

Begründung

Einbeziehungssatzung

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Zscherndorfer Straße“
im Ortsteil Roitzsch
der Stadt Sandersdorf-Brehna

Planungshoheit:

**Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna**

Entwurfsverfasser:

**Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale**

INHALTSVERZEICHNIS

A	VORBEMERKUNGEN.....	2
B	PLANUNGSRECHT	3
1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	3
2.	PLANUNGSVERFAHREN	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG	5
C	BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES	6
1.	LAGE UND GRÖÖE.....	6
2.	BESTAND.....	6
3.	MÖGLICHE BAULICHE NUTZUNG.....	6
4.	DENKMALSCHUTZ.....	7
5.	ABFALL / BODENSCHUTZ	7
6.	ALTLASTEN	8
7.	KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHEN	9
8.	BERGBAULICHE BELANGE	9
9.	LUFT- UND LÄRMIMMISSIONEN	10
10.	VERMESSUNG- UND KATASTERWESEN.....	11
D	ERSCHLIEÖUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
1.	VERKEHRSERSCHLIEÖUNG	12
2.	TRINKWASSER	12
3.	LÖSCHWASSER.....	13
4.	SCHMUTZWASSER.....	13
5.	REGENWASSER	14
6.	ELEKTROENERGIE	14
7.	GASVERSORGUNG	14
8.	TELEKOMMUNIKATION	15
E	NATURHAUSHALT.....	16
1.	SCHUTZGÜTER.....	16
2.	POTENZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	17
3.	SCHUTZGUTBEZOGENE BEURTEILUNG DES EINGRIFFS.....	18
4.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	20
5.	AUSGLEICHSPLANUNG	22
F	ANLAGE	23

A VORBEMERKUNGEN

Die Grundlage für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es im Ermessen der Stadt Sandersdorf-Brehna über die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zu befinden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll für einen Teilbereich des Flurstückes 1615 der Flur 4 der Gemarkung Roitzsch das Planungsrecht für die Nutzung und Bebauung entsprechend der benachbarten Grundstücke für Wohnbebauung geschaffen werden.

Auf dem betreffenden Flurstück befindet sich unterschiedlichste Bebauung (Wohn- und Bürogebäude, Stallanlage). Die weiteren angrenzenden Flurstücke sind (südlich und westlich) mit Wohnhäusern und dazugehörigen Gärten bebaut.

Ziel einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um diese als Bauland zu entwickeln. Mit der Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung der Satzung kann die Stadt relativ zügig vereinfachtes Baurecht schaffen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

B PLANUNGSRECHT

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Schaffung von Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB zum Außenbereich nach § 35 BauGB, enthält der § 34 Abs. 4 BauGB Ermächtigungen für die Gemeinden, städtebauliche Satzungen zu erlassen.

Die städtebaulichen Satzungen dienen 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.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Vorraussetzung für die Aufstellung dieser Satzungen ist, dass

- a) sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) 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
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, bestehen.

zu a) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet, wenn eine über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis Abs. 3a BauGB hinausgehende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht oder nur begrenzt erforderlich ist.

Konkret bedeutet dies, dass sich das Vorhaben nach

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Bauweise und
- der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ)

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zusätzlich muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwartet werden.

- der Geltungsbereich der Satzung „Zscherndorfer Straße“ entspricht den Darstellungen der genehmigten 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna um die Gemarkungen Glebitzsch und Roitzsch

zu b) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Satzung keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- mit der Satzung „Zscherndorfer Straße“ ist kein Vorhaben welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

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).

- mit der Satzung „Zscherndorfer Straße“ erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

2. Planungsverfahren

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung 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 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 17.10.2011 bis 18.11.2011 im Rathaus der Stadt Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Hinweise und Anregungen wurden in dieser Zeit nicht vorgebracht.

Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlicher Stadtratssitzung ausgewertet und abgewogen.

3. Planungsrechtliche Einordnung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna hat für die Gemarkungen Roitzsch und Glebitzsch die Aufstellung der 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna beschlossen. Diese wurde mit Schreiben vom 24.08.2011 durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld als zuständige Genehmigungsbehörde mit Nebenbestimmungen genehmigt. Die Nebenbestimmungen umfassen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung und wurden in einem gesonderten Verfahren durch einen Beitrittsbeschluss am 24.11.2011 erfüllt.

