

**Stadt Osterfeld**



# **Begründung**

**zur**

**Ergänzungssatzung Nr. 1  
Gartenstraße Ortsteil Osterfeld  
gemäß § 34 Abs. 4 BauGB**

**Entwurf**

Erstellt 17.04.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensablauf	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Ergänzungssatzung	3
1.3	Überregionale Planungen	4
1.3.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt	4
1.3.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle	4
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>GRÖSSE, LAGE, BESTAND UND UMFELD</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>SCHUTZGEBIETE</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
7.1	Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.2	Maßnahmen für den Ausgleich für die Versiegelung	9
<b>8</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>NATURSCHUTZ und Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
9.1	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft und Bewertung	13
<b>10</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>NACHRICHTLICHE UEBERNAHMEN</b>	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Anlage - Gesetzliche Grundlagen / Quellen</b>	<b>16</b>

## **1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 04.05.2023 eingeleitet. Das Satzungsverfahren wird nach § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Eckdaten des Verfahrensablaufes

08.06.2023	Aufstellungsbeschluss
22.06.2023	Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Heimatspiegel
08.06.2023	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
30.06. - 31.07.2023 22.06.2023	öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Heimatspiegel
14.06. - 14.07.2023	TÖB – Beteiligung
September 2023	Abschließende Abwägung
September 2023	Satzungsbeschluss
	Ausfertigung
	Bekanntmachung = Rechtskraft

*Kursiv – geplante Termine*

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Ergänzungssatzung**

Gemäß § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), kann die Gemeinde durch Satzung: „einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

Da es sich bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung um eine bisherige Außenbereichsfläche handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmalig Baurecht. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbepflanzten Innenbereichs zum Außenbereich zu erweitern und dadurch eine Möglichkeit zur Bebauung zu schaffen sowie einen abgerundeten Ortsrand zu bilden. Mit der Satzung wird ein Baugrundstück welches noch durch die Gartenstraße verkehrstechnische ohne weitere Maßnahmen erschlossen ist und die beidseitige Bebauung der Straße abschließt in den Innenbereich einbezogen.

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

Die Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhauses) begründet keine UVP-Pflicht.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

Von der Ergänzungssatzung ist kein Erhaltungsziel eines Natura 2000 Gebiet betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung der Satzung gegeben.

Für das Aufstellungsverfahren der Innenbereichssatzung (hier Ergänzungssatzung) gilt § 34 Abs. 6 BauGB. Es kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung, d.h. mit der Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

### **1.3 Überregionale Planungen**

#### **1.3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung (12.03.2011) in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Dieser schreibt für das Plangebiet keine nachhaltigen Ziele der Raumentwicklung fest.

Die Landesregierung von Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 beschlossen, den Landesentwicklungsplan (LEP) neu aufzustellen. Der Landesentwicklungsplan, der aktuell noch aus dem Jahr 2011 stamm soll an die neuen Rahmenbedingungen, Aufgaben und Herausforderungen angepasst werden. Mit der Planung sind die unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten des Raums aufeinander abzustimmen. So bedarf es neuer Strategien zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung, aber auch zur Lösung bzw. Minimierung der Konflikte, die sich zum Beispiel aus dem Erhalt von Natur und Landschaft und der Nutzung für Wohnen, Gewerbe, dem Ausbau der Infrastruktur und dem Abbau von Rohstoffen ergeben.

Mit den Festlegungen im LEP sollen wichtige planerische Voraussetzungen für die zukunftsfähige Entwicklung Sachsen-Anhalts geschaffen werden.

#### **1.3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle**

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Entsprechend § 1 Abs. 4 i.V. m. § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder (dazu gehört der Burgenlandkreis) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und dem Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht. Dieser ist am 28.03.2020 in Kraft getreten.

Seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle aufgestellt. Dieser ist mit Datum vom 12.12.2019 genehmigt.

Die Stadt Stößen hat lt. Regionaler Entwicklungsplan keine zentralörtliche Funktion. Das nächste und zuständige Grundzentrum ist in Osterfeld. Die Stadt Osterfeld obliegt die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie der großflächige Einzelhandel.

