

**Begründung**

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" - Ortsteil Raguhn, Stadt Raguhn-Jeßnitz**

**Stand: 08.12.2025**

---

**STADT RAGUHN-JEßNITZ  
"MARKESCHE STRAßE"  
BEBAUUNGSPLAN DER  
INNENENTWICKLUNG NR. 2  
ENTWURF**

**Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB**

---

**08.12.2025**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
<b>3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS- RECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)	6
3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)	7
3.1.3 Flächennutzungsplan (EFNP Raguhn-Jeßnitz 2019)	8
<b>3.2 Sonstige Planungen</b>	<b>9</b>
<b>3.3 Planungsrechtliche Situation</b>	<b>10</b>
<b>3.4 Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>13</b>
<b>4.1 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzung</b>	<b>13</b>
<b>4.2 Umweltbelange</b>	<b>14</b>
4.2.1 Bestand – aktueller Umweltzustand	15
4.2.2 Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand	18
<b>4.3 Verkehrserschließung</b>	<b>19</b>
4.3.1 Straßen	19
4.3.2 Fuß- und Radwege	20
4.3.3 Ruhender Verkehr	20
4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr	20
<b>4.4 Stadttechnische Erschließung</b>	<b>20</b>
4.4.1 Be- und Entwässerung	20
4.4.2 Elektroenergieversorgung	21
4.4.3 Gasversorgung	21
4.4.4 Telekommunikation	21
<b>5. PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>21</b>
<b>5.1 Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>21</b>
<b>5.2 Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>22</b>
<b>5.3 Verkehrskonzept</b>	<b>22</b>
<b>5.4 Planungsalternativen</b>	<b>22</b>
<b>6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>23</b>
<b>6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>

6.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	25
6.1.3	Stellplätze und Nebenanlagen	27
<b>6.2</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>28</b>
6.2.1	Grünflächen	29
6.2.2	Nutzungsregelungen & Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	29
6.2.3	Flächen für Aufschüttungen	30
6.2.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	31
<b>6.3</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>32</b>
<b>6.4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>33</b>
6.4.1	Schmutzwasser	33
6.4.2	Trinkwasserversorgung	33
6.4.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz	34
6.4.4	Niederschlagswasser	35
6.4.5	Elektroenergieversorgung	36
6.4.6	Gasversorgung	36
6.4.7	Telekommunikation	36
6.4.8	Abfallentsorgung	36
<b>6.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>37</b>
<b>6.6</b>	<b>Altlasten</b>	<b>38</b>
<b>6.7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>38</b>
<b>6.8</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>38</b>
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>39</b>
7.1	Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen	39
7.2	Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	40
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>40</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>40</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	40
9.2	Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen	41
9.3	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	41
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>41</b>
10.1	Städtebauliche Entwicklung der Stadt	41
10.2	Ortsbild	41
10.3	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	41
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>42</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Aktuell leben in der Stadt Raguhn-Jeßnitz mit ihren Ortsteilen 8.702 Einwohner (Stand: 31.12.2024)<sup>1</sup>. Wie weite Teile des ländlichen Raumes war die Stadt in den letzten Jahrzehnten vom Bevölkerungsrückgang betroffen. Allerdings scheint sich dieser negative Trend der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zu verlangsamen. So weist das Wanderungssaldo der Stadt Raguhn-Jeßnitz seit 2020 mehr Zuzüge als Wegzüge auf, auch wenn dies das negative Saldo aus Geburten- und Sterbezahlen noch nicht ausgleichen kann. Während vor allem die Altersklassen nach dem Schulabschluss fortziehen, sind es vorwiegend junge Erwachsene und Kinder, welche zuziehen. Scheinbar wirtschaftliche Gründe für Abwanderungen aus der Region in den letzten Jahren konnten durch positive Entwicklungen am Arbeits- und Ausbildungsmarkt relativiert werden, der bestehende Fachkräftemangel geht langsam zurück und andere Faktoren der Wohnortwahl, wie Lebensqualität und Wohnraumangebot rücken zunehmend in den Fokus.

Die Stadt Raguhn-Jeßnitz hat sich als Ziel gesetzt, die Attraktivität der Stadt für junge Familien zu steigern und junge Erwachsene bei der Haushaltsgründung im Stadtgebiet zu halten, um die Einwohnerzahl zu stabilisieren. Neben einer ausreichenden Kapazität an verfügbaren Betreuungsplätzen für Kinder, welche mit dem Neubau der KITA am Markeschen Platz erhöht wurde, werden weiterhin Möglichkeiten für die Wohnbebauung neuer Einwohner und für einheimische Haushaltsgründer benötigt. Der vorliegende Bebauungsplan stellt hierzu einen Beitrag dar.

## **1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Stadt Raguhn-Jeßnitz berücksichtigt bei der Ausweisung neuer Wohnstandorte in ihrer Gemeinde, dass bestehende Wohngebiete so weit wie möglich ergänzt und vorhandene Erschließungsanlagen ausgelastet werden. Um Zersiedelungsprozessen vorzubeugen und einen schonenden Umgang mit der Ressource Boden zu gewährleisten, soll die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorgezogen werden.

Für das Plangebiet, welches zu Teilen eine derzeit wenig genutzte (sporadisch gepflegte) Grünfläche ist, die von durch Wohnbebauung und dazu gehörende Hausgärten umgeben ist, besteht der Wunsch der Grundstückseigentümer diesen Bereich für die Wohnnutzung mit Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Zur Schaffung von verbindlichem öffentlichem Baurecht ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Überplanung mit einem Bebauungsplan erforderlich. Hierzu hat der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz am 27.08.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung vorzugeben.

---

<sup>1</sup> Daten: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2025

Mit der vorliegenden Planung wird die Nachfrage nach Wohnnutzungen im Plangebiet erfüllt und dabei eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb der bestehenden und umgebenden Wohnbebauung angestrebt. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztendlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

So wird der Nutzungsbestand für die vorhandene Bebauung in der Markeschen Straße 73 und die ihr zugeordneten Nebenanlagen gesichert. Dazu gehört die Zuwegung zum Bestand und zur beabsichtigten Neubebauung im Plangebiet. Des Weiteren soll eine Freihaltefläche für Erschließungsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## **2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Bebauungsplangebiet ist rd. 1,16 ha groß und befindet sich in der Stadt Raguhn-Jeßnitz im westlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Raguhn. Es wird begrenzt:

- im Osten durch die Markesche Straße,
- im Norden durch angrenzende Gartenflächen und das Grundstück eines im Bau befindlichen Verwaltungsgebäudes,
- im Westen durch Hausgärten der Wohnbebauung in Doppelhäusern entlang der Jeßnitzer Straße sowie einen hieran angrenzenden Grünstreifen,
- im Süden durch eine zurzeit ungenutzte Grünfläche, die sich vorwiegend als Wiese mit vereinzelt Obstbäumen zeigt,
- im Südosten durch angrenzende Hausgärten, welche zur Wohnbebauung in Doppelhäusern entlang der Markeschen Straße gehören.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" entspricht folgenden Flurstücken: 3549, 444, 300/8, 292/2, sowie 300/7, welche sich alle in der Flur 2 der Gemarkung Raguhn befinden. Es kommt eine Teilfläche des Flurstücks 113 der Flur 3, welches einem Teil der Markeschen Straße entspricht, hinzu, um die Zufahrtssituation für die Baugebiete des Plangebietes klarstellen zu können. Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup> sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Raguhn-Jeßnitz als kreisangehörige Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) in Kraft getreten am 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, Seite 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019. Der REP A-B-W 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt gemeinsam mit den sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Gemäß der Festlegung im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) übernimmt im Stadtgebiet der Ortsteil Raguhn die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum. Die Kriterien für die Festlegung von Grundzentren sind im LEP 2010 LSA im Ziel 39 festgelegt.

##### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA)**

Aus dem Grundsatz 8 des LEP 2010 LSA ergibt sich für das Plangebiet eine Lage im ländlichen Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus. Ziel des LEP für solche Standorte ist es, diese zu sichern und sicherzustellen, dass sich beide Nutzungsformen ergänzen. Die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes mit Wohnbebauung berührt diesen Grundsatz nicht.

Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist es im Ziel 24 des LEP 2010 LSA vorgesehen, das System der zentralen Orte weiterzuentwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, kulturelle, wissenschaftliche und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Raguhn übernimmt als im REP A-B-W 2018 festgelegtes Grundzentrum die Aufgabe, Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010 LSA, Ziel 35). Die Inhalte des dieses Bebauungsplanes beeinträchtigen die Ziele nicht.

---

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### 3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018)

Auf der Ebene der Regionalplanung ist ein Ziel aus dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) für die vorliegende Planung beachtlich. So legt das Ziel 4 STP DV fest, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen sind. Zudem ist das Erfordernis von Neuausweisungen in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen und es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Ziel 5 des STP DV knüpft dort direkt an, indem die Gemeinde ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet entwickeln soll. Aus diesem Ziel heraus wurde im Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept 2019 der Stadt Raguhn-Jeßnitz (IGEK 2019) die gesamtstädtische Maßnahme 1.4 entwickelt, die die Aufstellung eines Gebäude- und Flächenkatasters als Ziel hat<sup>3</sup>. In diesem Kataster sollen alle potenziellen Entwicklungsflächen, Grundstücke, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, sowie denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen im gesamten Gebiet der Stadt Raguhn-Jeßnitz, sowohl im städtischen, als auch im privaten Besitz erfasst werden. Das Gebäude- und Flächenkataster soll ein Informationspool werden, welches als Entwicklungs- und Vermarktungsgrundlage dienen und somit das Ziel 5 des STP DV erfüllen soll.

Gegenwärtig ist die arbeits- und zeitaufwendige Realisierung des Gebäude- und Flächenkatasters geplant, aber noch nicht in der Umsetzung. Daher konnte es für die vorliegende Planung noch nicht herangezogen werden. Dennoch wurde das Ziel 4 STP DV ausreichend berücksichtigt, da mit der festgesetzten kleinteiligen Wohnnutzung die Inanspruchnahme und Neuversiegelung des Bodens auf ein notwendiges Maß reduziert wird und eine konkrete Nachfrage nach Bauland zur Wohnnutzung erfüllt wird. Dazu wird ebenfalls die Wohn- und Gewerbenutzung eines ehemaligen EDEKA-Marktes im Bestand des Bebauungsplangebietes planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich also insgesamt um eine Nachverdichtung eines bereits existierenden Wohnsiedlungsgebietes auf einem bisher zum Teil ungenutzten Areal innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Raguhn.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. X "Mulde" gemäß Ziel 15 des REP A-B-W befindet sich in rd. 800 m Entfernung in südlicher und östlicher Richtung und das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 2 "Mulde" gemäß Grund-

---

<sup>3</sup> Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Stadt Raguhn-Jeßnitz (IGEK 2019) vom 30.09.2020, Seite 108

satz 9 des REP A-B-W befindet sich rd. 400 m in östlicher Richtung. Daraus ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet. Weiterhin liegt das Plangebiet außerhalb der gemäß Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)<sup>4</sup> i. V. m. § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)<sup>5</sup>) und der gemäß Hochwassergefahrenkarten gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 WHG i. V. m. § 100 Abs. 1 WG LSA).

