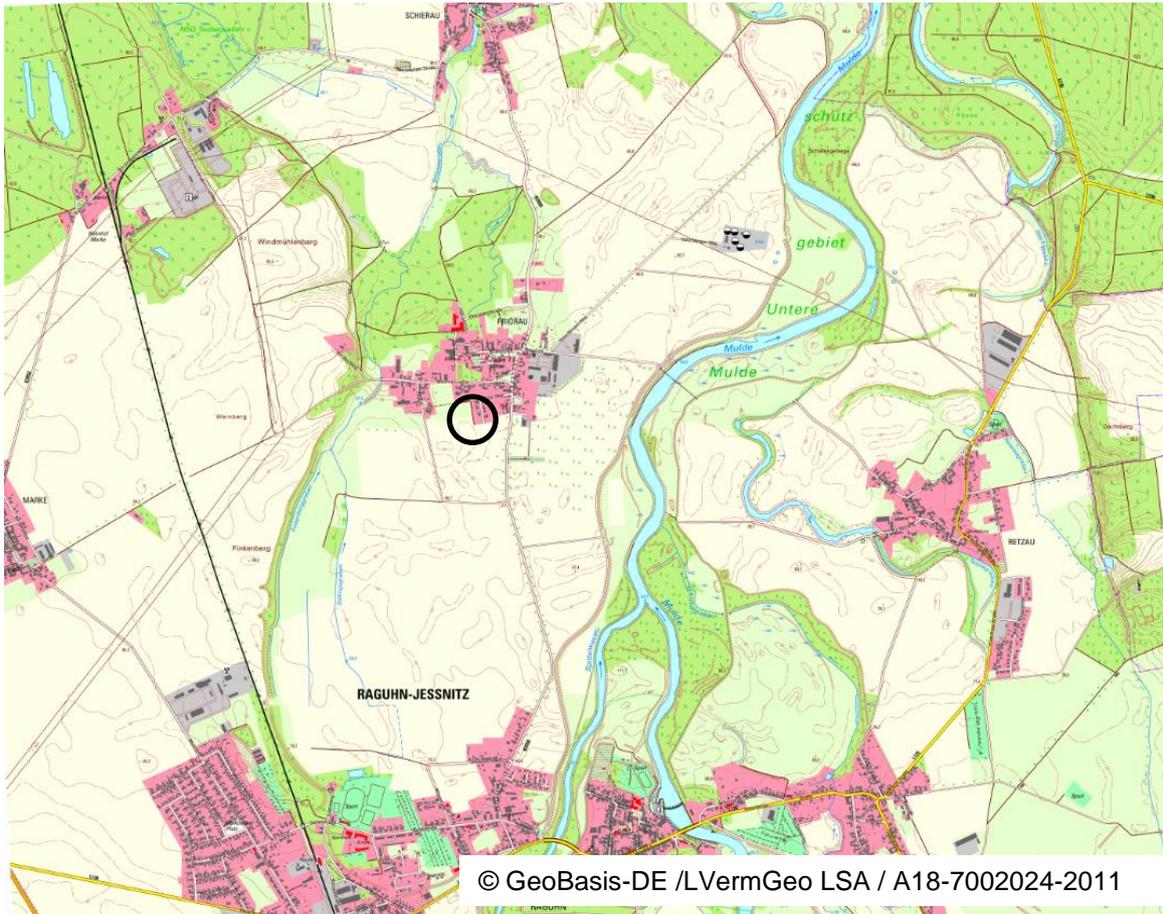


Stadt Raguhn-Jeßnitz

Einbeziehungssatzung „Neuer Weg“, OT Priorau



Entwurf

1. Juni 2022

Begründung

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

Plangeber:

Stadt Raguhn-Jeßnitz
Rathausstraße 16
06779 Raguhn-Jeßnitz

Auftragnehmer:

StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

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

Fax: (03 45) 23 97 72-22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben- Nr.:

22-465

Bearbeitungsstand:

Entwurf
1. Juni 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	7
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	9
5	ERSCHLIEßUNG	12
6	NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE	13
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	15
8	VERFAHREN	18
9	RECHTSGRUNDLAGEN	18