Gemäß REP 5.1.3.2.2.Z liegt die Verbandsgemeinde im ländlichen Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen Entwicklungspotentialen.

Ziel dieser Festlegung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System Zentraler Orte weiter zu entwickeln (Z5.2.1.REP). Im System der zentralen Orte ist die Stadt Osterfeld als Grundzentrum eingestuft. Diese dienen der Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft und sind zu sichern und zu entwickeln (Z 5.1.18 REP).

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Stadt Osterfeld gehört zur Verbandsgemeinde Wethautal. Zu ihr gehören die Ortsteile Goldschau, Haardorf, Kaynsberg, Kleinhelmsdorf, Osterfeld, Roda, Waldau und Weickelsdorf. Aktuell hat die Gemeinde ca. 2495 Einwohner. Osterfeld ist Sitz der Verbandsgemeinde Wethautal und hat als Grundzentrum Versorgungsfunktionen zu erfüllen.

Anlass für die Aufstellung der „Ergänzungssatzung Nr. 1 Gartenstraße Ortsteil Osterfeld. ist die beabsichtigte städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes und die Schaffung eines Bauplatzes zur Errichtung eines Wohnhauses für eine junge Osterfelder Familie. Die Fläche steht auch eigentumsrechtlich zur Verfügung.

Mit der Satzung wird die bestehende Siedlungsstruktur im Bereich Gartenstraße um ein Baugrundstücke erweitert. Die geplante Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es wird das Ende einer einseitig bebauten Straße in den Innenbereich

einbezogen, so dass damit die Möglichkeit der zweiseitigen Bebauung entlang der gesamten Straße möglich ist. Es erfolgt eine Abrundung des Ortsrandes im Bereich Gartenstraße Osterfeld . Mit der Satzung erfolgt keine Erweiterung des Ortsteils als ausufernde Bebauung.

Die Bebauung des Umfeldes ist durch eingeschossige Bebauung mit vorwiegend Satteldächern unterschiedlicher Neigungen geprägt.

Eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die aktuelle Prägung ist eine wesentliche Voraussetzung zur Zulässigkeit der Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung. Dies ist eine der Hauptvoraussetzungen für die Zulässigkeit der Satzung.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung dient dazu, die räumliche Abgrenzung des unbepflanzten Innenbereichs zum Außenbereich geringfügig zu erweitern und dadurch den Ortsrand abzurunden und die Möglichkeit zur Bebauung zu schaffen.

Die Fläche ist verkehrstechnisch erschlossen, die Medien liegen bereits in der Gartenstraße und wurden teilweise erst in der jüngsten Vergangenheit verlegt.

