Anlage 1.2 zu Beschluss-Nr. 013/2015

Stadt Burg

Begründung zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Reesen

Fassung: Entwurf

Stand: Januar 2015

Verfasser: Stadtverwaltung Burg ▪ Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen ▪ Sachgebiet Stadtplanung-Städtebauförderung ▪ In der Alten Kaserne 2 ▪ 39288 Burg

Telefon: (03921) 921 508 / Telefax: (03921) 921 600

Inhaltsverzeichnis

1. ANGABEN ZUR ORTSCHAFT REESEN 3

2. ANLASS ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG 3

3. PLANUNGSRAUM DER ERGÄNZUNGSSATZUNG 3

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER ORTSCHAFT REESEN 4

6. BEBAUUNGSPLÄNE FÜR DIE ORTSCHAFT REESEN 4

7. BESCHREIBUNG DER PLANUNG 5

7.1. SATZUNGSTYP 5
7.2. BESCHREIBUNG DER ERGÄNZUNGSBEREICHE UND DEREN GEPLANTE NUTZUNG 5

8. BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERGÄNZUNGSBEREICHE SOWIE DER GETROFFENEN FESTSETZUNGEN 5

8.1. BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHE E1 5
8.2. BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERGÄNZUNGSFLÄCHE E2 6
8.3. (ART UND) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 6
8.4. BAUWEISE 7
8.5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 7

9. AUSWIRKUNGEN DER SATZUNG AUF ÖFFENTLICHE BELANGE 8

9.1. BELANGE DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG 9
9.2. BELANGE VON NATUR UND UMWELT 9
9.3. BELANGE DER ERSCHLIEßUNG 10
9.4. PRIVATE BELANGE 10

10. AUSWIRKUNG DER SATZUNG AUF NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 10

10.1 BESTAND UND PLANUNG AUF DEN ERGÄNZUNGSFLÄCHEN 11
10.2. AUSGLEICHSMAßNAHME HINTER DER PFARRSCHEUNE 15

11. ABWÄGUNG DER DURCH DIE SATZUNG BERÜHRTEN BELANGE 15

1. Angaben zur Ortschaft Reesen

Die Ortschaft Reesen ist Mitglied der Stadt Burg als Einheitsgemeinde. Diese liegt im Landkreis Jerichower Land und ist deren Kreisstadt. Die Gemarkung der Ortschaft Reesen grenzt im Westen und Nordwesten an die Gemarkungsflächen der Stadt Burg, im Nordosten an die Ortschaft Hohenseeden, die zur Einheitsgemeinde Elbe-Parey gehört. Im Osten wird Reesen begrenzt durch die Ortschaft Rietzel, im Süden durch die Ortschaft Grabow. Beide Ortschaften gehören der Einheitsgemeinde Möckern an.
Die Gesamtfläche der Gemarkung Reesen beträgt 13.318.996 qm. In der Ortschaft Reesen leben derzeit 531 Einwohner (Stand 31.7.2014). 36 Kleingewerbe haben sich in der Ortschaft angesiedelt. Im Bereich der Ergänzungsflächen sind folgende Gewerbe bei der Stadt Burg angemeldet:
Grabower Weg 3g: Metallbauer und Makler
Grabower Weg 13: Bauunternehmen
Grabower Weg 16: Handelsvertreter
Nach Kenntnis der Stadt Burg hat keiner dieser angemeldeten Gewerbebetriebe eine baurechtliche Umnutzungsgenehmigung beim Landkreis beantragt und erhalten.

2. Anlass zur Ergänzungssatzung

Bereits 1997/98 wurde für die Ortschaft Reesen (damals der Verwaltungsgemeinschaft Möckern zugehörig) eine Klarstellungssatzung mit Abrundung erarbeitet und beschlossen.
Eine 1. Änderung dieser Satzung wurde 2000 durchgeführt.
Die Klarstellungssatzung wurde zwar vom damaligen Regierungspräsidium genehmigt, jedoch wurde die Satzung niemals ausgefertigt. Der zugehörige Plan trägt keine Verfahrensvermerke, sodass eine Rechtskraft nie erlangt wurde.
Somit ist auch die 2000 beschlossene 1. Änderung nicht rechtskräftig.