In der genehmigten 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan der Stadt Sandersdorf-Brehna ist die in Rede stehende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Einer geplanten Absicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zuzustimmen, lehnte die zuständige Genehmigungsbehörde mit Verweis auf eine dadurch zu erwartende Zersiedlung des Außenbereichs ab. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich ist eine planerische Konkretisierungen in Form einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Durch die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB wird die bezeichnete Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, das heißt die Fläche wird dem Innenbereich zugeordnet. Auf diese Weise soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglicht werden. Daher ist der Einsatz dieses Instrumentes nur begrenzt möglich und an enge Voraussetzungen geknüpft.

Der Maßstab für das Einfügungsgebot eines Vorhabens ist hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche aus der näheren Umgebung abzuleiten.

C BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETES

1. Lage und Größe

Das Grundstück liegt im Norden der Ortslage von Roitzsch. Nördlich schließt sich die Garten- und Wochenendhausbebauung des Vereins „Roitzscher Südufer e.V.“ an, im Süden befindet sich vorhandene Wohnbebauung.

Bei der für die Einbeziehungssatzung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein Teilstück des Flurstückes 1615 der Flur 4 in der Gemarkung Roitzsch. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 3.720 m².

2. Bestand

Bei dem Flurstück 1615 handelt es sich um ein sehr großes Flurstück, welches größtenteils unbebaut ist. Der östlich, außerhalb der Satzung auf dem Grundstück befindliche Gebäudebestand wird als Wohn- und Bürogebäude durch den Eigentümer des Flurstückes genutzt.

Die Fläche der vorliegenden Satzung ist derzeit verpachtet. Bei dem Bestandsgebäude im Geltungsbereich der Satzung handelt es sich um eine teilweise schon ruinöse Stallanlage. Auf den unbebauten Freiflächen laufen einige Schafe und Strauße in dem abgezaunten Bereich frei herum. Der westliche Gebäudeteil dient diesen Tieren teilweise als Unterschlupf.

Die Fläche stellt sich als devastierte Grünfläche mit sehr großen Narbenschäden und Ablagerungen dar, welche nicht mehr gepflegt wird. Das Gelände verbracht und verschmutzt durch die ruinösen Gebäude und die Tierhaltung zunehmend.

Wohngebäude befinden sich süd- und westlich des Geltungsbereiches. Bei der Wohnbebauung der näheren Umgebung handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, die in offener Bauweise errichtet und von Gartenflächen umgeben sind.

3. Mögliche bauliche Nutzung

Aufgrund der Eigenart der Satzung sind im Geltungsbereich der Satzung nur solche Vorhaben zulässig, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Wesentliches Beurteilungskriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der Maßstab des Einfügungsgebotes in die nähere Umgebung. Dies wird anhand folgender Kriterien beurteilt: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (GRZ).

Maßgebend für das Einfügen nach dem Kriterium „Maß der baulichen Nutzung“ ist z.B. die wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung wie Geschossigkeit, Dachformen, Trauf- oder Firsthöhen.

Die geplante Bebauung hat sich an die Eigenart der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen, wobei die Dachform frei wählbar ist. In dem Plangebiet wird durch eine Baugrenze ein Baufeld festgesetzt, welches die maximalen Ausdehnungen einer möglichen Bebauung darstellt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung im Planbereich nicht bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet auftretender archäologischer Funde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 DSchG LSA sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

5. Abfall / Bodenschutz

Die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit Abfällen sind einzuhalten. Die Verwertung hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit vermieden werden.

