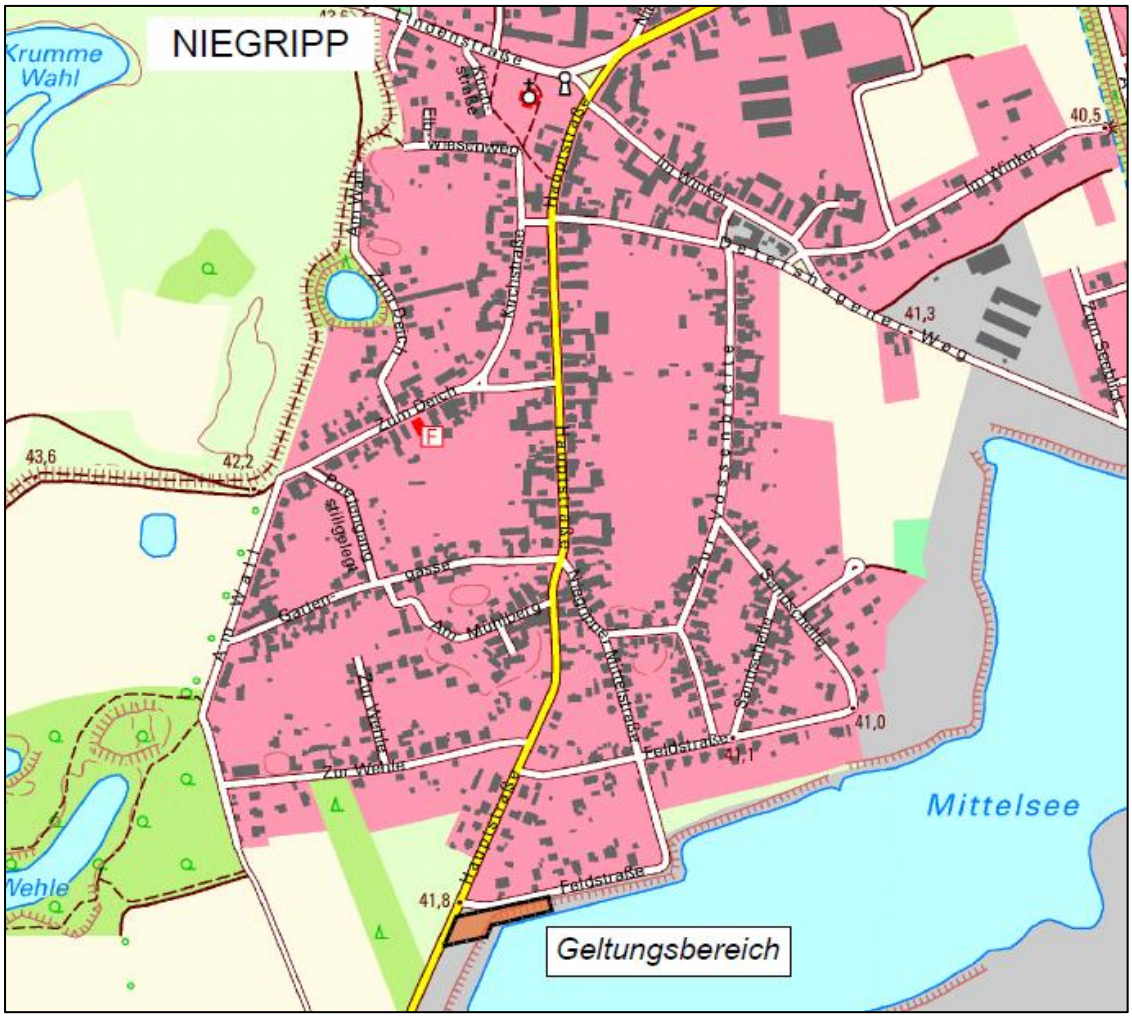
# Anlage 1.2 zu BV 023/2025

## Satzung der Stadt Burg

**für den Bereich „Hauptstraße/Feldstraße“ in der Ortschaft Niegripp gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**im vereinfachten Verfahren**




Begründung – Entwurf, Februar 2025

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906
www.mikavi-planung.de

# INHALTSVERZEICHNIS

**1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ..... 2**

**2. PLANUNGSBINDUNGEN ..... 4**

2.1 Rechtsgrundlagen ..... 4

**3. AUSGANGSSITUATION ..... 5**

3.1 Charakter des Planungsraumes ..... 5

**4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE ..... 10**

4.1 Städtebauliches Konzept ..... 10

4.2 Bauliche Nutzung ..... 10

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 11

**5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG ..... 15**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist vornehmlich die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf dem Flurstück 10010, Flur 14, Gemarkung Niegripp in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niegripp zur Schaffung von bedarfsgerechten Wohnbauflächen.