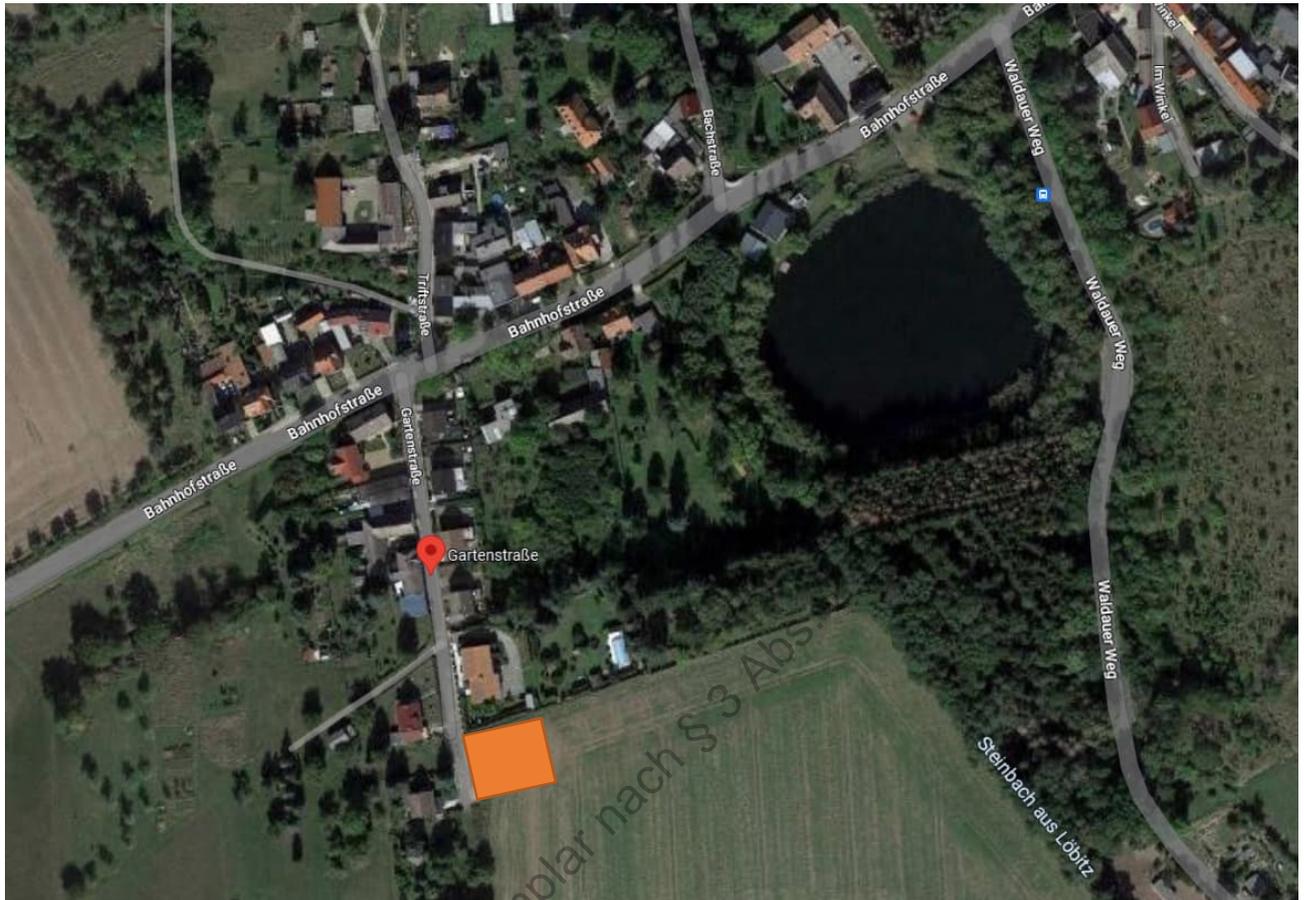
Die Verbandsgemeinde Wethautal verfügt mit Datum vom 21.06.2006 für den Ortsteil Osterfeld über einen Teil- Flächennutzungsplan. Hierin ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **3 GRÖSSE, LAGE, BESTAND UND UMFELD**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 218/6 in der Flur 4 der Gemarkung Osterfeld mit einer Fläche von ca. 1200 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt im Südwesten von Osterfeld am östlichen Ende der Gartenstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Wohnhaus Gartenstraße Nr. 46.

Bisher wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.



**Quelle**

<https://www.google.com/maps/place/Gartenstra%C3%9Fe,+06721+Osterfeld/@51.0760729,11.9250887,422m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47a695f5b89cb063:0x838722096b2a9fa2!8m2!3d51.0755384!4d11.9253646!16s%2Fg%2F1txy1bp6> mit Ergänzung Geltungsbereich

Das Grundstück liegt an einer vorhandenen Straße und ist medientechnisch voll erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Wohngrundstück. Mit der Abrundung wird bis zum Ende der Straße eine beidseitige Bebauung möglich und der Erschließungsvorteil kann genutzt werden.

Die Nördlich und westlich vorhandene Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern mit Satteldach (ausgebautem Dachgeschoss). Ebenso die gesamte Bebauung beidseitig entlang der Gartenstraße. Diese Bebauung stellt auch die für die Satzung erforderliche Prägung dar. Es bedeutet nicht, dass hier unbedingt ein Wohnhaus eingeschossig mit Satteldach errichtet werden muss.

