

Stadt Burg

Ortschaft Detershagen

**Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB über die
Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles**

2. Änderung

**Fassung: Satzungsbeschluss
Stand: Juli 2021**

**Verfasser:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
03923/783431**

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Ortschaft und zum Planungsraum	3
1.1. Allgemeine Angaben	3
1.2. Planungsraum.....	3
1.2.1 Planungsraum 2. Änderung	3
2. Übergeordnete Planungen.....	4
2.1. Nachrichtliche Übernahmen	4
3. Bauleitplanungen der Stadt Burg, Ortschaft Detershagen	5
3.1. Stand vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2. Stand verbindliche Bauleitplanung	5
4. Planungsanlass, Beschreibung Planungsraum.....	6
4.1. Sitzungstyp	6
4.2. Beschreibung der Klarstellungslinie	6
4.3. Beschreibung der Ergänzungsbereiche	6
4.4 Beschreibung des Planungsraumes.....	9
5. Begründung für die Ergänzungsbereiche sowie der getroffenen Festsetzungen.....	9
5.1. Begründung für die Ergänzungsbereiche E1-E 5	9
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3. Bauweise	10
5.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
5.4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.6. Bauliche Vorkehrungen (Immissionsschutz).....	12
6. Auswirkungen der 2. Satzungsänderung auf öffentliche Belange	12
6.1. Belange der Siedlungsentwicklung	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	14
6.3. Belange der Erschließung.....	15
6.4. Private Belange	15
7. Auswirkung der Satzung auf naturschutzrechtliche Belange.....	15
8. Abwägung der durch die Satzung berührten Belange.....	25

1. Angaben zur Ortschaft und zum Planungsraum

1.1. Allgemeine Angaben

Die Ortschaft Detershagen ist, wie die Ortschaften Ihleburg, Niegripp, Parchau, Schartau und Reesen Mitglied der Stadt Burg als Einheitsgemeinde. Diese liegt im Landkreis Jerichower Land und ist deren Kreisstadt.

Die Gemarkung der Ortschaft Detershagen grenzt im Nordwesten an die Gemarkungsflächen der Ortschaft Niegripp, im Süden an die Einheitsgemeinde Möser, im Osten an die Ortschaft Schermen, im Westen an die Einheitsgemeinde Möser, Ortschaft Hohenwarthe und im Nordosten an die Stadt Burg.

Die Gesamtgemarkungsfläche der Ortschaft Detershagen umfasst 1.626,51 ha, davon sind 1.225,05 ha Wald; 206,52 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 172,52 ha bebaute und sonstige Flächen.

Zur Ortschaft Detershagen gehören außerdem die Revierförsterei Külzau und das Naherholungsgebiet Waldschule.

In der Ortschaft Detershagen leben derzeit 578 Einwohner (Stand 31.12.2019; Quelle: https://www.stadtburg.info/Daten_und_Fakten.html).

Detershagen wurde 1296 erstmalig erwähnt. 1785 gehörte die Gemeinde zum prinzlichen Amte Niegripp mit einem Rittergut und einer Wassermühle. Land- und Forstwirtschaft waren über Jahrhunderte vorherrschend. Davon zeugen die im alten Dorfkern teilweise noch erhaltenen Vierseithöfe. Der landwirtschaftliche Erwerb ist derzeit in der Ortschaft nicht mehr prägend.

33 Kleingewerbe wie Versicherungen, Transportunternehmen, Computerservice usw. haben sich in der Ortschaft angesiedelt.

Die Ortslage Detershagen ist durch die Kreisstraße K1213 an die Bundesstraße B 1 angebunden.

1.2. Planungsraum

Der Planungsraum umfasst die gesamte Ortschaft. Um Zulässigkeitsfragen für Bauvorhaben zu klären, ist in einigen Bereichen eine weitere Klarstellung des im „Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ erforderlich. Die enthaltenen Ergänzungsflächen wurden einer Prüfung unterzogen und sind gegebenenfalls ergänzt oder aus der Satzung entfernt wurden.

1.2.1 Planungsraum 2. Änderung

Die 2. Änderung dient der Löschung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Demnach entfällt die Beschränkung auf Wohngebäude.

Mit der Löschung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aus der vorliegenden Satzung unterliegen Baumaßnahmen innerhalb der Ergänzungsflächen dem § 34 BauGB. Entsprechend Absatz 1 *„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.“*

(Absatz 2): *„Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.“*

2. Übergeordnete Planungen

Im Regionalen Entwicklungsprogramm vom 29.05.2006 für die Region Magdeburg werden für den Bereich der Ortschaft Detershagen keine konkreten Ziele ausgewiesen.

Daher wird der Ortschaft Detershagen nur eine Eigenentwicklung zugestanden. Diese Eigenentwicklung soll durch eine städtebauliche Innenverdichtung, Wohnungsmodernisierung und städtebauliche Erneuerung erfolgen.

Diese Vorgaben lassen die Ausweisung von größeren Baugebieten nicht mehr ohne weiteres zu.

2.1. Nachrichtliche Übernahmen

a) Die Ergänzungsflächen E 1 und E 5 befinden sich nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse im Bereich eines Kulturdenkmales. Dabei handelt es sich um ein im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt für Bodendenkmale eingetragenes archäologisches Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG). Es ist bezeichnet als „Fundplatz 3, Gemarkung Detershagen, Einzelfund Jungsteinzeit“.

Die folgende Karte zeigt einen Ausschnitt aus der zum Denkmalverzeichnis mit der Kennzeichnung des Fundplatzes 3.