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag

1 Veranlassung und Zielstellung der Ergänzungssatzung

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

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

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

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

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

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

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

2 Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

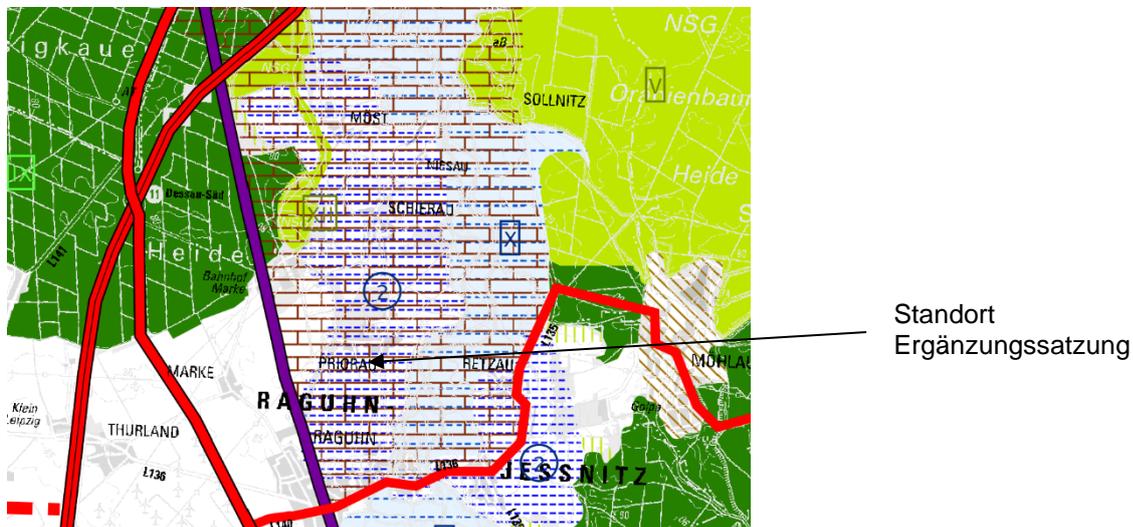
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016), Genehmigung am 01.08.2018, Bekanntmachung am 29.09.2018

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

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

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



Schutz des Freiraums (Ziffer 4.4.1)

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

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

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

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

Freiraumnutzung (Ziffer 4.4.2)

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

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

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

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

Weiter wird auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen verwiesen.

Flächennutzungsplan (FNP)

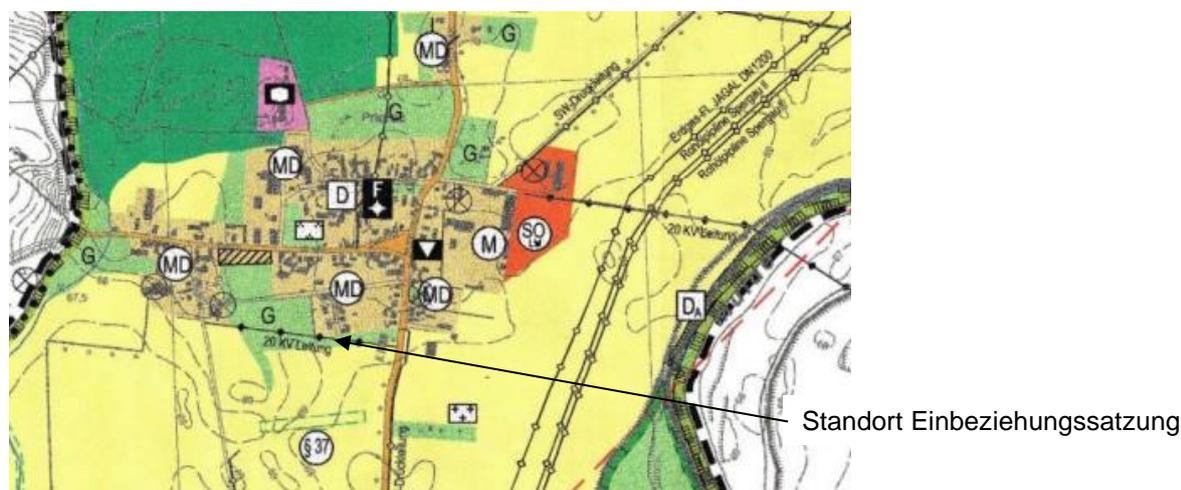
Für die ehemalige Gemeinde Schierau (mit dem Ortsteil Priorau) liegt ein Flächennutzungsplan vor, der am 25. August 2008 in Kraft getreten ist und weiterhin Gültigkeit hat. Das Satzungsgebiet ist darin als Grünfläche / privates Gartenland dargestellt.

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

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

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

Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schierau



Jedoch sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, Außenbereichsflächen zum Schutz des Freiraumes von einer Bebauung freizuhalten. Dieser

Aspekt des Freiraumschutzes setzt der Planung zunächst enge Grenzen hinsichtlich der Größe des einzubeziehenden Bereiches. Die Einbeziehung darf nur wenige Grundstücke betreffen, was vorliegend der Fall ist.