Als neue Bebauung soll ein modernes Einfamilienhaus entstehen dürfen, was durchaus hinsichtlich des Maßes der Bebauung auch in gewissem Umfang abweichen kann und sich trotzdem in die Umgebung einfügt. Vorstellbar wäre auch ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Dach oder ein eingeschossiges Wohnhaus mit Walmdach o.ä.

Die Fläche fällt von Westen nach Osten und Süden nach Norden.

#### **4 DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE**

Aktuell gibt es keine Hinweise zum Vorliegen eines archäologischen Kulturdenkmals. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass die Belange der Archäologie gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes LSA zu beachten sind. Hierzu zählt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes Land 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 Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Die Dokumentation und Bergung ist zeitlich und finanziell durch den Investor/ Bauherren zu gewährleisten.

#### **5 SCHUTZGEBIETE**

Die Flächen des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung liegen in keinem Schutzgebiet.

#### **6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

Im Rahmen der Planung für Bauvorhaben ist die äußere Erschließung rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen und Anträge auf Versorgung zu stellen.

#### **7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

##### **7.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die mit dem Wohngebäude überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgeschrieben. Innerhalb dieser Baugrenzen ist das künftige Wohnhaus zu errichten. Garagen/ Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Weitere Festsetzungen zur Bebauung sind nicht erforderlich. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB („Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“).

Art und Maß der zulässigen Bebauung lassen sich von der benachbarten vorhandenen Bebauung ableiten. In der Nachbarschaft sind eingeschossige Wohngebäude mit Satteldach vorhanden.

## 7.2 Maßnahmen für den Ausgleich für die Versiegelung

Im Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Dabei unterliegen nur die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Um den gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzes im Rahmen dieses Satzungsverfahrens gerecht zu werden, sind in Abhängigkeit vom Eingriff - Festlegungen zur Kompensation festzuschreiben.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, in welchem Maß eine Bebauung wirklich erfolgt, kann der zu erbringende Ausgleich nicht abschließend ermittelt werden.

Daher wurde festgesetzt, dass die Kompensation des durch die Bebauung und Versiegelung erfolgenden Eingriffes in Natur und Landschaft im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

**Hierfür ist mit dem Bauantrag eine Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell für Sachsen- Anhalt vorzulegen, welche auf der Basis des Ausgangsbiotopwertes den Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf ermittelt.**

In erster Linie ist anzustreben, den Eingriffsumfang durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren. Um dem Minimierungsgebot gerecht zu werden, sollten die Zuwegungen wasserdurchlässig mit Pflaster ausgeführt werden und auf Kies- und Schotterflächen im Gartenbereich verzichtet werden.

Der erforderliche Ausgleich sollte möglichst im Nahbereich des Eingriffes (im Bereich des privaten Grundstückes) ausgeglichen werden. Ein Ausweichen auf andere geeignete Flächen ist in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

In der Regel hat der Ausgleich in der der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu erfolgen.

Als Maßnahmen bieten sich zum Beispiel an:

- Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten (Stammumfang mind. 8 - 10 cm und ein Kronenansatz von 1,8 m)
- Anpflanzung von hochstämmigen einheimischen Laubbäumen (Stammumfang mind. 8 - 10 cm und ein Kronenansatz von 1,8 m)
- Anpflanzung von mehrreihigen laubwerfenden Hecken (auch als gemischte freie Heckenpflanzung z.B. zur Grundstücksgrenze) mit einheimischen Gehölzen (Pflanzenabstand 1m – 1,5m, Reihenabstand 1 – 1,5 m)
- Fassadenbegrünungen
- Dachbegrünung von Flachdächern (z.B. Garagen und Carport)

Empfohlen werden an dieser Stelle rückwärtige Begrünungen durch eine mehrreihige frei wachsende Hecke (nicht in Form zu schneiden) durch einheimische, laubwerfende Gehölze als Sträucher mit einer Pflanzqualität von Höhe = 60 - 100 cm. Diese bieten auch einen Schutz zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche und bei Staubemissionen. Aufgrund der Geländetopographie sollte auch der Schutz bei Abschwemmungen von der Feldseite Beachtung finden. Dieser lässt sich in der Regel gut mit einer engen Bepflanzung kombinieren.

