

# **Begründung**

## **zur Einbeziehungssatzung**

### **„Am Heideweg“**

#### **im OT Jeßnitz (Anhalt) der Stadt Raguhn-Jeßnitz**

<b>Planungsträger:</b>	Stadt Raguhn-Jeßnitz Rathausstraße 16 06779 Raguhn-Jeßnitz
<b>Auftraggeber:</b>	Nico und Stephanie Scholz Lange Straße 23 06800 Raguhn-Jeßnitz
<b>Auftragnehmer:</b>	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR Am Kirchtor 10 06108 Halle  Tel.: (03 45) 23 97 72-13 Fax: (03 45) 23 97 72-22
<b>Autoren:</b>	Dipl.-Geograf Christine Freckmann Stadtplanung  Dipl.-Agraring. Anke Strehl Grünordnung  Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
<b>Vorhaben- Nr.:</b>	18-308
<b>Bearbeitungsstand:</b>	<b>Satzung</b> Januar 2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>

### **Anlagen:**

- Anlage 1: zeichnerische Darstellung zur Einbeziehungssatzung (Planzeichnung)  
Anlage 2: Bestandsplan

## **1 Veranlassung und Zielstellung**

Im Ortsteil Jeßnitz (Anhalt) der Stadt Raguhn-Jeßnitz in der Ortslage Rossdorf ist innerhalb des Flurstücks 52 der Flur 9 Gemarkung Jeßnitz eine ergänzende Wohnbebauung geplant.

Das an der Altjeßnitzer Straße gelegene Flurstück (Haus Nr. 2) wird gegenwärtig entlang des Straßenzuges durch Wohnbebauung und in seinem rückwärtigen Bereich als Freizeitgarten genutzt. Die Gartenfläche wird über den Heideweg erschlossen. Zwischenzeitlich wurden im Garten einzelne Nebenanlagen, wie z.B. eine Terrasse, ein Fischteich, eine Poolanlage sowie eine Zwingeranlage für Hauskatzen errichtet.

Innerhalb dieser Gartenfläche und parallel zum Heideweg soll zukünftig eine weitere Wohnbebauung zugelassen werden. Da für diesen Bereich gegenwärtig jedoch kein Baurecht besteht, soll dieses durch vorliegende Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB hergestellt werden.

Nördlich sowie südlich des Flurstückes 52 grenzt unmittelbar weitere Wohnbebauung an. Der Gartenbereich des Flurstückes 52 stellt die zu ergänzende Fläche und somit das Plangebiet dar. Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung als Wohnbaufläche fügt sich das Plangebiet in die unmittelbar angrenzende Umgebung ein und entspricht damit der Gebietsprägung.

Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Raguhn-Jeßnitz liegt dem Landkreis gegenwärtig zur Genehmigung vor. Darin ist die Bebauung entlang der Altjeßnitzer Straße entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche dargestellt. Die rückwärtigen Bereiche sind als Grünfläche (teilweise mit Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland) dargestellt.

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**

Die vorliegende Einbeziehungssatzung ist ebenso wie Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),  
zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I 215, S. 1474),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)  
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015), am 01. Juli 2015 in Kraft getreten,
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes  
Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011),  
am 12. März 2011 in Kraft getreten und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg  
(mit den Planungsinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische  
Infrastruktur und Freiraumstruktur“, i.V.m. 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  
27.05.2016. Er ersetzt den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion  
Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

### **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt**

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2010) wird die Stadt Raguhn-Jeßnitz dem ländlichen Raum (Pkt. 1.4) zugeordnet. Gemäß Ziel Z 13 ist der ländliche Raum als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturräum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Unter dem Grundziel G 8 sind Teile des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gemäß Pkt. 2 dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume – zugeordnet. Die Stadt Raguhn-Jeßnitz und damit auch der Ortsteil Jeßnitz (Anhalt) ist Teil dieses Wachstumsraumes.

Weitere das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

### **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für den Ortsteil Jeßnitz (Anhalt) sind im Zusammenhang mit der Satzung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu nennen:

Zentralörtliche Gliederung:

Jeßnitz (Anhalt) besitzt keine zentralörtliche Funktion, wodurch sich die Entwicklung auf den Eigenbedarf beschränkt.