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

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

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

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

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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

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

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Lage der Satzungsfläche

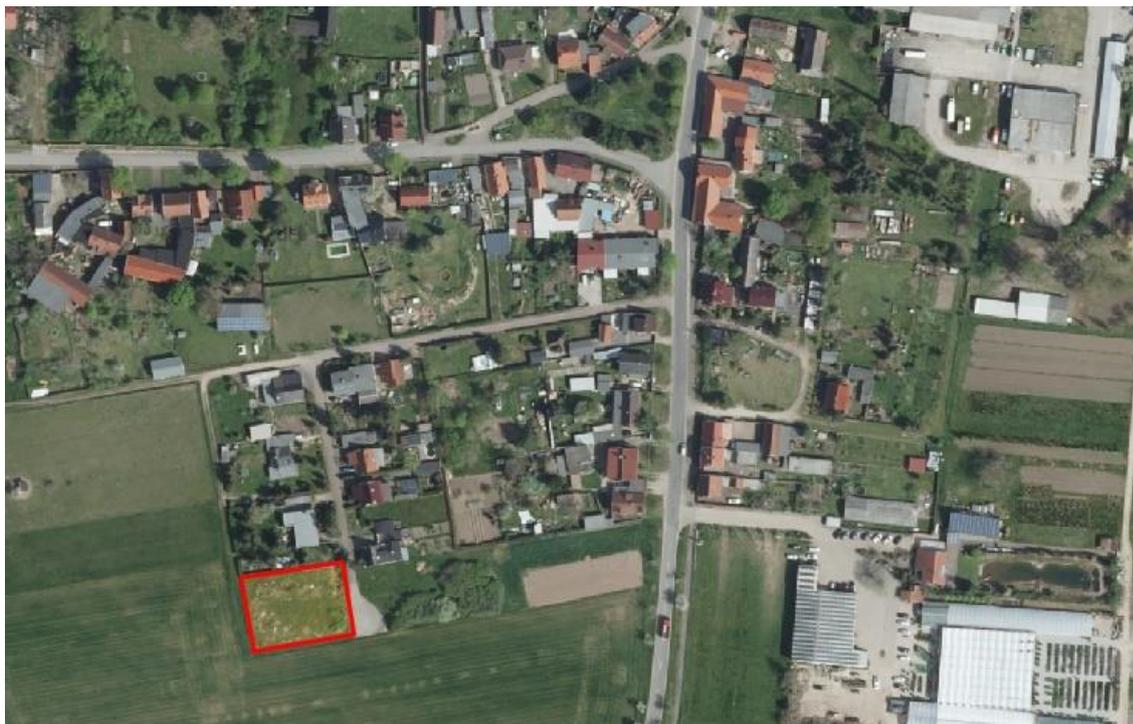
Das Satzungsgebiet befindet sich im südlichen Randbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage Priorau. Der Standort wurde bisher als Garten /Lagerfläche genutzt. Gegenüber...

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

Die nördlich anschließende Bebauung der Ortslage Priorau ist beidseitig des Neuen Weges durch kleine Wohnhäuser teils mit Anbauten und Nebengelassen geprägt, im weiter nördlich gelegenen Ortskern auch größere Hofanlagen. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig, die Satteldächer zum Teil ausgebaut. Das nördlich angrenzende Gebäude verfügt über ein Flachdach.

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

Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches



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

Vorherige und derzeitige Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um privates Gartenland. Es ist eingezäunt.
Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Im Nordosten befindet sich lediglich ein Schuppen.



südlicher Bereich der Satzungsfläche



nördlicher Bereich mit angrenzender Bebauung

Quelle: alle Fotos Grundstückseigentümer

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

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

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

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

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

1. Art der Baulichen Nutzung:

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

Begründung:

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung:

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

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

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

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung sind neben der Anpassung des Ergänzungsbereiches an die angrenzend vorhandenen überwiegend aufgelockerten Baustrukturen insbesondere Belange des Bodenschutzes. Die Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden sollte möglichst

gering gehalten werden. Von daher wird eine Grundflächenzahl von 0,2 an der Obergrenze für ein Kleinsiedlungsgebiet anstelle von 0,6 für ein Dorfgebiet festgesetzt.

