umverlegung bzw. Kabelsicherung. Der Trassenverlauf im innerstädtischen Bereich ist anhand der Armaturen (Kappen von Schiebern

und Ventilanbohrschellen) gut erkennbar. Im Zweifelsfall ist im Zuge der Sehachtgenehmigung ein Vororttermin zu vereinbaren.

Darüber hinaus wird auf folgende grundsätzlich einzuhaltende Vorschriften verwiesen:

- *Vor Beginn jeglicher Tiefbauarbeiten im Nahbereich der Leitungen ist ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten vom Bauausführenden zu beantragen (Sehachtschein). Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.*
- *Bei .geplanter Parallelverlegung bzw. Näherungen mit Anlagen Dritter ist ein lichter horizontaler Mindestabstand zu unseren Versorgungsanlagen von 0,40 m einzuhalten.*
- *Bei notwendigen Kreuzungen mit Anlagen Dritter ist ein lichter vertikaler Mindestabstand von 0,30 m zu unseren Versorgungsanlagen einzuhalten. Die genaue Tiefe der Trinkwasseranlage ist durch Handsehachtung festzustellen.*
- *Fordert der spätere Eigentümer der geplanten Anlagen bzw. Netzbetreiber bei neubauarbeiten größere Mindestabstände zu seinen Anlagen als wir, sind diese in jedem Fall bereits beim Bau der Anlage einzuhalten.*
- *Schieber- und Hydrantenkappen sind auf das neue Geländeniveau anzupassen. Defekte Kappen werden von uns ausgetauscht. Sollten unter vorhandenen Kappen keine Gestänge oder Armaturen ersichtlich sein, sind wir umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die Meldung ist im Bautagebuch zu dokumentieren. Ein Entfernen der Kappen ist nicht zulässig.*
- *Bei der Gestaltung von Straße und Nebenflächen ist die Lage der vorhandenen Armaturen (Absteller und Hydranten) zu berücksichtigen. Im Bereich dieser Anlagen sind weder Regenrinnen bzw. Mulden noch Bordsteine vorzusehen. Änderungen von Geländehöhen (Absenkung ab 5 cm bzw. Auftrag ab 20 cm) im Bereich unserer Trinkwasseranlagen sind nur nach Abstimmung mit uns zulässig.*
- *Entsteht die Notwendigkeit einer Umverlegung der Trinkwasseranlagen ist dies der MIDEWA rechtzeitig anzuzeigen. Die Kosten hierfür trägt entsprechend dem Verursacherprinzip der Antragsteller.*
- *Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserleitungen ist zwischen Stamm und Versorgungsleitung ein Mindestabstand von 2,5 m (DVGW GW 125) einzuhalten. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb unserer Leitung erforderlich. Die Unterschreitung ist schriftlich anzuzeigen. Eine Abnahme vor Ort ist zwingend erforderlich. Sträucher bzw. Bodendecker sind so anzuordnen, dass Armaturen (Kappen) jederzeit sichtbar und zugänglich sind. Eine Überwucherung ist auszuschließen.*
- *Außerhalb Öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 4 m bei Anlagen kleiner DN 150, 6 m bei Anlagen ab DN 150 bis kleiner DN 400, 8 m bei Anlagen ab DN 400 bis kleiner DN 600 und 10 m bei Anlagen ab DN 600 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke und Masten zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Trinkwasseranlage beeinträchtigen.*

Eigene Planungsabsichten der MIDEWA bestehen innerhalb des beschriebenen Gebietes nicht.

Über dieses Leitungsnetz erfolgt auch die **Löschwasserversorgung**. Der Landkreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für die Brandbekämpfung eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten ist. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und

Objektschutz in Wohngebieten muss im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Er beträgt mindestens 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133) obliegt eine ausreichende Löschwasserversorgung den Städten und Gemeinden.

Sollte der Grundschutz nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben sein, so sind zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten. Hier ist von gemeindlicher Seite Vorsorge zu treffen.

Die **Ableitung von Abwasser** erfolgt in Zuständigkeit des **Abwasserzweckverbandes (AZV) „Raguhn-Zörbig“**, der keine Bedenken zur Planung äußert.

