

**STADT RAGUHN - JESSNITZ**  
**OT MARKE**  
**INNENBEREICHSSATZUNG**  
gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB  
**SATZUNG**

---

**17.09.2021**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANUNGS- UND UMWELTRECHT</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	<b>Aktueller Zustand</b>	<b>5</b>
<b>3.2</b>	<b>Satzungsziele und -inhalte</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENT- LICHER BELANGE</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>16</b>

**Begründung zur Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Marke der Stadt Raguhn-Jeßnitz (Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)  
Landkreis Anhalt-Bitterfeld**

---

## **1. ALLGEMEINES / ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN**

Mit der vorliegenden Satzung wird für einen Teilbereich im Südwesten von Marke, einem Ortsteil der Stadt Raguhn-Jeßnitz, die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgesetzt.

Marke mit seinen rd. 220 Einwohnern (Stand Dezember 2018) ist ein Ortsteil im nordwestlichen Bereich der Stadt Raguhn-Jeßnitz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Es ist ein kleiner, von Feldfluren umgebener Ort. Im Norden geht die Landschaft in die Mosigkauer Heide über. Marke ist über die Bundesstraße 184 (B184) an das klassifizierte Straßennetz angebunden und hat in 4 km Entfernung Anschluss (Anschlussstelle Dessau-Süd) an die Bundesautobahn 9 (A9) Berlin - München. Darüber hinaus verfügt Marke auch über einen Bahnanschluss (Strecke Bitterfeld-Wolfen). Der Bahnhof befindet sich jedoch ca. 3 km nördlich des Ortes (Marke-Bahnhof).

Der Ortsteil Marke der Stadt Raguhn-Jeßnitz gehört zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen (Z 15 LEP ST 2010, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

Entsprechend dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, ist Raguhn Grundzentrum. Die Abgrenzung des Grundzentrums Raguhn ist in der Beikarte B.8 zum STP DV festgelegt. Der Ortsteil Marke und somit die Einbeziehungsfläche befindet sich außerhalb dieser Abgrenzung. Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in der sich die Einbeziehungsfläche befindet, liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).<sup>1</sup> Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg besitzt die Planungsinhalte Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W 2018 im April 2019 ersetzt dieser gemeinsam mit dem vorstehend genannten Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Das nächst gelegene Mittelzentrum ist Bitterfeld-Wolfen; das nächst gelegene Oberzentrum die Stadt Dessau-Roßlau.

---

<sup>1</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

Die Stadt Raguhn-Jeßnitz hat als selbstbindende Planungsgrundlage für die gemeindeweite städtebauliche Entwicklung ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK 2019) erarbeitet. Die Endfassung vom Februar 2020 wurde im Stadtrat am 30.09.2020 beschlossen. Zitat: "Mit dem integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK) soll herausgearbeitet werden, wie in den neuen politischen Strukturen die aktuellen Herausforderungen wie demografischer Wandel, Klimawandel, Energiewende, Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, nachhaltige Entwicklung der Flächennutzung usw. effektiv gelöst werden können."<sup>2</sup> Ziel des IG EK 2019 der Stadt Raguhn-Jeßnitz ist es, im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes Anpassungserfordernisse und -strategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufzuzeigen.

Zusammenfassend können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen und informellen städtischen Planungen keine sich ergebenden, negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung der Innenbereichssatzung erkannt werden.

## **2. PLANUNGS- UND UMWELTRECHT**

Im wirksamen Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Raguhn-Jeßnitz, welcher zugleich die Planfassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Marke darstellt, wird der Bereich der Einbeziehungsfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Gärten/Grabeland dargestellt.

Es handelt sich hierbei nicht um eine Baulücke, da die von Westen, Osten und Süden direkt anschließenden Flächen Grünflächen und zum Teil Flächen für Landwirtschaft sind. Zudem befindet sich der Einbeziehungsbereich in "zweiter Reihe" zur Erschließungsstraße. Somit ist der Bebauungszusammenhang mit den weiteren Bauflächen des Ortes nicht gegeben und eine Bebauung dieses Teilbereiches gemäß § 34 BauGB nicht möglich.

Die Einbeziehungsfläche ist gegenwärtig den Siedlungsfreiflächen gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Vor dem Hintergrund des sehr geringen räumlichen Umfangs der Einbeziehungsfläche und ihrer Lage ergibt sich hier für die Umweltgüter im Bestand keine erkennbar besondere Bedeutung oder Befindlichkeit. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Geschützte Biotop e gemäß § 22 NatSchG LSA kommen nicht vor. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden nicht berührt.

---

<sup>2</sup> Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept (IGEK 2019) der Stadt Raguhn-Jeßnitz, Februar 2020, Seite 5

### **3. BEGRÜNDUNG**

#### **3.1 Aktueller Zustand**

Gegenwärtig ist der Bereich der Innenbereichssatzung, welche Teilbereiche des Flurstückes 79/2, Flur 2, Gemarkung Marke umfasst, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung sonstige Gärten/Grabeland. Diese besteht überwiegend aus Rasenfläche, im nördlichen und südöstlichen Bereich sind einige Bäume (zum Teil Obstbäume) und Sträucher zu finden. Teilflächen werden zur Kleintierhaltung genutzt. Die Topografie des Geländes zeigt sich ebenflächig. Das ca. 1.955 m<sup>2</sup> große Gelände ist eingezäunt und befindet sich im rückwärtigen Bereich einer Kfz-Werkstatt im Ortseingangsbereich von Marke. Im Westen schließt die Einbeziehungsfläche an einen unbefestigten, nicht öffentlich gewidmeten, vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Weg an.

#### **3.2 Satzungsziele und -inhalte**

Mit dem Wunsch, in "zweiter Reihe", im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße ein Wohnhaus mit Garage, unmittelbar anschließend an die bestehende Bebauung zu errichten, sind die privaten Eigentümer des Flurstückes 79/2, Flur 2, Gemarkung Marke an die Stadt Raguhn-Jeßnitz herangetreten. Der Bitte um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde durch den Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz in öffentlicher Sitzung am 16.12.2020 entsprochen. Die Wahl des Standortes ergibt sich aufgrund der räumlichen Nähe der Einbeziehungsfläche zur bereits bestehenden Immobilie der Grundstückseigentümer (Kfz-Werkstatt), der geregelten Eigentumsverhältnisse (Grundstück ist Privateigentum), sowie der optimalen Integrationsmöglichkeit der geplanten Größenordnung des Vorhabens in die örtlichen Gegebenheiten (Vorprägung).

So ist es das Ziel der Stadt Raguhn-Jeßnitz mittels vorliegender Satzung die Ortsrandsituation durch eine entsprechende bauliche Ergänzung (Abrundung) im vorliegenden Planungskontext weiter zu entwickeln und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage in diesem Teilbereich abschließend planungsrechtlich zu klären und für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen. Hierbei wird darauf geachtet, die städtebauliche Zielstellung des Flächennutzungsplanes eines "grünen Ortsrandes" auch durch die naturschutzrechtlich festgesetzten Maßnahmen beizubehalten.

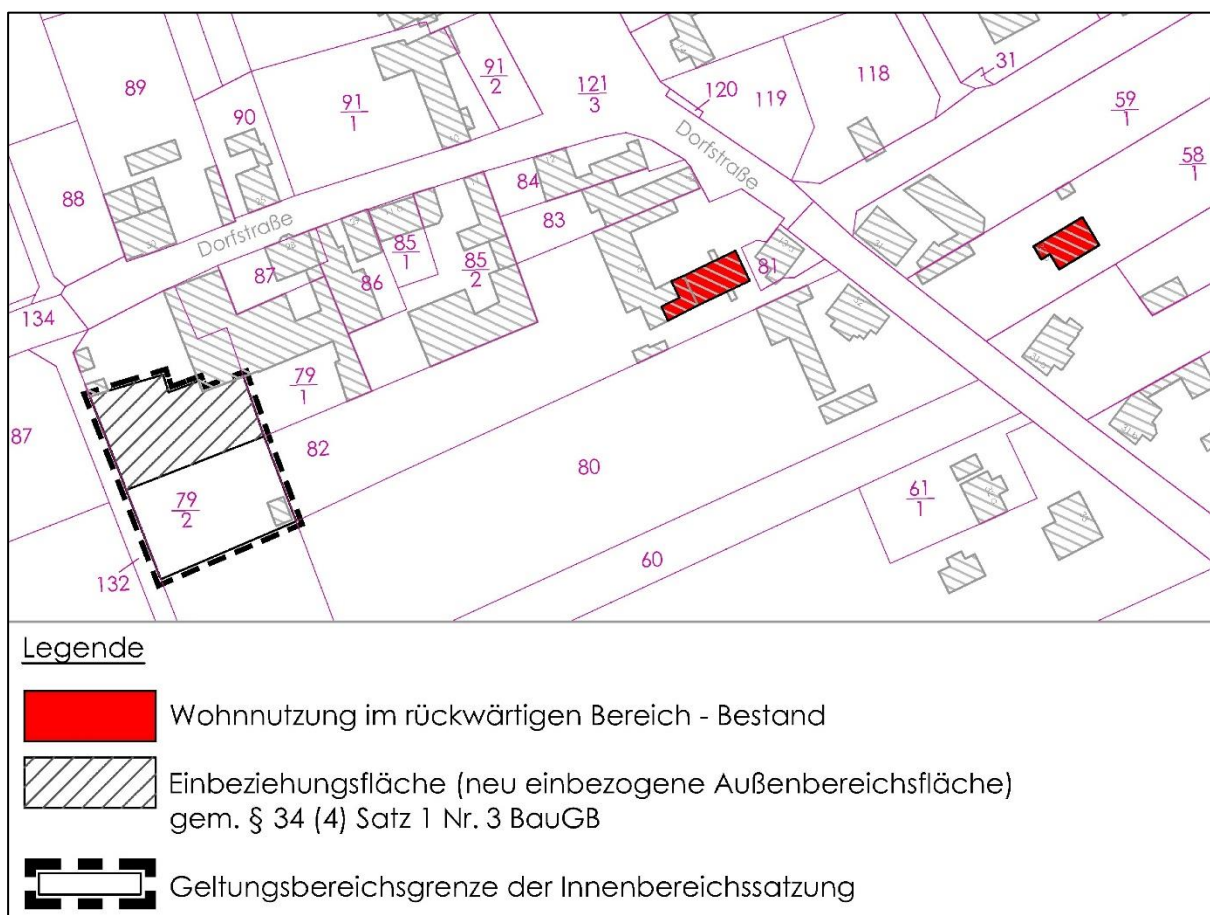
Die Einbeziehungsfläche schließt im Norden an gemischt genutzte dörfliche Bebauung an, welche vorrangig durch Einfamilienhäuser mit Garagen und Nebengebäuden in Form von "Wohnhöfen"<sup>3</sup> und Kleingewerbestandorten geprägt ist. Bereits vorhandene Wohnbebauung in "zweiter Reihe" befindet sich zum Beispiel in der Dorfstraße 13 (Flurstück 82, Flur 2, Gemarkung Marke) und in

---

<sup>3</sup> ehem. landwirtschaftlich genutzte Hofstellen

der Dorfstraße 32 (Flurstück 80, Flur 2, Gemarkung Marke). Mit der o. g. städtebaulichen Zielstellung fügt sich die beabsichtigte Nutzung im Bereich der Einbeziehungsfläche in den Bebauungs- und Nutzungszusammenhang in der Ortslage ein. So wird aufgrund der Dorfstruktur des Ortsteiles Marke im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 BauGB durch die Stadt Raguhn-Jeßnitz, die gemäß Nr. 3 vorgegebene Option in Anspruch genommen.

Die Stadt Raguhn-Jeßnitz legt hierbei Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 (1) BauGB in ihre unmittelbare Umgebung einfügen. Die angrenzende gemischt genutzte Bebauung des Ortsteiles Marke ist in der Typik so angelegt, dass eine Mischung aus ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit zugehörigen Garagen und Nebengebäuden unterschiedlicher Art vorherrscht. Zum Teil befinden sich im rückwärtigen Bereich weitere Wohngebäude. Aus dieser räumlichen Prägung heraus fügt sich das geplante Vorhaben ohne Zweifel nach Art und Maß der baulichen Nutzung in diese (vorgeprägte) Umgebung ein.



Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung hält die Stadt Raguhn-Jeßnitz für entbehrlich. Hierzu gelten bei einer zukünftigen Grundstücksbebauung das Einfügungsgebot gemäß § 34 (1) und (2) BauGB. Zur Einhaltung des Mindestabstandes nach Landesbauordnung (BauO LSA) und auch um

Baulasteneintragungen auf dem privaten Grundstück der Stadt Raguhn-Jeßnitz zu vermeiden, wurde eine Baugrenze innerhalb der Einbeziehungsfläche im Abstand von 3,00 m zum Wegeflurstück 132, Flur 2, Gemarkung Marke (Eigentum der Stadt Raguhn-Jeßnitz) festgesetzt.

Hinweis:

Im Bereich des Satzungsgebietes sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden. Diese sind während der Baumaßnahme im Falle der Gefährdung durch eine nach § 1 VermGeoG LSA<sup>4</sup> befugte Stelle zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Die grundstücksbezogene verkehrliche Erschließung ist mit der Dorfstraße gesichert und kann über die bereits bestehende Zufahrt zur vorhandenen Bebauung (Kfz-Werkstatt) erfolgen. Die Erschließung (Zufahrt und medientechnische Anbindung) der Einbeziehungsfläche erfolgt somit im erforderlichem Umfang vom nördlich angrenzenden Straßenverlauf der Dorfstraße über den bereits erschlossenen Teilbereich des Flurstückes 79/2, Flur 2, Gemarkung Marke.

Die Medienanschlüsse (Elektrizität, Wasser, Abwasser und Telefon) befinden sich im ortsüblichen Standard in der Dorfstraße (Flurstück 121/3, Flur 2, Gemarkung Marke). Die medientechnische Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt w. v. ebenfalls im erforderlichem Umfang vom nördlich angrenzenden Straßenverlauf der Dorfstraße über den bereits medientechnisch erschlossenen Teilbereich des Flurstückes 79/2, Flur 2, Gemarkung Marke.

Hinweis:

Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes haben die Grundstückseigentümer oder ein Erschließungsträger zu tragen.

Das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird direkt auf dem Grundstück versickert. Im Rahmen der Vorbereitung von Baumaßnahmen wird über eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, im Rahmen einer Baugrunduntersuchung zu überprüfen sein, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Satzungsgebiet gegeben sind.

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein. Das Satzungsgebiet kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

---

<sup>4</sup> Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmales (ur- und frühgeschichtliche Siedlung). Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld (jungsteinzeitliche Fundstellen, ur- und frühgeschichtliche Siedlungen und Befestigungen). Die annähernde Ausdehnung ist in der Anlage der Begründung "Archäologische Kulturdenkmale und Flächen mit begründeten Anhaltspunkten"<sup>5</sup> ersichtlich. Die Fundstellen im Satzungsgebiet besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Demzufolge bedürfen Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA<sup>6</sup>. Bei Baugenehmigungsverfahren sind die Denkmalbehörden am Verfahren zu beteiligen. Die Baugenehmigung umfasst gem. § 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA die denkmalrechtliche Genehmigung. Bei der Bauausführung ist auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu achten. Gem. § 9 Abs. 3 des DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

Im Plangebiet sind der Stadt Raguhn-Jeßnitz keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA<sup>7</sup> zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG<sup>8</sup>) bekannt. Jedoch sind Altlastenflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes im Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeine Raguhn-Jeßnitz verzeichnet. Eine unmittelbare Berührung mit Flächen des Plangebietes ergibt sich nicht. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen bzw. ergeben sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§§ 2 und 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)).

Erkenntnisse über eine Belastung des Satzungsgebietes mit Kampfmitteln konnte bei der Überprüfung gem. § 13 BauO LSA i. V. m. der KampfM-GAVO<sup>9</sup> der unteren Brand- und Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmit-

---

<sup>5</sup> Auszug aus der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vom 11.02.2021

<sup>6</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)

<sup>7</sup> Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002, S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

<sup>8</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3, Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 6465)

<sup>9</sup> Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20.04.2015 (GVBl. LSA 2015, S. 167), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 18.12.2018 (GVBl. LSA, S. 443, 444)



telbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

Südwestlich des Satzungsgebietes entlang der B184 befinden sich in der Gemarkung Thurland 4 Windenergieanlagen. Diese unterschreiten in der Summe jedoch den geltenden Immissionsrichtwert an der Grenze der Innenbereichssatzung, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Geräusche zu befürchten sind.

### **3.3 Natur und Landschaft**

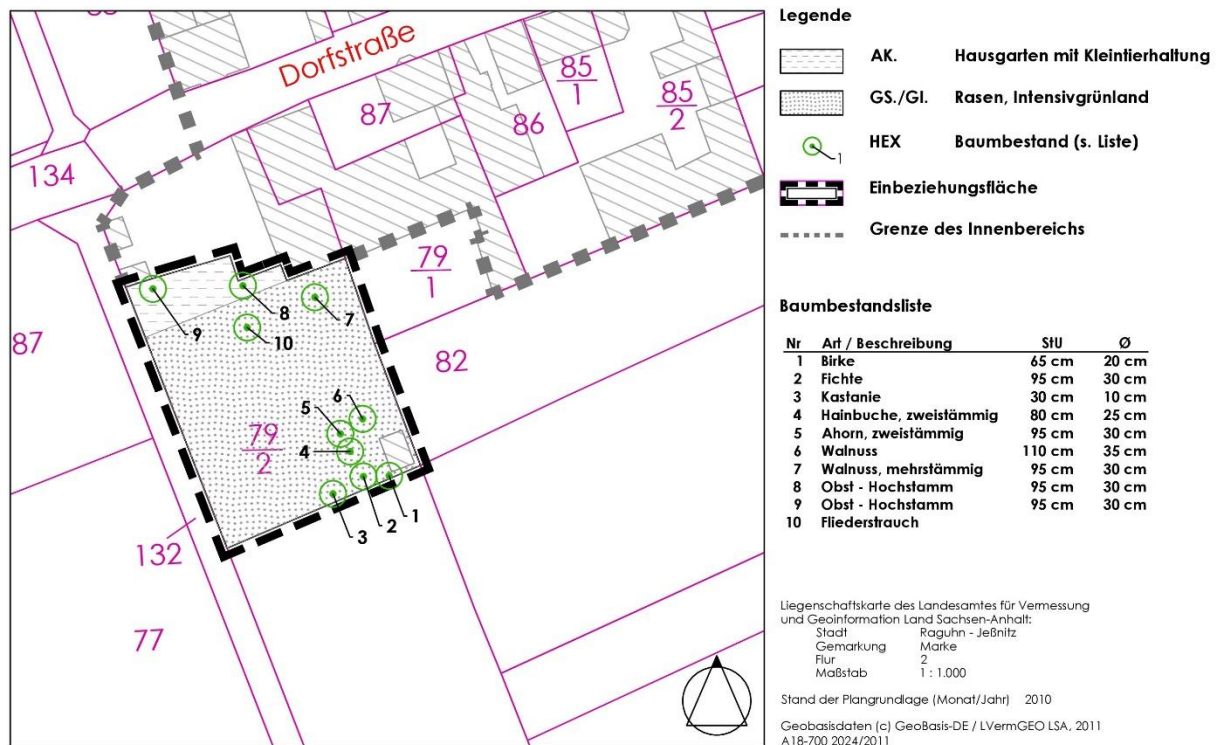
Die mit der Innenbereichssatzung einbezogene Außenbereichsfläche im Ortsteil Marke der Stadt Raguhn-Jeßnitz soll "überplant" und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine private Grünfläche ohne jegliche Bebauung im Ortseingangsbereich eines insgesamt gemischt genutzten Gebietes. Nach Westen und Osten schließen sich größere Grünflächen (Grabeland und Gärten), nach Süden Landwirtschaftsfläche an. Wegen der Flächenausdehnung der Freiflächen im Verhältnis zur Bebauungsstruktur stellt sich die städtebauliche Situation nicht als "Baulücke" dar, sondern ist als Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

#### Aktueller Zustand

Der Plangeltungsbereich erfasst im Nordosten, im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung, eine rd. 225 m<sup>2</sup> große Fläche mit einzeln stehenden Obstgehölzen, die separat eingezäunt ist. Der Bereich wird derzeit zur Hühnerhaltung genutzt, die Bodenvegetation ist entsprechend spärlich. Bei den Obstgehölzen handelt es sich überwiegend um Halb- und Viertelstämme jüngeren Alters und Neuanpflanzungen, zwei ältere Hochstamm-Obstbäume sind (noch) vorhanden.

Der übrige Plangeltungsbereich (rd. 1.730 m<sup>2</sup>) wird von einer regelmäßig kurzgehaltenen Wiese (Rasen/Intensivgrünland) bestimmt. Einzelne Bäume und Sträucher befinden sich im Nordosten, dabei auffällig ist ein alter Walnuss-Baum. Im Südosten besteht eine Gruppe aus mehreren Bäumen und Großsträuchern verschiedenster Laubholzarten (Birke, Spitzahorn, Hainbuche, Walnuss) sowie Nadelgehölzen und einigen Ziersträuchern.

Nach Osten schließt sich eine großräumige private Grünfläche mit dorftypischen Zier- und Nutzflächen und Obstgehölzen an. Jenseits des Feldwegs im Westen befindet sich ein bewirtschafteter Garten/Grabeland, nach Süden und Südosten schließen sich Grünland- und Weideflächen an, die weitere landschaftliche Umgebung ist durch Ackerflächen geprägt.



## Planung

Mit der geplanten Einbeziehungsfläche kommt es im nördlichen Plangeltungsbereich erstmalig zur Inanspruchnahme von bisher offener Bodenfläche, womit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes, bzw. Umweltauswirkungen einhergehen, wie sie das Naturschutzrecht als Eingriffe definiert. Betroffen ist in erster Linie das Schutzgut Boden sowie ein Teil der vorhandenen Vegetation. Für die übrigen Schutzgüter ist in Anbetracht der geringen Größe und der Art des Vorhabens derzeit nicht mit gravierenden Umweltfolgen zu rechnen.

Für die zukünftige bauliche Nutzung wird eine Einbeziehungsfläche von rd. 925 m<sup>2</sup> festgesetzt. Anhand der für Mischgebiete zulässigen GRZ wird damit ein Versiegelungsgrad von bis zu 60 % der Grundfläche ermöglicht, was rd. 555 m<sup>2</sup> entspricht.

Mit der geplanten baulichen Nutzung kommt es wegen der räumlich gering bemessenen Einbeziehungsfläche innerhalb des Gesamtgrundstückes zu einer mäßigen Neuversiegelung bzw. dauerhaften Inanspruchnahme von Grundflächen und damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird weiterhin an Ort und Stelle erfolgen können.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Einbeziehungsfläche anhand der gemäß dem Einfügungsgebot zulässigen Bauhöhe und -form nicht zustande kommen.

Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung, der angestrebten Nutzung sowie der geringen Bauvolumen, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stofflichen oder Geruchsemissionen oder erheblichen Schallemissionen nicht zu rechnen. Es werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre erwartet.

Im Plangebiet bestehen aktuell wegen des Störpotenzials durch die Kfz-Werkstatt und mangels geeigneter Strukturen nur geringe Lebensraumqualitäten für die heimische Tierwelt. Bei Ortsbegehungen im August-September 2020 wurden in den Bäumen keine Nester festgestellt, grundsätzlich besteht aber die Eignung für Nist- und Brutstätten. Für Fledermäuse kommt das Gelände ggf. als Teil ihrer Jagdreviere oder als kurzfristiger Unterschlupf in Frage, für die Zauneidechse sind keine geeigneten Strukturen vorhanden. Mit den neuen Nutzungen wird es nicht zu erheblichen, zusätzlichen Verschlechterungen der Lebensraumfunktionen kommen (s. u.). Auswirkungen auf mögliche Lebensstätten in der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Betroffen von der zusätzlichen Versiegelung und der Neugestaltung sind neben der Bodenvegetation auch die Obstgehölze im Bereich der aktuellen Hühnerhaltung und möglicherweise auch die südlich davon befindlichen Einzelgehölze.

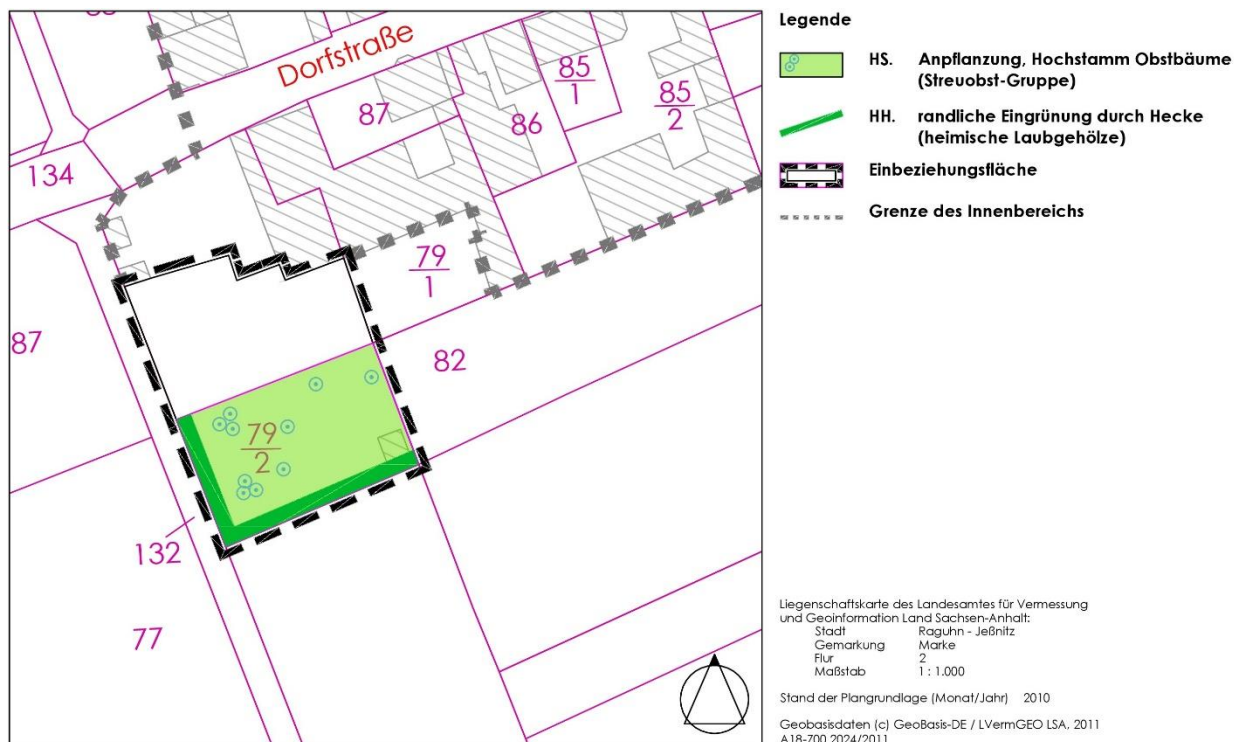
Die Obstgehölze sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Raguhn-Jeßnitz nicht geschützt, da es sich hier nicht um eine Streuobstwiese handelt. Die Laubbäume sind geschützt, wenn sie einen Stammumfang (STU) von mindestens 50 cm, gemessen in 1 m Höhe aufweisen oder bei mehrstämmigen ein Stammumfang von mindestens 30 cm erreicht ist. Dies trifft auf einige Bäume zu, auch auf die beiden vorhandenen Walnussbäume. Die genaue Betroffenheit der einzelnen Bäume kann abschließend erst mit der konkreten Vorhabenplanung, bzw. dem Bauantrag ermittelt werden.

Während im nördlichen Plangeltungsbereich eine neue mischgebietstypische Bebauung angestrebt wird, sollen im südlichen Plangeltungsbereich Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durchgeführt werden. Ebenfalls dort kann der Ausgleich für die ggf. betroffenen Einzelbäume nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung stattfinden. Zur Verfügung steht eine Fläche von insgesamt rd. 1.030 m<sup>2</sup>.

Mit der durch die festgesetzten Anpflanzungen angestoßene Entwicklung einer Streuobst-Gruppe und heimische Sträuchern sowie Hecken werden neue Lebensraumqualitäten geschaffen. Die Anpflanzungen dienen der Ortsrandeingrünung und stellen auch eine ästhetische Bereicherung für das aktuelle Landschaftsbild dar, in dem sie vom Siedlungskörper in die Umgebung "überleiten".

Hinweis:

Bei der Auswahl der Pflanzen zur geplanten Eingrünung (Hecke) ist darauf zu achten, dass Laubgehölze ausgewählt werden, die nicht in die Landwirtschaftsfläche hineinwachsen.



#### Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem "Modell LSA" <sup>10/11</sup>

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Wert- punkte (WP/m²)	Fläche	Bio- topwert	Planwert
<b>Bestand</b>					
AK	Hausgarten mit Kleintierhaltung	6	225 m²	1.350 WP	
GS./Gl.	Rasen (Intensivgrünland)	9 *	1.700 m²	15.300 WP	
VPZ	Betonfläche	0	30 m²	0 WP	
Summe			1.955 m²	16.650 WP	
<b>Planung</b>					
Bl.	Bebauung (MI) GRZ=0,6	0	555 m²		0 WP
AK.	MI begrünt / Hausgarten	6	370 m²		2.220 WP
HH./ HS.	Strauch-Baumhecke (zweizeilig) / Wiese mit Obstbaumgruppen (Streuobst)	15	1.030 m²		15.450 WP
Summe			1.955 m²		17.670 WP

\*Mittelwert

Bestand (Biotopwert)	16.650 WP
Planung (Planwert)	17.670 WP
Bilanz	+ 1.020 WP

<sup>10</sup> Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S.174)

<sup>11</sup> Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009

#### Hinweise:

Bei der Baufeldfreimachung ist zu berücksichtigen, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG verboten ist Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Vorhandene Gehölze mit einem Erhaltungsgebot sind während des Bauvorhabens gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigung zu schützen.

#### **4. HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG - vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873). Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internetpräsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt: <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>. In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 18.04.2017, BGBl. I S. 896, in der derzeit gültigen Fassung) sind die beim Umbau/Neubau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
4. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit \* sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 3 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).

5. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
6. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die (gewerbsmäßige) Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV'5) geregelt.
7. Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o. g. Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.4 "Bauschutt", einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen (z. B. bei der Befestigung von gebäudenahen Flächen/Terrassen, Zuwegungen etc.), sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.
8. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des o. g. Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 "Bodenmaterial", einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt. Der Einsatz von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
9. Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
10. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs.1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Bodenschutzbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass eine Gefährdung des Bodens auszuschließen ist (§§ 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Insbesondere die Lagerung und Tätigkeiten mit boden- und wassergefährdenden Materialien haben so zu erfolgen, dass keine Verunreinigungen des Bodens entstehen können. Bei Aushub- und

- Bohrarbeiten ist daher darauf zu achten, dass Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind und dass Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung nur mit untergelegter Folie oder Wanne bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
2. Entsprechend § 1 Abs.1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Durch die vorgesehene Bebauung der Fläche entsteht teilweise eine Versiegelung bisher offenen Bodens. Um Eingriffe in den Boden/Naturhaushalt auszugleichen, sollen Anpflanzungen (Entwicklung einer Streuobst-Gruppe sowie Eingrünung durch eine Hecke/ Sträucher) getätigt werden.
  3. Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
  4. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.

Aus dem Zuständigkeitsbereich des Landkreises Anhalt Bitterfeld – Kreisstraßen sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen

1. Planungsunterlagen bezüglich einer eventuell zu errichtenden Zufahrt von und auf die Kreisstraße K 2052 bzw. die Errichtung von Leitungstrassen öffentlicher Versorger entlang und/oder der Querung der Kreisstraße K 2052 sind dem Amt 68 (Amt für Hochbau, Tiefbau und Gebäudemanagement) rechtzeitig bis spätestens 3 Wochen vor Baubeginn zur Genehmigung vorzulegen. Der Erlaubnisnehmer hat die Baumaßnahme so herzustellen, dass keine Gefährdung der öffentlichen Nutzung sowie keine Schäden an der Kreisstraße entstehen. Die Kosten für diese Aufwendung trägt der Erlaubnisnehmer. Der Beginn der Arbeiten ist der Kreisstraßenmeisterei Anhalt-Bitterfeld, Merziener Str. 112 in 06366 Köthen (Anhalt) mindestens eine Woche vor Baubeginn anzuzeigen (Tel.: 03496-508511).
2. Weitere Maßnahmen, welche in der Umsetzung bzw. Teilumsetzung den Landkreis Anhalt-Bitterfeld als Baulastträger der Kreisstraßen betreffen sind wie immer rechtzeitig anzumelden.

## **5. VERFAHRENSVERMERK**

Diese Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Raguhn-Jeßnitz in der Sitzung am \_\_.\_\_.2021 gebilligt.

Raguhn-Jeßnitz, den .....

.....  
Bürgermeister

Anlage:

- Archäologische Kulturdenkmale und Flächen mit begründeten Anhaltspunkten



Anlage: Archäologische Kulturdenkmale und Flächen mit begründeten Anhaltspunkten<sup>12</sup>



## Legende

### **Archäologische Kulturdenkmale (§14.1)**

 Archäologische Fundstelle (§14.1)

### **Begründete Anhaltspunkte (§14.2)**

 Begründete Anhaltspunkte (§14.2)

---

<sup>12</sup> Auszug aus der Anlage zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle vom 11.02.2021