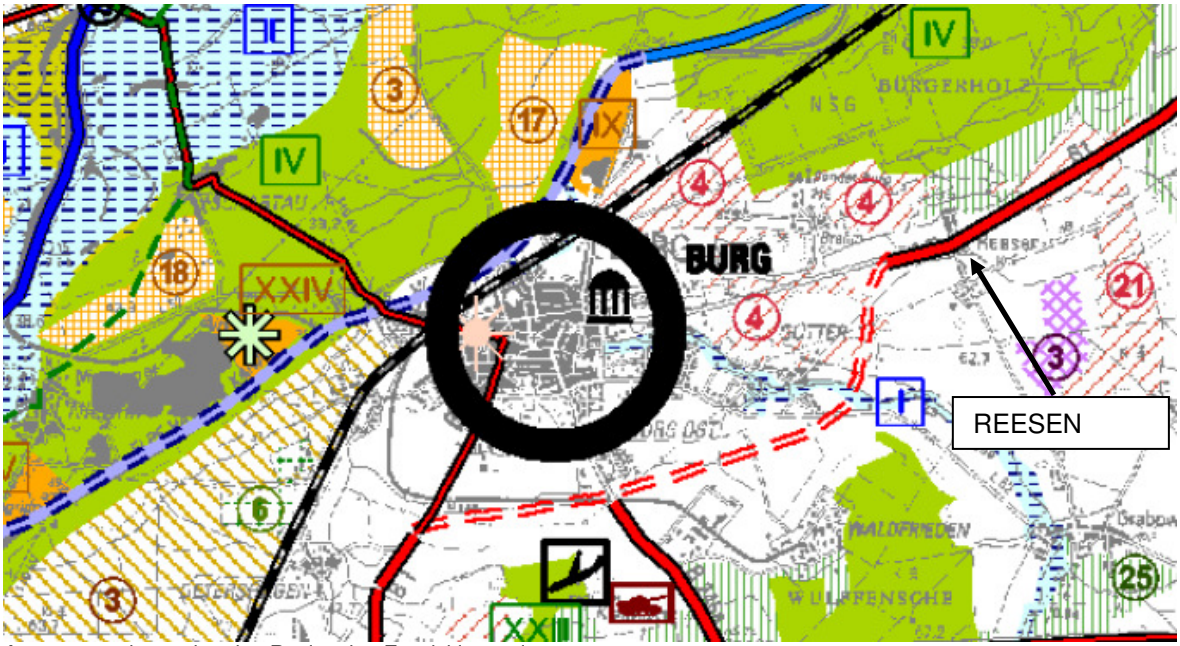
Innerhalb der Ortslage Reesen gibt es Flächen, die eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich machen. Die Festsetzung von Ergänzungsflächen dient somit dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zum Außenbereich an einigen Stellen geringfügig zu erweitern, um dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden. Des Weiteren gäbe es damit die Möglichkeit, neues Bauland zu schaffen, ohne dass eine Neuerschließung erfolgen müsste, und ohne dass ein aufwendiges B-Planverfahren erforderlich wird.

3. Planungsraum der Ergänzungssatzung

Innerhalb der Ortschaft Reesen werden 2 Ergänzungsflächen in die Satzung aufgenommen. Diese Flächen befinden sich auf der südlichen Seite der Bundesstraße B1. Eine detaillierte Beschreibung der Flächen erfolgt unter Punkt 7.2.

4. Übergeordnete Planungen

Die Ortschaft Reesen gehört verwaltungsstrukturell zur Gemeinde Burg. Sie liegt etwa 5 km östlich des Mittelzentrums Burg.



Auszug aus dem geltenden Regionalen Entwicklungsplan

Für die Ortschaft Reesen werden außer der nachrichtlichen Führung der Bundesstraße B1 keine weiteren Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes geltend gemacht.

Die Ortschaft Reesen ist kein Siedlungsschwerpunkt und kein eigenständiges Grundzentrum in der Struktur der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist hier Folgendes. „In allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10 % der Einwohner in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum (ab 2004) mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Diese Aussage ist insoweit für die Planung relevant, dass hier geringfügig Bauflächen für Wohnen entstehen kann.