Die Stadt Burg nutzt hierzu entsprechend das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Dieser Satzungstyp ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, 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 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke, nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für den bewohnten Ortsteils Niegripp klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier deutlich über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die vorliegende Satzung ermöglicht entsprechend die Erweiterung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Die in Rede stehende Wohnbebauung ist kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen nicht. Mit der geplanten Ergänzungssatzung werden keine Flächen europäischer Schutzgebiete überplant oder beeinträchtigt. Anhaltspunkte, dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Ergänzungssatzungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

# 2. Planungsbindungen

## 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802
- **Kommunalverfassung für das Land Sachsen-Anhalt** (Kommunalverfassung - KVG LSA) i. d. F. vom 17. Juni (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (Naturschutzgesetz - NatSchAG LSA) i. d. F. vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung der Stadt Burg** in der aktuellen Fassung

# 3. Ausgangssituation

## 3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ergänzungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage Niegripp und umfasst eine Grünfläche mit diversen Gehölzpflanzungen. Die Ergänzungsfläche ist vollständig eingezäunt und wird regelmäßig gemäht. Im Süden grenzt die Ergänzungsfläche an den Mittelsee. Der Mittelsee stellt ein künstlich entstandenes Abbaugewässer mit etwa 29 Hektar Gesamtgröße dar. Er hat eine durchschnittliche Wassertiefe von 9 Metern und eine maximale Tiefe von ca. 13-15 Metern und ist durch einen Kiessandabbau entstanden. Der Mittelsee befindet sich unmittelbar südwestlich des Niegripper Sees und ist von diesem lediglich durch einen ca. 70 m breiten Landbereich getrennt. Eine direkte Verbindung zu anderen Gewässern existiert nicht, weshalb der Mittelsee als oligotrophes Gewässer einzustufen ist. Der nördliche Bereich ist von Wohnbebauungen geprägt. Im Westen befindet sich die L 52 und im Osten erstrecken sich weitere Grünflächen entlang des Sees.

***Abbildung 1:*** *Ergänzungsfläche – Flurstück 10010, Flur 14, Gemarkung Niegripp (Quelle: SachsenAnhalt-Viewer)*

***Abbildung 2:*** *Ansicht Ergänzungsfläche (Quelle: Apple Karten)*

Des Weiteren befinden sich auf der Vorhabenfläche diverse Gehölzpflanzungen sowie zwei Steganlagen.

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 0092JL „Elbtalaue befindet sich westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 241 m.

Das Fauna-Flora-Habitat FFH0038LSA „Elbau südlich Rogätz mit Ohremündung" befindet sich westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 560 m.

Der geplante räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt, wie die gesamte Ortslage Niegripp, im Bergsenkungsgebiet

Einen Einfluss auf das Plangebiet wird das Bergwerksfeld 613/90/1007 (Zielitz I) haben. Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Plangebiet schätzt die K+S Gruppe in der Stellungnahme April 2005 folgenden Stand ein:

Bisher sind im Bereich des gesamten Bergwerksfeldes Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkungen von maximal 20 mm messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5m +/- 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten untertägigem Abbaustrand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden.

Die daraus resultierenden Schieflagen werden auf max. 2mm/m eingeschätzt, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1mm/m. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km.

Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Beeinträchtigungen der Vorhaben weitestgehend auszuschließen. Eine Beeinträchtigung des unterirdischen Abbaus durch das Vorhaben tritt nicht ein.

## 3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wir der Stadt Burg die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. **Z 34**

Die städtebauliche Entwicklung einzelner, bereits erschlossener Flächen angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage für die künftige Wohnnutzung, entspricht prinzipiell dieser zentralörtlichen Funktionszuweisung.

**Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006**

In den regionalen Entwicklungsplan wurden die wesentlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan übernommen. Diese werden durch raumordnerische Ziele und Grundsätze der Planungsregion konkretisiert und untersetzt.

Die Flächen der Ergänzungssatzung befinden sich gem. Regionalem Entwicklungsplan innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft XXIV „Hödinger Busch und Nievoldhagen".

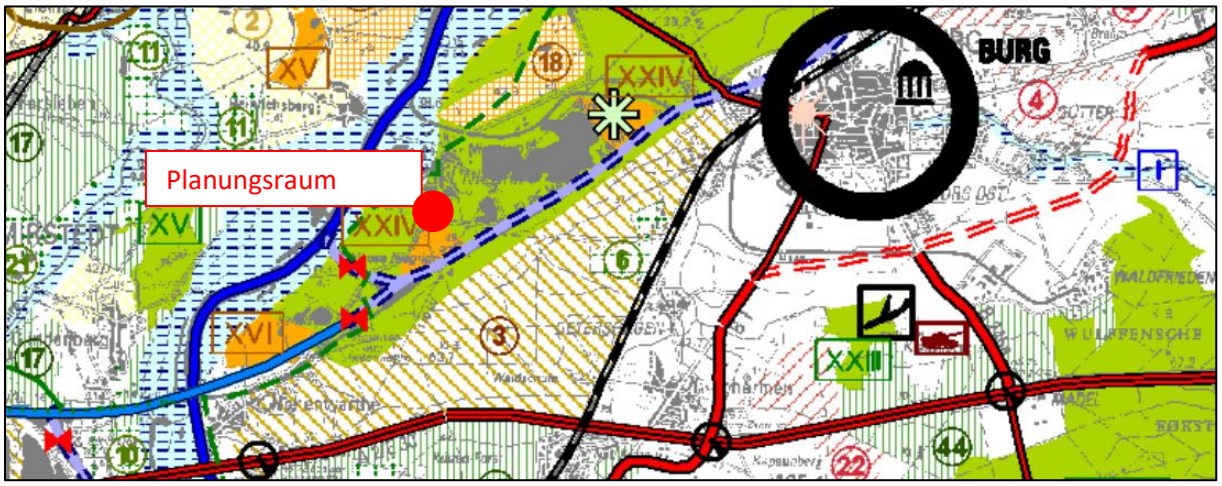



***Abbildung 3:*** *Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg*

Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen. (LEP-LSA Punkt 3.3.1) **5.3.1.1 Z**

Der Regionale Entwicklungsplan hat diese Vorgabe des Landesentwicklungsplanes zum Zeitpunkt seiner Aufstellung und in Kraft –Setzung im Jahre 2006 übernommen. Inzwischen liegt der fortgeschriebene Landesentwicklungsplan 2010 verbindlich vor. Aufgrund der Änderungen in dieser Planung ist diese Zielübernahme nicht mehr wirksam

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Am 14.03.2018 hat die Regionalversammlung die Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken zum 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg beschlossen. Gegenwärtig befindet sich der 2. Entwurf im Planverfahren.

Mit der in Rede stehenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu einem Wohnhäusern in der Ortslage Niegripp geschaffen werden.

Da sich die Rede stehende Fläche direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließt, handelt es sich aus Sicht der Stadt Burg vorliegend um einen idealen Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Zielausrichtung der Ergänzungssatzung, die lediglich der Einbeziehung einzelner Grundstücke in die bestehende, „im Zusammenhang bebaute Ortslage" dient, geht die Stadt Burg davon aus, dass der Inhalt der in Rede stehenden Planung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt, und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

# 4. Planinhalt und Planungsziele

## 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und Wohnbauflächen für die Errichtung von bis zu zwei Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten. Die geplante Wohnbebauung schließt sich an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur an. Durch die vorhandene „Feldstraße" ist eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke bereits gesichert.

Südlich des Ergänzungsbereiches befindet sich der Mittelsee mit vorgelagerter Böschung. Gemäß § 50 Wassergesetz LSA ist ein Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5 m einzuhalten. Diese Einschränkung des Gewässerschonstreifens betrifft auch die weiter in Anschluss in östlicher Richtung liegenden Flurstücke, sodass diese in ihrer Geometrie aus ca. 5 bis 3 m breiten Geländestreifen auf Straßenhöhe bestehen und sodann in die zum Gewässer hin stark abfallende Böschung gegliedert sind. Somit schließt der Gewässerschonstreifen eine Bebaubarkeit dieser auf dem Niveau der Feldstraße liegenden Flurstücksbereiche aus. Daher sind keine Überlegungen bzgl. der Einbeziehung dieser Flurstücke in diese Satzung erfolgt.