Gemäß dem Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" ist westlich des Plangebietes in 1.200 m Entfernung das Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten festgesetzt (Nr. XVI "Thurland"). Es ergeben sich aufgrund der Distanz zur geplanten Wohnbebauung keine Auswirkungen.

Weiterhin sind im REP A-B-W auf dem Gebiet der Stadt Raguhn-Jeßnitz folgende Gebiete oder Trassen von besonderer Bedeutung festgesetzt, von denen allerdings weder räumlich, noch inhaltlich Auswirkungen auf den Bebauungsplan zu erwarten sind:

- der Mulderadweg als überregional bedeutsamer Radwanderweg (Ziel 13),
- die Vorranggebiete für Natur und Landschaft "Fuhneniederung" (Nr. X) und "Muldeau" (Nr. XII) (Ziel 14),
- die Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Fuhne" (Nr. 4) und "Muldeau" (Nr. 7) (Grundsatz 6),
- das Vorranggebiet für Forstwirtschaft "Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen" (Nr. VIII) (Ziel 21),
- sowie das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung zwischen Dessau-Roßlau, Lutherstadt Wittenberg und Goitzsche (Grundsatz 20).

### 3.1.3 Flächennutzungsplan (EFNP Raguhn-Jeßnitz 2019)

Am 20.03.2023 hat der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz den Beschluss über die Zusammenführung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Raguhn-Jeßnitz, zugleich 1. Änderung Flächennutzungsplan Marke, die 1. Änderung Ergänzungsflächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz, den Flächennutzungsplan Schierau, den Flächennutzungsplan Thurland, die 1. Änderung Flächennutzungsplan Thurland, sowie den Flächennutzungsplan Tornau vor der Heide zu einem Gesamtflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Raguhn-Jeßnitz, sowie die Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB, beschlossen. Aus der Beschlussfassung über die Zusammenführung der vorgenannten Teilflächennutzungspläne resultiert der Flächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz, allerdings nur als

---

<sup>4</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

<sup>5</sup> Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 372)



"physische Vereinigung" der sechs Planwerke auf dem Gebiet der Stadt Raguhn-Jeßnitz. Die Teilflächennutzungspläne sind jeweils selbstständig in abgeschlossenen Planverfahren zur Rechtswirksamkeit gelangt, welche auch unberührt bleibt, da die jeweiligen Textinhalte durch die Zusammenführung nicht geändert wurden. Der für das vorliegende Plangebiet relevante Ergänzungsflächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz, zugleich 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Marke (EFNP Raguhn-Jeßnitz 2019) ist seit 22.02.2019 rechtswirksam.

Der EFNP Raguhn-Jeßnitz 2019 stellt für den überwiegenden Teil des hiesigen Plangeltungsbereiches eine Grünfläche mit der Nutzung als sonstige Gärten & Grabeland dar. Die Grünfläche erstreckt sich auch über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Norden und Süden. Lediglich der östliche Teilbereich entlang der Markeschen Straße, in welchem sich auch ein Bestandsgebäude befindet, ist im EFNP Raguhn-Jeßnitz innerhalb des Plangebietes als Fläche zur Wohnnutzung vorgesehen, wobei auch diese Fläche sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus in Richtung Norden und Süden erstreckt.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Die Stadt Raguhn-Jeßnitz bildete sich im Zuge der Gemeindegebietsreform 2010 aus 8 Ortschaften mit 13 Ortsteilen. Um in diesen neuen politischen Strukturen die aktuellen Herausforderungen wie z. B. Klimawandel, demografischer Wandel, nachhaltige Flächenentwicklung oder Daseinsvorsorge, effektiv und kooperativ zu bewältigen, wurde das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept 2019 (IGEK 2019) im September 2020 vom Stadtrat beschlossen<sup>6</sup>. In ihm werden Potenziale und Hemmnisse benannt, welche sich auf die Entwicklung der Einheitsgemeinde auswirken, sowie Handlungserfordernisse und Empfehlungen beschrieben, um diese Defizite zu beseitigen oder auszugleichen. Das aktuelle IGEEK 2019 dient den städtischen Gremien als Entscheidungsgrundlage bei der Umsetzung und Förderung von Maßnahmen zur städtischen Entwicklung.

Für die vorliegende Planung relevant ist auf Seite 38 das festgeschriebene Ziel des nachhaltigen Flächenmanagements durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. So sollen die gemeindlichen Innenbereiche erhalten bleiben, indem vor allem leerstehende Gebäude um- oder neugenuzt, Rückbauflächen nachgenutzt oder Lückengrundstücke entwickelt werden sollen. Gerade an den Siedlungsrändern der Ortschaften und Ortsteile soll die Neuausweisung von Baugrundstücken vermieden werden.

Weiterhin stellt das IGEEK 2019 im Bereich der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren einen Rückgang der Bevölkerung im Gemeindegebiet, sowie den Trend einer alternden Gesellschaft fest. Daher gibt das IGEEK 2019 die Zielstellung aus, Anreize zu schaffen, um junge Menschen – vorrangig junge Frauen und junge Familien mit Kindern – in der Stadt zu binden und den Zuzug dieser Altersgruppe zu erhöhen. Neben der Sicherung des Ganztagsangebotes für die

---

<sup>6</sup> Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Stadt Raguhn-Jeßnitz (IGEEK 2019) vom 30.09.2020

Kinderbetreuung – wozu bereits der Neubau einer KITA am Markeschen Platz in rd. 200 m Entfernung vom Geltungsbereich in nördlicher Richtung einen Teil beigetragen hat – ist hierfür auch die bedarfsgerechte Deckung der Nachfrage für familienfreundliches Wohnen notwendig. So ist es möglich, die negative Bevölkerungsentwicklung zumindest abzuschwächen.

Im Zuge des Klimawandels wird innerhalb von Siedlungen die Regulierung des Mikroklimas immer relevanter. Frischluftschneisen sollen laut IGEK bei der städtebaulichen Entwicklung erhalten bleiben, indem sie durch die Priorisierung der Innenentwicklung nicht bereits am Siedlungsrand geschlossen werden und durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden innerhalb der Siedlungsstrukturen genügend Raum für die Luftzirkulation erhalten bleibt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung berücksichtigen dieses Ziel, indem ein großer Anteil des Geltungsbereiches als Grünfläche festgesetzt wird.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

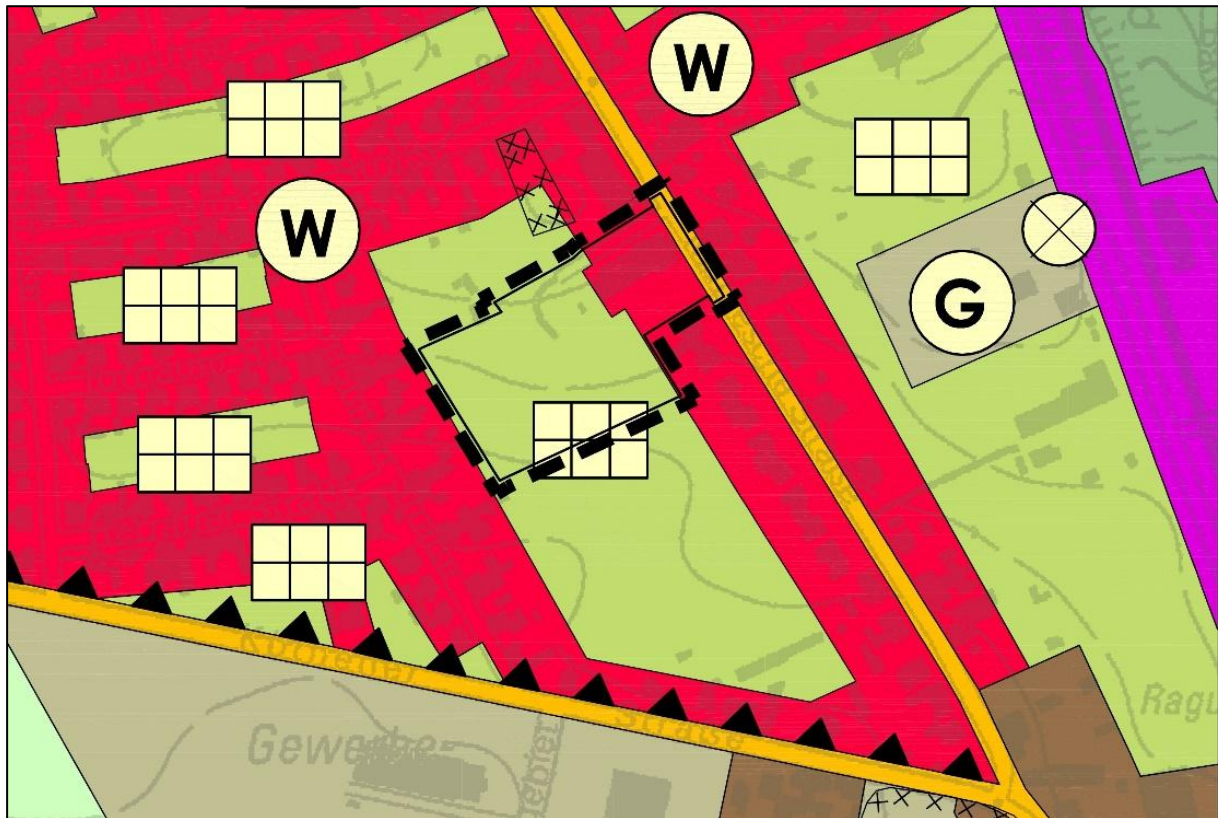
Im Regelfall sieht § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dies kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" in der Stadt Raguhn-Jeßnitz für den Ortsteil Raguhn nur in Teilen zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz, zugleich 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Marke (EFNP Raguhn-Jeßnitz 2019) stellt für das vorliegende Plangebiet Wohnbau- und Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sonstige Gärten und Grabeland" dar.

Dennoch kann für den vorliegenden Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt somit aus der zwischenzeitlich geänderten Einschätzung der Stadt zu den siedlungsfunktionalen Zusammenhängen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Hinsichtlich der Art des Planverfahrens hat sich die Stadt Raguhn-Jeßnitz mit Beschluss des Stadtrates vom 27.08.2025 dazu entschlossen, dass die Durchführung gemäß § 13a BauGB erfolgen soll. Da es sich um einen Bebauungsplan für die "Nachverdichtung" mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete

oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet, noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe, der bestehenden Nachfrage nach Bauland in der vorliegend bereitgestellten Form zeitnah entsprechen zu können. Es besteht seitens der Stadt Raguhn-Jeßnitz ein öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.