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

3. überbaubare Grundstücksfläche

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

Begründung:

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

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

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

Naturschutzfachliche Regelungen

1. Grünordnerische Festsetzung:

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mind. 5,0 m breite Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind mind. 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Das Pflanzraster beträgt 1,5 m x 1,5 m, der Anteil Baum : Strauch 1 : 10. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Pflanzqualität

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

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

Begründung:

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

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

2. Artenschutzrechtliche Festsetzungen:

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

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

Begründung:

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

Zum Schutz von Fledermäusen wird folgende Festsetzung getroffen

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

Begründung:

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

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

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

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

Begründung:

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

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

5 Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über den angrenzenden Neuen Weg, der in diesem Abschnitt als Stichstraße mit Wendeanlage befestigt ist.

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

Die Angaben sind im Ergebnis der Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorger zu ergänzen.

Die Trinkwasserversorgung im OT Priorau erfolgt in Zuständigkeit der **MIDEWA mbH**. Über dieses Leitungsnetz erfolgt auch die Löschwasserversorgung. Für den Grundschutz in Wohngebieten wird gemäß Punkt 5 des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h gefordert. Die Löschwassermenge ist für einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen.

Die Ableitung von Abwasser erfolgt in Zuständigkeit des **Abwasserzweckverbandes (AZV) „Raguhn-Zörbig“**.

Das auf dem privaten Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu belassen. Dabei hat der Grundstückseigentümer das anfallende Oberflächenwasser so zu beseitigen, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit verhütet wird.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Über das Netz der **MITNETZ Strom** (enviaM) erfolgt die Elektroenergieversorgung.

Eine das Plangebiet gemäß Darstellung im FNP berührende Freileitung ist in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

Zu weiteren Netzen liegen bisher keine Angaben vor.

6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden zum Entwurf der Satzung sind die folgenden Ausführungen zu ergänzen bzw. zu präzisieren.

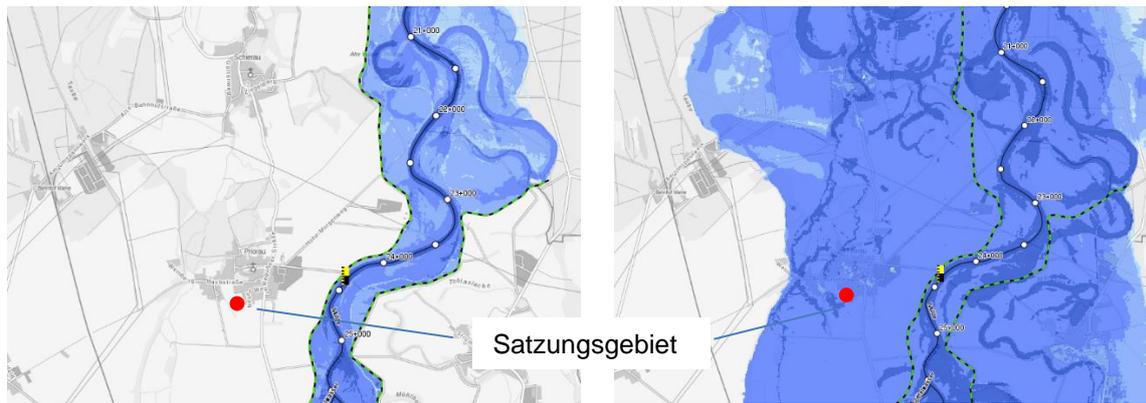
Hochwasserrisiko

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

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

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

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



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

In den Satzungstext bzw. auf den Plan wird ein Hinweis aufgenommen, dass sich der Standort in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG) befindet. Dies erfolgt durch eine Abgrenzung der Fläche sowie den Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

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

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

Weiterhin wird allgemein auf die Darstellungen im FNP abgestellt. Das Gebiet ist nicht als **Altlastverdachtsfläche** gekennzeichnet.

Auch ist im Geltungsbereich nicht von **archäologischen Kulturdenkmälern** gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 DenkmSchG LSA auszugehen. Trotzdem ist die Möglichkeit nicht auszuschließen, dass bisher unbekannte archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden.

Ausführende Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Von einer Betroffenheit der Bau- und Kunstdenkmalpflege ist nicht auszugehen.

7 wesentliche Auswirkungen

Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

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

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

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

Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft

Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Biosphärenreservat (BR)

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

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

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

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

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

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

NATURA 2000-Schutzgebiete sind aufgrund der Lage und geringen Größe der Satzungsfläche von der Planung nicht betroffen.

Eingriffsbetrachtungen

Bestand im Geltungsbereich

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

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

Auswirkungen nach Ausführung

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

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

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

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

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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

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

Tab.: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

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

Belange des Artenschutzes

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

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

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

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

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

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

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

8 Verfahren

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

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Neuer Weg“ im OT Priorau beschlossen.

Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlage des vorliegenden Entwurfs durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

9 Rechtsgrundlagen

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

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