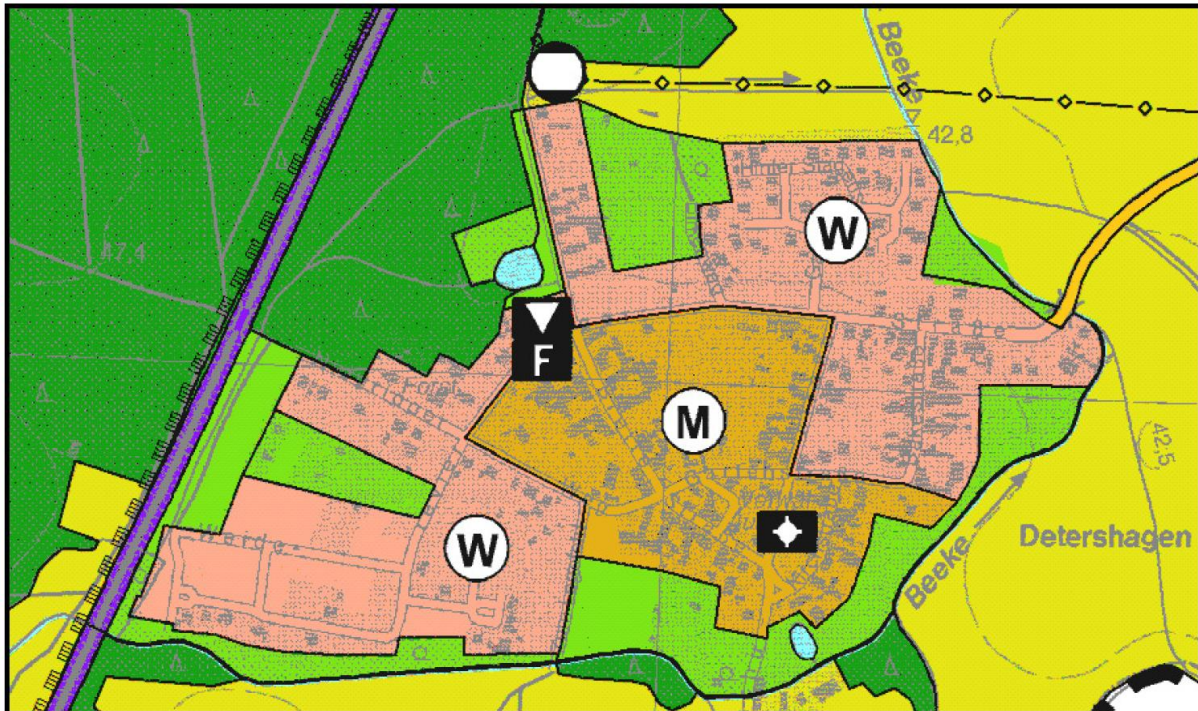
b) Die Ortschaft Detershagen liegt innerhalb des großflächigen Erlaubnisfeldes „Möser“ Nr. I-B-d-391/06, Bodenschatz Kali und Steinsalze einschließlich auftretender Sole. Es werden in diesem Feld Erkundungen auf den o.a. Bodenschatz durchgeführt.

3. Bauleitplanungen der Stadt Burg, Ortschaft Detershagen

3.1. Stand vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Burg verfügt seit dem 31.08.2007 über einen die Gesamtgemarkung (Stand 2007) umfassenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan sieht für die bebauten Bereiche gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche vor. Für die Ergänzungsfläche E 1 ist Grünfläche ausgewiesen.

Damit wird die Satzung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.2. Stand verbindliche Bauleitplanung

Für die Ortschaft Detershagen sind bisher 2 Bebauungspläne für Wohnbebauung aufgestellt worden:

1. „Hinter Stagens Garten“, rechtskräftig seit 28.12.1993 und
2. „Weiderevier“, rechtskräftig seit 28.12.1994

Eine Innenbereichssatzung wurde bereits 1993 beschlossen, genehmigt aber nicht bekanntgemacht. Der Satzungsbeschluss wurde aufgehoben und eine neue Satzung erarbeitet. Diese ist am 30.06.2000 in Kraft getreten.

Mit dem 1. Änderungsverfahren wurde die bestehende Satzung überarbeitet. Diese ist am 19.04.2012 in Kraft getreten.

4. Planungsanlass, Beschreibung Planungsraum

4.1. Satzungstyp

Die bestehende Satzung beinhaltet hauptsächlich Flächen zur Ergänzung, die sich aus vorhandenen Erschließungen und Bebauungen z.B. am Weiderevier oder aus Fläche „Außenbereich im Innenbereich“ ergaben.

Hinsichtlich der Klarstellung des Ortsrandes der Gemeinde Detershagen bestand an einigen Stellen neuer Handlungsbedarf. Damit wurde mit der 1. Änderung für unklare Abgrenzungen eine eindeutige Festlegung getroffen.

4.2. Beschreibung der Klarstellungslinie

Bei der in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 dargestellten Ortslage trennt die Klarstellungslinie den Innenbereich vom Außenbereich ab. Sie bestimmt durch ihren Verlauf die Anwendungsmöglichkeiten der Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB bzw. die Fälle der Anwendung des § 35 BauGB.

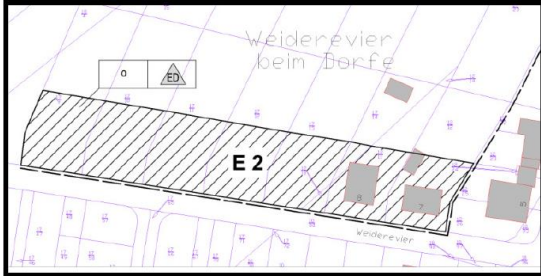
4.3. Beschreibung der Ergänzungsbereiche

In der rechtskräftigen Satzung wurden Abrundungsflächen angeboten, die bereits im Laufe der vergangenen Jahre bebaut wurden. Dadurch war eine Ergänzung an einigen Stellen nicht oder nicht mehr in vollem Umfang notwendig.

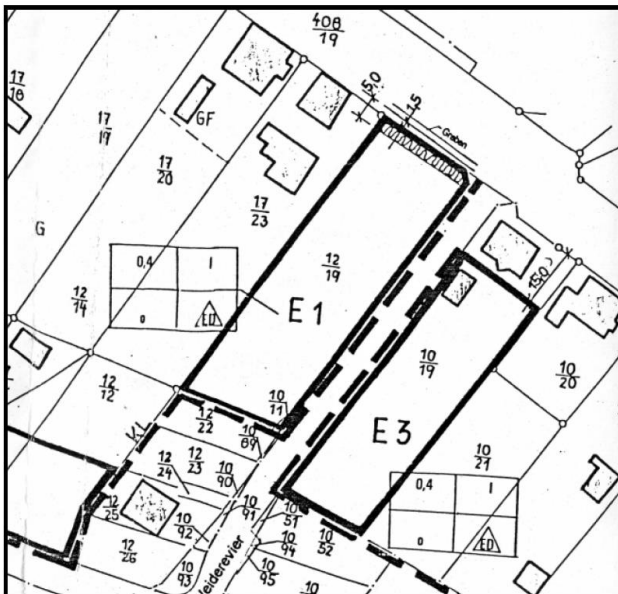
1. Die neu als Ergänzungsfläche E1 hinzuzufügende Fläche befindet sich an der Straße „Neuer Birkenweg“. Diese Fläche ist verkehrlich und ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Verkehrsfläche ist als öffentliche Straße bis zum Wendehammer gewidmet. Daher soll die Ergänzungsfläche nur bis zum Ende der vorhandenen Erschließungsstraße ausgewiesen werden.