Ergänzungsflächenutzungsplan Raguhn-Jeßnitz, zugleich 1. Änderung Flächennutzungsplan Marke wirksam seit 22.02.2019 mit Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße"

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die vorliegende Planung folgt dem Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" mittels Nachverdichtung von ungenutzten, im Siedlungszusammenhang befindlichen Flächen. Damit folgt sie auch dem Ziel der Stadt Raguhn-Jeßnitz aus dem aktuellem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK 2019), sparsam mit Grund und Boden umzugehen, indem die Innenbereiche erhalten und entwickelt werden<sup>7</sup>. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Festsetzungen getroffen werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen

---

<sup>7</sup> Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Stadt Raguhn-Jeßnitz (IGEK 2019) vom 30.09.2020; Seite 38

Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" ist in einem insgesamt städtebaulich landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohnnutzungen, den Umgang mit innerörtlichen Grünflächen sowie seine Verkehrserschließung zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

### **3.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.10.2025 (GVBl. LSA S. 748)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

- Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)
- Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG LSA) vom 07.06.2001 (GVBl. LSA 2001, S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzung**

Der Überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist an der Markeschen Straße eine Bestandsbebauung gelegen, welche als Vornutzung einen EDEKA-Markt samt Stellflächen für Besucher-PKW zum Gegenstand hatte. Momentan wird diese Bebauung durch einen Friseursalon und einen Baudienstleister sowie zu Wohnzwecken genutzt. Der ehemalige Besucherparkplatz ist ein eingezäunter Hof mit einem darauf befindlichen und außer Betrieb gestellten Transformator. Nördlich an der Bestandsbebauung vorbei führt ein Straßenstich (im Eigentum der Stadt) von der Markeschen Straße aus in das Gebiet und dient als öffentliche Zuwegung.

Eine zum Plangebiet gehörende und mit Gehölzbestand bewachsene Grünfläche trennt die Bestandsbebauung im Plangebiet an der Markeschen Straße von der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung. Das übrige Plangebiet stellt sich als unbebaute Freifläche dar. In diesem Bereich ist es in der Vergangenheit augenscheinlich immer wieder zur illegalen Abfallentsorgung (Gartenabfälle) gekommen, aber auch Hausmüll und Bauschutt wurden abgelagert. Hieraus resultieren latent Gefahrenpotenziale auf der Freifläche. Die Ablagerungen, welche überwiegend von Vegetation überwachsen sind, konnten stattfinden, da in jüngerer Zeit eine kontinuierliche Nutzung der Freiflächen nicht mehr stattgefunden hat. Neben ehemals angepflanzten Bäumen sind stellenweise Sukzessionsgehölze aufgekommen.

Der öffentlich gewidmete "Wohnweg" auf den Flurstücken 292/2 und 300/7 befindet sich im Eigentum der Stadt Raguhn-Jeßnitz und dient als Zufahrt im Plangebiet für das Bestandsgebäude Markesche Straße 73 sowie für zwei auf dem Flurstück 300/8 befindliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Kunden des Friseursalons. Der Wohnweg ist auf einer Länge von rd. 60,00 m von der Einmündung Markesche Straße aus vollständig ausgebaut (asphaltiert).

Ebenfalls zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gehört ein Teil der Markeschen Straße auf dem Flurstück 113, Flur 3 in der Gemarkung Raguhn, welche sich als Gemeinde im Eigentum der Stadt Raguhn-Jeßnitz befindet.

## **4.2 Umweltbelange**

Gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 11.550 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rd. 4.615 m<sup>2</sup> auf die Wohngebiete WA 1 und WA 2. Außerdem werden rd. 4.700 m<sup>2</sup> von der bisherigen Freifläche als Hausgärten festgesetzt. Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen rd. 1.290 m<sup>2</sup>, sie geben im Wesentlichen den Bestand an Straßen und Wegen wieder. Hinzu kommt noch eine Freihaltefläche für Erschließungen von rd. 960 m<sup>2</sup>.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in mittelbarer Umgebung zum Plangebiet:

- Landschaftsschutzgebiet LSG 0051 "Mittlere Elbe" in 300 m Entfernung östlicher Richtung,
- Biosphärenreservate BR 0001 "Mittlere Elbe" und BR 0004 "Mittel-elbe" ebenfalls in 300 m Entfernung östlicher Richtung,
- Naturschutzgebiet NSG 0120 "Untere Mulde" in 1.100 m Entfernung in östlicher Richtung,
- besonderes Schutzgebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU FFH 0129 "Untere Mulde" in 1.000 m Entfernung in östlicher Richtung,
- EU-Vogelschutzgebiet (European Union Special Protected Area EUSPA) SPA 0001 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" in 1.100 m Entfernung in östlicher Richtung.

Damit sind FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse (s. o.) sind nicht gegeben, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Die Flächen befinden sich in großer Entfernung zu den Schutzgebieten, von de-

nen sie außerdem durch den Siedlungskörper "getrennt" sind. Von der angestrebten Nutzung sind keine über den Standort hinausgehenden Wirkungen zu erwarten. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, hier kommen die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, sodass auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann. Trotzdem fühlt sich die Stadt Raguhn-Jeßnitz aus ökologischen und insbesondere städtebaulich gliedernden Gründen verpflichtet, Festsetzungen im Plangebiet zu erlassen und vorhandene Grünstrukturen im Sinne des Vermeidungsgebotes des Naturschutzrechtes in die neue Planung mit einzubeziehen. Hierdurch soll die Integration der neuen Bauvorhaben in die städtebauliche Gesamtsituation mit den umliegenden Wohngrundstücken, Gärten und Offenland im Rahmen der städtebaulichen Planung ihren Ausdruck finden.

#### 4.2.1 Bestand – aktueller Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Raguhn, der hinsichtlich der landschaftlichen Zuordnung bereits zu den Sanderhochflächen der Mosigkauer Heide zu rechnen ist. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope oder Naturdenkmale sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung (potenzieller Einwirkungsbereich) nicht vorhanden; die nächstgelegenen Schutzgebiete (LSG und BR Mittlere Elbe / Mittel-elbe) befinden sich östlich in rd. 300 m Entfernung jenseits der Bahnstecke.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind im Plangebiet aufgrund der aktuellen Nutzung und der Nutzungsvorgeschichte sowie der Umgebungsnutzungen als anthropogen überprägt zu beschreiben, können ihre natürlichen Funktionen aber in dem bisher nicht überbauten und nicht versiegelten Bereichen noch eingeschränkt erfüllen.

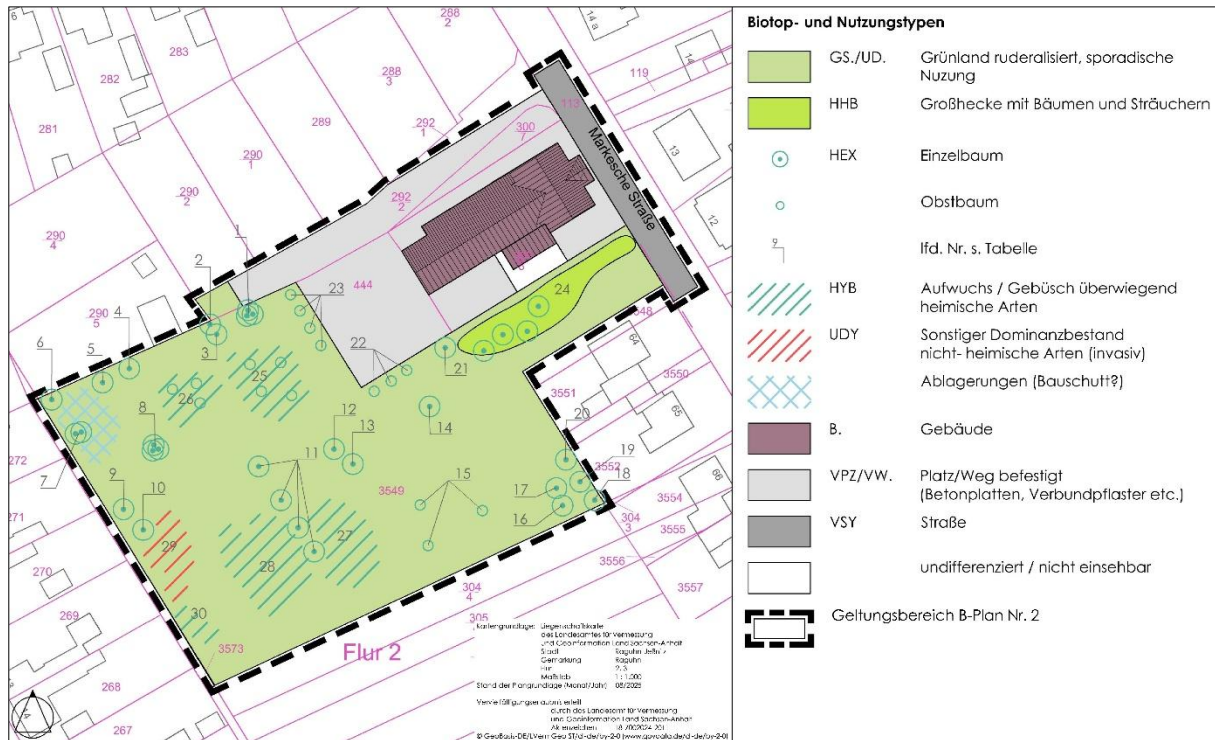
Es handelt sich um in der Vergangenheit intensiv bearbeitete, durch Umlagerungsprozesse (der oberen Bodenschicht), Verdichtung und Nährstoffeinträge gekennzeichnete Siedlungsböden, mit i. d. R. gestörtem Profil und Bodenwasserhaushalt. Dass stellenweise Fremdmaterial eingebracht wurden ist, kann nicht ausgeschlossen werden. Im als WA 1 überplanten Bereich, ist eine massive Bebauung vorhanden und fast alle übrigen Oberflächen weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Das lokale Mikroklima weist siedlungstypische leichte Überwärmungstendenzen mit insgesamt gedämpftem Tagesgang auf, was jedoch durch die lockere Bauweise des Umfeldes und die reliefbedingt gute Durchströmbarkeit gemindert wird. Außerdem wirkt das nach Südosten anschließende Offenland temperaturmindernd und ausgleichend.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes besteht hauptsächlich aus Wohnbebauung mit Hausgärten verschiedenster Gestaltung mit und ohne



nennenswertem Gehölzbestand. Neben reinen Ziergärten sind auch eher traditionell mit kleinstrukturiertem Mix von Nutz- und Zierpflanzen, Obstbäumen und Hecken bestückte Gärten vorhanden. Nach Süden erstreckt sich ein Offenlandbereich, der offenbar nicht mehr regelmäßig als Acker oder Grünland bewirtschaftet wird, dort kommt zunehmend Landreitgras auf.