Die Ausführung der Maßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen und die Fertigstellung formlos bei der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Pflanzliste für Heckenpflanzung – einheimische laubwerfende Sträucher

Gewöhl. Berberitze	-	Berberis vulgaris
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Gewöhl. Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gewöhl. Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Feldrose	-	Rosa arvensis
Hundsrose	-	Rosa canina
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
Sparrige Stachelbeere	-	Ribes divaricatum
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhl. Felsenbirne	-	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Haselnuss	-	Corylus avellana
Sanddorn	-	Hippophae rhamnoides
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Weißdorn div. Arten	-	Crataegus spec.
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica

## **8 ERLÄUTERUNGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG**

Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden äußeren Erschließungsanlagen für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind gegeben.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Gartenstraße zur L 190 (Bahnhofstraße).

### **Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist der AZV Naumburg zuständig. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Ende 2022 wurde im Bereich der Gartenstraße ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal neu verlegt. An diese kann das Satzungsgebiet angebunden werden.

### **Niederschlagswasser**

Für die Entsorgung des auf den privaten Grundstücke anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 78 Abs.3 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) jeder Grundstückseigentümer selbst verpflichtet. In geeigneten Fällen erfolgt dies durch Versickerung, sofern dadurch das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern bzw. zu Brauchwasserzwecken zu nutzen.

Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen einer Baugrunduntersuchung abzuklären und nachzuweisen. Alternativ besteht die Möglichkeit des Anschlusses an den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der Gartenstraße. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal bedarf einer Genehmigung durch den AZV und ist gebührenpflichtig. Bei einer

Versickerung des Niederschlagswassers ist zu prüfen ob hierfür eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### **Stromversorgung**

Für den Anschluss an die Versorgung mit Elektroenergie ist die MITNETZ Strom zuständig.

Für die Erschließung der geplanten Bebauung bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsträger und ggf. der Neuverlegung von Versorgungsleitungen.

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass prinzipiell eine Versorgung von ca. vier Wohngrundstücken möglich ist. Beim Versorger ist rechtzeitig ein Antrag/ Anmeldung auf Versorgung zu stellen.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,3 m sicher zu stellen. Ein erforderliches Freilegen von Kabelanlagen ist mit unserem Servicecenter abzustimmen.

#### Hinweise der MITNETZ Strom

*Für Mittelspannungs- und Niederspannungskabelanlagen gelten Schutzstreifen von 2,00 m zu beiden Seiten der Trasse. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschächtung erforderlich.*

*Generell bitten wir Sie, ihre Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.*

*Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leitungsbedarf der Planflächen einzureichen.*

*Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.*

*Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) per Onlinezugang auf unserem Internet-Portal oder im zuständigen Servicecenter einzuholen.*

### **Wasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist die Midewa GmbH Merseburg zuständig.

Im Bereich der Gartenstraße verläuft eine Trinkwasserleitung, die vor dem Plangebiet endet.

Es wird davon ausgegangen, dass über diese das zusätzliche Grundstück versorgt werden kann.

### **Löschwasser**

Für Wohngebäude besteht i.d.R. ein Löschwasserbedarf von minimal 24m<sup>3</sup>/h bzw. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung abgesichert werden kann.

### **Gasversorgung**

Eine Gasversorgung liegt im Bereich der Gartenstraße ebenfalls an.

### **Telekommunikation**

Im Bereich der Gartenstraße verläuft eine Telekommunikationsleitung. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung über diese Leitung möglich ist.

### **Abfallentsorgung**

Die Gartenstraße verfügt über keine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Daher erfolgt eine Abholung im Anbindebereich der Gartenstraße an die Bahnhofstraße (L190). Damit ist eine Entsorgung gewährleistet.

#### Hinweis zur Ver- und Entsorgung

Vom Bauherren sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme die Versorgungsanträge bei den örtlichen Versorgern zu stellen.

## **9 NATURSCHUTZ und Umweltauswirkungen**

Gemäß BauGB ist auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr.3 ergänzend § 1a Abs.2 und 3 und § 9 Abs.1a entsprechend anzuwenden. Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr.1 beizufügen.