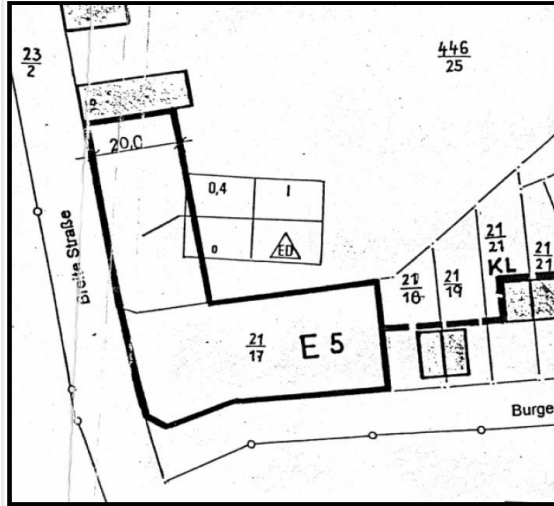
2. Die Ergänzungsfläche E 2 kann verkleinert werden. Die zwei östlichen Flurstücke sind bereits bebaut.



3. Die Ergänzungsfläche E 3 wird aufgrund der vorhandenen Bebauung (Neue Gartenstraße 10) verkleinert.



4. Die Ergänzungsfläche E 5 an der Burger Straße und der Breiten Straße kann aufgrund der realisierten Bebauung verkleinert werden. Es wird nur noch der Bereich an der Burger Straße beibehalten.



Die Ergänzungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden in 5 Ergänzungsbereiche E 1 bis E 5 unterteilt. Diese sind im zeichnerischen Teil der Satzung dargestellt.

- E 1: Ergänzung im westlichen Bereich der Straße „Neuer Birkenweg“.
Die Ergänzungsfläche E 1 besteht dem Flurstück 10068. Die Tiefe ergibt sich aus der Bemaßung im zeichnerischen Teil.
- E 2: Ergänzung im Bereich des nördlichen Teils der Straße „Weiderevier“.
Die Ergänzungsfläche E 2 besteht aus Teilflächen der Flurstücke 17/9, 17/10, 17/11, 17/12 sowie dem Flurstück 10082 und ist 25 m tief.
- E 3: Ergänzung im östlichen Bereich der Zufahrt zum Weiderevier.
Die Ergänzungsfläche E 3 besteht aus dem Flurstück 10078 und einer Teilfläche des Flurstücks 10079. Dabei wurden vorhandene Flurstücksgrenzen der Nachbargrundstücke (10/20) zur Grenzbildung genutzt. Die Tiefe ergibt sich aus der östlichen Flurstücksgrenze.
- E 4: Ergänzung im Ortseingangsbereich nördlich der Burger Straße.
Die Ergänzungsfläche E 4 besteht aus einem Teil des Flurstückes 33/6. Die Tiefengrenze liegt bei 15m und verläuft parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
- E 5: Ergänzung im Bereich der Ecke Burger Straße/Breite Straße.
Die Ergänzungsfläche E5 besteht aus dem Flurstück 10014. Die Tiefe ergibt sich aus der nördlichen Flurstücksgrenze.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 4 der Stadt Burg, Ortschaft Detershagen.

4.4 Beschreibung des Planungsraumes

Die Ergänzungsflächen sind bisher Gartenflächen, Brachflächen bzw. mit Bungalows bebaut. Hochwertige Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sind von der Satzung nicht betroffen, schützenswerte Biotope ebenfalls nicht. Weitere Ausführungen unter Punkt 7.

Die nähere Umgebung der Ergänzungsbereiche ist von Wohnnutzung geprägt.

Die für die Erschließung notwendigen Flächen sind bereits vorhanden. Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist für die Ergänzungsbereiche gesichert.

5. Begründung für die Ergänzungsbereiche sowie der getroffenen Festsetzungen

5.1. Begründung für die Ergänzungsbereiche E1-E 5

Durch die vorhandene Bebauung in der Ortslage sind Flächen vorhanden, die nicht ohne weiteres nach § 34 BauGB bebaubar sind, die jedoch eine Ergänzung bzw. Verdichtung des Ortes bedeuten, ohne dass erneute Baugebiete ausgewiesen werden müssen. Durch die Ausweisung der Ergänzungsgebiete E1-E3 wird ein städtebaulich sinnvolles "Auffüllen" der örtlichen Situation erreicht.

Damit erfolgt eine bessere Ausnutzung der städtebaulichen Reserven sowie der teilweise neu geschaffenen verkehrlichen Erschließung.

Die Ergänzungsfläche E4 rundet die Ortseingangssituation ab und schafft die Möglichkeit einer fast beidseitig gleichen Ortseingangsbebauung.

Die Ergänzungsfläche E1 lässt sich ohne die Satzung nicht eindeutig als klarer Innenbereich definieren. Die beabsichtigte Bebauung mit einem Einfamilienhaus wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage nicht positiv beschieden. Um eine Bebauung zu ermöglichen, soll diese Fläche als Ergänzungsfläche E1 in die Satzung aufgenommen werden.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ergänzungsbereiche E1-E4 befinden sich entsprechend Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbauflächen und sind entsprechend durch die umgebende Wohnbebauung geprägt. An die Fläche E 5 grenzt Mischgebiet. Eine reine Wohnbebauung liegt hier nicht vor.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird in der rechtskräftigen Satzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt. Dabei ist die festgesetzte GRZ als **Obergrenze** für die bauliche Nutzung der Grundstücke in den Ergänzungsbereichen E2, E3 und E5 anzuwenden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nur für die Ergänzungsfläche E1 und E4 ermöglicht, da es sich hier die zwei kleinsten Ergänzungsflächen (unter 1.000 qm) handelt.

Weiterhin ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Es war beabsichtigt diese Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung in der 1. Änderung entfallen zu lassen. Jedoch wird davon Abstand genommen, da entsprechend § 18 Bundesnaturschutzgesetz eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt werden muss und gemäß der Grundanforderung des § 1a Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Die Grundflächenzahl wird als Obergrenze mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung ist nur für die Ergänzungsflächen E1 und E4 zulässig.

5.3. Bauweise

Die Bauweise wurde als offene Bauweise festgesetzt. In Kombination mit der Festsetzung, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind, wird die ortsübliche Gestaltung der Randbereiche verbindlich. Dieses dient ebenfalls der Harmonisierung des sich Einfügens der neuen Vorhaben.