Erfassung im August 2025

Nr.	Art		Bemerkung	StU in cm	geschützt gem. Baumschutz- satzung
1	Walnuss	Juglans regia	3-stämmig	3x 65	X
2	Rot-Eiche	Quercus rubra		125	X
3	Kiefer	Pinus sylvestris		205	
4	Spitzahorn	Acer platanoides		80	X
5	Spitzahorn	Acer platanoides		30	X
6	Walnuss	Juglans regia	Stamm- und Kronenschäden, niedriger Kronenansatz	65	X
7	Walnuss	Juglans regia	2-stämmig, Stamm- und Kronenschäden, niedriger Kronenansatz, Astabbrüche	2x 95	X
8	Walnuss	Juglans regia	3-stämmig, Stamm- und Kronenschäden, niedriger Kronenansatz, Astabbrüche	2x 30 1x 50	X
9	Fichte	Picea abies		30	
10	Walnuss	Juglans regia		65	X
11	Pappel	Populus	4 x in Reihe (an Funda- mentresten ?)	je 20	
12	Eiche	Quercus robur		65	X



Nr.	Art		Bemerkung	StU in cm	geschützt gem. Baumschutz- satzung
13	Eiche	Quercus robur		65	X
14	Eiche	Quercus robur		30	X
15	Obst	Kirsche, Apfel	Hochstämme	30	
16	Kastanie	Aesculus hippocastanum		65	X
17	Spitzahorn	Acer platanoides		95	X
18	Robinie	Robinia pseudoacacia		65	X
19	Kiefer	Pinus sylvestris		95	
20	Kiefer	Pinus sylvestris		65	
21	Spitzahorn	Acer platanoides		20	
22	Obst	Diverse	3 x Hochstämme	je 20	
23	Obst	Pflaume	4 x Hochstämme	je 30	
24	Großhecke	Spitz-Ahorn, Esche, Essig- baum, Spiere, Schneebeere, Hartriegel, Berberitz, Liguster	rd. 50 lfdm, Breite bis 10 m, Höhe 3 - 5 m; Einzelbäume bis 8 m hoch		X
25	Obst	überwiegend Obstbäume, Hartriegel, Hundrose	Obstbäume Viertel- bis Halbstamm		
26	Obst	überwiegend Obstbäume, Weißdorn	Obstbäume Viertel- bis Halbstamm		
27	Aufwuchs	Weißdorn, Eiche, Obst, Birke, Hartriegel			
28	Aufwuchs	Robinie, Essigbaum			
29	Aufwuchs	Jap. Knöterich (Fallopia ja- ponica), Weide (Salix)			
30	Sanddorn	Hippophae rhamnoides			

Tabelle: Baumliste aus der Erfassung im August 2025

Ursprünglich wurden die Freiflächen des Plangebietes gärtnerisch genutzt, später als Nutzgärten und eine Zeit lang als Rinderweide. Inzwischen findet augenscheinlich keine regelmäßige Nutzung mehr statt, das Grünland wird zunehmend von Landreitgras durchsetzt und stellenweise beginnt Gehölzsukzession mit Birke und Robinie. Im Nordwestlichen Randbereich stehen ältere Walnussbäume, oft mit auffällig niedrigem Kronenansatz und fast durchgängig mit Stamm- oder Kronenschäden und Astabbrüchen. Es existieren einige Gruppen aus Obstgehölzen (hauptsächlich Mirabelle und Pflaume) und heimischen Sträuchern, außerdem wurden einige Bäume angepflanzt (Eiche, Apfel).

An der Grenze des als WA 1 überplanten Grundstückes wurden im Westen und Süden Obstbäume angepflanzt (hauptsächlich Pflaume), die zur Markeschen Straße hin bestehende "Schneise" ist von einer hochgewachsenen Hecke aus verschiedensten Ziersträuchern bestockt, innerhalb der Hecke befinden sich auch einige Laubbäume (Esche, Spitzahorn). Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Markeschen Straße stehen ebenfalls einige Laubbäume (Kastanie, Spitzahorn, Robinie, Kiefer) im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

Habitatpotenzial bilden in erster Linie, die aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölze/Gebüsche, die zusammen mit den offenen Bereichen geeignete Strukturen für Arten des Halboffenlandes bieten, wenn

diese störungstolerant und siedlungsgewöhnt sind. Brutaktivitäten von Gehölzbrütern sind möglich, für Kleinsäuger sind ebenfalls geeignete Strukturen vorhanden. Wenn die älteren Bäume Asthöhlen, Spalten oder Risse in der Borke haben, werden sie auch für Höhlenbrüter ggf. attraktiv. Das Alter der Gehölzbestände ist noch nicht soweit für Quartiersstrukturen für Fledermäuse.

Für Zauneideschen oder andere wärmeliebende Reptilien sind die Strukturen nur bedingt geeignet. Versteckmöglichkeiten sind zwar vorhanden, es fehlt aber an offenen Sandflächen oder ähnlichem grabfähigen Material für die Eiablage. Außerdem herrscht durch die "wilden" Kleinsäuger sowie freilaufende Hunde und Katzen ein gewisser Prädatorendruck. Während der Bestandserfassung am 20.08.2025 wurden in den Bäumen keine Nester/Niststätten festgestellt. An den Bestandsgebäuden (im WA 1) waren keine Vorkommen, über Gebäudebrüter im Umfeld ist nichts bekannt. Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nach aktuellem Wissensstand nicht vorhanden und wurden bisher nicht festgestellt, können aber wegen des späten Zeitpunktes der Bestandserfassung auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Streng geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt.

#### 4.2.2 Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen im Wesentlichen dem Bestand, ebenso das Baugebiet WA 1. Für die Neubebauung innerhalb der Fläche WA 2 strebt der Bebauungsplan eine an den Bestand der Umgebung angepasste Dichte an. Das Baugebiet ist mit rd. 2.400 m<sup>2</sup> nur etwa halb so groß bemessen wie die nach Westen und Süden anschließend festgesetzten Grünflächen von rd. 4.700 m<sup>2</sup>. Vom WA 2 ist Grünland mit Gehölz- und Strauchgruppen, Obstgehölzen und Einzelbäumen betroffen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 im WA 2 können rd. 960 m<sup>2</sup> neu versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen werden, unter Ausnutzung der zulässigen Überschreitung (auf GRZ 0,6) rd. 1.440 m<sup>2</sup>. Die Freihaltefläche von rd. 960 m<sup>2</sup> erstreckt sich ebenfalls über bisherige Freifläche mit Grünland und einigen Bäumen. Durch die Überbauung und Versiegelung kommt es zur Minderung der Bodenfunktionen und zur Verringerung der potenziell durch Pflanzen und Tiere besiedelbaren Fläche. Mit den neuen Hausgärten kommt es zur Veränderung der jetzigen Biotopstruktur. Es wird wieder eine kontinuierliche Nutzung stattfinden, von der auch Störaspekte ausgehen können.

Die zukünftige private Grünfläche für Hausgärten soll mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen begrünt werden. Weiterhin sieht der Bebauungsplan die Erhaltung von vitalen Gehölzen vor. Die entlang der Grenzen des WA 1 angelegte Großhecke und die Baumanpflanzungen werden mit einem Erhaltungs- und Entwicklungsgebot belegt, weiterhin ist die städtische Baumschutzsatzung anzuwenden. Wichtig ist, dass die vorhandene Grünstruktur, vor allem die vitalen heimischen Laubgehölze möglichst unberührt bleiben. Die Begrenzung der Grundflächen sonstiger Gebäude innerhalb der Hausgärten wie Schuppen, Gewächshäuser etc. auf insgesamt max. 150 m<sup>2</sup> dient der Minimie-

rung der zusätzlichen Versiegelung bzw. Bodenbeanspruchung; wasserdurchlässige Befestigung von Stellflächen, Zufahrten etc. wirken ebenfalls günstig i. S. d. Umweltvorsorge bzw. zum Erhalt der Umweltschutzgüter und ihrer Funktionen.

Durch Festsetzungen zum Erhalt kann ein Teil der vorhandenen Bäume gesichert werden, dass einzelne Exemplare vom Bauvorhaben betroffen sein werden, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Für das Vorhaben existiert zum Zeitpunkt des hiesigen Aufstellungsverfahrens noch keine Objektplanung, aus der unvermeidbare Fällungen ersichtlich wären. Ziel sollte der möglichst schonende Umgang mit der Substanz sein sowie im Bedarfsfall der Ersatz an Ort und Stelle.

Durch die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe von 8 m wird eine über den Standort hinausgehende Wirkung / Wahrnehmbarkeit kaum zustande kommen, insbesondere nicht, wenn Bäume erhalten bleiben. Einsehbarkeit ist kaum gegeben. Mit negativen ästhetischen Auswirkungen ist auch wegen der Lage und dem Abstand zu den Wohnbebauungen an der Markeschen und der Jeßnitzer Straße nicht zu rechnen.

Das Gelände bietet zwar nur eingeschränkt Habitatpotenzial, Brutvorkommen gehölz- und gebüschbrütender Vögel sind aber potenziell möglich, für Gebäude- oder Höhlenbrüter fehlen geeignete Strukturen; für Kleinsäuger sind Unterschlupfmöglichkeiten gegeben. Beeinträchtigungen für Gehölz- und Gebüschbrüter sowie sich in oder an den Gehölzen aufhaltende sonstige Tiere können vermieden werden, wenn die Fällung von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt wird und verbleibende Bestände hinsichtlich möglicher Brutvorkommen begleitend zum Baugeschehen kontrolliert werden.

## **4.3 Verkehrserschließung**

### **4.3.1 Straßen**

Momentan wird das Plangebiet im nördlichen Bereich durch einen in westlicher Richtung verlaufenden Wohnweg, der sich als Stichstraße darstellt, ausgehend von der Markeschen Straße erschlossen. Dieser ist auf rd. 60 m Länge asphaltiert und wird sowohl von Fahrzeugen, als auch Fußgängern und Radfahrern genutzt. Danach ändert sich der Straßenbelag zu Schotter und führt mit einem Knick um das Flurstück 444 herum weiter Richtung Südosten auf die angrenzende Grünfläche.

Über die Markesche Straße können die Landesstraßen L 136 und L 140, welche in ungefähr 150 m Entfernung südlich des Plangebietes verlaufen, erreicht werden. Diese Straßen stellen die wichtigen Verbindungen des Ortsteils Raguhn mit der weiter westlich verlaufenden Bundesstraße B 184 zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau und dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen dar.

#### 4.3.2 Fuß- und Radwege

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen mit Ausnahme des Fußweges innerhalb der Verkehrsflächen der östlich verlaufenden Markeschen Straße keine separat geführten Fuß- und Radwege.

#### 4.3.3 Ruhender Verkehr

Entlang der nördlichen Hauswand der Bestandsbebauung bestehen auf dem Flurstück 300/8 zwei behindertengerechte PKW-Stellplätze, welche dem in der Bestandsbebauung befindlichen Friseursalon zugeordnet und in Schrägaufstellung zum Verkehrsraum des nördlichen Wohnweges angeordnet sind.

#### 4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Gegenwärtig wird das Plangebiet vom öffentlichen Personennahverkehr im Bereich der Markeschen Straße durchfahren. An der KITA am Markeschen Platz befindet sich in nördlicher Richtung, ungefähr 200 m vom Plangebiet entfernt, eine Bushaltestelle sowie in südlicher Richtung, ungefähr 400 m entfernt, im Bereich der Köthener Straße und der Halleschen Straße. An beiden Haltestellen verkehren Busse nach Wolfen, Dessau, Jeßnitz und Tornau vor der Heide. Dazu besteht in ungefähr 450 m Luftlinie in südöstlicher Richtung über den Bahnhof Raguhn Anschluss an die Regional- und S-Bahn in Richtung Dessau und Bitterfeld.