Mit der Ergänzungssatzung wird eine Außenbereichsfläche in Osterfeld in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Durch die Schaffung von Baurecht mit dieser Satzung, ist eine Überbauungen von Flächen möglich, mit der Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergehen.

Wenn die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG ff) ein Eingriff vor. Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im Normalfall ist im Innenbereich nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Diese Satzung kann jedoch davon abweichende Festsetzungen/ Festlegungen treffen.

Hiervon macht die Gemeinde gebrauch, da der Umfang der künftigen Bebauung nicht abschließend beurteilt werden kann. Daher erfolgt die Verlagerung der Eingriffsbewertung ins Baugenehmigungsverfahren.

Die Fläche liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet oder einem anderen Schutzgebiet nach Naturschutzrecht.

## **9.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft und Bewertung**

Gemäß Landschaftsgliederung von Sachsen-Anhalt gehört der Geltungsbereich der Satzung zum Zeitzer Bundsandsteinplateau (LE 4.9).

Dieses ist gekennzeichnet durch überwiegend waldarme, landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaften der Buntsandsteinplateaus im Bereich Zeitz-Eisenberg.

Die Potentielle Natürliche Vegetation ist durch Flattergras-Buchenwald, Rasenschmielen-Buchenwald, Hinsimsen-Buchen-Traubeneichen-Heinbuchenwald, Linden-Buchenwald, Winkelseggen-Erlen-Eschenwald und Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald gekennzeichnet. (11)

### **Boden und Geologie**

Die Gesteinsfolgen des Buntsandsteins werden örtlich überlagert durch tertiäre und pleistozäne Sedimente. Auf den Plateauflächen und Flachhängen werden diese von pleistozänen Lößbildungen überdeckt.

Für die Hochflächen bestimmend sind die Braunerde- und Staugley-Gesellschaften auf Löß- und Lehmsubstraten, begleitet durch Berglöß-Parabraunerden. In den Seitentälern der Elster lagert Kolluvium von den umgebenden Hochflächen und Talhängen.

Gemäß [geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps./resources/app/viewer....](http://geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps./resources/app/viewer....) Vorläufige Bodenkarte Sachsen-Anhalt Maßstab 1 : 50.000 ist der Boden im Plangebiet wie folgt zu bewerten:

Bodenform LF; p-u

Bodentyp Fahlerde,

Substrattyp - periglaziärer Schluff (Löss)

Terresstrischer Boden; Klasse L - Lessivès

Grundwasserferne Bodengesellschaft der Hochflächen

Braunerde-Fahlerden und Fahlerden

Gesamtbodenart Deck- und Liegendschicht - Schluff

### **Wasser**

In einer Entfernung von ca. 150 m verläuft der Steinbach, der das Gebiet von Süden nach Norden durchquert und später die Wethau speist.

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder durch Hochwasser gefährdeten Gebiet.

### **Klima/Luft**

Klimatisch ist das Territorium dem Mitteldeutschen Berge- und Hügelklima (Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland und Saaletal) zuzuordnen.

Mit 8,5 °C mittlerer Jahrestemperatur gehört die Lützen-Hohenmölsener Platte zu typischen Übergangslagen am Rande des Leegebietes der Mittelgebirge im Westen und des subkontinentalen Binnenlandklimas im Osten.

Die durchschnittliche Jahresschwankung der Lufttemperatur beträgt 17,0 – 18,5 °C, wobei die Extremwerte im Juli mit einer mittleren Temperatur bei 17,5 °C und im Januar bei -0,9 °C liegen.

Als mittlere jährliche Niederschlagsmengen werden für die Messstation Weißenfels 523 mm; Naumburg 529 mm und Osterfeld mit 586 mm angegeben.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsrandbereich von Osterfeld und schließt an vorhandene Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und großzügigen Gartenflächen an. Neben der landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im näheren Umfeld auch Gehölzbestände, die insbesondere im Hinblick auf die Naturraumausstattung und das Landschaftsbild positiv wirken.