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

Zur Sicherung einer schnelleren Wirkung der anzupflanzenden Sträucher auf das Ortsbild und den Naturhaushalt werden folgende quantitative und qualitative Anforderungen an das Pflanzgut gestellt:

1. Bei Pflanzungen im Bereich der in den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzgebote PF 1 (Strauchhecke vorwiegend heimischer Arten) sind durch den Grundstückseigentümer Sträucher in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt (Wuchshöhe bei Pflanzung mind. 60 cm) zu verwenden. Die Sträucher sind je nach Art in Abständen von 1-1,50 m zu pflanzen.
2. Bei den durch die Grundstückseigentümer auszuführenden Pflanzungen im Bereich der in den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzgebote PF 2 (Strauch-Baumhecke vorwiegend heimischer Arten) sind Sträucher in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt (Wuchshöhe bei Pflanzung mind. 60 cm) zu verwenden. Die Sträucher sind je nach Art in Abständen von 1- 1,50 m zu pflanzen. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12- 14 cm und in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen.
3. Die Strauchhecken bzw. die Strauch-Baumhecken sind in der im zeichnerischen Teil eingezeichneten Breite umzusetzen.
4. Für die mit M1 bezeichnete Fläche ist die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Obstbäume sind durch den Grundstückseigentümer als Hochstamm mit einem Stammumfang von 8- 10 cm in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Es ist regionales Baumschulmaterial (mit Herkunftsnachweis) zu verwenden.
5. Die Pflanzgebote sind ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.
6. Innerhalb der nächsten fünf Jahre nach Umsetzung der Pflanzgebote sind die Pflanzen zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten, bei Abgang zu ersetzen und wiederum 5 Jahre zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten.

Es sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Arten (siehe „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) von 2012, zu finden auf www.bfn.de sowie „Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt“ - vom 02.März 2020, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie) zu verwenden.

Um eine zeitnahe Kompensation der Eingriff zu erreichen, wird für die Umsetzung der Pflanzgebote ein Zeitraum von einem Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme festgesetzt.

Die Pflanzungen sind insgesamt fünf Jahre nach Umsetzung der Pflanzgebote zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten, bei Abgang zu ersetzen und wiederum 5 Jahre zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Somit wird eine tatsächliche Entwicklung der festgesetzten Hecken erreicht.

Durch die Pflanzgebote an den Rändern der Ergänzungsflächen sind durch die anzupflanzenden Hecken positive Beiträge zum Ortsbild zu erwarten. Wesentliche Verbesserung hinsichtlich der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich ebenfalls durch die überarbeitete Grünstruktur herbeiführen. Die Verwendung von

standortgerechten und vorwiegend heimischen Arten bei der Pflanzung und die Einführung von Mindeststandards zu den qualitativen Anforderungen an das Pflanzgut lassen eine schnelle Einbindung der Ergänzungsflächen in den gewachsenen Siedlungsbereich erwarten.

Die Festsetzung der Qualität des zu verwendenden Pflanzgutes soll eine rasche Entfaltung der räumlichen Wirkung der Pflanzungen ermöglichen.

5.4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in den Ergänzungsflächen vorhandenen Pflanzgebote Nr. 1 und 2 umfassen in der

Ergänzungsfläche 1 die Fläche entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze. Damit wird eine optische Trennung zum angrenzenden Gartenbereich (Streuobstwiese) der Bebauung am Neuen Birkenweg und an der Breiten Straße erreicht.

Ergänzungsfläche 2 die Fläche an der nördlichen und westlichen Grenze der Ergänzungsfläche. Damit wird eine optische Abgrenzung erreicht. Gleichzeitig kann diese nördliche Pflanzung eine eventuelle Beeinträchtigung durch eine wirtschaftliche Nutzung der Restflächen vermindern.

Ergänzungsfläche 3 die Fläche an der östlichen und südlichen Ergänzungsflächengrenze. Damit wird eine optische Abgrenzung der Baugrundstücke zur vorhandenen Bebauung und Nutzung erreicht.

Ergänzungsfläche 4 die Fläche an der nördlichen und westlichen Ergänzungsflächengrenze. Da es sich bei der Ergänzungsfläche nur um ca. 50 % der Gesamtflurstücksgröße handelt, wird durch das nördliche Pflanzgebot eine optische und eine Abgrenzung als Schutz vor eventuellen Beeinträchtigungen durch eine wirtschaftliche Nutzung der Restflächen erreicht.

Ergänzungsfläche 5 die Fläche an der nördlichen und östlichen Ergänzungsflächengrenze. Damit wird eine optische Abgrenzung der Baugrundstücke zur vorhandenen Bebauung und Nutzung erreicht.

Die Flächen der Pflanzgebote sollen, sofern die neu zu bildenden Baugrundstücke über den Geltungsbereich der Ergänzungsflächen hinausgehen, an die jeweilige neue Flurstücksgrenze rücken. Damit wird eine Unterbrechung der neugebildeten Baugrundstücke durch das Pflanzgebot verhindert und die Randbegrünung gesichert.

Die aufgeführten Vorschlagslisten fassen die standortgerechten, einheimischen und die der potentiell natürlichen Vegetation zugehörigen Arten getrennt zusammen und verstehen sich als Vorschlagslisten.

Die Pflanzgebote befinden sich in den Ergänzungsflächen bzw. auf den neu zu bildenden Flurstücken. Die Flurstücke sind Privatbesitz und werden zur Kompensation der Eingriffe durch Neubebauungen herangezogen.

Zusätzlich zu den Maßnahmen auf den Ergänzungsflächen selbst soll eine Streuobstwiese entstehen. Diese Maßnahme (M1) entspricht den Vorschlägen im Landschaftsplan für die Ortschaft Detershagen. Die Auswahl des Standortes ist durch die vorhandene Lage in einem Bereich, der durch großzügige Kleingärten und Bungalownutzungen geprägt ist, gut geeignet. Auch befindet sich in mittelbarer Nähe der „Gewässerabschnitt der Beeke einschließlich angrenzender Grünlandflächen“ als Biotopverbundfläche. Mit der Errichtung der Streuobstwiese wird der Nutzobstanbau als typische Nutzung wieder in die Ortslage Einzug halten.

5.6. Bauliche Vorkehrungen (Immissionsschutz)

Im Rahmen des Immissionsschutzes sind für die Ergänzungsfläche E2 bauliche Vorkehrungen notwendig. Für Wohngebäude sind innerhalb dieser Fläche Fenster mit Schallschutzklasse III einzubauen, für Schlaf- und Kinderzimmer auf der Westseite der Wohngebäude sind Zwangslüftungen in den Fenstern vorgeschrieben.

6. Auswirkungen der 2. Satzungsänderung auf öffentliche Belange

Hinsichtlich der Prüfung der möglicherweise durch die Planung betroffenen Belange wurde nachfolgende Tabelle erarbeitet.