### 4.4 Stadttechnische Erschließung

#### 4.4.1 Be- und Entwässerung

Trinkwasserleitungen der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA) und Schmutzwasserleitungen des Abwasserzweckverbandes Raguhn-Zörbig befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum der Markeschen Straße. Hieraus kann das Plangebiet über entsprechende Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen im Plangebiet versickert in den angrenzenden Grünflächen. Im Bereich des bereits ausgebauten Wohnweges im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Regenwassereinflüsse zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation der Markeschen Straße. Auch die Dachfläche der Bestandsbebauung Markesche Straße 73 wird durch Regenrinnen und Fallrohre über die Regenwasserleitungen zu den angrenzenden Verkehrsräumen entwässert. Im übrigen Bereich des Plangebietes versickert das Niederschlagswasser momentan ungehindert über die Bodenzone.

#### 4.4.2 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) befinden sich im Bereich der Markeschen Straße und im nördlich im Plangebiet gelegenen Wohnweg. Darüber ist die Bestandsbebauung bereits angeschlossen. Auch weitere bauliche Nutzungen können hierrüber angeschlossen werden.

Weitere Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich innerhalb des Plangebietes im Norden des Flurstückes 300/8 in der Flur 2 Gemarkung Raguhn direkt an die Markesche Straße, im Bereich des dort befindlichen Transformators.

#### 4.4.3 Gasversorgung

Gasversorgungsleitungen befinden sich ebenfalls in der öffentlichen Verkehrsfläche der Markeschen Straße, womit eine Gasversorgung als Energieträger im Plangebiet möglich ist. Auch hier besteht bereits ein Hausanschluss der Markeschen Straße 73. Ein Heranführen an eine neu entstehende Bebauung muss mit dem Versorgungsträger Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) abgestimmt werden.

#### 4.4.4 Telekommunikation

Auch Telekommunikationstrassen befinden sich in der Markeschen Straße und versorgen die angrenzenden Wohngebiete sowie die Bestandsbebauung im Geltungsbereich. Ein weiteres Heranführen an das Plangebiet ist mit dem Versorgungsträger, der Deutschen Telekom, abzustimmen.

### 5. PLANUNGSKONZEPT

#### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt die nachfolgenden Kernpunkte zur siedlungsräumlichen Entwicklung:

- städtebaulich geordnete Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes in integrierter städtebaulicher Lage des Ortsteils Raguhn der Stadt Raguhn-Jeßnitz unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Verhinderung einer überdimensionierten Erweiterung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet, bei gleichzeitiger Wahrung der Bestandsbebauung in Art und Nutzung,
- Erhalt der Möglichkeiten zu einer zukünftigen (Weiter-)Entwicklung der an den Geltungsbereich südlich anschließenden Flächen.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Raguhn-Jeßnitz besteht darin, ein hohes Maß an Flexibilität für Neubebauungen in Verbindung mit der Vorgabe

einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung, in der spezifischen Ausnutzung der Baugebiete, unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten. Dabei sollen sich neu zu errichtende Gebäude in das Umfeld einfügen. Darüber hinaus soll durch Freihalteflächen bei Bedarf die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Weiterentwicklung auf den südlich des Geltungsbereiches anschließenden Flächen erhalten bleiben. Die im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünflächen mit der Nutzung "Sonstige Gärten / Grabeland" im Bereich dieses Bebauungsplanes sollen im Anschluss an das Planverfahren durch eine Berichtigung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Mit den durch zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie durch die für das Plangebiet gültige Baumschutzsatzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz abgesicherten grünordnerischen Inhalten der Planung wird die Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes in Abhängigkeit von der Intensität und Gestaltung der Flächenteile des Plangebietes bewältigt. Nachfolgender Kernpunkt steht für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Berücksichtigung des Gehölzbestandes und Festlegung gleichartiger Ersatzpflanzungen bei Entnahme aufgrund der Erschließung und zulässiger Errichtung baulicher Anlagen.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen im Geltungsbereich soll auf das notwendige Maß. Auf diese Weise soll die Neuversiegelung minimiert werden und der grünräumliche Charakter des Ortsgebietes durch die Festsetzung großzügiger Flächen für Hausgärten erhalten bleiben. Damit soll auch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den anteilig begrünten Grundstücksflächen erfolgen. Insgesamt soll mit der vorhandenen Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans schonend umgegangen werden, indem als erhaltungswürdig eingestufte Bestandsgehölze gesichert und bei der Errichtung von zulässigen baulichen Anlagen entnommene Bepflanzung durch Artgleiche innerhalb des Plangebietes ersetzt werden sollen.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet mit dem neuen Wohnstandort soll zu Fuß, mit dem Fahrrad sowie mit motorisiertem Individualverkehr funktionstüchtig und in ausreichendem Maße für die Anlieger erreichbar sein. Die östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Markesche Straße bietet als öffentlicher Verkehrsraum diese Voraussetzungen und bindet das Wohngebiet an den Ortsteil Raguhn an.

## **5.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen ergeben sich durch die Lage und die zu überplanende Nutzungskulisse am vorliegenden Standort sowie den hiermit in Zusammenhang

stehenden Überlegungen, hinsichtlich einer für Wohnnutzungen nachhaltig verträglichen Standortentwicklung, nicht.

Gegen die Option der grundsätzlichen Beibehaltung bzw. Weiterentwicklung der Ausgangssituation als "sonstige Grünfläche bzw. Grabeland", wie es im EFNP Raguhn-Jeßnitz 2019 dargestellt ist, spricht das Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", welches sich im IGEK 2019 der Stadt Raguhn-Jeßnitz niederschlägt. Wiederum ist eine gewerbliche oder landwirtschaftliche Hauptnutzung des Standortes städtebaulich nicht erwünscht, da das dem durch Wohnnutzung geprägten Siedlungscharakter der direkten Umgebung widerspricht.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden sowohl das Gebiet mit der Bestandsbebauung in der Markeschen Straße 73 (WA 1), als auch das rückwärtige Baugebiet (WA 2) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Das WA 1 umfasst die Flurstücke 300/8 und 444 in der Flur 2 der Gemarkung Raguhn, auf denen sich die Bestandsbebauung eines ehemaligen EDEKA-Marktes sowie dazugehörige Flächen des ehemaligen Kundenparkplatzes befinden. Diese Vornutzung bedingt die Erscheinungsform der Bestandsbebauung als langgezogenes, einstöckiges Gebäude mit nicht ausgebautem Zwerchdach. Die Hauptnutzung ist, wie in Kapitel 4.1. beschrieben, das Wohnen mit zwei gewerblichen Nebennutzungen, Friseur und Sitz eines Baudienstleisters.

Ein Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die bestehenden Nutzungen im städtebaulichen Zusammenhang sowohl mit der Umgebung im Siedlungsgebiet als auch der geplanten Neubebauung festzusetzen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen wird aus Sicht der Stadt Raguhn-Jeßnitz deshalb für erforderlich gehalten. In dieser Hinsicht werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Angesichts der Lage des WA 1 in der Umgebung von teils ausschließlich für Wohnzwecke genutzter Bebauung südlich und östlich angrenzend sind diese Nutzungen unerwünscht. Dazu sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenanspruchs nicht zulässig und weiterhin würde die Ansiedlung von Tankstellen oder Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wie z. B. Hotels oder Pensionen, ein die Wohnnutzung störendes Verkehrsaufkommen hervorrufen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist aus Sicht der Stadt Raguhn-Jeßnitz auch aus dem

Grund erforderlich, da eine ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzungen einen Präzedenzfall für die umgebenen und nicht durch Bebauungspläne geregelten Wohnbauflächen darstellen würde, womit diese Nutzungen dann auch dort ausnahmsweise zulässig wären. Der dadurch im Siedlungsbereich erzeugte motorisierte Verkehr würde das Wohnen über das übliche Maß hinausgehend stören.

Vom Ausschluss ausgenommen sind Ferienwohnungen mit einer untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptgebäudenutzung gem. § 13a, Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO. Diese sind ausschließlich in Wohngebäuden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Dabei wird eine untergeordnete Bedeutung angenommen, wenn die Nettowohnfläche einer Ferienwohnung nicht mehr als 40 % der Nettowohnfläche der Hauptnutzung beträgt. Als Nettowohnfläche werden alle Flächen eines Gebäudes definiert, die beheizbar und somit ganzjährig bewohnbar sind, mit Ausnahme von Treppen. Von diesen Ferienwohnungen geht keine das Wohnen störende Wirkung aus, da der zusätzliche Verkehr im Wohngebiet durch die untergeordnete Rolle dieser Nutzungsart begrenzt ist.

Mit den verbleibenden allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stellt sich die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes als gewahrt da. So sind auch im Hinblick auf die Lage des WA 1 an der Markeschen Straße keine zusätzlichen Verkehrsaufkommen anzunehmen, da sich diese Nutzungen auf die Versorgung des Gebietes beschränken. Damit sind auch die momentanen Nutzungen des Bestandes im WA 1 gesichert.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sieht die Stadt Raguhn-Jeßnitz es als erforderlich an, für das rückwärtig zur Markeschen Straße gelegene Baugebiet mit der Bezeichnung WA 2 über die im WA 1 nicht zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO hinaus zusätzlich die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auszuschließen. Ferienwohnungen werden dabei analog wie im WA 1 als untergeordnete Nutzung gemäß § 13a, Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO ausschließlich in Wohngebäuden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Diese zusätzlichen Einschränkungen in der Nutzung ergeben sich aus der rückwärtigen Lage des Baugebietes WA 2, welches nicht direkt an der Markeschen Straße liegt und nur über den Wohnweg erreichbar ist. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden ggf. einen Publikumsverkehr erzeugen, welcher in dieser verkehrsberuhigten Lage nicht erwünscht ist.

Hinweis:

- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA)<sup>8</sup>, handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger ggf.

---

<sup>8</sup> Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)



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

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das WA 1 ist, wie bereits beschrieben, durch seine Bestandsbebauung und dessen Vornutzung als EDEKA-Markt geprägt. Dieser Umstand wirkt sich auch auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus, indem die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,75 als Höchstmaß festgesetzt wird. Zwar liegt dieser Wert deutlich über dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 BauNVO, allerdings wird damit der Bestand der Bebauung berücksichtigt. Mit der Festsetzung der GRZ als Höchstmaß werden Überschreitungsmöglichkeiten ausdrücklich ausgeschlossen, womit wiederum verhindert wird, dass die bauliche Inanspruchnahme und Bodenversiegelung weiter über das bestehende Maß hinaus erhöht werden kann. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass diese hohe GRZ kein Maßstab für zukünftige bauliche Entwicklungen im Siedlungsgebiet darstellt, sondern lediglich die besonderen Gegebenheiten im WA 1 abbildet.

Weiterhin wird geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden im WA 1 die der Straßenverkehrsfläche der Markeschen Straße zugewandte Fassadenflucht parallel zur Fahrbachachse ausgerichtet werden muss. Mit dieser Festsetzung zur Stellung von neu zu errichtenden baulichen Anlagen wird die einheitliche Anordnung der Gebäude entlang der Straßenflucht der Markeschen Straße gewährleistet.