Vorranggebiet für Hochwasserschutz:

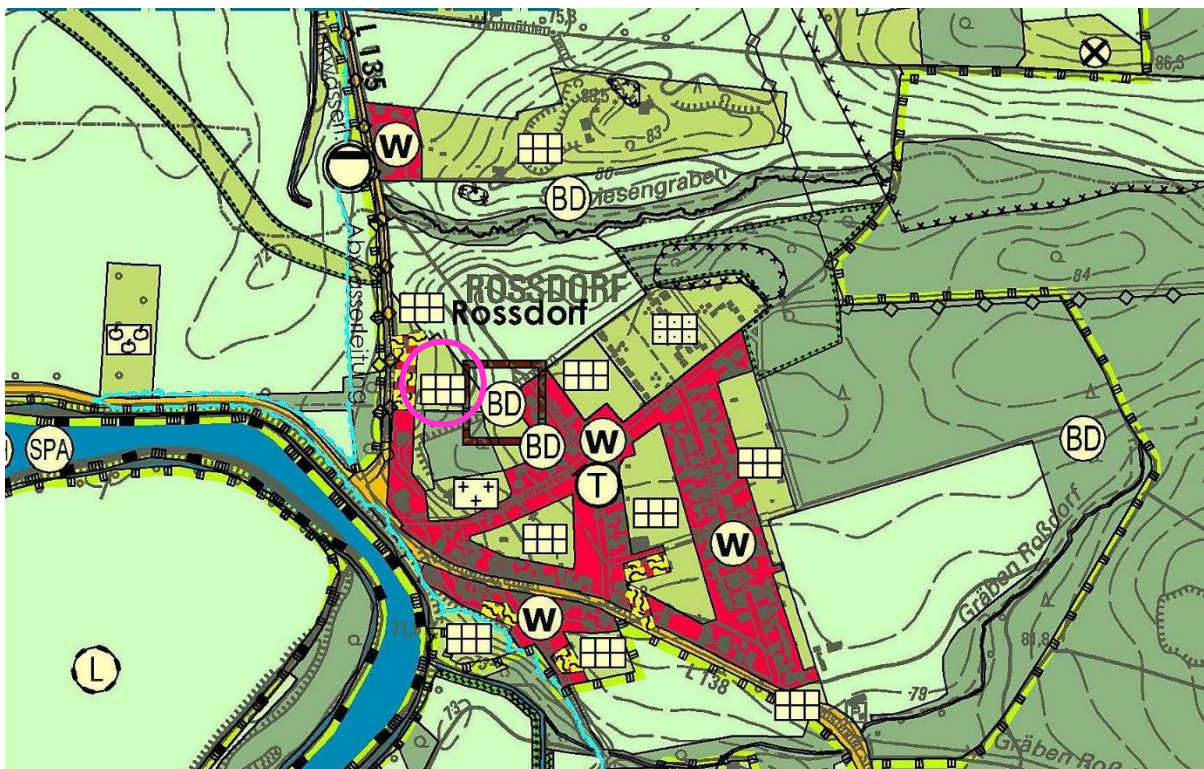
Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz wird das Gebiet an der Mulde (Nr. 2) festgelegt. Dieses Schutzgebiet grenzt im Westen an die Altjeßnitzer Straße, während das Plangebiet im Osten an diese Straße angrenzt und einen leichten Höhenversatz zur Muldeniederung aufweist. Somit ist keine direkte Betroffenheit gegeben.

Weitere das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes existieren nicht.

**Flächennutzungsplan**

Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Raguhn-Jeßnitz liegt dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld gegenwärtig zur Genehmigung vor. Darin ist die Bebauung Altjeßnitzer Straße Nr. 2 in Jeßnitz (Anhalt) entsprechend dem Bestand als Wohnbaufläche sowie der rückwärtige Bereich als Grünland mit Zweckbestimmung sonstige Gärten, Grabeland dargestellt.

**Abb. 2.1: Auszug aus dem Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Raguhn-Jeßnitz, 20.09.2017**



Nördlich und südlich des Flurstückes Nr. 52 grenzen Wohnbauflächen direkt an. Im Osten wird das Gebiet durch eine Fläche für die Landwirtschaft abgegrenzt.

Darüber hinaus weist der Ergänzungsflächennutzungsplan auf das Vorhandensein eines Bodendenkmales im östlichen Bereich des Flurstückes Nr. 52 hin.