Bezüglich der Belange des Abfallrechts bestehen keine Einwände, wenn folgende Vorschriften und Verordnungen eingehalten und umgesetzt werden:

Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und §§ 1, 2 und 4 BBodSchG in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub gelten die Zuordnungswerte nach LAGA (Technische Regeln für die Verwertung Nr. 20 i. d. F. vom 05.11.2004 i.V. m. Teil I i. d. F. vom 6.11.2003), wobei der Einbau von Bodenaushub auf dem Grundstück nur mit Gehalten $\leq Z 0$ zulässig ist. Mutterboden und Bodenaushub, der nicht auf dem Grundstück verwendet wird, ist einer Verwertung zuzuführen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Hierbei wird auf die ab 01.01.2003 geltende Gewerbeabfallverordnung sowie auf die ab 01.03.2003 geltende Altholzverordnung verwiesen. Grundsätzlich sind nur nicht verwertbare Abfälle zu beseitigen. Insgesamt sind die jeweiligen Nachweisvorschriften zu beachten. Die Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass eine nach Abfallart getrennte Abfallhaltung möglich ist.

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über das zuständige Entsorgungsunternehmen. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht Anzeigepflicht.

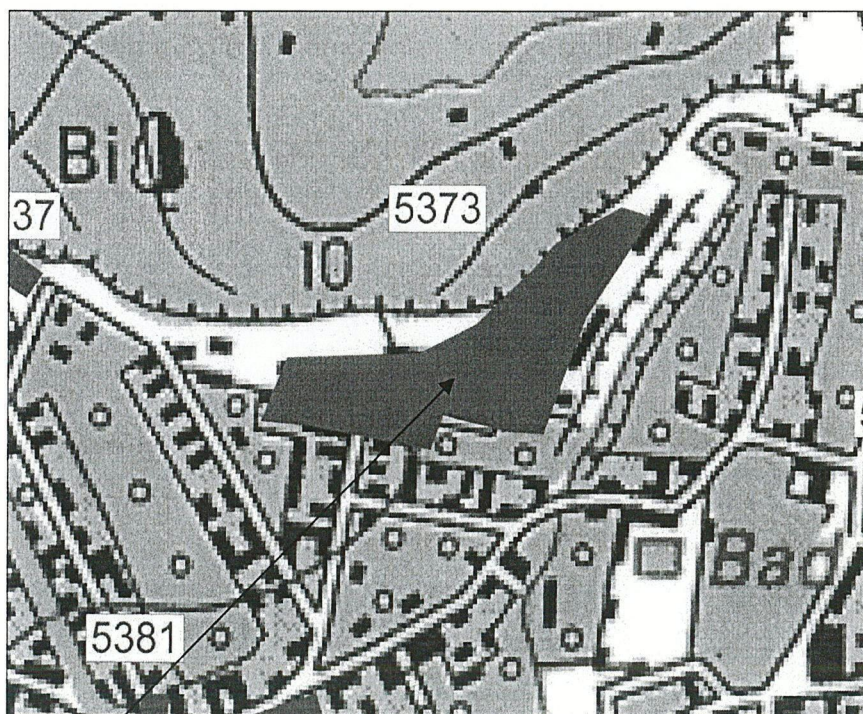
6. Altlasten

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.

Das Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Die Erfassung erfolgt in erster Stufe durch Recherche des vorhandenen Kartenmaterials, historischen Luftbildern und Infrarotaufnahmen. In zweiter Stufe wurden die wichtigsten ALVF einzeln begangen und beprobungslos bewertet.

Im o.g. Altlastenkataster ist für den Planbereich ein Altstandort mit der Katasternummer 5373 registriert. Bei dem Altstandort handelt es sich um ehemalige Schafställe. Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen zu dieser Fläche liegen nicht vor.



Quelle: Auszug Altlastenkataster Landkreis Anhalt-Bitterfeld

2. Stufe der Erfassung, Altstandort 5373

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es zu der Einbeziehungssatzung keine Einwände, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

1. Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist das Umweltamt als die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

2. Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass der Wiedereinbau und die Entsorgung von Aushubmaterialien entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 i d. F. vom 05.11.2004 i. V.m. Teil I i.d.F. vom 06.11.2003, zu erfolgen haben.

Die Deklarationsanalysen/Nachweise über den Verbleib der Materialien sind der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Im oberflächennahen Bereich sind die in der BBodSchV, Anhang 2 festgelegte Prüfwerte einzuhalten.

7. Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung auf Kampfmittelverdacht zu erfolgen. Kampfmittelverdachtsflächen sind derzeit auf dem Flurstück nicht bekannt.