Rechts- grund- lage § 1 (6) BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
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, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	x			Rechtssichere Baulandausweisung
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	x			Innerörtliches Wohnen wird ermöglicht
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	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. 7a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt			x	Siehe 6.2, 7.
Nr. 7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		nicht berührt
Nr. 7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x			Die Auswirkungen der Lärmbelastung werden berücksichtigt.
Nr. 7d	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		nicht erkennbar

Stadt Burg / Ortschaft Detershagen

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Ergänzung
2. Änderung

Stand: Satzungsbeschluss

Nr. 7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		nicht erkennbar
Nr. 7f	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x		nicht erkennbar
Nr. 7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts		x		nicht erkennbar
Nr. 7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x		nicht erkennbar
Nr. 7i	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i			x	Siehe 6.2, 7.
Nr. 8	Die Belange:				
Nr. 8a	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		x		nicht berührt
Nr. 8b	der Land- und Forstwirtschaft		x		nicht erkennbar
Nr. 8c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		x		nicht berührt
Nr. 8d	des Post- und Telekommunikationswesens	x			Erhaltung und Entwicklung von Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandene Netze
Nr. 8e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	x			Erhaltung und Entwicklung von Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandene Netze
Nr. 8f	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			Einzelhandelskonzept Stadt Burg
Nr. 12	die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	x			Der Bestand der Ortschaft wird gesichert.
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x		nicht erkennbar
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen		x		nicht erkennbar

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

6.1. 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.

6.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die 2. Änderung dieser Satzung hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurden innerhalb der 1. Änderung bilanziert und gelten unverändert fort.

Bei der vorliegenden 2. Änderung werden zu den sich bereits im Geltungsbereich befindlichen Ergänzungsflächen E 1 bis E 5 keine Änderungen vorgenommen.

Grundsätzlich ist 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 und ver- und entsorgungstechnisch erschlossene Flächen herangezogen. Die betroffenen Flächen werden als Außenbereich oder als Außenbereich im Innenbereich bezeichnete Flächen, die von Wohnbebauung geprägt sind. Diese Flächen befinden sich in der Ortslage von Detershagen.

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 % bzw. für zwei Grundstücke bis 60 % 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. Die Erhaltung von Gehölzen im bauplanungsrechtlich möglichen Geltungsbereich ist nur für die Ergänzungsflächen E1, E3 und E5 durch das Einfügungsgebot (vordere und hintere fiktive Baugrenze) nicht durchsetzbar.

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 sind Maßnahmen zur Kompensation (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) im Punkt 5.5 beschrieben.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und der daraus resultierenden Maßnahmen sind unter Punkt 7 beschrieben.

6.3. Belange der Erschließung

Die Ergänzungsflächen liegen an öffentlichen Straßen und Wegen, 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 Detershagen erfolgt komplett in die Kläranlage Blumenthal.

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

6.4. Private Belange

Die privaten Belange der durch die Satzung betroffenen Grundstückseigentümer werden nachhaltig berührt.

Aus den Ergänzungsgrundstücken werden prinzipiell bebaubare Grundstücke.

Die Klarstellung stellt den Bereichen der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist eindeutig fest. Damit werden Grundstücke, die nicht am im Zusammenhang bebauten Ortsteil teilnehmen als Außenbereich definiert. Damit ist eine klare Anwendung des § 34 oder 35 BauGB gegeben.

7. Auswirkung der Satzung auf naturschutzrechtliche Belange

a) 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 16.11.2004) 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.

Tabelle 1 - Bilanz Ergänzungsfläche 1

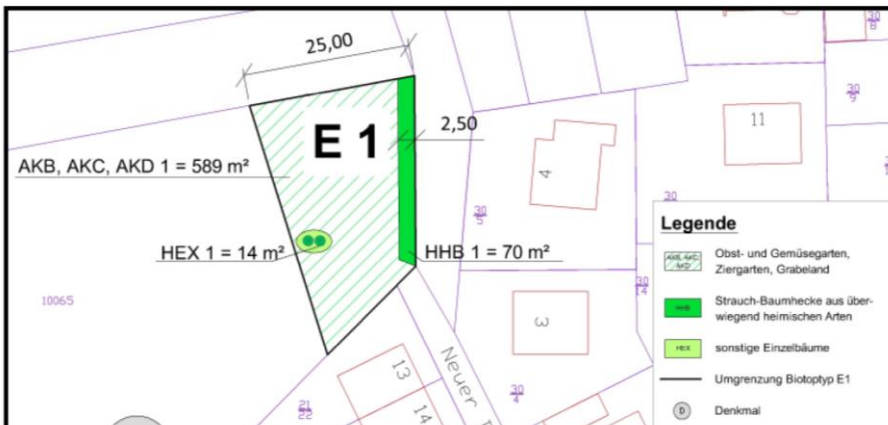
Die Ergänzungsfläche ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze mit einer Strauch- Baum-Hecke (Thuja, Korkezieherweide, Vogelbeere, Forsythie, Nadelbäume) bewachsen. Diese Hecke besteht aus Sträuchern und Bäumen überwiegend einheimischer Arten, aber minderer Qualität (Selbstaussaat, Senkerbildung) mit großen Lücken. Die Ziergehölze überwiegen. Die restliche Fläche stellt sich als Ziergarten und Rasen dar. Weiterhin befinden sich Nadelgehölze (2 Einzelbäume) auf dem Grundstück.

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	673					
dav. Strauch- Baumhecke (Selbstaussaat)	70			Strauch- Baumhecke aus überw. heim. Arten (HHB) (minus 4 Wertpunkte, da ca. 4-8 Jahre alt) mit großen Lücken	16	1120
dav. Gehölze	14			2 Einzelbäume (HEX)	12	168
dav. Garten/Rasen	589			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	3534
						4822
Planung						
Ergänzungsfläche	673					
dav. Pflanzgebot	165			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	14	2310
Bebaute Fläche	508	0,6	305	Bebaubare Fläche (BW)	0	0
dav. Garten	203			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	1218
						3528