Der Bedarfsnachweis bezüglich zusätzlichen Bauflächen wurde bereits im Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt. Zielstellung des Ergänzungsflächennutzungsplans bezüglich der Entwicklung neuer Wohnstandorte in den Ortslagen stellt die Abrundung in den Randbereichen sowie eine Nachverdichtung dar.

Mit vorliegender Satzung erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung des im Ergänzungsflächennutzungsplan verankerten Planungsziels.

Im Stadtgebiet ist nach wie vor der Bedarf an Bauflächen zu verzeichnen, den es zu decken gilt. Im gesamten Stadtgebiet, und so auch im Ortsteil Jeßnitz (Anhalt), ist eine Bauflächenentwicklung nur sehr eingeschränkt möglich bzw. kurz-/mittelfristig nicht umsetzbar. Es besteht jedoch der Bedarf hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante maßvolle Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksfläche des Flurstückes 52 im Ortsteil Jeßnitz (Anhalt) den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

### **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Jeßnitz (Anhalt) an der Altjeßnitzer Straße. Nördlich des Siedlungskernes auf einer leichten Anhöhe gelegen befindet sich eine straßenbegleitende Wohnbebauung, die durch vorliegende Planung in ihrem rückwärtigen Bereich ergänzt werden soll.

Die westliche Grenze des Plangebietes entspricht der im amtlichen Liegenschaftskataster definierten Abgrenzung der Nutzungsarten Wohnen (an der Altjeßnitzer Straße) und Gartenland (rückwärtiger Bereich - Freizeitgarten). Im Norden, Osten und Süden wurde die Flurstücksgrenze aufgenommen.

Durch diese Abgrenzung wird die im Norden des Plangebietes befindliche und im Ergänzungsflächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche des Grundstückes Altjeßnitzer Straße Nr. 1 in südlicher Richtung ergänzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,57 ha und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Er umfasst das Flurstück 52 der Flur 9 Gemarkung Jeßnitz teilweise.

Der Geltungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

## 4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle und geringfügige Ergänzung der an der Altjeßnitzer Straße gelegenen Bauflächen durch die Einbeziehung einer direkt angrenzenden Fläche des Außenbereiches. In unmittelbarer Nähe zur einzubeziehenden Satzungsfläche befinden sich Haupt- und Nebengebäude, die vorrangig durch Wohnnutzung geprägt sind sowie zugehörigen Freizeitgärten mit grundstücksbezogenen Nutzungen (z.B. Erholungs-/Obst-/Gemüsegarten, Poolanlage, Terrasse, Haustierhaltung mit Stallanlagen und Freigehege). Im Süden grenzt neben der Wohnbebauung an der Altjeßnitzer Straße eine Fläche mit waldähnlichen Strukturen an.

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Einbeziehung berücksichtigt. Das städtebauliche Ziel der Arrondierung besteht darin, die bauliche Nutzung (Haupt- und Nebengebäude mit rückwärtigem Freizeitgarten) im Plangebiet durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit entsprechenden Nebenanlagen fortzusetzen. Die zu ergänzende Baufläche weist bei Umsetzung den Charakter der umgebenden Bebauung auf.

Durch diese maßvolle und geringfügige Abrundung des Flurstückes 52 der Flur 9 Gemarkung Jeßnitz erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Jeßnitz (Anhalt).

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 Heideweg gesichert. Hier liegen auch die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien an.

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 Einbeziehungsfläche wird analog der Ausweisung des zu ergänzenden Innenbereiches als Wohnbaufläche festgesetzt.

Innerhalb des Satzungsgebietes können nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

### Festsetzungen

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO):**

##### **1.1 Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Errichtung eines Wohngebäudes mit entsprechenden Nebenanlagen festgesetzt.**

**Begründung:** Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO spiegelt die ortstypische, den Standort umgebende Baustruktur wieder. Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen (Garage, Terrasse, Zuwegungen) errichtet werden.

Der Ergänzungsflächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz stellt die gesamte Ortslage Rossdorf des Ortsteiles Jeßnitz (Anhalt) als Wohnbaufläche dar. Die typische Flächennutzung bilden hier neben dem Wohnen die Garten- und Freizeitnutzung, Kleintierhaltung sowie einzelnes, das Wohnen nicht störendes Gewerbe. Somit weist die direkte Umgebung des Plangebietes vornehmlich den Charakter einer Allgemeinen Wohnbaufläche auf. Durch die

Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird das Plangebiet in die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur einbezogen.