5. Flächennutzungsplan der Ortschaft Reesen

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemarkung Reesen vom 31. Januar 2005 sind die Ergänzungsflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Satzung wird somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Bebauungspläne für die Ortschaft Reesen

Für die Ortschaft Reesen wurden bisher folgende Bebauungspläne aufgestellt:

1. „Schmidt`s Berg“, 1. und 2. Änderung, rechtskräftig seit 26. April 2013
2. „Am Predätzer Weg“, rechtskräftig seit 11. Oktober 2013
3. Vorhabenbezogener B-Plan „Anlagen und Einrichtungen zur Annahme, Lagerung, Behandlung und Verwertung/Beseitigung von mineralischen Abfällen“, rechtskräftig seit 7. Dezember 2011
4. Vorhabenbezogener B-Plan „Ablagerung und Bauschuttrecycling an der Deponie Reesen“, rechtskräftig seit 5. November 2012
5. Vorhabenbezogener B-Plan für das Sondergebiet „Errichtung und Betrieb einer Lagerfläche für wiederverwendungsfähige Materialien an der Deponie Reesen, rechtskräftig seit 11. Oktober 2013

7. Beschreibung der Planung

7.1. Satzungstyp

Für die Einbeziehungen von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wurde als Instrument die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gewählt.
In der Ergänzungssatzung legt die Gemeinde für einzelne Außenbereichsflächen fest, dass diese künftig planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind.

7.2. Beschreibung der Ergänzungsbereiche und deren geplante Nutzung

Der Planungsraum der Ergänzungssatzung umfasst 2 Ergänzungsflächen.
Ergänzungsfläche Nr. E1 befindet sich auf der südlichen Seite des Gütterweges und beinhaltet Teilflächen aus den Flurstücken 10003, 400/14,401/14, 14/1, 14/2, 14/3 und 14/3 der Flur 3 mit einer Fläche von ca. 2710 qm.
Ergänzungsfläche E2 liegt auf der Ostseite des Grabower Weges und wird gebildet durch das Flurstück 52/8 der Flur 3.Das Flurstück hat eine Größe von ca. 2545 qm.

Die nähere Umgebung der Ergänzungsflächen ist von Wohnnutzung geprägt, gegenüber der Fläche E1 befindet sich eine Tischlerei.

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsflächen ist gesichert. Der Satzungsbereich selbst ist seitens Trinkwasser und Abwasser komplett erschlossen.

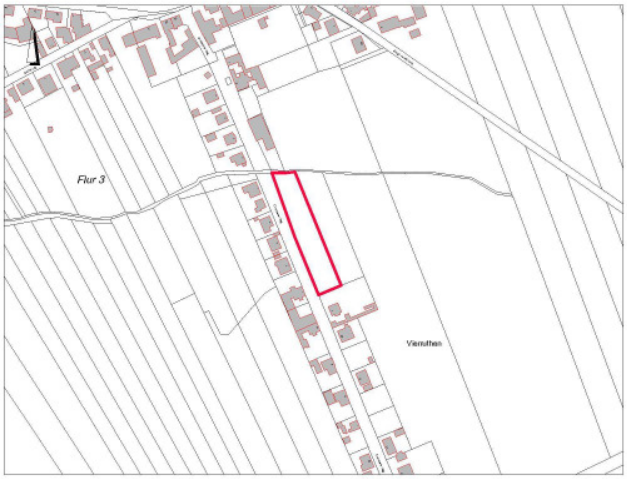
8. Begründung für die Ergänzungsbereiche sowie der getroffenen Festsetzungen

8.1. Begründung für die Ergänzungsfläche E1

Die Ergänzungsfläche E1 befindet sich auf der südlichen Seite des Gütterweges. Der Gütterweg ist auf dieser Seite bereits mit 8 Wohnhäusern bebaut. Die Ergänzungsfläche ist also durch anliegende Wohnbebauung geprägt, ebenso befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits 4 Wohnhäuser. Die bauliche Nutzung dieser Fläche würde zu einer abgerundeten Siedlungsform führen.
Die Verkehrsfläche ist als öffentliche Straße gewidmet.
Die Fläche ist verkehrlich, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

8.2. Begründung für die Ergänzungsfläche E2

Die Ergänzungsfläche E2 befindet sich auf der Ostseite des Grabower Weges. Bis auf 2 Baulücken im südlichen Bereich ist der Grabower Weg bereits auf beiden Seiten mit hauptsächlich Wohngebäuden bebaut, sodass eine Prägung mit Wohnbebauung eindeutig vorhanden ist.
Der Grabower Weg ist als öffentliche Straße gewidmet. Die Fläche ist verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.
Die Fläche E2 wird im nördlichen Bereich von einer Trinkwasserleitung gequert, die in den 70iger Jahren verlegt wurde. Diese wird nachrichtlich in den Plan zur Satzung übernommen. Eine Überbauung darf mit Abstand von je 2m nicht stattfinden.



Durch die Ausweisung der Ergänzungsflächen E1 und E2 wird ein städtebaulich sinnvolles „Auffüllen“ der örtlichen Situation erreicht. Damit erfolgt eine bessere Ausnutzung der städtebaulichen Reserven sowie der verkehrlichen Erschließung.

8.3. (Art und) Maß der baulichen Nutzung

Die Ergänzungsbereiche E1 und E2 werden durch die umgebende Wohnbebauung geprägt. Im Gütterweg befindet sich auf der Nordseite eine Tischlerei.
Die vorgeschlagene Festlegung für ausschließlich Wohngebäude wurde vom Ortschaftsrat abgelehnt. Eine Festlegung der Art der baulichen Nutzung wird nunmehr als nicht notwendig betrachtet. Somit wird bei künftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt. Für die 2 Ergänzungsflächen soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden.
Die vorhandene durchschnittliche GRZ auf der Südseite des Gütterweges liegt bei 0,22. Die geringe Grundflächenzahl kommt durch die überdurchschnittliche Größe der Grundstücke zustande, die teilweise zur Gartenbewirtschaftung genutzt werden.

Bei Festsetzung der Flächentiefe E1 von 20m und unter Ausnutzung der vorhandenen Flurstücke wäre eine Bebauung der Grundstücke mit einer solchen geringen Grundflächenzahl schwer möglich. Aus diesem Grund wird als Obergrenze eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ermöglicht, da die Grundstücke so geteilt werden können, dass eine GRZ von 0,4 auch für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausreichend ist. Somit wird auch der naturschutzrechtliche Ausgleich minimiert.
Im Umfeld der Ergänzungsfläche E2 im Grabower Weg liegt die durchschnittliche GRZ bei 0,32.
Bei Ausnutzung des gesamten Flurstückes 52/8 mit einer Tiefe von ca. 23m und einer für Eigenheime üblichen Parzellierung erscheint es sinnvoll, die GRZ mit 0,4 anzusetzen. Auch bei dieser Fläche ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Zufahrten, sowie Nebenanlagen nicht möglich.
Weiterhin soll nur ein Vollgeschoss zulässig sein.

8.4. Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der übrigen Ortschaft. In Kombination mit der Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird die ortsübliche Bauweise festgeschrieben. Dieses dient ebenfalls der Harmonisierung des Ortsbildes von Reesen.

8.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Satzung werden derzeitige Brach- und Grünlandflächen sowie der Teil einer Streuobstwiese zu Baulandflächen. Die erstmalige bauliche Nutzungsinanspruchnahme dieser Flächen entzieht dem Boden, der Natur und Landschaft erstmals Flächen durch eine dauerhafte Versiegelung. Um die negativen Auswirkungen zu vermeiden, regelt die Satzung auch Maßnahmen des Ausgleichs dieses Eingriffes.

Eine Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Ergänzungsflächen wurde in der Ortschaftsratssitzung Reesen am 18.11.2014 grundsätzlich abgelehnt.
Die angedachte externe Maßnahme (Obstgehölze auf der Nordseite der Sandschelle) stellt sich ebenso als schwierig dar, da in dem Bereich etliche unterirdische Leitungen vorhanden sind, sodass eine flächige Bepflanzung mit Obstgehölzen schwer machbar ist.

Nach Besprechung mit dem Bauordnungsamt und erneuter Diskussion wird empfohlen, den Ausgleich über das ÖKO- Konto des Landkreises zu regeln.
Wenn ein Bauvorhaben auf den Flächen erfolgen soll, muss entsprechend nachfolgender Berechnung der zu ermittelnde Betrag an den Landkreis gezahlt werden. Der Landkreis entscheidet dann über den Ort und den Zeitpunkt von Ausgleichsmaßnahmen, die mit dem eingezahlten Geld durchgeführt werden.

9. Auswirkungen der Satzung auf öffentliche Belange

Rechts-grund-lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung: positiv	neutral	negativ	Bemerkung
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	X			Wohngebäude können errichtet werden, Bauland entsteht
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,	X			Rechtssichere Baulandausweisung
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			Innerörtliches Wohnen wird ermöglicht
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,	X			Durch Neubauten wird die Fortentwicklung gefördert
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,		X		nicht berührt
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt			X	Siehe 9.2, 10.
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht berührt
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	X			Die Auswirkungen der Lärmbelastung werden berücksichtigt
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht erkennbar
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes		X		nicht erkennbar
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht erkennbar
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d			X	Siehe 9.2, 10.
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,		X		nicht berührt
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,		X		nicht erkennbar
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		nicht berührt
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens,	X			Erhaltung und Entwicklung von Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,	X			Erhaltung und Entwicklung von

					Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		nicht erkennbar
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,		X		nicht erkennbar
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,		X		nicht erkennbar
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	X			Der Bestand der Ortschaft wird gesichert
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Die öffentlichen Belange sind durch die Satzung mehrheitlich positiv bzw. neutral berührt.

9.1. Belange der Siedlungsentwicklung

Durch die Satzung werden sinnvolle Ergänzungen des Ortsbildes aus dem Bestand heraus ermöglicht. Die Bereitstellung von Ergänzungsflächen fördert die Gestaltung eines gewachsenen Ortes und schont andere Landschaftsbereiche. Die Ergänzungsflächen sind durch ihre Lage und durch die schon teilweise vorhandene Erschließung ein Angebot zu einer geringen Ergänzung des Ortsbildes.
Die Satzung gibt die Möglichkeit, Korrekturen am momentan bebaubaren Gebiet innerhalb des Ortes vorzunehmen und damit die Bauflächen sinnvoll zu erweitern. Durch die Bereitstellung von innerörtlichen Bauflächen ist ein positiver Aspekt für die Erhaltung der Ortschaft durch Zuzüge oder durch Verbleiben weiterer Generationen im Ort erkennbar.

9.2. Belange von Natur und Umwelt

Die Satzung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB), insbesondere auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in den Ergänzungsflächen. Die Auswirkungen für Natur und Landschaft entstehen vor allem durch die Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen.
Es müssen daher die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet werden. Dazu ist es erforderlich,
• dass die mit der Durchführung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
• dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Grundsätzlich wird jedoch eingeschätzt, dass diese Satzung ein wirksamer Schritt zur Schonung anderer, unberührter Landschaftsteile im Außenbereich zugunsten der Verdichtung des Ortes ist. Um Flächeninanspruchnahmen und Aufwendungen für die Erschließung zu vermeiden, werden verkehrlich sowie ver- und entsorgungstechnisch erschlossene Flächen herangezogen. Die betroffenen Flächen werden als Außenbereich oder als Außenbereich im Innenbereich bezeichnete, die von Wohnbebauung geprägt sind. Diese Flächen befinden sich in der Ortslage von Reesen.

Der Sinn und Zweck dieser Satzung ist die Bereitstellung von Bauflächen. Eine Bebauung ist nur mit einer Inanspruchnahme von Grund und Boden möglich.
Die Vermeidung von Eingriffen ist somit nur eingeschränkt möglich. Um die Eingriffe zu minimieren, wurde von der Möglichkeit der Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht. Die Eingriffe werden somit in der Ausdehnung begrenzt. Die betroffenen Flächen können maximal bis zu 40 % bebaut werden. Weiterhin sind nur erschlossene, straßenbegleitende Flächen im Geltungsbereich der Satzung, so dass neue Erschließungsanlagen nicht notwendig sind, der Charakter der ortsbildprägenden Bebauung aufgenommen und die vorherrschende Nutzungsteilung der Grundstücke beibehalten wird.