Die Gliederung in Hinblick auf die Geschossigkeit im WA 1 wurde mit Blick auf die im Umfeld bereits bestehenden Bebauungen nördlich, östlich und südlich des WA 1, sowie das westlich im WA 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Hierbei entscheidet sich die Stadt Raguhn-Jeßnitz für eine Zweiteilung, sodass grundsätzlich ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt ist, allerdings innerhalb des Bereiches mit der Bezeichnung A-B-C-D bis zu zwei Vollgeschosse möglich sind (siehe Planzeichnung des Bebauungsplanes). Diese Möglichkeit, im Bereich des WA 1 an der Markeschen Straße höher zu bauen als im rückwärtigen Bereich orientiert sich an den Bauhöhen der Nachbargebäude, nördlich mit zwei Vollgeschossen bzw. südlich mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss und teilweise über der Erdoberfläche befindlichem Kellergeschoss. Gleichzeitig stellt die Begrenzung auf ein Vollgeschoss im von der Markeschen Straße abgewandten Bereich des WA 1 einen Übergang zum WA 2 dar. Somit wird eine visuelle Dominanz im Gebiet durch die Bebauung im WA 1, welche eine vollständige Erhöhung des Bestandsgebäudes oder die Errichtung einer neuen 2-geschossigen Bebauung zur Folge hätte, ausgeschlossen. Die Regelung zur Geschossigkeit sorgt damit für eine verträgliche Nachbarschaft und eine städtebaulich angemessene Entwicklungsmöglichkeit im WA 1.

Auf eine Festsetzung der Bauweise im WA 1 wird indes verzichtet, da eine Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten in dieser Hinsicht als städtebaulich nicht notwendig angesehen wird. Der Bestand zeigt sich als langgezogene Einzelbebauung, dem kein vergleichbares Gebäude in der Umgebung gegenübersteht. Dieses Bestandsgebäude steht aber auch nicht in Konflikt zu dem nördlich befindlichen Verwaltungsgebäude oder der Wohnbebauung in Doppelhäusern im Süden, welche durch eine Lücke mit Gehölzbestand räumlich vom WA 1 getrennt ist. Es sind unterschiedliche Formen einer Neubebauung vorstellbar, welche im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Auf eine Festlegung von Baulinien wird ebenfalls verzichtet, da sich die Stellung der Gebäude entlang der Markeschen Straße nördlich des Plangebietes gegenüber der in südlicher Richtung unterscheidet, somit ein Versatz der straßenseitigen Gebäudefassade im WA 1 ohne zusätzliche Reglementierungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

#### Hinweise:

- Die geltenden Abstandflächenregelungen zu angrenzenden Grundstücken nach § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)<sup>9</sup> sind bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu beachten.
- Gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften Abstände in Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere (benachbarte) Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass durch diese Abstände Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Im WA 2 wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Auf eine Festlegung als Höchstmaß wird dabei allerdings verzichtet, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum auf den zukünftigen Baugrundstücken zu belassen. Die Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann damit im Bedarfsfall zum Tragen kommen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im WA 2 durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich größtenteils an den Grenzen des WA 2, welche anhand eines ersten Nutzungskonzeptes, das die Grundstückseigentümer bei der Antragstellung zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beigefügt hatten, festgelegt wurden. Nachbarliche Abstandsflächen und den Schutz von erhaltenswerten Bepflanzungen sichern die Baugrenzen des WA 2. Zusammen mit der Festsetzung der GRZ werden den Grundstückseigentümern damit ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Errichtung von zulässigen baulichen

---

<sup>9</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

Anlagen gewährt und gleichzeitig ein großer Anteil des Flurstückes 3549 der Flur 2 in der Gemarkung Raguhn für die Nutzung als private Grünfläche bestimmt.

Für das WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise steht dabei für das Ziel, auch im Hinblick auf den Gebietscharakter eine nicht zu hoch verdichtete Bauweise zu realisieren. Somit ist auch hier eine ausreichende Gestaltungsmöglichkeit gegeben. Insbesondere ist hier im Zusammenspiel mit den in Kapitel 6.2. erläuterten grünordnerischen Festsetzungen eine Verflechtung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit den Grünflächen wesentlich. Es ist von der Stadt Raguhn-Jeßnitz städtebaulich gewollt, dass hier im rückwärtigen Bereich der Wohnsiedlung die bislang wahrnehmbare Durchgrünung erhalten bleibt.

Weiterhin sind im WA 2 nur Einzelhäuser zulässig, wobei die Länge der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" zugewandten Gebäudeseiten jeweils 20 m nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung verhindert eine "Überdimensionierung" der zu errichtenden Wohnhäuser hinsichtlich der im Wohngebiet üblichen Baukörper, welche allein durch die Festsetzungen zur GRZ, den Baufeldern und der Bauweise nicht ausreichend gewährleistet werden könnte.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen im WA 2 wird festgesetzt, dass die Höhe von baulichen Anlagen auf 8,00 m über Bezugspunkt als Höchstmaß gilt. Weiterhin wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Geschossigkeit erfolgen unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper, vor allem der Wohnbebauungen in der Markeschen Straße und Jeßnitzer Straße. Es wird im Hinblick auf die Geschossigkeit auch auf die Regelungen der Landesbauordnung (BauO LSA) hingewiesen, welche den Rahmen festsetzt, in dem ein Dachgeschossausbau als Vollgeschoss definiert wird (Vgl. § 87 Abs. 2 BauO LSA). Somit bietet im vorliegenden Fall der Bebauungsplan nur eine eingeschränkte Möglichkeit des Dachgeschossausbaus, dennoch aber ausreichend Gestaltungsspielraum in Hinblick auf die Wohnnutzung.

### 6.1.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Nebenanlagen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO als Photovoltaik- und Solarthermieranlagen im gesamten Plangebiet ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Photovoltaik- und Solarthermieranlagen geeignet dar. Somit sind sowohl für die angestrebte Bebauung, als auch für die Bestandsbebauung Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen im unmittelbaren funktionalen Umfeld nicht zulässig. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den

Vollzug des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich der Stadt Raguhn-Jeßnitz zeigen.

Hinweis:

- Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen i. S. d. §3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>10</sup> dar. Wenn diese Immissionen über einen längeren Zeitraum gegenüber der schützenswerten Nachbarschaft auftreten, werden Abhilfemaßnahmen notwendig. Daher dürfen von Solarmodulen im Bebauungsplangebiet keine Blendwirkungen, welche die Aufenthaltsräume in Gebäuden der Nachbarschaft beeinträchtigen könnten, ausgehen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass von diesen Modulen ausgehende Reflexionen keine oder lediglich eine untergeordnete Rolle spielen werden.

Gemäß § 12 BauNVO sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im WA 2 ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Baufeld bietet auf den überbaubaren Grundstücksflächen genügend Gestaltungsmöglichkeiten, um deren Bedarf adäquat zu decken.

Des Weiteren sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig. Die Festsetzung zielt auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangelungsbereich ab.

## **6.2 Grünordnung**

Auch wenn bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB die Eingriffsregelung nach § 18 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zur Anwendung kommt, hält es die Stadt Raguhn-Jeßnitz dennoch für erforderlich aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für die Baugebiete sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz verwiesen, in der geregelt ist, welche Bäume und Gehölze vor Entnahme, Zerstörung und Beschädigung geschützt sind und unter welchen Auflagen eine Entnahme möglich ist. Um die in Kapitel 5.2. beschriebenen grünordnerischen Ziele zu erreichen, wurden Festsetzungen zu dementsprechenden Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen getroffen. Der Umfang der grünordnerischen Festsetzungen bewegt sich dabei in dem notwendigen Rahmen um die Nutzungsansprüche an das Planungsgebiet zu erfüllen und mit dem hohen Flächenanteil für die Hausgärten auch weiterhin für die Durchgrünung des Siedlungskörpers zu sorgen.

---

<sup>10</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

### 6.2.1 Grünflächen

Die privaten Grünflächen im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes werden mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Sie sind zu diesem Zweck mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen zu begrünen oder als Garten zu gestalten. Weiterhin sollen die vorhandenen, vitalen, standortgerechten und insbesondere heimischen Gehölze durch eine bedarfsgerechte Pflege dauerhaft erhalten werden. Damit sollen die Grünflächen trotz freizeitlicher Nutzung der Bewohner als solche wahrnehmbar bleiben. Auf diese Weise ist ein städtebaulicher und funktionaler Übergang zur südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Freifläche gewährleistet. Gleichzeitig wird der Siedlungscharakter mit ausgedehnter Durchgrünung für eine mögliche Weiterentwicklung dieser Freifläche "vorgegeben", auch wenn eine Planung für eine dahingehende Weiterentwicklung bisher noch nicht in Aussicht steht.

Die Errichtung von baulichen Anlagen auf der als "Hausgarten" bezeichneten privaten Grünfläche ist nur in einem begrenzten, kleinteiligen Maß möglich, damit der Charakter einer ausgedehnten Grünfläche erhalten bleibt und es nicht zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung kommt. Deshalb sind maximal auf dieser privaten Grünfläche 150 m<sup>2</sup> anteilige Grundstücksfläche insgesamt überbaubar, wobei die Grundfläche eines einzelnen Gebäudes jeweils 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Es ist dabei die Errichtung von Gebäuden erwünscht, welche der Nutzung, Pflege und Bewirtschaftung der Grünfläche dienen. Zulässig sind bis zu zwei Glas- oder Kunststoffgewächshäuser, bis zu zwei Geräteschuppen, bis zu zwei Freisitze sowie Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Bungalows) zur freizeitorientierten Nutzung (Hobbytätigkeiten, Sauna...).

Weiterhin ist es zulässig innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Nutzungsbestimmung "Hausgärten" eine Teichanlage mit einer Wasserfläche von maximal 450 m<sup>2</sup> zu errichten. Diese kann sowohl eine Badenutzung wie z. B. als Swimmingpool oder Schwimmteich aufweisen oder als reine Teichanlage ohne Badenutzung errichtet werden. Bei der Errichtung ist sicherzustellen, dass es keinerlei Verbindung der Teichanlage mit dem Grundwasser gibt, damit ein Eintrag des Wassers der Teichanlage in das Grundwasser ausgeschlossen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb von stationären Pool- und Teichanlagen bei der unteren Wasserbehörde Anhalt-Bitterfeld zu beantragen ist.

### 6.2.2 Nutzungsregelungen & Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind die nicht bebauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplangebietes außerhalb von baulichen Anlagen gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist mindestens Landschaftsrasen anzusäen. Zusätzlich sind vorhandene und vitale Bäume in die gärtnerische Neugestaltung einzubeziehen. Das umfasst sowohl Laub-, als auch Nadel-, Obst- und Nussbäume.

Durch die Erschließung und die Errichtung von baulichen Anlagen wird es zum Verlust von Teilen des Baum- und Strauchbestandes kommen. Die Entnahme von Bäumen und sonstigen Gehölzen, welche unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz fallen, muss dabei entsprechend der Satzung vorher von der Stadt genehmigt werden. Dazu kommen Einzelbäume im Plangebiet deren Erhalt in der Planzeichnung festgesetzt ist und die bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen berücksichtigt werden müssen.