Das überplante Flurstück kann einen Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal erhalten. Damit ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert. Der Anschluss wird auf Antrag des Grundstückseigentümers durch eine vom AZV beauftragte Firma hergestellt. Dass **Regenwasser** muss auf dem Grundstück verbleiben.

Dabei hat der Grundstückseigentümer das anfallende Oberflächenwasser so zu beseitigen, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit verhütet wird.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers mittels Anlagen sind der Grundwasserstand sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes zu berücksichtigen (*vgl. Pkt. 6.3*).

5.3 Energieversorgung

Über das Netz der MITNETZ Strom (enviaM) erfolgt die Elektroenergieversorgung. Im Randbereich der Verkehrsfläche verläuft ein Niederspannungskabel bis in Höhe des überplanten Grundstücks.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Um Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabeln bzw. Schutzrohren ist mit der MITNETZ Strom abzustimmen.

Generell wird darum gebeten, die vorhandenen Netzinfrastrukturanlagen im Zuge der Planung so zu berücksichtigen, dass keine Konfliktpunkte entstehen. Sollten dennoch Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese frühzeitig abzustimmen. Die Kosten für Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

Einzelanschlussmaßnahmen an das Energieversorgungsnetz erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder der Kunden.

Anlagen der MITNETZ Gas sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 Telekommunikation

Im direktem Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Eine Trasse im Neuen Weg führt bis zur nördlich unmittelbar angrenzenden Bebauung. Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Zurzeit sind auch keine Baumaßnahmen in diesem Bereich geplant.

Sollten Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in Zuständigkeit der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Prinzipielle Bedenken werden nicht geäußert. Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der EAE 85/95 Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen (Wendeanlagentyp 3) bzw. gemäß der Anlage von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Die angrenzende Straße ist bereits mit Wendeanlage ausgebaut. Diesbezüglich ergibt sich aus der Planung keine Änderung.

6 Nachrichtliche Wiedergaben und sonstige Hinweise

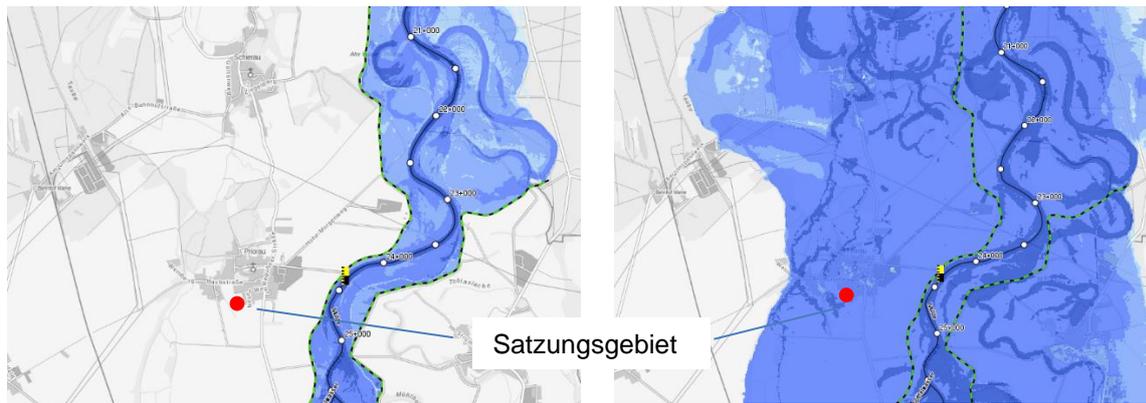
6.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich. Zum Schutz der Siedlungsgebiete wurde der Wasserlauf der Mulde durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. Der Begriff des Risikogebietes umfasst sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG i. V. m. §§ 99 und 100 WG LSA.

Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten zählen im Wesentlichen die Flächen, die bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Das Plangebiet wie auch die gesamte Ortslage liegt in einem Gebiet, welches bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis – HQ200/HQextrem) überschwemmt werden würde, wenn die Hochwasserschutzanlagen infolge des Extremereignisses vollständig versagen würden.

Abb. 05: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten, HQ 100 und HQ 200 (von links)



Quelle: <https://lhw.sachsen-anhalt.de/service/hochwasserkarten/>

In den Satzungstext bzw. auf den Plan wird ein Hinweis aufgenommen, dass sich der Standort in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG) befindet.