### **10 Hinweise**

Das Ziel der Satzung besteht auch nicht in der Neuausweisung eines Wohngebietes, sondern lediglich die Zulassung eines Wohnhauses in Form eines Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich der Satzung soll somit § 34 BauGB anwendbar sein. D.h., ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung einfügt.

Daraus ist der Maßstab für eine mögliche Bebauung des Geltungsbereiches abzuleiten, d.h., z.B. richtet sich der zulässige Grad der Versiegelung (überbaubare Fläche) nach den Vorbildern, welche die rahmengebende Umgebung liefert. Legt man diesen Maßstab zu Grunde, werden max. 30 - 40% des Grundstückes versiegelt.

### **Kampfmittel**

Der Stadt Osterfeld liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ausgeschlossen werden können. 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.

### **Flurbereinigungsverfahren**

Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren BLK029 Osterfeld.

### **Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung**

An das Plangebiet grenzen im Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen kann es zu Emissionen wie Staub und Lärm (insbesondere in der Erntezeit oder beim Ausbringen von Gülle) kommen. Es wird empfohlen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche Gehölze (Hecke) als Schutzpflanzungen anzupflanzen.

Aufgrund des Geländegefälles bedarf es Geländeregulierungen. Hierbei sind Vorkehrungen gegen einen Niederschlagswassereintrag bei Starkregen zu beachten.

### **Öffentlicher Verkehrsraum**

Bei den Grundstücksanbindungen, wird öffentlicher Verkehrsraum berührt. Dabei ist im Zuge der Maßnahme mindestens 14 Tage vor Baubeginn bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (hier

Verbandsgemeinde Wethautal) ein Antrag auf Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung zu stellen.

Bei der Schaffung der Anbindung an öffentliche Straßen hat eine Abstimmung mit dem betreffenden Baulastträger zu erfolgen.

## **11 NACHRICHTLICHE UEBERNAHMEN**

Die Änderungsbereiche befinden sich alle vollständig innerhalb der nachfolgend nach §§ 6ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführten Bergbauberechtigung:

Art der Berechtigung	Bewilligung
Feldesname	Bad Kösen
Nr. der Berechtigung	II-A-d-32/92-4836
Bodenschatz Kali- und Steinsalz auf tretende Sole)	einschließlich auftretender Sole (beschränkt auf natürlich
Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer	Kurbetriebsgesellschaft Bad Lösen mbH, Rudolf-Breitscheid-Str. 2; 06628 Bad Kösen

17.04.2023

Auslegungsexemplar nach § 34 Abs. 2 BauGB

## **12 Anlage - Gesetzliche Grundlagen / Quellen**

1. Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt – LEP 2010 – vom 16.02.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160);
2. Raumordnungsgesetz – ROG – vom 22.08.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I, S. 1353);
3. Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04. 2015 (GVBl. LSA S. 170) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203),
4. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010; letzte Änderung am 28.03.2020,
5. Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle (rechtswirksam mit Bekanntmachung am 28.03.2020)
6. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, S. 6);
7. Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, S. 6);
8. Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1803)
9. Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
10. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
11. Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG – vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
12. Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 (GVBl. LSA, S. 214) BS LSA 2129.16, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Änd.umweltverträglichkeitsprüfung und weiterer Gesetze vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946);
13. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrWG-/Abfg) vom 22.

- Februar 2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I, S. 3436);
14. Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)
  15. Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
  16. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540); zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
  17. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – UVPG LSA – vom 27. August 2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Dezember 2019 (GVBl. LSA, S. 946);
  18. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt – WG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2011 (GVBl. LSA, S. 492); zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
  19. Wasserhaushaltsgesetz – WGH – vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1237);
  20. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – Fassung vom 10. Dezember 2013 (GVBl. LSA, S. 440), geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)
  21. Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung - Sachsen-Anhalt - vom 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13 vom 14.04.2009 S. 250)
  22. Sachsen-Anhalt-Viewer <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Sachsen-Anhalt-Viewer>
  23. Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001) Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt, Dr. Reichhoff, Prof. Dr. Hans Kugler, Dipl.- Geogr. Kerstin Refior, Dipl. Biol. Guido Warthemann im Auftrag des Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des LSA Landesamt für Umweltschutz SA