Weiterhin sind im Plangebiet Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt, innerhalb dieser der Pflanzenbestand zu erhalten ist. Eine dieser Flächen befindet sich zwischen der Freihaltefläche für Erschließungsmaßnahmen der Stadt Raguhn-Jeßnitz und den am Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken 3548, 3550 und 3552, die zweite Fläche mit Bindungen für den Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen auf dem Flurstück 3549 in einem 5,00 m breiten Streifen entlang der Grenze zum Flurstück 300/8. An diese zuletzt beschriebene Fläche schließt westlich direkt ein ebenfalls 5,00 m breiter Bereich an, welcher auf dem Flurstück 3549 entlang der Grenze zum Flurstück 444 bis zum Flurstück 292/2 im nördlichen Plangebiet reicht. Auf diesen Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB sollen die bestehenden Reihen an Obstbäumen erhalten und durch Gleichartige ergänzt werden.

Hinweis:

- Alle als zu erhalten festgesetzten Gehölze sowie die anzupflanzenden Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind alle Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten und heimischen Arten gemäß der festgesetzten Artenliste durchzuführen und insbesondere auf die Anpflanzung von Koniferen ist zugunsten von Exemplaren aus der Artenliste zu verzichten.

### 6.2.3 Flächen für Aufschüttungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB ist es innerhalb der als "Hausgärten" bezeichneten privaten Grünfläche zulässig, Aufschüttungen bis zu 2,00 m über Bezugspunkt (84,00 m NHN) anzulegen. Diese Festsetzung bietet den Bauherren die Möglichkeit einer visuell ansprechenden Geländemodellierung bei der Gestaltung der ausgedehnten Grünfläche. Allerdings sind hierbei im Hinblick auf die Vermeidung von Nachbarschafts- oder Nutzungskonflikten Böschungsverläufe von der Oberkante der Aufschüttungen bis zur Höhe des Normalgeländes zu realisieren. Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden und Sichtschutzwälle sind nicht zulässig, damit wird visuellen Beeinträchtigungen gegenüber Nachbarn vorgebeugt. Außerdem sind Aufschüttungen ausschließlich innerhalb der privaten Grünfläche mit der Nutzung "Hausgärten" zulässig, sodass die Nutzungen in den angrenzenden WA und im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Fläche nicht beeinträchtigt werden.

Die Aufschüttungen sind mindestens flächendeckend mit Landschaftsrasen zu begrünen. Darüber hinaus sind eine gärtnerische Gestaltung und die Bepflanzung der Aufschüttungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß der festgesetzten Artenliste zulässig und erwünscht. Die den angrenzenden Grundstücken zugewandten Böschungen, welche eine Höhe zwischen 1,00 m und 2,00 m über dem Bezugspunkt erreichen, sind gruppenweise zu 60 % mit Sträuchern oder Hecken gemäß der Artenliste zu bepflanzen. Diese Pflanzgruppen werden als Sträucher zu mindestens 5 Gehölzen und/oder als Hecken mehrreihig in versetztem Stand anzulegen sein. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Gruppen soll dabei maximal 2,00 m betragen. Damit wird erreicht, dass sich diese Böschungen visuell in die Umgebung einfügen.

Bei der Planung und Realisierung von Aufschüttungen ist die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz zu beachten, wonach u. a. Aufschüttungen als mögliche gefährliche Einwirkung auf geschützte Bäume und somit als verbotene Handlung eingestuft sind (§ 5 Baumschutzsatzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz). Es ist daher zu prüfen, ob geplante Maßnahmen Einschränkungen bei geschütztem Gehölz mit sich bringen, welche im Vorfeld entsprechend durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz genehmigt werden müssen. Auch die durch diese Planung als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

#### 6.2.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen als Freihalteflächen für Erschließungsmaßnahmen der Stadt Raguhn-Jeßnitz. Wie aus der Planzeichnung entnommen werden kann, befinden sich die Flächen auf dem Flurstück 3549 in der Flur 2, Gemarkung Raguhn und verlaufen entlang der Grenze zum benachbarten Flurstück 3548 derselben Flur und der im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern.

Innerhalb dieser Freihalteflächen ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen jeder Art nicht zulässig. Von diesem Bebauungsverbot ausgenommen sind bauliche Anlagen und Leitungen, welche für eine Erschließung der südlich am Geltungsbereich angrenzenden Freiflächen, ausgehend von der Markeschen Straße, durch einen möglichen Investor notwendig sind. Erlaubt sind damit Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur, also Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Gas, Telekommunikation, Fernwärme sowie bauliche Anlagen zur Sammlung und Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser, sowie bauliche Anlagen zur verkehrstechnischen Erschließung, also des Verkehrsraumes für PKW, Fahrräder und Fußgänger sowie Stellplätze für Anlieger. Die Freihalteflächen bieten dabei ausreichend Raum, um die für die Erschließung erforderlichen baulichen Anlagen und Leitungen aufnehmen zu können.

Auch wenn zum Zeitpunkt der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" eine Entwicklung des Standortes südlich angrenzend zum Geltungsbereich (noch) nicht geplant ist, ist es städtebaulich sinnvoll, die Möglichkeit der Erschließung und damit die Option einer zukünftig baulichen oder sonstigen Nutzung in diesem Bereich zu erhalten und so die Möglichkeit der weiteren Ausgestaltung des Siedlungsgebietes zu bewahren. Sollte es zu einer Erschließung über die hier festgesetzten Freihalteflächen im Plangebiet kommen, wird dies im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Raguhn-Jeßnitz und den Grundstückseigentümern geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen die Nutzungsrechte gemäß dem in diesem Bebauungsplan festgelegten Rahmen bei den Grundstückseigentümern verbleiben und sich aus der Festlegung der Freihalteflächen keine Haftungs- und Sicherungspflichten dieser Flächen für die Stadt Raguhn-Jeßnitz ergeben.

### **6.3 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des vorliegenden Bebauungsplangebietes erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum der Markeschen Straße, welcher entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft. Hiervon zweigt eine Stichstraße nach Westen zur inneren Erschließung des Gebietes ab. Dieser Stich gehört zur öffentlich gewidmeten Markeschen Straße und wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" festgesetzt. Für diesen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche obliegt es der Stadt als Eigentümerin, ob dieser komplett ausgebaut oder der momentane teilweise unbefestigte Zustand erhalten bleiben soll. Eine adäquate Zuwegung ist auch im unbefestigten Zustand für die zulässigen Nutzungen ausreichend.

Über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wohnweg" werden bauliche Anlagen auf den Grundstücken der Markeschen Straße 73 und das Baufeld des WA 2 erschlossen, bei Bedarf die nördlich des Plangebietes angrenzenden Gartengrundstücke. Die Bestandsbebauung der Markeschen Straße 73 wird zusätzlich über eine Grundstückszufahrt, ausgehend von der Markeschen Straße erschlossen. Grundsätzlich sind die benötigten Stellplätze für die Bestandsbebauung innerhalb des WA 1 zu realisieren. Eine mögliche Mitbenutzung von Teilbereichen auf dem Wohnweg muss mit der Stadt Raguhn-Jeßnitz im Vorfeld vereinbart werden.

Weiterhin wird zur ungehinderten Versickerung des auf dem öffentlichen Wohnweg anfallenden Niederschlagswassers, eine Retentionsfläche von mindestens 2,00 m Breite festgesetzt, welche nördlich entlang des Verkehrsraumes verläuft. Auch wenn die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wohnweg" teilweise mit Regenwassereinläufen und Leitungen zur Niederschlagsentwässerung ausgebaut ist, wird diese Festlegung als erforderlich angesehen, da der weitere Ausbau des zurzeit unbefestigten Bereiches des Wohnweges eine Option darstellt. Davon abgesehen wird die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche des Wohnweges auch im unbefestigten Zustand gewährleistet.



Entlang der nördlichen Begrenzung der Verkehrsfläche "Wohnweg" verläuft aktuell ein Zaun zur Begrenzung der Nachbargrundstücke (Flurstücke 288/2, 288/3 und 292/1). Da in diesem Bereich die Begrenzung des Wohnweges und die Flurstücksgrenzen nicht übereinstimmen, verläuft der Zaun teilweise innerhalb des Flurstückes 292/2. Sollte eine Verbreiterung der Verkehrsfläche des Wohnweges i. V. m. der Realisierung einer Retentionsfläche gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes notwendig werden, muss der Zaun entsprechend zurückgebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Raguhn-Jeßnitz als Grundstückeigentümerin des Flurstückes 292/2 jederzeit den Rückbau des Zaunes von ebendiesem Flurstück, unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, verlangen kann.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der östlich im Geltungsbereich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche der Markeschen Straße. Da die Bestandsbebauung in der Markeschen Straße 73 bereits über Hausanschlussleitungen aus dem Straßenraum verfügt, muss nur das geplante Baufeld im WA 2 entsprechend neu erschlossen werden. Dafür können ausgehend vom öffentlichen Straßenraum der Markeschen Straße die notwendigen Hausanschlussleitungen der technischen Infrastruktur über die teilweise bereits erschlossene öffentliche Verkehrsfläche des Wohnweges nach Westen herangeführt werden.

### **6.4.1 Schmutzwasser**

Bezüglich einer abwasserseitigen Erschließung des Flurstückes 3549 in der Flur 2 der Gemarkung Raguhn wird eine Anbindung an das Kanalsystem in der Markeschen Straße über die bestehenden Leitungen im Wohnweg erforderlich werden. Einzelheiten zur Entwässerung des Grundstückes sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Eigentümer und Abwasserzweckverband Raguhn-Zörbig zu klären.

Bei geplanten Maßnahmen an öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetzen, entsprechend der jeweiligen grundstücksbezogenen bzw. nutzungsbezogenen Erfordernisse, sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger erfolgen.

### **6.4.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung soll über das öffentliche Leitungsnetz der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA) erfolgen, welches aus dem öffentlichen Straßenraum der Markeschen Straße an das Baugebiet herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger (MIDEWA) sind erforderliche

Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung nach den technischen Vorgaben des Versorgungsträgers abzustimmen.

Die Erfordernisse laut Trinkwasserverordnung (TrinkwV)<sup>11</sup>, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 TrinkwV muss durch den Unternehmer bzw. Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn die Veränderung und Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

Hinweise:

- Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen.
- Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen soll der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung 2,50 m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2,00 m zur Leitung fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. In beiden Fällen sind die Netzbetreiber über die gewählten Schutzmaßnahmen schriftlich zu informieren.

#### 6.4.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz bereit zu stellen. Grundsätzlich kann sich die Gemeinde zur Absicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung (Grundschatz) auch Dritter bedienen. Sollten die bestehenden Kapazitäten im Plangebiet nicht zur Absicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung ausreichend sein, wird die Stadt mit dem Vorhabenträger vertraglich regeln, dass dieser den Grundschatz durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteich, Löschwasserzisternen, Löschwasserpumpen) verlässlich sicherstellen muss.