Da sich ein Eingriff durch Neubebauungen nicht vermeiden lässt, ist entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG über den Ausgleich und den Ersatz nach Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Daher wird nachfolgend die Wertpunkteermittlung beschrieben.

9.3. Belange der Erschließung

Die Ergänzungsflächen liegen an öffentlichen Straßen, die die Erschließungsfunktion für die schon vorhandene Bebauung übernehmen. Dabei wäre festzustellen, dass die durch die Ergänzung hinzukommende Wohnbebauung und den damit entstehenden Verkehr zu keiner übermäßigen Beanspruchung der Erschließung führt.

Die Abwasserentsorgung der Ortschaft Reesen erfolgt komplett in die Kläranlage Blumenthal.

Die Versorgung der Ergänzungsbereiche lässt sich durch die vorhandenen Versorgungsleitungen absichern.

9.4. Private Belange

Durch die Satzung und ihre Inhalte werden private Belange berührt. Dies betrifft die Eigentümer der Grundstücke, die dem Innenbereich zugeführt werden.
Mit der Aufnahme der zusätzlichen Baugrundstücke werden die restlichen Anlieger der Straßen bei evtl. Erneuerungen/Sanierungen finanziell entlastet, da nun mehr Eigentümer zu einer Beitragserhebung mit herangezogen werden können.

10. Auswirkung der Satzung auf naturschutzrechtliche Belange

Durch die Satzung wird eine Fläche mit ca. 2500m² mit relativ geringer naturschutzrechtlicher Wertigkeit dem Innenbereich zugeführt (E2). Die Fläche E1 ist durch die Streuobstwiese höher zu bewerten.
Die Belange der Siedlungsentwicklung werden hier geringfügig höher bewertet als die Belange von Umwelt und Naturschutz für die betroffenen Grundstücke.

Dennoch ist für den möglich gemachten Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich zu schaffen.
Wie bereits voran beschrieben, soll dies über die Zahlung eines zu ermittelnden Betrages auf das ÖKO-Punkte- Konto des Landkreises erfolgen.

Eingriffsregelung:
Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16. November 2004) angewendet.
Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Es erfolgt eine Gegenüberstellung der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz der Ergänzungsflächen.
Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelnen konkreten Eingriffe je Ergänzungsfläche dar.

10.1 Bestand und Planung auf den Ergänzungsflächen

Tabelle 1 Bilanz Ergänzungsfläche E1

Auf mehr als der Hälfte des Grundstückes der Ergänzungsfläche E1 befindet sich ein Streuobstwiese. 8 alte Apfelbäume befinden sich im westlichen Teil und 12 jüngere Apfelbäume (ca. 5 Jahre) auf dem östlichen Teil. Die restliche Fläche sowie die Fläche unter den Apfelbäumen werden als 1 - 2jährige Ruderalflur eingestuft.

	Flächen-größe ca. in m²	Ver-siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks-fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio-top-wert	Wertpunkte nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	2705					
davon Streuobstwiese	1647			Streuobstwiese (HSA, HSB), abz. 3 Wertp., da tw. 4-8 Jahre und tw. 9-20 Jahre	19	31293
Wiese mit diversen Kräutern durchmischt	1058			1-2jährige Ruderalflur	10	10580
						41873
Planung						
Ergänzungsfläche	2705			Bebaubare Fläche	0	0
Bebaute Fläche	2705	0,4	1082	Bebaubare Fläche (BW)	0	0
dav. Garten	1623			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	9738
Differenz						32135

Die Differenz von Bestand und Planung beträgt minus 32135 Biotopwertpunkte.

Bestand

Planung

Tabelle 2- Bilanz Ergänzungsfläche 2

Die Ergänzungsfläche wird durch intensive Landwirtschaft genutzt. An der nördlichen Seite steht ein kleiner Ausläufer eines großen Haselnussstrauches. Dieser befindet sich jedoch außerhalb der Fläche E2, nur der Ausläufer steht auf der Fläche E2.