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sind als Risikogebiet bestimmte Gebiete im Bebauungsplan zu vermerken. Nach § 78b WHG ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten insbesondere der Schutz vor Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung einzustellen.

Weiterführende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Satzung werden weder für erforderlich noch für angemessen erachtet. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird verwiesen.

6.2 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Mittlere Elbe mit dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes (LSG).

In einem LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Daneben ist es nach § 6 Abs. 1 der BR-VO der Schutzzone III nicht gestattet, ungenehmigte Flächennutzungsänderungen und Bbauungen vorzunehmen, vgl. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 7 der Begründung.

6.3 Sonstige Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden weiterhin folgende Hinweise gegeben, die bei Umsetzung der Planung Berücksichtigung finden sollten.

Die untere **Denkmalbehörde** teilt mit, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege von der Planung nicht berührt werden. Auch seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) bestehen gegen das geplante Vorhaben aus archäologischer Sicht keine Einwände.

Alle Beteiligten sind auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hinzuweisen.

Gemäß § 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmschG LSA) entsteht ein Denkmal durch das Recht selbst und nicht durch einen Verwaltungsakt. Nach § 9 Abs. 3 DenkmschG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs. 3 DenkmschG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmschG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmschG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LOA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Das *Landesamt für Vermessung und Geoinformation* äußert zur Planung keine Bedenken und weist ergänzend darauf hin, dass im Plangebiet **Grenzeinrichtungen** (Grenzmarken) vorhanden sind, welche ggf. durch künftige 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 Art. 16 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 373), verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit **Kampfmitteln** (§ 13 BauO-LSA i. V. m. KampfM-GAVO) konnten anhand vorliegender Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Belastungskarten befinden sich in ständiger Aktualisierung. Sollten bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel gefunden werden, so ist umgehend die Leitstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Tel.: 03493 513150, über den Sachverhalt zu informieren. Die Mitarbeiter der Leitstelle werden dann die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

Geologie, Baugrund

Belange, die das *Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB), Abteilung Bergbau* zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB nicht vor. Ebenso sind keine vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) bekannt bzw. zu erwarten.

Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Bereich des Vorhabens gibt es keine Bedenken oder besonderen Hinweise. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Die *Abteilung Geologie/Hydrogeologie* teilt mit, dass im Niederungsbereich der Mulde Grundwasserstände weniger als 2 m unter Gelände nicht ausgeschlossen werden können. In

der Umgebung abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen in Tiefen zwischen 1,20 m und 3,80 m auf Grundwasser.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers mittels Anlagen sind gemäß dem DWA-Regelwerkes A138 vom April 2005 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW, Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt in Erfahrung zu bringen) zu berücksichtigen sowie die Durchlässigkeit des Untergrundes durch eine entsprechende Untersuchung standortkonkret zu ermitteln. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sollte über die Art der Regenwasserentsorgung entschieden werden.

Die **untere Wasserbehörde** weist ergänzend darauf hin, dass erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen sind. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

Bodenschutz/Abfall

Von Seiten der **unteren Bodenschutzbehörde** gibt es keine Einwände, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

Der *Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Bodenschutzbehörde*, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen. Für das betroffene Flurstück sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Das Grundstück wird/wurde teilweise als Lagerplatz genutzt. Es ist nicht auszuschließen, dass es hierdurch zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist.

Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit gültigen Fassung). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehen Flächen erfolgen.

Entsprechend § 1 (1) Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Hinweise

- *Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) vom 02. April 2002).*
- *Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV - vom 12. Juli 1999 in der derzeit gültigen Fassung) nicht überschreiten.*
- *Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralische Recyclingbaustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen*

bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

Den gegebenen Hinweisen wird in der Stellungnahme noch eine ausführliche Begründung angefügt.

Seitens der *unteren Abfallbehörde* bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit dem Vorhaben, wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- *Alle bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, (BGBl. 1 S. 212); in der aktuell rechtsgültigen Fassung). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.*
- *Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mwu.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.*
- *Nach § 8 der GewAbN - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18. April 2017, BGBl. 1 S. 896, in der derzeit geltenden Fassung) - sind die bei den Neubauvorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.*
- *Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse O des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.*
- *Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.*
- *Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen - z.B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc. - sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.*
- *Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 (1) Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. 1 S. 4043) geregelt.*
- *Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.*
- *Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 (1) des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.*

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung wird eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsbebauung im südwestlichen Randbereich der Ortslage Priorau ermöglicht.