Bestandsfotos



Bestand



Planung

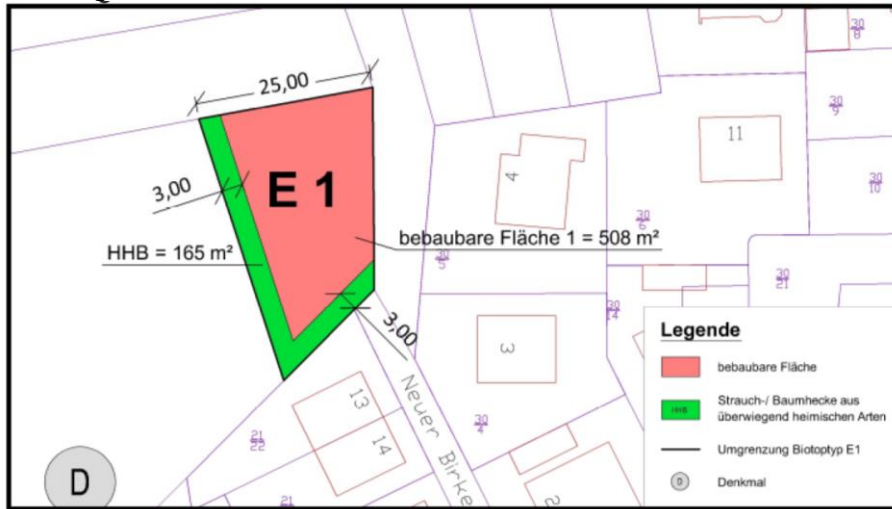


Tabelle 2- Bilanz Ergänzungsfläche 2

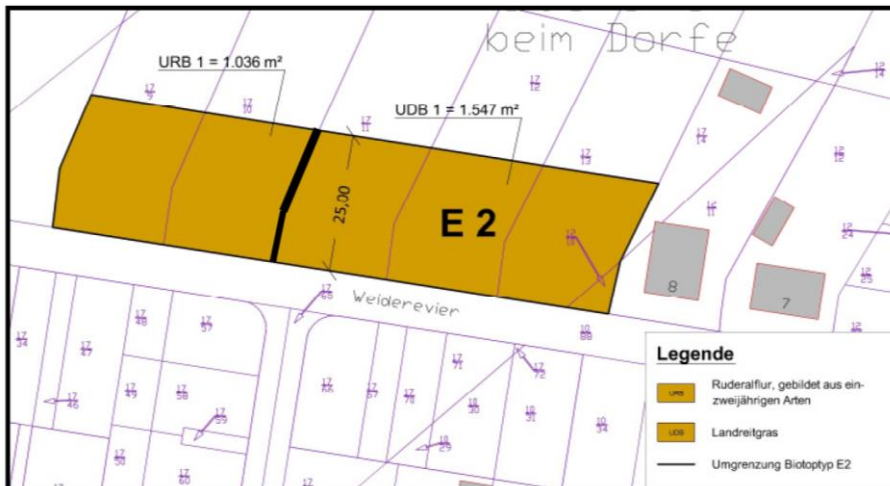
Die Ergänzungsfläche ist eine brachgefallene Fläche. Die Flächen stellen sich teilweise als Landreitgrasfläche mit Beifußbewuchs dar. Der Biotopwert wird aufgrund des nicht geringen Bewuchses mit Beifuß auf 7 abgemindert. Der restliche Teil stellt sich als Ruderalflur dar. Die Ruderalfläche ist umgebrochen. Bäume und/ oder Sträucher sind nicht vorhanden.

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biototyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	2582					
Brachgefallene Fläche	1547			Landreitgras (UDB) mit Beifußbewuchs	7	10829
	1035			Ruderalflure, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (URB)	10	10350
						21179
Planung						
Ergänzungsfläche	2582					
dav. Pflanzgebot	520			Strauch- Baumhecke aus überw. heim. Arten (HHB)	16	8320
dav. Pflanzgebot	61			Strauchhecke aus überw. Heim. Arten (HHA)	14	854
Bebaubare Fläche	2001	0,4	800	Bebaubare Fläche (BW)	0	0
dav Gärten	1201			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	7206
						16380

Bestandsfotos



Bestand



Planung



Tabelle 3 - Bilanz Ergänzungsfläche 3

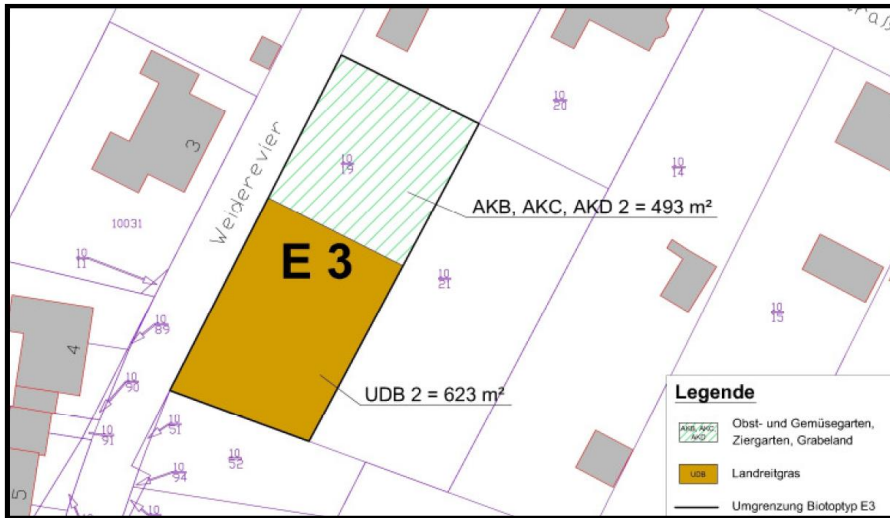
Die Ergänzungsfläche wird teilweise als Garten und Ziergarten genutzt. Der südliche Teil ist unbewirtschaftet. Hier ist ein dominierender Landreitgrasbestand vorhanden.

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	1116					
dav. Bepflanzte Fläche	493			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	2958
dav. Unbewirtschaftete Fläche	623			Landreitgrasbestand (UDB)	10	6230
						9188
Planung						
Ergänzungsfläche	1116					
dav. Pflanzgebot	154			Strauch-Baumhecke aus überw. heim. Arten (HHB)	16	2464
dav. Pflanzgebot	54			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	14	756
Bebaubare Fläche	908	0,4	363	Bebaubare Fläche (BW)	0	0
dav Gärten	545			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	3270
						6490