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhe der Bebauung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche – werden nicht getroffen. Dazu findet für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) und sonstige Vorschriften und Technische Anleitungen Anwendungen.

## **2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 2.1 *Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Baum-Strauchhecke auf mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind unzulässig.*

*Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50m*

*Pflanzqualität: Heister, Höhe mindestens 100 – 150 cm bzw. verpflanzter Strauch, Höhe mindestens 60 – 100 cm*

Begründung: Die Umsetzung der Satzung ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff ist insbesondere im Hinblick auf den vorhandenen Nadelbaumbestand zu verzeichnen, der nicht zum Erhalt festgeschrieben wird. Die Freiflächen sollen neugestaltet und geordnet werden, so dass dieser Nadelbaumbestand teilweise oder insgesamt gefällt wird. Da der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende Weg nicht mehr benötigt wird, soll hier eine Baum-Strauchhecke entwickelt werden. Diese dient auch als Zäsur zur angrenzenden Ackerfläche.

Es wird mit der Festsetzung nur die zu bepflanzende Fläche festgesetzt und weder Breite noch Länge der Hecke bestimmt. Dem Grundstückeigentümer soll damit ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Mit der festgesetzten Flächengröße ist eine hinreichende Genauigkeit gegeben, um die Umsetzung der Anpflanzung auszuführen.

## **3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 3.1 *Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Schutzzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der Brutzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit von Fledermäusen vom 01.10. bis 28.02. zulässig.*

*Ist eine Baufeldfreimachung in der Schutzzeit notwendig, so sind die Gehölze auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen.*

Begründung: Um den Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, wird die Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit eingeschränkt. Die Baufeldfreimachung umfasst dabei lediglich das Roden von Gehölzen.

Sollten bauvorbereitende Arbeiten in der Brutzeit der Vögel (Anfang März bis Ende September) oder der Schutzzeit der Fledermäuse (Wochenstubenzeit)



notwendig sein, so sind die Bäume durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Vögeln und Fledermäuse zu prüfen. Diese Prüfung ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Bei Vorhandensein eines Nestes bzw. einer Wochenstube sind Eingriffe in den Baumbestand bis zum Ende der Aufzuchtzeiten unzulässig.

## **5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

### Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollte sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

### Archäologie/Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals, urgeschichtliche Besiedlung. Dabei handelt es sich um ein Brandgräberfeld der vorrömischen Eisenzeit.

Daher bedürfen Bodeneingriffe im Vorhabengebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA. Der Antrag ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

### Geologie/Bergwesen

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch das Vorhaben bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes (BBergG) unterliegen, nicht berührt. Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Bergbau vor.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 20.11.2018 bestehen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken.

### Immissionsschutz

Das Plangebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die maximal zulässigen Lärm-Immissionswerte gemäß TA Lärm betragen am Tage 55,0 dB(A) und nachts 40,0 dB(A).

Mit Überschreitungen dieser Werte ist an diesem Standort nicht zu rechnen.

### Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Ergänzungsflächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz wird dazu ausgeführt, dass vereinzelte Teilbereichen der Stadt Raguhn-Jeßnitz (u.a. auch die Gemarkung Jeßnitz, Flur 2) als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind.

Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

### Grenzeinrichtungen (Grenzmarken)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind. Diese dürfen gemäß Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt nicht verändert oder beseitigt werden.

## **6 Erschließung**

In der Gemeindestraße Altjeßnitzer Straße liegen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien an. Eine Erschließung des Plangebietes ist über die Erweiterung der erforderlichen Mediennetze von der Altjeßnitzer Straße über den Heideweg bis zum geplanten Neubau abzweigend möglich.

Zwischen der Stadt Raguhn-Jeßnitz und dem Flächeneigentümer erfolgt der Abschluss eines Erschließungsvertrages, in dem alle erforderlichen Regelungen getroffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Nutzungsbeschränkungen bestehen, die sich im Bereich der Schutzstreifen einzelner Ver- und Entsorgungsmedien ergeben und einzuhalten sind. Die Schutzstreifen sind gemäß der für jedes Medium entsprechenden Richtlinie z.B. von Überbauung oder Anpflanzungen freizuhalten.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Ortschaft Jeßnitz (Anhalt) erfolgt durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.