8. Bergbauliche Belange

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt.

Nördlich des Planungsbereiches wurde folgende Bergwerksanlage betrieben:

Name	„Theodor“ und „Freiheit II“
Abbautechnologie	Tiefbau / Tagebau
Abbauzeitraum	1908 - 1940
Abbauteufe	bis 40 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne / LMBV

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist dazu in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:

Bergbau

Auf Grund der Nähe zum Tagebau ist hier mit aufgefüllten Bereichen zu rechnen. In diesem Bereich ist ein zuverlässiges (kontrollfähiges) und langzeitstabiles Regime der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer unbedingt erforderlich.

Zur Problematik des Grundwasserwideranstiegs des im Norden gelegenen Restlochs wird empfohlen sich mit der LMBV in Leipzig vor Baubeginn in Verbindung zu setzen.

Geologie

Das Planungsgebiet liegt im Absenkungstrichter zum ehemaligen Tagebau Freiheit II. Um die Bungalowanlage im Restloch vor dem Absaufen zu bewahren, wird der Grundwasserspiegel um rund 13 m stetig abgesenkt.

Niederschlagswasser, welches im Plangebiet versickert, strömt direkt der Wasserhaltung zu, wird hier gefördert und in die Vorflut abgeschlagen. Günstiger wäre das Niederschlagswasser direkt der Vorflut zuzuführen. Um die Stabilität der Böschung nicht zu gefährden, ist ein Versickern in Böschungsnähe zu unterlassen.

Oberflächennah steht Geschiebemeergel mit 3-4 m Mächtigkeit, der für eine Versickerung kaum geeignet ist (Gefahr vor Staunässe) an. Durch entsprechende Untersuchungen, evtl. im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, sollte deshalb vorab geprüft werden, ob die für die Versickerung notwendigen Voraussetzungen entsprechend dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 im Plangebiet gegeben sind und welche Entwässerungsanlage für diese Bedingungen am besten geeignet sind.

Ingenieurgeologie/Geotechnik

Die ursprünglich unproblematischen Baugrundverhältnisse sind durch Folgewirkungen des ehemaligen Braunkohlebergbaus (Kippgelände) verändert worden. Bei Neubebauung wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

9. 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 vom 26.08.1998
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Juli 2002)

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.

Zur Minimierung einer Belastung der Luft durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe denkbar. Dabei sind die Festlegungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) vom 26.01.2010 (BGBl. I S.38) zu beachten.

10. Vermessung- und Katasterwesen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurstücksgrenzen des Plangebietes durch Grenzeinrichtungen des Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) gekennzeichnet sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Das LVermGeo weist in diesem Zusammenhang auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) hin, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

D ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Im Geltungsbereich der Satzung sind Vorhaben zulässig, die sich in die Umgebung einfügen, also z.B. Wohnbebauung. Hierfür sind die gesicherte verkehrliche sowie die ver- und entsorgungstechnische Erschließung erforderlich.

1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist durch die Lage an der vorhandenen und ausgebauten, öffentlichen „Zscherndorfer Straße“ sichergestellt.

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.

Zu dem geplanten Bauvorhaben der Nutzung des Planbereiches für Wohnbebauung (Neubau Einfamilien-Wohnhaus) liegt eine Stellungnahme der Stadt Sandersdorf-Brehna im bauaufsichtlichen Verfahren vom 11.04.2011 vor. Darin wird die gesicherte verkehrstechnische Erschließung bestätigt, das Grundstück hat eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Die Voraussetzung für die Bebaubarkeit eines Grundstückes hinsichtlich der gesicherten Erschließung (§4 Abs. 1 BauO) ist gegeben.

2. Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Errichtung 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.

Die Trinkwasserversorgung der Ortschaft Roitzsch erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. In ihrer Stellungnahme zum geplanten Vorhaben weist die MIDEWA GmbH auf folgendes hin:

An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 300 Stahl mit einem Versorgungsdruck von 10 bar. Die Leitungstrasse incl. eines 6 m breiten Schutzstreifens wurde dinglich gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens ist keine Bebauung und Baumpflanzung zulässig. Nach dem vorliegenden Satzungsentwurf befindet sich diese Leitungstrasse jedoch außerhalb der Baugrenze. Ein Anschluss an die Hauptversorgungsleitung DN 300 ist nur im Ausnahmefall, z.B. bei sehr hohem Wasserbedarf, möglich und Bedarf eines Druckminderers.