Die Löschwasserversorgung hat über eine max. 300 m entfernte Löschwasserentnahmestelle zu erfolgen, welche den Grundschatz gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als

---

<sup>11</sup> Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Raguhn-Jeßnitz abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung als Grundschutz ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen, wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder in anderer Form durch die Gemeinde sicherzustellen. Die MIDEWA als Trinkwasserversorger gestattet grundsätzlich über ihre Hydranten die Entnahme des Trinkwassers zu Löschzwecken durch Städte und Gemeinden, sowie deren Feuerwehren. Da die Hydranten des Trinkwassernetzes primär der öffentlichen Trinkwasserversorgung und den damit verbundenen technischen Zwecken wie beispielsweise der Spülung oder Entlüftung des Leitungsnetzes dienen, kann der Trinkwasserversorger die Löschwasserentnahme nur nach "Können und Vermögen" garantieren.

#### 6.4.4 Niederschlagswasser

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche des Wohnweges im bereits ausgebauten und befestigten Straßenraum befindet sich ein Regenwasserkanal der Stadt Raguhn-Jeßnitz. Sollte es zu einer Erweiterung des befestigten Straßenraumes kommen, muss zur Entwässerung des im Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers der Regenwasserkanal entsprechend verlängert und am Ende abgedeckt werden. Zusätzlich wird der Wohnweg auf seiner gesamten Länge wie in Kapitel 6.3. beschrieben, mit einer mindestens 2,00 m breiten, begleitenden Retentionsfläche ausgestattet. Somit wird im Bedarfsfall genügend Versickerungsfläche für das anfallende Niederschlagswasser im unbefestigten Bereich des Wohnweges bereitgestellt.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen, bedürfen einer Einleitgenehmigung durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück des WA 2 soll grundsätzlich unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Belange innerhalb des Grundstückes versickert werden. Im WA 1 werden die bestandbedingt vorhandenen Gegebenheiten zur Niederschlagswasserbeseitigung genutzt. Zusätzliche Grundstückszufahrten und Stellplätze im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind nur zulässig, wenn sie mit versickerungsfähigen Oberflächen, die einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % erreichen, realisiert werden.

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und Angaben über die örtliche Lage beizufügen.

#### 6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Bestandsbebauung im WA 1 ist bereits über das öffentliche Leitungsnetz in der Markeschen Straße sowie durch eine Versorgungsleitung im Bereich des öffentlichen Wohnweges an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Elektroenergieversorgung des WA 2 kann entsprechend durch zu verlegende Versorgungsleitungen im Bereich des Wohnweges aus dem bestehenden öffentlichen Leitungsnetz herangeführt und abgesichert werden. Dafür ist im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen eine Genehmigung bei der Stadt als Eigentümerin des Wohnweges einzuholen.

#### 6.4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung der zu errichtenden Bebauung im Plangebiet wäre möglich. Im Plangebiet befindet sich bereits eine Zuleitung zur Bestandsbebauung im WA 1, welche über die Gasleitung in der Markeschen Straße östlich angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Gasnetz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) angeschlossen ist. Ein gegebenenfalls erforderlicher Hausanschluss im WA 2 ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

#### 6.4.7 Telekommunikation

Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz, welches sich in den östlich verlaufenden Verkehrsflächen der Markeschen Straße befindet, ist möglich und erfordert eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

#### 6.4.8 Abfallentsorgung

Auf der Grundlage des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)<sup>12</sup> sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollten umweltverträglich entsorgt werden. Für die turnusmäßige Entsor-

---

<sup>12</sup> Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)

gung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz. Da es sich bei dem befahrbaren öffentlichen Wohnweg, welcher von der Markeschen Straße ins Plangebiet führt, um eine Verkehrsfläche ohne Wendemöglichkeit für diese Spezialfahrzeuge handelt, müssen zu entleerende Abfallbehälter am Rand der östlich verlaufenden Verkehrsfläche der Markeschen Straße abgestellt werden. Dazu ist direkt neben der Einmündung zum Wohnweg an der Markeschen Straße eine Bereitstellungsfläche für Hausmüll- und Wertstoffbehälter festgelegt, auf welcher die Entsorgungsbehälter der Anlieger des Wohnweges zum jeweiligen turnusmäßigen Abholtermin bereitgestellt werden sollen.

## **6.5 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das Allgemeine Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Da es sich um eine Planung in einer wohngebietstypischen Ortslage handelt, ist mit Emissionen durch die Wohnnutzung sowie von Handwerks- und Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht stören (temporäre Geräuschemissionen), zu rechnen. Diese sind nach dem Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen und führen erfahrungsgemäß zu keiner Einschränkung der hier geplanten Nutzungen. Es befindet sich in der Umgebung keine Anlage, welche nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.

Abwägungsrelevante Belastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie der Lage abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen auszuschließen. Das durch die gewerbliche Nutzung des Friseursalons und des Baudienstleisters im WA 1 verursachte Verkehrsaufkommen bedeutet keinen nennenswerten Immissionsbeitrag für die Schutzbedürftigkeit des Wohnens. Zudem ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Markeschen Straße auf 30 km/h begrenzt und der Verkehr, ausgelöst durch Friseursalon und Baudienstleister beschränkt sich auf wenige PKW in den Tagesstunden.

## **6.6 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" sind der Stadt Raguhn-Jeßnitz keine Standorte im Altlasten- und Bodenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass bei Bodenaushubarbeiten vorgefundene Bodenverhältnisse, die untypisch für das Gebiet sind oder auf Altlastenverdachtsflächen hindeuten, der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu melden sind. Auch wenn keinerlei Belastungen des Bodens innerhalb des Plangebietes bekannt sind, können diese nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung zuzuführen.

## **6.7 Denkmalschutz**

Im vorliegenden Plangebiet befinden sich nach Kenntnis der Stadt Raguhn-Jeßnitz keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)<sup>13</sup> im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Landkreis Anhalt-Bitterfeld anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

## **6.8 Kampfmittel**

Eine Belastung des Geländes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Die zuständige Behörde kann im Laufe eines Baugenehmigungsverfahrens entscheiden, dass vor

---

<sup>13</sup> Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

konkreten Bauvorhaben auf der Grundlage der vom staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte eine Munitionsfreigabebescheinigung notwendig ist.

Unabhängig davon sind bei Erdarbeiten die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei der Realisierung von baulichen Vorhaben Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies gemäß Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO)<sup>14</sup> vom 2. Januar 2025 unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen, auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren und die Arbeiten dürfen erst nach der Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

## **7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 85 Abs. 3 BauO LSA können örtliche Bauvorschriften durch Bebauungsplan erlassen werden. Hierbei wird auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur angemessenen Gestaltung von Ortsbildern abgestellt. Ein Teil des Ortsbildes im Ortsteil Raguhn der Stadt Raguhn-Jeßnitz wird im Ergebnis der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes geprägt werden. Dabei soll eine maßstäbliche Ergänzung der Baustrukturen und damit der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes im Bereich der Markeschen Straße ermöglicht werden. Eine differenzierte, gestalterisch strukturierte Bebauung trägt dieser städtebaulichen Zielstellung Rechnung. Die Lagequalität des Bebauungsplanstandortes soll sich auch mit einer grundsätzlich maßstäblichen baulichen Gestaltung widerspiegeln, woraus das Erfordernis entsteht, mit dem Instrument bauordnungsrechtlicher Festsetzungen grobe Verunstaltungen zu vermeiden und damit einer gewissen städtebaulichen Wertigkeit Rechnung zu tragen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen beruhen dabei auf den die Umgebung des Plangebietes signifikant prägenden Bestand. Es sollen so für das Plangebiet einfriedungsbezogen Gestaltungsmerkmale herausgebildet, Flexibilität ermöglicht und Uniformität vermieden werden.

### **7.1 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen**

Um in konsequenter Weise den Fokus der Wahrnehmung auf das jeweilige (Wohn-)Gebäude zu lenken, unterliegen die Einfriedungen gestalterischen Reglementierungen. Dies sichert für die Grundstücke ein harmonisches Erscheinungsbild. Einfriedungen sind so zurückhaltend wie möglich, im Sinne eines offenen, transparenten und freien Erscheinungsbildes zu gestalten. Die als zulässig

---

<sup>14</sup> Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 02.01.2025 (GVBl. LSA 2025, 312)

definierten Einfriedungsarten, in Kombination mit oder ohne Bepflanzungen sowie die Begrenzung der maximalen Einfriedungshöhe, zielen auf einen harmonischen Übergang zu angrenzenden Garten- und Grünflächen ab.

Da Einfriedungen eine untergeordnete Funktion im gesamtstrukturellen Gefüge erfüllen, sollen diese nicht im Fokus der Wahrnehmung stehen, so dass historisierende Elemente und überladene Ornamentik in Verbindung mit der Einfriedungsgestaltung ebenso wenig zulässig sind, wie Mauern, Kunststoff- oder Holzdichtzäune.

## 7.2 Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen und die Genehmigung nicht durch andere geltende Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße"</b>	<b>1,16 ha</b>	<b>100 %</b>
<u>Baugebiete</u> - Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,46 ha	39,65 %
<u>Verkehrsflächen</u> - Öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,05 ha 0,08 ha	4,31 % 6,90 %
<u>Grünflächen</u>	0,47 ha	40,52 %
<u>Freihalteflächen für Erschließungsmaßnahmen</u>	0,10 ha	8,62 %

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB wird beim Verkauf von Flächen im Stadtgebiet grundsätzlich durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz förmlich abgefragt. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung, welches durch § 25 BauGB geregelt ist, kommt nicht zur Anwendung.



## **9.2 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen**

Sowohl das Planverfahren als auch die äußeren Erschließungsmaßnahmen, die Baufeldfreimachung und die Errichtung der neuen Wohnbebauung werden durch den Vorhabenträger getragen, womit der Stadt keine finanziellen Aufwendungen durch das Planverfahren und deren Realisierung entstehen.

## **9.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege**

Der Ausbau der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege wurde durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz bereits abgeschlossen.

# **10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **10.1 Städtebauliche Entwicklung der Stadt**

Der Ortsteil Raguhn entwickelt sich durch die Schaffung von Wohnbauflächen im Bereich zwischen der Markesche Straße und der Jeßnitzer Straße hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv. Es werden die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung des Wohngebietes mit der vorliegenden Planung erhalten, wodurch insgesamt ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Grundzentrum Raguhn der Stadt Raguhn-Jeßnitz entsteht.

## **10.2 Ortsbild**

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann eine maßstäbliche, bauliche Nachverdichtung in städtebaulich sinnvollem Maß entstehen. Gleichzeitig bleibt der "grüne" Charakter des Gebietes durch umfassende grünordnerische Regelungen erhalten, indem ein überwiegender Flächenanteil im Plangebiet als Grünflächen festgesetzt wird.

## **10.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Den Wünschen der Bevölkerung nach eigentumsbasierten Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe wird mit vorliegendem Bebauungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz entsprochen. Die Lage des Wohnstandortes in Verbindung mit festgesetzten großzügigen Grünflächen bietet gute Wohnumfeldqualitäten für eine interessante Wohnlage.

## **11.     VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 2 "Markesche Straße" wurde zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ veröffentlicht.

Raguhn-Jeßnitz, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister