



Begründung zur Satzung
zur Entwicklungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

„Neuenhäuser“

Planungshoheit:	Gemeinde Petersberg Götschetalstraße 15 OT Wallwitz 06193 Petersberg
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle / Saale
Planungsstand:	August 2023

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORBEMERKUNGEN	3
1. Ziel der Entwicklungssatzung	3
2. Planungserfordernis	3
3. Wirkung der Entwicklungssatzung.....	4
B. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN.....	4
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2. Verfahren	6
C. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	6
1. Lage, Größe und Bestand	6
2. Geplante bauliche Nutzung	7
3. Schutzgebiete	8
4. Denkmalschutz.....	8
5. Hochwasserschutz	8
6. Altlasten	8
7. Katastrophenschutz.....	8
8. Luft- und Lärmimmissionen	9
D. VERKEHRSERSCHLIESSUNG.....	9
E. VER- UND ENTSORGUNG	10
1. Leitungsauskunft	10
2. Trinkwasser.....	10
3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser	10
4. Löschwasser	11
5. Elektroenergieversorgung	11
6. Telekommunikation	12
7. Abfall.....	12
F. Hinweise aus der Beteiligung gemäß § 4 BauGB.....	12
1. Geologie.....	12
2. Landwirtschaft.....	12
G. ARTENSCHUTZ	13
H. NATURHAUSHALT	14

Anlagen

- 1 - Lage in der Ortschaft
- 2 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 3 - Städtebaulicher Begleitplan (unverbindlich)
- 4 - Löschwasserkonzept (Auszug)

A. VORBEMERKUNGEN

1. Ziel der Entwicklungssatzung

Die städtebaulichen Satzungen des § 34 BauGB dienen in einfach gelagerten Fällen der Fortentwicklung vorhandener Siedlungsansätze und Ortsteile, ohne dass es dazu eines sonst notwendigen Bebauungsplanes bedarf. Auf diese relativ einfache Weise kann neues Baurecht geschaffen werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich, die noch keine Ortsteilqualität haben, aber einen entwicklungsfähigen Siedlungsansatz aufweisen, als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festgelegt und im Rahmen einer so genannten „Entwicklungssatzung“ als Bauland entwickelt werden. Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB beurteilt.

Da ausschließlich die Gemeinde Petersberg Planungshoheit über die Fläche ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Gemeinde über die Aufstellung der Entwicklungssatzung zu befinden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 die Aufstellung der Entwicklungssatzung „Neuenhäuser“ beschlossen.

2. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung der Entwicklungssatzung soll für den ausgewiesenen Bereich in der Gemarkung Krosigk das Planungsrecht für eine Wohnbebauung eines einzelnen Eigenheimes in einer Baulücke geschaffen werden.

Das Flurstück 243 muss dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet werden und steht derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Die Flurstücke 245 und 248 liegen zwar im unbebauten Innenbereich sind aber als Fläche zu klein für die Aufnahme eines Einfamilien- Wohnhauses mit Nebenanlagen.

Mit der Entwicklungssatzung ist die Abgrenzung und Festlegung der bebauten Ortsteile in der Straße „Neuenhäuser“ vorgesehen. Die einbezogene Fläche des einzelnen Baugrundstückes ist durch die baulichen Nutzungen der angrenzenden Fläche entsprechend geprägt.

Geplant ist die Neuausweisung eines Baugrundstückes als Lückenschluss im Nordwesten der Ortslage, da dieser von der vorhandenen Straße „Neuenhäuser“ erschlossen werden kann. Der nordwestliche Ortsrand erfährt in diesem Bereich eine sinnvolle städtebauliche Abrundung. Mit der Planung eines Baugrundstückes in der Ortslage Krosigk wird die angrenzende Siedlungsstruktur geschlossen. Die entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1 a BauGB), weil die gesicherte Erschließung der Flächen schon gegeben ist.

Die in Rede stehende Fläche entfaltet derzeit keinen für einen Bebauungszusammenhang notwendigen prägenden Charakter und ist somit aus rein planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich zuzuordnen.

Bei einer Bebauung der Fläche, die dem Innenbereich nicht mehr zugerechnet werden kann, kommt es zu einer ungewollten Zersiedlung und damit zu städtebaulichen Spannungen. Um der entstehenden Zersiedlung entgegen zu wirken, ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich eine planerische Konkretisierung in Form einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

3. Wirkung der Entwicklungssatzung

Für das vom Geltungsbereich der Entwicklungssatzung erfasste Grundstück ist ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die vorhandene Bebauung erforderlich. Die Satzung schafft innerhalb ihres Geltungsbereiches neues Baurecht. Hier gilt fortan das sich aus § 34 BauGB ergebende grundsätzliche Baurecht nach Maßgabe des Einfügungsgebotes.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung und die wenigen Textlichen Festsetzungen, die im Rahmen einer Entwicklungssatzung zulässig sind, orientieren sich an der umgrenzenden Wohnbebauung, um eine städtebauliche, verträgliche Ordnung für den vorliegenden Gebietscharakter beizubehalten. Maßgeblich sind insbesondere die angrenzenden Wohnhäuser der Straße „Neuenhäuser“, „Im Horchen“ und „Kaltenmarker Anger“.

B. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND VERFAHREN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Grundlage für die Aufstellung der städtebaulichen Entwicklungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Gesetzgeber hat an die erleichterte Schaffung von Bauland nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB enge Voraussetzungen geknüpft, da die Gefahr besteht, dass die Zielsetzung des BauGB, den Außenbereich möglichst von Bebauung freizuhalten, zugunsten von Baurechtschaffung ins Hintertreffen geraten könnte.

Wesentliche Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung sind daher:

- a) die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- b) keine Begründung einer Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen
- d) keine Anhaltspunkte 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

zu a) geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (vgl. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Das heißt, sie muss gewährleisten, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende Struktur entsteht.

Die Einhaltung der Ziele der Raumordnung muss sichergestellt sein und durch die Planung dürfen keine neuen bodenrechtlichen Konfliktsituationen entstehen.

Die Ziele der Raumordnung werden durch die Entwicklungssatzung nicht berührt. Die Errichtung eines Wohnbauvorhabens, das sich in die Umgebung einfügen hat, berührt keine Belange, die über die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft hinausgehen.

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Die Satzung darf nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründen. Durch die Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, für die nach Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung durchzuführen ist oder für die das jeweilige Landesrecht eine UVP vorsieht.

Eine Wohnbebauung in Form von einem Einfamilienhaus stellt keine UVP-pflichtigen Vorhaben dar, so dass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der FFH-Schutzgebiete und der europäischen Vogelschutz-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Auch diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Der Satzungsbereich liegt außerhalb von nach EU- oder nationalem Recht geschützten Gebieten.

zu d) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Es ist festzustellen, dass mit der Planungsabsicht kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Es sind weiterhin bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Entwicklungssatzung ist somit gegeben.

2. Verfahren

Für die Entwicklungssatzung ist vom Gesetzgeber ein Beteiligungsverfahren (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB) vorgesehen. Hierbei sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden.

§ 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB findet in Form einer öffentlichen Auslegung statt, während der die Planunterlagen in den Verwaltungssitzen der Gemeinde Petersberg zu jedermanns Einsichtnahme ausliegen. Parallel dazu sind die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Gemeinderatsitzung ausgewertet und abgewogen.

Das Ergebnis der Abwägung wird, soweit erforderlich, in die Begründung zur Satzung eingestellt bzw. in die Planzeichnung eingearbeitet.

C. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

1. Lage, Größe und Bestand

Der Bereich der Entwicklungssatzung liegt „Im Horchen“ zwischen den Ortslagen von Kaltenmark und Krosigk in der Gemeinde Petersberg.

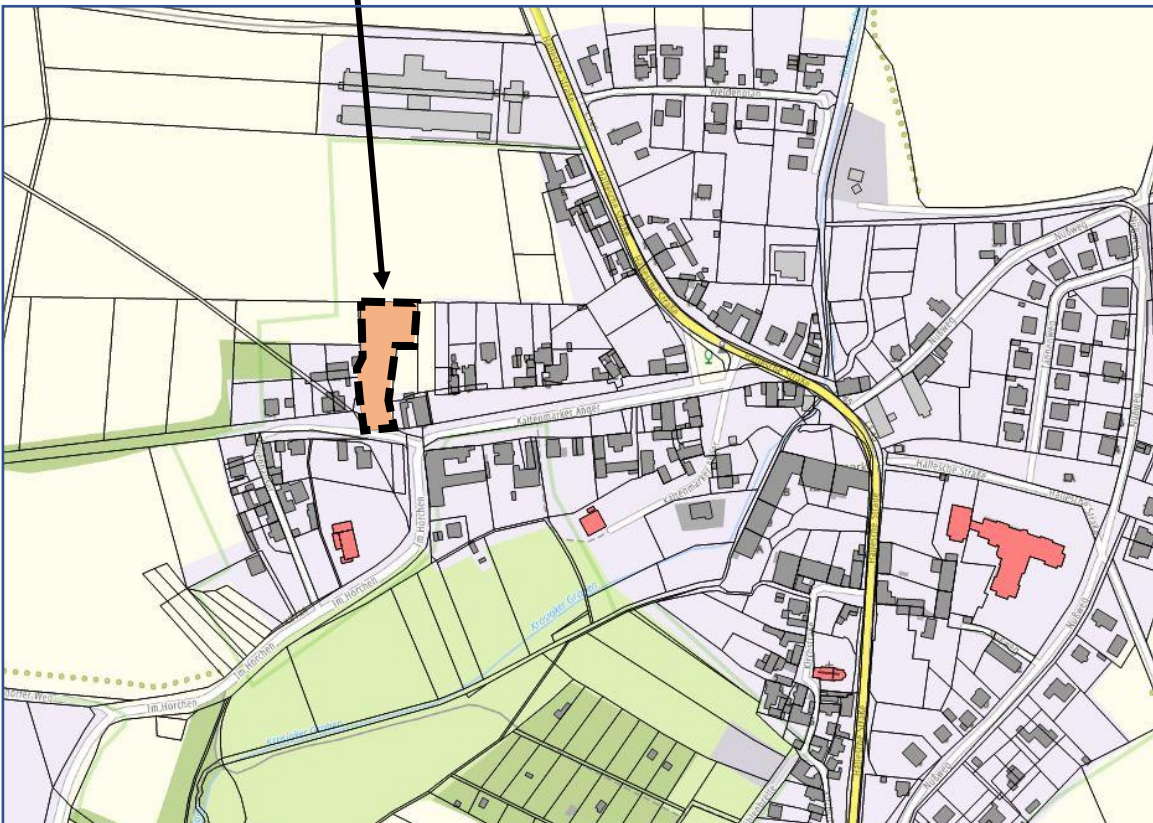
Der Geltungsbereich grenzt im Osten und Westen an die vorhandene Bebauung der Straße „Neuenhäuser“ und im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der Geltungsbereich ist im Osten, Westen und Norden mit einem Zaun weitgehend abgegrenzt. Die im Osten und Westen angrenzenden Flächen sind mit Wohnbauten einschließlich umfangreichen Nebengelassen mit entsprechend ländlichem Charakter bebaut.

Die Fläche des Flurstückes 243 ist hingegen vollständig unbebaut .

Der Liegenschaftsbestand der Satzung umfasst ausschließlich die Flurstücke 243, 245, und 248 der Flur 11 der Gemarkung Krosigk und befindet sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von ca. 2.380 m² und wird derzeit als private Fläche mit Ackerbewirtschaftung genutzt. Das Plangebiet selbst ist im Bestand sehr monoton und derzeit einzig zur Bewirtschaftung zugänglich.

Geltungsbereich der Satzung



Kartengrundlage: ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2023, A18-8025675-12

2. Geplante bauliche Nutzung

Mit der Aufstellung der Satzung soll die Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Wohnbebauung mit einem einzelnen Eigenheim einschließlich zugehörigen Nebengelassen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche auf dem Grundstück geschaffen werden.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt in die Eigenart der näheren Umgebung und die Erschließung gesichert ist.

Die künftige Wohnbebauung des Einfamilienhauses hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

3. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich nicht bekannt. Das bestätigte das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege Sachsen-Anhalt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)* *Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein. (Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

6. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

7. Katastrophenschutz

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM- GAVO) vom 20. April 2015 (GVBl. LSA, Nr. 8/2015) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Die Flächen für das o.a. Projekt wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft.

Eine Belastung der Flächen aus dem vorliegenden Lageplan mit Kampfmitteln/Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen nicht bekannt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM- GAVO die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS), Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

8. Luft- und Lärmimmissionen

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Die Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen zur Wärme- oder Warmwassererzeugung unterliegen, in Abhängigkeit vom Brennstoffeinsatz und der Feuerungswärmeleistung der Anlage, den Anforderungen der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38).

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

D. VERKEHRERSCHLIESSUNG

Für § 34 BauGB reicht grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist. Ein Vorhaben muss sich grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abfinden, den der jeweilige Innenbereich aufweist.

Das Grundstück liegt direkt an der Straße „Neuenhäuser“, von der aus bereits jetzt schon die verkehrliche Erschließung erfolgt. Die verkehrliche Erschließung ist sichergestellt. Eine weitere Zufahrt ist nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anforderung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

E. VER- UND ENTSORGUNG

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung. Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Gemeinde Petersberg OT Krosigk wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis sichergestellt.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Krosigk ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis mit Sitz in Petersberg OT Gutenberg. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Gemeinde. Im Rahmen der Beteiligung wurde der WAZV Saalkreis um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine Stellungnahme liegt vor.