Bestandsfotos



Bestand



Planung

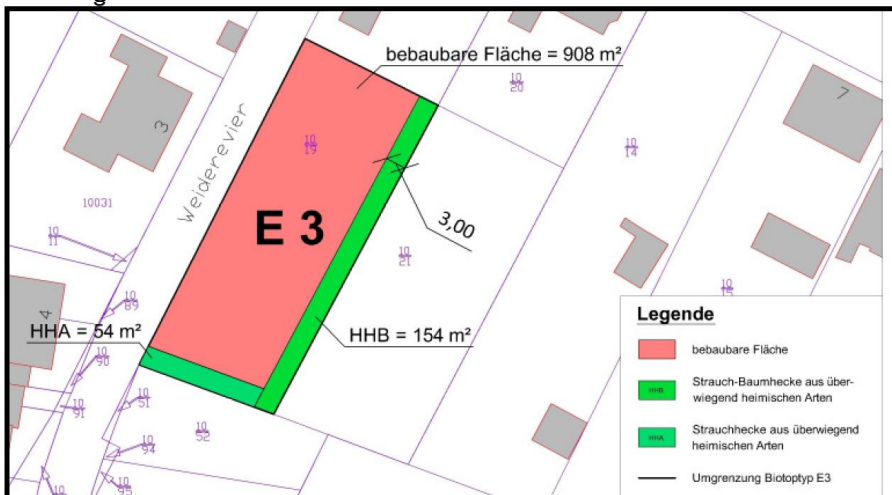


Tabelle 4- Bilanz Ergänzungsfläche 4

Die Ergänzungsfläche wurde als Wendestelle und als Parkplatz während der Straßenbauarbeiten in der Ortschaft genutzt. Daher ist hier noch Schotterauftrag vorhanden. Zwischenzeitlich hat sich zwischen dem Schotter ein Bewuchs aus z.B. Gras, Schafgrabe, Löwenzahn, Sauerampfer, Spitzwegerich und Lattich eingestellt. In der Ergänzungsfläche befinden sich keine Bäume oder Sträucher.

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und Ergänzung
2. Änderung

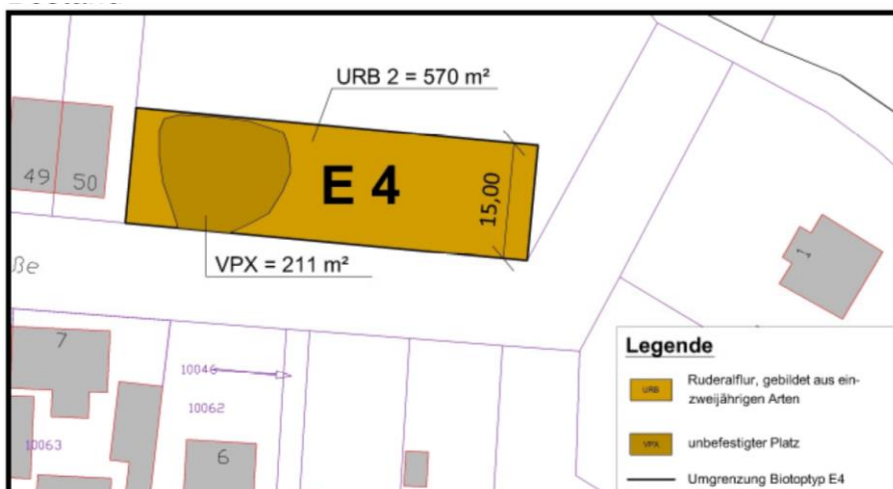
Stand: Satzungsbeschluss

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	781					
Wendefläche	211			Unbefestigter Platz (VPX)	2	422
Bewuchs auf geschotterter Fläche	570			Ruderalflur gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (URB)	10	5700
						6122
Planung						
Ergänzungsfläche	781					
dav. Pflanzgebot	156			Strauch-Baumhecke aus überw. heim. Arten (HHB)	16	2496
dav. Pflanzgebot	36			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	14	504
Bebaubare Fläche	589	0,6	353	Bebaubare Fläche (BW)	0	0
dav Gärten	144			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB, AKC, AKD)	6	864
						3684

Bestandsfotos



Bestand



Planung

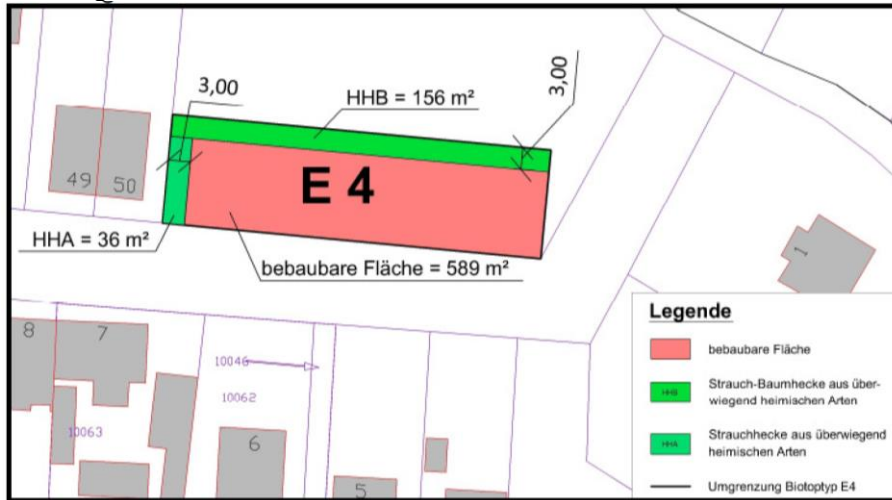


Tabelle 5 - Bilanz Ergänzungsfläche 5

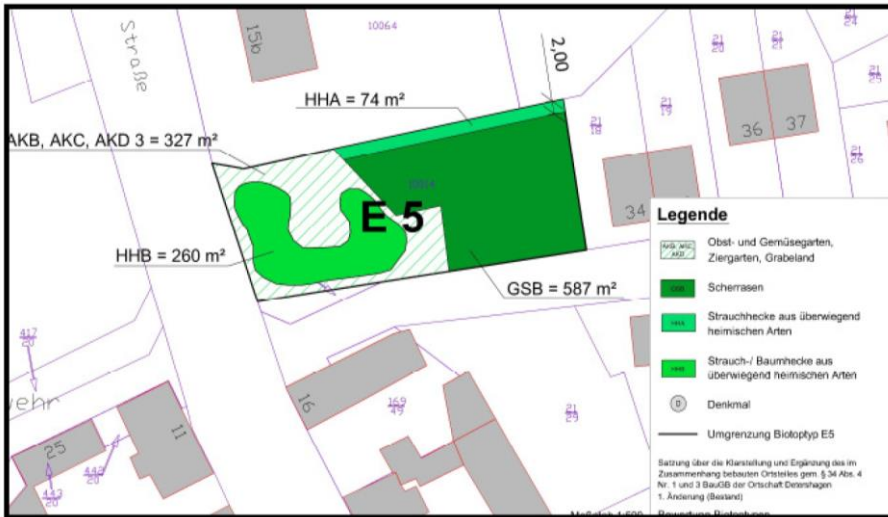
Die Ergänzungsfläche wird als Garten genutzt. Der Bewuchs besteht überwiegend aus Nadelgehölzen. Vereinzelt sind Fliederbüsche vorhanden. Die nicht bepflanzten Flächen sind Rasen oder Wiese.