Die Trinkwasserversorgung des Grundstückes kann nach einer Verlängerung der vorh. Trinkwasserleitung DN 80 in der „Zscherndorfer Straße“ abgesichert werden.

3. Löschwasser

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

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung und hat zum geplanten Vorhaben in ihrer Stellungnahme auf folgendes hingewiesen:

Die Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungssystem mit abgedeckt werden. Zur Deckung des Grundschutzes ist eine Kapazität von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Der nächste verfügbare Hydrant befindet sich am Grundstück Zscherndorfer Straße 2 und wurde 2007 letztmalig auf seine Leistungsfähigkeit geprüft. Es konnten 43m³/h Wasser entnommen werden.

Die MIDEWA GmbH übernimmt keine Garantie für die Bereitstellung von Löschwasser. Sollte die Löschwasserversorgung nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gegeben sein, so sind zusätzliche Löschwasserentnahmestellen, wie z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbehälter oder Löschwasserbrunnen im Löschbereich vorzuhalten.

4. Schmutzwasser

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs/ Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Die Ortschaft Roitzsch gehört zum Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“. In seiner Stellungnahme zum geplanten Vorhaben weist der AZV auf folgendes hin:

Die Abwasserentsorgung des Grundstückes ist gesichert, sofern von der Stadt Sandersdorf-Brehna die Nutzung des Flurstückes 161/20 langfristig zugesichert wird (Leitungsrecht).

Bei dem vorhandenen Mischwasserkanal in der „Zscherndorfer Straße“ handelt es sich um einen Altkanal. Der AZ-Verband kann die Übernahme des Schmutzwassers bei 1,50 m unter Geländeoberkante Kanal nicht gewährleisten. Auf Grund der Anschlusslänge und der Tiefenlage des bestehenden Kanals empfiehlt sich der Bau einer Hebeanlage.

Diese gehört zur Grundstücksentwässerungsanlage. Die Kosten für den Bau und die Betreibung trägt der Grundstückseigentümer. Bei der Einleitung über eine Hebeanlage entfällt die sonst notwendige mechanische Vorklärung auf dem Grundstück.

Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept für den Orte Roitzsch ist der Kanalneubau nicht vor 2016 vorgesehen.

Der AZV weist darauf hin, dass bei der Planung und dem Bau der Grundstücksentwässerungsanlagen darauf zu achten ist, dass für Schmutz- und Niederschlagswasser getrennte Systeme vorzusehen sind, auch wenn derzeit die Entsorgung in der Straße noch über das Mischwassersystem erfolgt.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, seine Grundstücksentwässerungsanlage eigenständig gegen Rückstau aus den öffentlichen Abwasseranlagen zu sichern. Bei Errichtung einer Druckentwässerung übernimmt diese Aufgabe in der Regel die Hebeanlage. Als Rückstauenebene ist die Geländeoberkante über dem Kanal festgesetzt (§4 Abs. 5 Entwässerungssatzung).

5. Regenwasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur u.ä.). Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf dem Grundstück versickert werden.

Die Ableitung von Regenwasser über die Verbandsanlage des Abwasserzweckverbandes ist nur auf Antrag und bei Nachweis einer nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück möglich.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Grundstücken (Wohnbebauungen) anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll (§ 69 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011) .

Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächenwasser) bedarf einer Erlaubnis nach dem Wassergesetz Sachsen-Anhalts durch die Untere Wasserbehörde.

6. Elektroenergie

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Strom ist grundsätzlich gegeben, da das vorhandene Versorgungsnetz ebenso die unmittelbare Nachbarschaft (Wohnbebauung) bedient.

Im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung sind Informationen über den vorhandenen Leitungsbestand sowie Bedingungen zum Aufbau des Versorgungsnetzes bei der envia Verteilnetz GmbH einzuholen.