Der WAZV Saalkreis teilt mit, dass das Plangebiet trinkwasser- und abwassertechnisch (Mischwasser) erschlossen ist. Es ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der geringen Dimensionierung der Kanalisation nur das anfallende Schmutzwasser im üblichen Maß eines Einfamilienhauses abgeleitet werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf Grund der vorgenannten Gründe gedrosselt einzuleiten. Sollte es durch ein Mehranfall von Schmutzwasser und / oder einer nicht möglichen Versickerung des Niederschlagswasser notwendig werdenden vorgenannten Mischwasserkanal aufzuweiten, gehen diese Leistungen zu Lasten des zukünftigen Erschließungsträgers / Bauherren.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte vorzugsweise gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der WAZV Saalkreis als zuständiger Entsorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

Zur Deckung des Grundschatzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

5. Elektroenergieversorgung

Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhalten unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

6. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Zwecks Realisierung des Hausanschlusses ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate) vom Eigenheimbauer/Bauherren eine Beauftragung bei der Telekom Deutschland GmbH vorzunehmen. Um die Planung und Baudurchführung zu gewährleisten ist eine rechtzeitige Beauftragung erforderlich.

7. Abfall

Da durch die Entwicklungssatzung die Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsstrukturen ermöglicht wird, ist die öffentliche Abfallentsorgung über das örtlich zuständige Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Entsprechende Voraussetzungen für die Entsorgung wie z.B. der Standplatz der Abfalltonnen am Tag der Entsorgung, sind zu beachten und mit dem Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

F. Hinweise aus der Beteiligung gemäß § 4 BauGB

1. Geologie

Durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird empfohlen, dass im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, so dass die Gründung den Begebenheiten angepasst werden kann.

Im Hinblick auf eine eventuell geplante Regenwasserversickerung mittels Anlagen ist darauf zu verweisen, dass die geologischen Voraussetzungen für die konzentrierte Versickerung als ungünstig einzustufen sind (gering durchlässiger Geschiebemergel unter Lößbedeckung). Es wird deshalb empfohlen, diesbezüglich gezielte Standortuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 durchzuführen.

2. Boden

Die untere Bodenschutzbehörde weist in der Stellungnahme darauf hin, dass an den dem Grundstück eine Möglichkeit für das Aufstellen der erforderlichen Anzahl Abfallbehälter (Restabfallbehälter, Gelbe und Blaue Tonne sowie ggf. Biotonne) zu schaffen.

Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis zu entsorgen. Hinweise und Formulare hierzu stehen unter www.saalekreis.de/de/abfall-entsorgung.html zur Verfügung.

3. Landwirtschaft

Gemäß der Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd steht geschrieben, dass es sich im Vorhabengebiet um ein Archivboden handelt. Die Bodenfunktion besteht bei Archivboden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Vom Plangebiet ausgehend werden nördlich und westlich unmittelbar angrenzend an die geplante Wohnbebauung weiterhin Flächen landwirtschaftlich genutzt. Seitens des ALFF Süd wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es bei der Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

Auf dieses Konfliktpotenzial sind die zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer rechtzeitig hinzuweisen. Es sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, z. B. Anpflanzung von Gehölzstreifen im Rahmen einer Eingrünung des vorgesehenen Wohnbaustandortes, um die oben genannten Auswirkungen zu mindern. Es wird empfohlen, eventuell erforderliche landschaftspflegerische Maßnahmen zur Minderung des Konfliktpotenzials zu verwenden.

Weiterhin weist das ALFF Süd daraufhin, dass der Vorhabenstandort „sehr hoch“ (ENAT 5) bis extrem hoch (Enat 6) wassererosionsgefährdet ist. Der derzeit im Norden und Westen angrenzende bewirtschaftete Feldblock ist als erosionsgefährdet mit CC_{Wasser} 1 eingestuft.

Gemäß § 4 des BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, sowohl Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen, als auch bei eingetretenen schädlichen Bodenveränderungen diese zu sanieren.

Gemäß § 7 des BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

In Bezug auf den Eigenschutz zur geplanten Bebauung sind Schutzmaßnahmen, z. B. Aufschüttungen vor Erosionsschäden zu errichten.

G. ARTENSCHUTZ

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Auf § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (vom 20.04.2013, BGBl. Teil I S. 831 m.W.v. 25.04.2013) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG wird verwiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsunterlagen müssen die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG betrachtet werden. Die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen.

Für die Entwicklungssatzung „Neuenhäuser“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Darin ist die Bestandsaufnahme und Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt.

Entsprechend dieser Beurteilung sind Auswirkungen der geplanten Bebauung auf streng geschützte Arten bzw. die europäischen Vogelarten weitgehend nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Entwicklungssatzung (siehe Anlage zur Begründung).

H. BODENSCHUTZ

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Flächen erfolgen.

Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan durch Optimierung der im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung. Die Plangebietsfläche wird nicht vollständig versiegelt – Grundflächenzahl 0,4.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen zur Entsiegelung und Wiedernutzbarmachung.

Mit der Planung werden in einem äußerst geringfügigen Maß Flächen versiegelt. Zur Ausbildung der Wege und Befestigung von Flächen werden wasserdurchlässige Beläge auch nur wassergebundene Decken favorisiert.

Schottergärten sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht zu befürworten und sind zudem bauordnungsrechtlich untersagt.