In der Gemeindestraße Altjeßnitzer Straße liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung an. Im Zuge der Vorhabenumsetzung muss eine Erweiterung des Trinkwassernetzes und der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz erfolgen.

### Abwasser

Die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Jeßnitz (Anhalt) erfolgt durch den Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“.

In der Gemeindestraße Altjeßnitzer Straße verläuft eine Abwasserleitung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Ergänzungsflächennutzungsplan Raguhn-Jeßnitz (20.09.2017) der Bereich des Grundstückes Altjeßnitzer Straße Nr. 1 und 2 als Bereich gekennzeichnet ist, für den eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

Gemäß Stellungnahme des AZV „Westliche Mulde“ vom 14.11.2018 ist die Abwasserentsorgung des Grundstückes über das öffentliche zentrale Ableitungssystem derzeit nicht möglich (die nächsten Anschlusspunkte befinden sich ca. 73 m (Altjeßnitzer Straße) bzw. 82 m (Akazienweg) vom Baugrundstück entfernt.

Bei Herstellung eines überlangen Hausanschlusses ist § 6 Abs. 2 Entwässerungssatzung anzuwenden. Danach erteilt der Verband die Genehmigung nur, wenn der Grundstückseigentümer sich zuvor schriftlich verpflichtet, die dadurch entstehenden Bau- und Folgekosten zu übernehmen und auf Verlangen des Verbandes für die von ihm übernommene Verpflichtung Sicherheit zu leisten bereit ist. Die Herstellung eines Anschlusskanals ist vom Anschlussnehmer eigenständig zu beantragen.

Erfolgt kein direkter Anschluss an die Verbandsanlage, kann die Schmutzwasserentsorgung nur mittels dezentraler Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 erfolgen. Für die Errichtung und Betrieb dieser Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen ist. Kann die Wasserbehörde keine Genehmigung erteilen bzw. beträgt der zu erwartende jährliche Schmutzwasseranfall weniger als 30 m<sup>3</sup>, besteht die Möglichkeit des Sammelns in einer abflusslosen Sammelgrube. Die Genehmigung für den Bau und die Betreibung erteilt der AZV auf Antrag.

### Regenwasser

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.

### Löschwasser

Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes basiert auf der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“.

Aufgrund der in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen (Allgemeines Wohngebiet) sowie der Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ist gemäß Tabelle des Arbeitsblattes W 405 ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h zu Grunde zu legen. Bei einer Löschzeit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 96 m<sup>3</sup>. Der Löschwasserbereich erfasst gemäß Arbeitsblatt W 405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Gemäß Risikoanalyse und Brandschutzbedarfsplanung der Stadt Raguhn-Jeßnitz (2. Fortschreibung, Stand 21.10.2015) besitzt Jeßnitz (Anhalt) grundsätzlich eine ausreichende Löschwasserversorgung. Alle bebauten Bereiche im Innenbereich sind durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen und ergänzend durch Unterflurhydranten abgedeckt. So befindet sich in der Altjeßnitzer Straße/Ecke Heideweg ein Unterflurhydrant der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.

Zwischen der Stadt Raguhn-Jeßnitz und den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen GmbH wurde am 07.07.1999 eine Vereinbarung über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch das leitungsgebundene Wasserversorgungssystem der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH getroffen, die die Entnahme von Trinkwasser zu Löschzwecken regelt.

Die An-, Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr ist entsprechend § 5 der BauO-LSA i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

### Strom

Die Stromversorgung ist aus dem bestehenden Niederspannungsnetz der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH möglich. In der Altjeßnitzer Straße verläuft eine Niederspannungsleitung der MITNETZ Strom.

Im Zuge der Vorhabenumsetzung ist eine Erweiterung des Niederspannungsnetzes und der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz erforderlich.

### Gas

Die Ortschaft Jeßnitz (Anhalt) wird durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH mit Erdgas versorgt. Eine gastechnische Erschließung der Grundstücke ist möglich. Dazu sind jedoch eine Erweiterung des Gasversorgungsnetzes und der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz erforderlich.

### Telekommunikation

Der Ortsteil Jeßnitz (Anhalt) ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der Anschluss der geplanten Bebauung an das vorhandene Netz ist möglich. Dazu sind jedoch eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes und der Anschluss der geplanten Bebauung an das bestehende Netz erforderlich.

### Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Altjeßnitzer Straße und den von der Gemeindestraße nach Osten abgehenden Heideweg. Der Heideweg als öffentlicher Weg stellt sich als unbefestigter Fahrweg mit einer Fahrspur dar.

Der Heideweg soll zur Erreichbarkeit des neu zu errichtenden Wohnbebauung und der zugehörigen Nebenanlagen genutzt werden. Eine Verbindung zum weiter östlich gelegenen Akazienweg ist in Form eines unbefestigten Fahrweges vorhanden.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Siedlungsabfälle/Hausmüll erfolgt in Trägerschaft des Landkreises Anhalt-Bitterfeld durch die Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Der Heideweg dient lediglich der Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung. Der süd-östlichste Grenzpunkt des Plangebietes befindet sich ca. 100 m von der Altjeßnitzer Straße entfernt. Es besteht keine Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge im Heideweg (eine solche ist auch nicht geplant).

Zur turnusmäßigen Entsorgung des Hausmülls sind die Hausmüllcontainer/Abfalltonnen im Bereich Altjeßnitzer Straße/Heideweg aufzustellen.

## 7 Auswirkungen

### Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur

Durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der ländlichen Struktur durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit entsprechenden Nebenanlagen ermöglicht.

Die unter Punkt 4 erläuterten Festsetzungen regeln eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.

### Auswirkungen auf die Umwelt

#### *Bestand im Geltungsbereich*

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Einbeziehungssatzung wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend als Freizeitgarten genutzt. Als bauliche Anlagen befinden sich im Plangebiet bereits ein Freisitz, ein überdachter Swimming-Pool sowie ein Katzenhaus mit Freigehege. Die Wege sind unbefestigt. Um den Pool sind gepflasterte Flächen vorhanden. Im Westen und Südosten sind größere Flächen vegetationsfrei.

Im Osten und Nordwesten des Satzungsgebietes ist ein dichter Gehölzbestand vorhanden, der jedoch überwiegend aus nicht-heimischen Arten gebildet wird. Es dominieren Nadelgehölze.

Ergänzt wird der Bestand durch einen Gartenteich sowie auf den verbleibenden Flächen ein Scherrasen.

Aufgrund der Nutzungsintensität bzw. der Artenzusammensetzung auf den Flächen im Satzungsgebiet sind keine ökologisch wertvollen Bereiche vorhanden.

Es sind im Rahmen der Aufstellung der Satzung keine Erfassungen zu vorkommenden Tieren und speziell zu geschützten Arten durchgeführt worden. Es wird daher eine Bewertung anhand der Vegetationsstrukturen vorgenommen. Aufgrund der Nutzungsintensität und insbesondere der zahlreichen Nadelgehölze sind Brutvögel zu erwarten. Auch Fledermäuse können nicht vollständig ausgeschlossen werden, wobei die vorhandenen Nadelgehölze keine geeigneten Strukturen aufweisen. Andere Arten bzw. Artengruppen sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen mit Ausführung (Artenschutz)

Mit Umsetzung der Satzung wird ein Wohnhaus errichtet werden. Damit gehen Fällungen von Gehölzen einher. Es handelt sich dabei jedoch überwiegend um Nadelbäume. Eine Betroffenheit der hochmobilen Artengruppe Vögel kann zwar ausgeschlossen werden, aber der Brutstättenschutz ist darüber hinaus zu beachten. Das betrifft neben Brutvogelnester auch ggf. Sommerquartiere von Fledermäusen. Darüber hinaus sind keine Auswirkungen zu ermitteln.

Daher wird, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, auf die Einhaltung der Fällzeiten nach dem Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen (vgl. Festsetzung 3.1)

#### Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr angestrebten Bebauung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sein. Mit der Satzung wird lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes mit den notwendigen Nebenanlagen (Garage, Terrasse Zuwegungen) auf dem Grundstück zugelassen. Dennoch sind Beeinträchtigungen des Bodens und damit der Standort für Pflanzen mit der Umsetzung der Satzung verbunden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu ermitteln.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Einbeziehung der vorhandenen Bebauung.

Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tierarten sind mit der Umsetzung der Satzung nicht zu ermitteln. Die Überbauung der Grundflächen nimmt keine wertvollen Lebensräume in Anspruch. Mit der Anpflanzung der Hecke im Osten wird das Grundstück als Lebensraum für gehölzbrütende Vögel aufgewertet. Fledermäuse nutzen Bäume im Allgemeinen erst ab einem Brusthöhendurchmesser der Bäume von 20 cm und bei Vorhandensein von Höhlen oder Rindenabrissen. Die Neuanpflanzungen weisen diese Eigenschaften noch nicht auf. Jedoch werden vorrangig Nadelbäume gefällt, die im Vorhabengebiet keine Eignung für Fledermäuse aufweise. Somit dient die Heckenpflanzung nicht dem Ausgleich von Quartiersverlusten, sondern der Aufwertung.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz stellt die Auswirkungen nach Umsetzung der Satzung dar.

#### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dem Bestandsplan können die Biotop- und Nutzungstypen in der Ist-Situation entnommen werden. Durch die Satzung wird Baurecht zur Errichtung eines Wohngebäudes hergestellt. Für die Eingriffsermittlung wird, da keine GRZ festgesetzt wird, eine zu bebauende Fläche von 500 m<sup>2</sup> angenommen. Es wird hierbei ein Wohnhaus mit einer Grundfläche von 15,0 m x 15,0 m mit einer Garage (50 m<sup>2</sup>) und einer Terrasse (100 m<sup>2</sup>) sowie Zuwegungen angenommen.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Katzengehege, Swimming-Pool, Freisitz) und Wege werden erhalten. In der Summe der vorhandenen und angenommenen Versiegelungen würde sich somit eine GRZ von ca. 0,2 errechnen. Gemäß BauNVO wären bei der Grundstücksgröße und einer GRZ von 0,4 ca. 2.284 m<sup>2</sup> Überbauung zulässig. Da jedoch nur ein Wohnhaus innerhalb des Geltungsbereiches geplant ist, entspricht eine GRZ von 0,2 dem Planungsansinnen der Stadt. Von daher wird auf die Vorhabenplanung abgestellt und nicht auf die nach BauNVO zulässige GRZ.

Der Weg an der östlichen Grundstücksgrenze wird mit einer Baum-Strauchhecke überplant. Der Gehölzbestand wird, da es sich überwiegend um Nadelbäume handelt, nicht zum Erhalt festgesetzt.

Mit diesen Ansätzen / Annahmen weist die Bilanz ein ausgeglichenes Ergebnis aus.

Flächenart			Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
				Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Gebäude, bauliche Anlagen		0	230	230	-	-
BS	überbaubar		0	-	500	-	-
VPX	Platz, unbefestigt		2	1.410	-	2.820	-
VPZ	Platz, befestigt		0	110	110	-	-
VWA	Weg, unbefestigt		6	640	150	3.840	900
HED	Baumgruppe, nicht heimisch		13	1.555	-	20.215	-
HRC	Baumreihe, nicht heimisch		13	35	-	455	-
PYA	Beet, Rabatte		6	70	-	420	-
GSB	Scherrasen		7	1.505	-	10.535	-
SED	sonst. Gewässer		15	155	-	2.325	-
HHB	Baum-Strauch-Hecke		16	-	1.000	-	16.000
(GSB)	Garten		7	-	3.720	-	26.040
	Summe			5.710	5.710	40.610	42.940
		<b>Bilanz</b>					<b>2.330</b>

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden.

## 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.

Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden. Das ist wie folgt zu begründen:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung der Satzung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie direkt berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ohne Umweltbericht gegeben.

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat in seiner Sitzung am 17. Oktober 2018 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen (Beschluss-Nr. 138-2018). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 11 vom 30. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat in seiner Sitzung am 17. Oktober 2018 den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Am Heideweg“ in der Fassung September 2018 gebilligt und den Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst (Beschluss-Nr. 138-2018). Der Billigungs- und

Auslegungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 11 vom 30. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 10. Dezember 2018 bis zum 19. Januar 2019 stattgefunden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Raguhn-Jeßnitz Nr. 11 vom 30. November 2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23. Oktober 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 34 Abs. 6 BauGB aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz hat die Einbeziehungssatzung „Am Heideweg“ OT Jeßnitz (Anhalt) am ..... beschlossen. Die zugehörige Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Raguhn-Jeßnitz vom gleichen Tage gebilligt (Beschluss-Nr. ....).

## **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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)