7. Gasversorgung

Die Möglichkeit zur Versorgung des Grundstückes mit Gasenergie bzw. konkrete Anschlussmöglichkeit vor Ort sind beim zuständigen Versorgungsträger, der MITGAS GmbH, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Im Näherungsbereich des Plangebietes befinden sich Gasniederdruckleitungen. Dazu gilt die 3. Auflage vom „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ zur

verpflichtenden Beachtung. Die Anlagen Bestandschutz genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen /Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen Vereinbarungen zu finanzieren

8. Telekommunikation

Im Planbereich selbst befinden sich keine Telekommunikationslinien, der Deutschen Telekom Bereich Technik Breitband & Festnetz. Dem Planbereich nähern sich jedoch TK-Linien.

Eine weitere Bebauung im Plangebiet kann telekommunikationsseitig erschlossen werden. Rechtzeitig vor beabsichtigten Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der Telekom hinsichtlich der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege und Leitungsbau durch den Erschließungsträger vorzunehmen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. A. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist zu beachten, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bei jeglicher Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhanden Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauaus-führung vorhandenen TK-linien der Deutschen Telekom informieren (Tras-senauskunft Kabel)

E NATURHAUSHALT

1. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Luft

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlich geschützten Gebieten und Objekten finden sich in den §§ 23 bis 30 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie für gesetzlich geschützte Biotope gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von FFH- und Vogelschutzgebieten (Natura 2000) ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete wie z.B. FFH-Gebiete und geschützte Landschaftsteile sind in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

2. Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachstehend werden die potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter gesondert nach Schutzgut dargestellt.

Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als Standort für die Vegetation und Tierwelt

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme etc.

Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie DurchgangsmEDIUM. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind. Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen. Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können z. B. durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

Schutzgut Boden

Möglichkeiten für flächensparendes Bauen sind:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die privaten Zuwegungen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen

Gemäß Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dem wurde Rechnung getragen, in dem das Plangebiet im räumlichen Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsgebieten sowie auf einer bereits versiegelten Fläche entwickelt werden soll. Es erfolgt damit ein Schutz vor der weiteren Zersiedlung der Landschaft: Dem § 1 des Ausführungsgesetzes des LSA zum Bundes-Bodenschutzgesetz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wird entsprochen.

Der Belange des Bodenschutzes wurde bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Sandersdorf-Brehna berücksichtigt, vorliegende Satzung entwickelt sich aus diesem vorbereitenden Bauleitplan.

Schutzgut Wasser

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. eine Versickerung möglich, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt
- Baumpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde.

Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung der Luftbelastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen können umweltfreundlichen Brennstoffe eingesetzt werden
- Baumpflanzungen als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Baumpflanzungen: durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit der gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum verbessert. Die unterschiedlichen Maßnahmen im privaten Garten bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die privaten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten empfohlen
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Schutzgebiete nach EU-Recht werden ebenfalls nicht betroffen.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN stellt den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließt die Zerstörung weiteren Bodens aus. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken. Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

Nach § 1a BauGB ist jedoch in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß dem seit 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

Grundlage der Bilanzierung bildet die Fläche, welche als Bauland qualifiziert werden soll (Teilbereich des Flurstückes 1615 der Flur 4).

Bilanzierung

Die zu beplanende Teilfläche des Flurstückes 1615 ist verpachtet und wird als Freilauf für einige Schafe und auch Strauße benutzt. Als baulicher Bestand ist eine alte teilweise ruinöse Stallanlage zu nennen. Die Fläche stellt sich als devastiertes Grünland mit sehr großen Narbenschäden und Ablagerungen dar. Die Fläche weist insgesamt eine geringe Wertigkeit als Biototyp auf.



Ehemalige Stallanlage

Ablagerungen

Das Plangebiet selbst ist in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächenutzungsplan) als Mischbaufläche ausgewiesen. Nach dem Einfügegebot hat sich die potenziell überbaubare Fläche im Satzungsbereich aber an der überbauten Fläche auf den Grundstücken in der näheren Umgebung zu orientieren. Die Bebauung in der näheren Umgebung entspricht dem typischen Siedlungsbau in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Als Orientierung wird eine Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO) von maximal 0,3 angesetzt.