Die einzelnen, unter Punkt 4 erläuterten Festsetzungen der Satzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen ergänzend zur Typik der umgebenden Bebauung die zulässigen Vorhaben. Die geringfügige Erweiterung der unmittelbar angrenzend vorhandenen, dörflich geprägten Wohnbebauung im Satzungsgebiet fügt sich damit in die Umgebung ein.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind für den Ortsteil bzw. die Stadt nicht zu erwarten. Die Entwicklung der ergänzenden Wohnbebauung erfolgt nachfragegemäß für den Eigenbedarf innerhalb des Ortsteils, da weitere geeignete Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Planung ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche/privates Gartenland vereinbar.

Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Biosphärenreservat (BR)

Wie bereits unter Pkt. 2 ausgeführt, befindet sich die Satzungsfläche innerhalb des LSG „Mittlere Elbe“. Dieses LSG ist zudem als BR „Mittelelbe“ verordnet. Die Satzungsfläche liegt innerhalb der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des BR: Hinsichtlich des Schutzstatus sind BR einem LSG gleichgestellt.

In einem LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Daneben ist es nach § 6 Abs. 1 der BR-VO der Schutzzone III nicht gestattet, ungenehmigte Flächennutzungsänderungen und Bebauungen vorzunehmen.

Es ist beabsichtigt, mit der Einbeziehungssatzung die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen. Damit verbunden ist im Ergebnis einer Bebauung auch eine Nutzungsänderung des Grundstückes. Eine Vereinbarkeit der Einbeziehungssatzung mit den Schutzziele ist daher nachfolgend darzustellen.

Die Satzung wird, wie bereits beschrieben, für ein Grundstück aufgestellt, das unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzt. Mit einer Größe von ca. 1.300 m² umfasst der Geltungsbereich der Satzung nur eine sehr kleine Fläche und eine behutsame Ergänzung der Ortslage. Für die Umsetzung der Satzung ist keine zusätzliche Erschließung notwendig. Die Satzungsfläche wird durch die Straße Neuer Weg bereits erschlossen. Derzeit ist das Grundstück überwiegend ungenutzt, zeitweise wird es zur Ablagerung, z.B. von Holz, genutzt. Es werden demnach keine wertvollen, insbesondere keine das Landschaftsbild prägenden Vegetationsstrukturen überplant.

Um Auswirkungen auf das LSG bzw. BR durch die geplante Nutzungsänderung bzw. Bebauung zu vermeiden, wird im Übergang zum freien Landschaftsraum eine Eingrünung mit einer Hecke festgesetzt. Die positiven Wirkungen insbesondere auf das Landschaftsbild werden durch das Einbringen von Bäumen in diese Heckenstruktur noch verstärkt. Da es sich dabei um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, sind gemäß der entsprechenden Festsetzung nur heimische Gehölze zu verwenden.

Mit der Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahme sind keine unzulässigen Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke der Schutzgebietsverordnungen zu erwarten.

NATURA 2000-Schutzgebiete sind aufgrund der Lage der Satzungsfläche und dem mit der Satzung verfolgten Entwicklungsziel von der Planung nicht betroffen.

Eingriffsbetrachtungen

Bestand im Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt sich um einen ehemaligen Garten, dessen Nutzung aufgegeben worden ist. Seither ist das Grundstück überwiegend ungenutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung ist die Fläche teilweise für Ablagerungen von Holz usw. genutzt worden (vgl. Bestandsplan). Die Fläche ist mit Ausnahme eines Schuppens, der im Nordosten des Grundstückes steht, unbebaut bzw. unversiegelt. Es sind neben den bereits genannten Ablagerungen auch Fahrspuren vorhanden. Die übrigen Flächen sind durch eine Ruderalflur aus ein- bis zweijährigen Arten sowie eine Grasflur, die vermutlich aus der vorangegangenen Gartennutzung verblieben ist, gekennzeichnet. Nur wenige Sträucher am südlichen Rand sowie ein junger Nadelbaum sind vorhanden

Im Satzungsgebiet sind keine geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,2 geregelt. Eine Überschreitung wird ausgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass ca. 80 % der Fläche künftig gärtnerisch gestaltet werden. Damit wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und der Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Jedoch gehen die zu überbauenden Flächen als Standort für Pflanzen verloren. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen konnte eine Betroffenheit von Tieren nicht vollständig ausgeschlossen werden. Somit ist im Hinblick auf Pflanzen und Tiere von einem Eingriff auszugehen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sowie der geringen zu überbauenden Fläche nicht zu erwarten.

Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich nicht. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nur in geringem Umfang zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Umsetzung der Satzung ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft i.S. von § 14 BNatSchG verbunden. Zum Ausgleich setzt die Satzung die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen fest.

Nachfolgend wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Im Ergebnis der Gegenüberstellung wird festgestellt, dass mit der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme der Eingriff vollständig kompensiert werden kann.

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstyp		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Schuppen	0	5	-	-	-
VWA	Fahrspur, vegetationslos	6	220	-	1.320	-
	Ablagerungen	6	390	-	2.340	-
URB	Ruderalflur	10	685	-	6.850	-
BS	bebaubar nach GRZ (0,2)	0	-	260	-	-
HHB	Baum-Strauchhecke	16	-	350	-	5.600
(GSB)	Fläche auß. zul. Grundfl.	7	-	690	-	4.830
	<i>Summe</i>		<i>1.300</i>	<i>1.300</i>	<i>10.510</i>	<i>10.430</i>
	Bilanz Satzung					-80

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits die Satzung, sondern erst deren Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist die Satzung ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

In einem Artenschutzfachbeitrag sind auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung der Vorhabenfläche Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten untersucht worden (vgl. Anlage 3). Für das Satzungsgebiet konnten Vorkommen von Brutvögeln, Zauneidechsen und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Für andere Artengruppe besteht keine Lebensraumeignung.

Es sind alle heimischen *Brutvögel* europarechtlich geschützt. Geschützt sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowohl die Einzelindividuen als auch Fortpflanzungs- und Niststätten. Der Brutstättenschutz bezieht sich insbesondere auf Nester die mehrjährig genutzt werden (z.B. Greifvogelhorste). Für Arten, die jährlich neue Nester bauen, erlischt der Brutstättenschutz mit dem Ausflug der Jungen.

Eine Betroffenheit von Brutvögeln wäre nicht auszuschließen, wenn in der Brutzeit die Ruderalflur beseitigt und der Schuppen abgerissen werden würde.

Im Hinblick auf *Zauneidechsen* ist festzustellen, dass das Satzungsgebiet keine gute Lebensraumeignung aufweist.

Auch *Fledermäuse* können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der vorhandene Schuppen könnte als Sommerquartier genutzt werden.

In der Satzung werden daher Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen festgesetzt, die das Eintreten von Verbotstatbeständen vermeiden.

8 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Sie kann in Anwendung des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Neuer Weg“ im OT Priorau beschlossen (Beschluss-Nr. 71-2021). Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

In seiner Sitzung am 5. Oktober 2022 hat der Stadtrat den Entwurf für die Einbeziehungssatzung „Neuer Weg“ im OT Priorau in der Fassung vom 1. Juni 2022 gebilligt und zur Offenlage bestimmt (Beschluss-Nr. 41-2022).

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des Entwurfs in der Zeit vom 5. Dezember 2022 bis einschließlich 16. Januar 2023 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 11/2022 am 25. November 2022.

Im Rahmen der Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 1. Dezember 2022 sowie ergänzend vom 24. Januar 2023

Einwände zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Die *Biosphärenreservatverwaltung Mittelelbe* stimmt der Planung zu und verweist in diesem Zusammenhang auf die Notwendigkeit der vollständigen Umsetzung der vorgesehenen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Die *unteren Naturschutzbehörde* gibt darüber hinaus einen Hinweis zur Darstellung bzw. Ausbildung der festgesetzten Eingrünung. Seitens der *Versorgungsträger* gab es Hinweise zu den angrenzenden Leitungsnetzen. Darüber hinaus dienen verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden, die die künftige Bebauung betreffen, lediglich der Information.

Die Anregungen wurden, wie auch die Ausführungen zur Erschließung, in der endgültigen Fassung ergänzt. Inhaltliche Änderungen ergaben sich nicht.

Nach Beschluss des Stadtrates tritt die Einbeziehungssatzung mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)