	Flächen-größe ca. in m²	Ver-siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks-fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio-top-wert	Wertpunkte nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	2530					
Landwirtschaftliche Fläche	2415			Intensiv genutzter Acker (AI.)	5	12075
Rasenfläche vor dem Acker	115			Scherrasen (GSB)	7	805
Gehölze				Nussbaumausläufer(HEX)	12	12
Gesamt						12892
Planung						
Ergänzungsfläche	2530			Bebaubare Fläche	0	0
Bebaute Fläche	2530	0,4	1012	Bebaubare Fläche (BW)	0	0
davon Garten	1518			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB, AKC, AKD)	6	9108
Differenz						3784

Die Differenz von Bestand und Planung beträgt minus 3784 Biotopwertpunkte.

Bestand

Planung

Zusammenfassung der einzelnen Gegenüberstellungen

Fläche	Biotopwert Vorhanden	Biotopwert Neu	Differenz
Ergänzungsfläche 1	41873	9738	32135
Ergänzungsfläche 2	12892	9108	3784
	54765	18846	**35919**

10.2. Ausgleichsmaßnahme hinter der Pfarrscheune

Hinter der Pfarrscheune wurde vom Heimatverein Reesen eine Streuobstwiese von ca. 1000m² freiwillig angelegt. Auf dieser Fläche wäre noch Gelegenheit, weitere Apfelbäume zu pflanzen.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Hälfte der Fläche für den Ausgleich- und Ersatz für die neu geschaffenen Baugrundstücke angerechnet werden.

500m² Streuobstwiese x 9 Biotopwertpunkte (unter Abzug von 5 Biotopwertpunkten für die vorher vorhandene Platzsituation = **4500 Biotopwertpunkte.**

Abzüglich dieser 4500 Punkte ergibt sich eine verbleibende Differenz von **31419 Wertpunkten**.

Für den Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft wurde sich für das Öko-Konto des Landkreises Jerichower Land entschieden. Der Landkreis führt und verwaltet ein Öko- Punkte-Konto. Wenn freiwillige Maßnahmen, wie Aufforstungen, Heckenpflanzungen, Renaturierung von Bächen und Auen usw. beispielsweise durch die Gemeinden oder das Bundesforstamt realisiert werden, so können diese auf das Öko-Konto eingebracht und gutgeschrieben werden.

Bevor der Eingriff in Natur und Landschaft auf den Ergänzungsflächen erfolgt (im Rahman des Bauantrages), muss der Eigentümer bzw. Bauherr aus dem Öko-Konto die entsprechenden Punkte, die er mit seinem Bauvorhaben entzieht, „erwerben".
Das geschieht in der Weise, dass Eigentümer bzw. Bauherr mit einem „Einzahler" des Öko-Kontos einen Vertrag schließt und an diesen die entnommenen Punkte bezahlt. Somit erhält der „Einzahler", der bereits eine Maßnahme durchgeführt hat, einen Teil der schon verauslagten Kosten zurück.

Der Vorgang wird durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises JL überwacht.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises kann bei Bebauung der Ergänzungsflächen in Reesen auf eine bereits realisierte Maßnahme des Bundesforstamtes zurückgegriffen werden.
Das Bundesforstamt hat im Bereich Krähenberge eine Heckenanpflanzung (Schwarzdornhecke) realisiert und damit entsprechende Punkte eingebracht. Ein Ausgleich von derzeit erforderlichen 31419 Punkten ist damit möglich.

11. Abwägung der durch die Satzung berührten Belange

Durch die Anforderung, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss, ist die Abwägung der durch die Satzung berührten Belange erforderlich.

Die Ausweisung von Baulandflächen innerhalb der Ortschaft Reesen (Ortslage) leistet einen positiven Beitrag zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von natürlichen Flächen im Außenbereich, die erst ver- und entsorgungstechnisch und verkehrlich erschlossen werden müssten.
Die Möglichkeiten dieser Satzung sind auf 2 Außenbereichsflächen bezogen und somit räumlich begrenzt. Damit wird der Innenverdichtung als Ziel einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung der Ortschaft Rechnung getragen.
Die betroffenen Belange sind überwiegend positiv oder neutral berührt.