	Flächen- größe ca. in m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biototyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkte nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	1248					
Bäume und Sträucher	260			Strauch- Baumhecke aus überw. Heim. Arten (HHB)	18	4680
Bewuchs	327			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	1962
Rasen/ Wiese	587			Scherrasen (GSB)	7	4109
Hecke	74			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA) (minus 6 Wertpunkte, da unter 4 Jahre alt)	14	1036
						11787
Planung						
Ergänzungsfläche	1248			Bebaubare Fläche (BW)	0	0
dav. Pflanzgebot	236			Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA)	14	3304
Bebaubare Fläche	1012	0,4	405		0	0
dav Gärten	608			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	3648
						6952

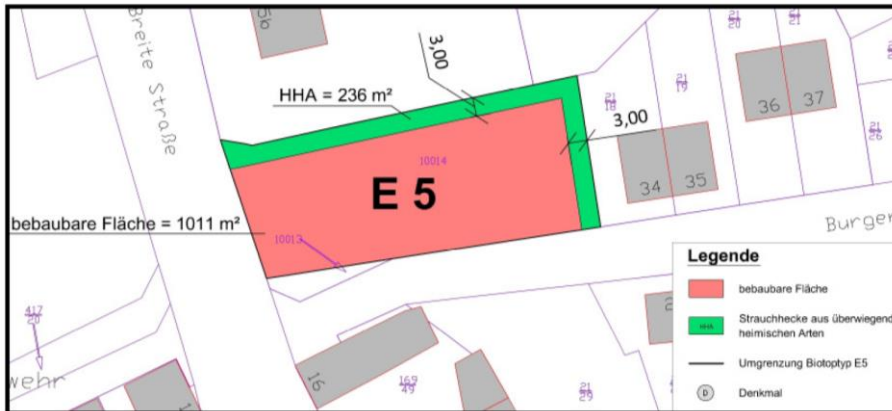
Bestandsfotos



Bestand



Planung



Im Ortsbereich von Detershagen findet man kleinflächig Strukturen von Streuobstwiesen vor. Diese Flächen sind Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen. Um die Strukturvielfalt und auch die Lebensqualität des Ortes zu sichern und zu verbessern, soll auf ca. 2200 qm des Flurstücks 10065 eine Streuobstwiese (Biotopwert 15) angelegt werden. Damit wird ein Beitrag zur Schaffung von neuen Lebensräumen geleistet. Die Fläche stellt sich als Obst- und Gemüsegarten, Rasen, Ziergarten und Grabeland (Biotopwert 6) dar. Die vorhandenen Baumreste sind abgestorben bzw. treiben unkontrolliert aus.

Bestandsfoto

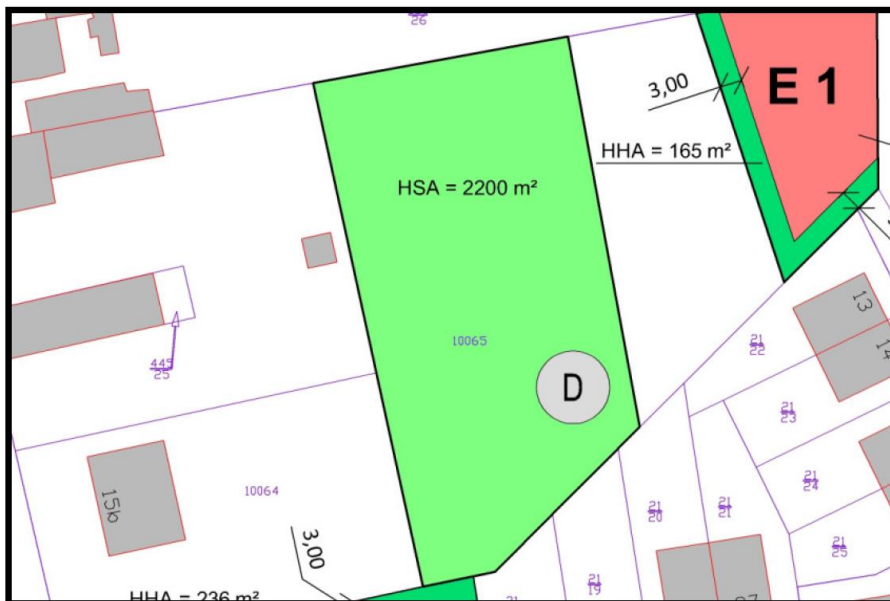


Tabelle 6 - Zusammenfassung der einzelnen Gegenüberstellungen (Ergänzungsflächen und Streuobstwiese)

Fläche	Biotpwert Vorhanden	Biotopwert Neu	Differenz
Ergänzungsfläche 1	4822	3528	1294
Ergänzungsfläche 2	21179	16380	4799
Ergänzungsfläche 3	9188	6490	2698
Ergänzungsfläche 4	6122	3684	2438
Ergänzungsfläche 5	11787	6952	4835
Streuobstwiese	13200	33000	+ 19800
	63262	70034	+ 3736

b) Prüfung weiterer Kompensationsmaßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion

Im Landschaftsplan für die Ortschaft Detershagen sind im Abschnitt 5 Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktion enthalten. Hier ist sind u.a.

- die Umwandlung von Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland,
- die extensive Bewirtschaftung von Ackerrandstreifen,
- der Rückbau der Kläranlage und
- keine weitere Ausdehnung der Ortschaft über die Beeke hinaus, vorgeschlagen.

Diese Maßnahmen sind sofern es sich nicht um Maßnahmen auf städtischen Grundstücken handelt, nur schwer umsetzbar. Der Einfluss auf Maßnahmen in privaten Bereichen ist durch die Stadt Burg nur bedingt möglich.

Der Wasserverband Burg, zu dem auch die Stadt Burg als Verbandsmitglied gehört, hat im Rahmen des Anschlusses der Ortschaft Detershagen an die zentrale Abwasserbeseitigung bereits den vollständigen Rückbau der Kläranlage durchgeführt.

Der nicht weiteren Ausdehnung der Ortschaft über den Beekeverlauf hinaus, wird auch mit dieser Satzung Rechnung getragen. Es werden nur Flächen herangezogen, die diesem Grundsatz nicht widersprechen.

8. 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 Detershagen (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 einzelne 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.

Die unvermeidbaren Eingriffe werden durch die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden, sofern notwendig, im Abwägungsbeschluss dargestellt.