Plangebiet der Satzung	3.720 m ²
davon überbaubare Fläche bei	
einer GRZ von 0,3 (§ 17 BauNVO)	<u>- 1.116 m²</u>
nicht überbaubare Fläche	= 2.604 m ²

Tabelle: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

BESTAND					
Biototyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m ²	BWP
B	bebaute Fläche	0		424	0
VPZ	befestigter Platz (Betonflächen)	0		297	0
GSX	devastiertes Grünland mit sehr starken Narbenschäden **)	6-1 = 5		2.999	14.996
Gesamt				3.720	14.996

PLANUNG					
Biototyp*	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Fläche in m ²	BWP
B	bebaubare Fläche		0	1.116	0
AKB AKC	/ Obst- und Gemüsegarten / Ziergarten		6	2.604	15.624
Gesamt				3.720	15.624

*) Biototypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt / BWP = Biotopwert bzw. Planwert x Fläche

**) nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt 6 BWP abzüglich 1 BWP wegen geringer Wertigkeit der Fläche (sehr starke Narbenschäden, Tierhaltung)

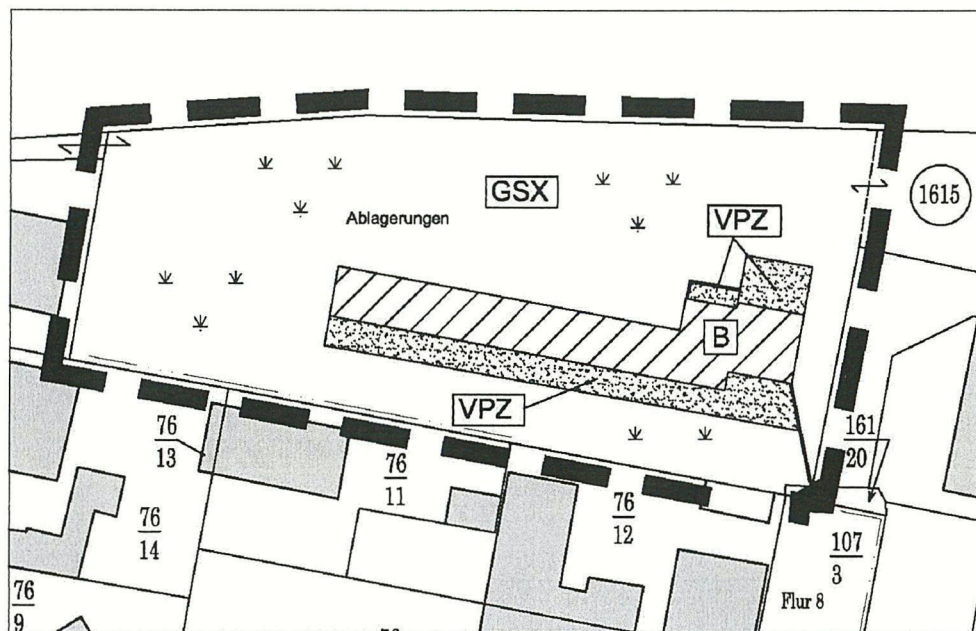
5. Ausgleichsplanung

Bei Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung ergibt sich kein grünordnerischer Kompensationsbedarf.

Es gilt lediglich für die nicht überbaubare Grundstücksfläche eine private gärtnerische Nutzung als Obst- und Gemüsegarten bzw. Ziergarten.

F ANLAGE

Bestandsplan



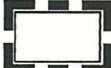
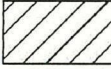
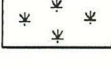
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Roitzsch
Flur: 4
Flurstück: Teilfläche 1615

Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Auszüge aus dem Liegenschaftskataster wurde erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt:

GeoBasis-DE / LVermGeo LSA 2011 / A18-248-2010-7

Legende

	Geltungsbereich der Satzung (Teilfläche Flurstück 1615)
	vorhandene Bebauung im Geltungsbereich
	vollversiegelte Flächen (Betonflächen)
	unversiegelte Flächen

Biotoptyp

B	bebaute Fläche
VPZ	befestigter Platz
GSX	devastiertes Grünland