Es wurde bewusst eine absolute Grundfläche (GR) von 200 $m^2$ festgesetzt, da die Grundstückseigentümerin bereits konkrete Umsetzungsvorstellungen für die Umsetzung der Wohnbebauung hat. Des Weiteren beschränkt sich dadurch der Eingriff auf die Natur und Umwelt nur auf das notwendigste Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde hinsichtlich der Geschossigkeit auf I begrenzt. Dabei wurde sich vornehmlich an die umliegende Bebauung orientiert, sodass die Neubebauungen sich harmonisch ins Ortsbild einfügen.

Derzeit liegt das Grundstück außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt nach FStrG. Eine Verlagerung der Ortsdurchfahrt ist mit der Landesstraßenbaubehörde vorbesprochen.

## 4.2 Bauliche Nutzung

Planungsziel der Stadt Burg ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des hohen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnraum entspricht die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind demnach unzulässig.

Es wurde bewusst eine absolute Grundfläche (GR) von 200 $m^2$ festgesetzt, da die Grundstückseigentümerin bereits konkrete Umsetzungsvorstellungen für die Umsetzung der Wohnbebauung hat. Des Weiteren beschränkt sich dadurch der Eingriff auf die Natur und Umwelt nur auf das notwendigste Maß.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde aufgrund der bereits vorherrschenden Geschossigkeit der umliegenden Wohngebäude auf I festgesetzt.

Vorliegend erfolgt die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf dem Flurstück 10010, Flur 14, Gemarkung Niegripp, um die Errichtung von Wohnhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über das Flurstück 100/2, Flur 14, Gemarkung Niegripp. Bei dem Straßenflurstück 100/2 handelt es sich um die „Feldstraße“, eine gemeindeeigene Fläche.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

## 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen. Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplante Wohnbebauung innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen. Die betroffene Fläche für die Entwicklung von bis zu einer Wohnbaufläche unterliegt einer regelmäßigen Mahd und ist demnach dem Biotoptyp **Scherrasen (GSB)** zuzuordnen.

Es wurde bewusst eine absolute Grundfläche (GR) von 200 $m^2$ festgesetzt, da die Grundstückseigentümerin bereits konkrete Umsetzungsvorstellungen für die Umsetzung der Wohnbebauung hat. Des Weiteren beschränkt sich dadurch der Eingriff auf die Natur und Umwelt nur auf das notwendigste Maß.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

| **Eingriff**<br>Defizit/Konflikt | | **Kompensation**<br>Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz |
|---|---|---|
| **Schutzgut Boden** | | |
| - Neubau von Wohnhäusern<br>- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen | | - Gehölzpflanzungen<br>- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens |
| **Schutzgut Wasser** | | |
| - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen<br>- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges<br>- Gefahr von Stoffeinträgen | | - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen<br>- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen<br>- Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen |
| **Schutzgut Klima/Luft** | | |
| - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge<br>- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken | | - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von Gehölzen |
| **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** | | |
| - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen<br>- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen | | - Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen |
| **Schutzgut Landschaftsbild, Erholung** | | |
| - optische Dominanz von Bauwerken | | - Neupflanzung von Gehölzen/Pflanzen |

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Einbeziehungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Innerhalb der mit „A" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch den Grundstückseigentümer gebietseigene und standortgerechte Sträucher in der Qualität 2x verpflanzt (Wuchshöhe bei der Pflanzung mind. 60 cm) zu verwenden. Die Sträucher sind je nach Art in Abständen von 1- 1,50 m zu pflanzen

## 5. Auswirkung der Planung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für eine einzelne Teilfläche vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.
Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan – unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.

- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe),
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Bauvorhaben der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses hat Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf dem Baugrundstück. Nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft werden durch die bauliche Überprägung des Landschaftsbildes, die Änderung der Biotoptypen und durch die Versiegelung verursacht. Die Eingriffe werden durch Maßnahmen der Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebiets kompensiert.

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. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Das Plangebiet wird derzeit als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt.

Die Ergänzungsfläche wird als Freizeit- und Erholungsfläche genutzt. Die Flächen innerhalb der Baugrenzen können aufgrund der Nutzung und der regelmäßigen Mahd als Scherrasen (GSB) eingestuft werden.

Der Eingriff findet nach aktuellem Planungsstand nur auf der vorhandenen Rasenfläche statt. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben und in die geplante Wohnbebauung integriert werden. Für das Wohnhaus werden ca. 110 m² Fläche vollversiegelt.

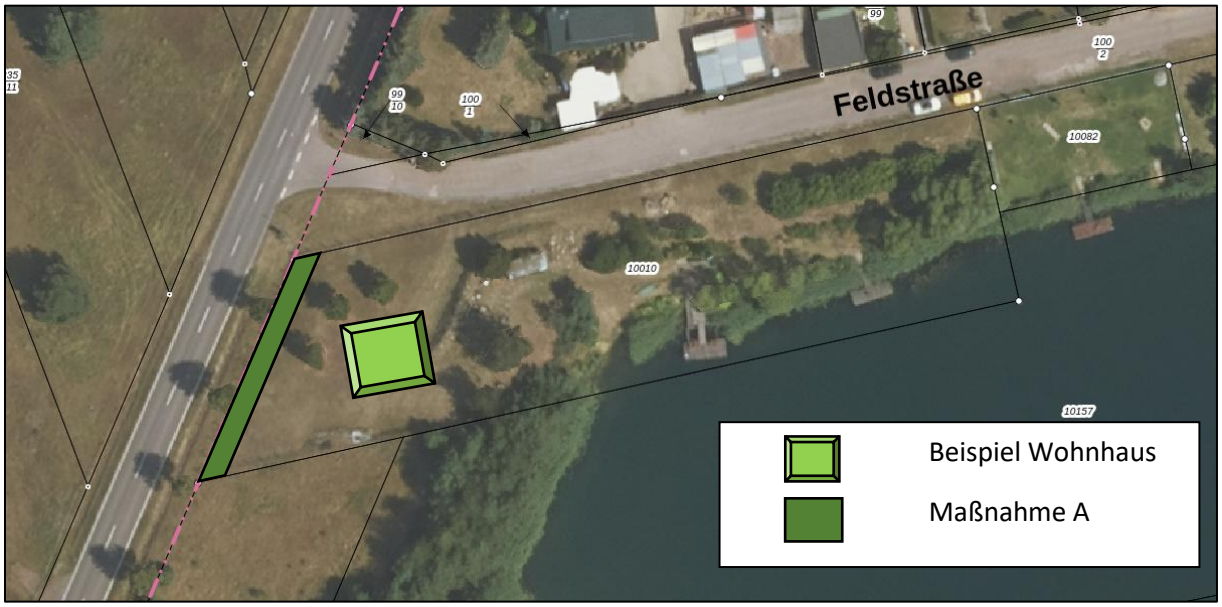



***Abbildung 4:*** *Luftbild mit Darstellung des geplanten Wohnhauses*

### *Berechnung des Kompensationsbedarfs*

| | Flächengröße ca. in m² | GR 200 m² | Überbaubare Grundstücksfläche | Biotop nach Richtlinie | Biotopwert | Wertpunkte nach Modell |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bestand** | | | | | | |
| Fläche gesamt | 2.578 | | | | | |
| Bäume und Sträucher | 631 | | | Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHB) | 18 | 11.358 |
| Einzelbäume | 78 | | | Sonstiger Einzelbaum (HEX) | 12 | 936 |
| Rasen/Wiese | 1.869 | | | Scherrasen (GSB) | 7 | 13.083 |
| Container | 14 | | | Bebaute Fläche (BW) | 0 | 0 |
| | | | | | | |
| Gesamt | | | | | | 25.377 |
| | | | | | | |
| **Planung** | | | | | | |
| Maßnahmefläche A | 108 | | | Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA) | 14 | 1.512 |
| Erhalt Bäume und Sträucher | 631 | | | Strauchhecke aus überw. heim. Arten (HHA) | 18 | 11.358 |
| Bebaubare Fläche | 200 | 200 | 200 | Bebaute Fläche (BW) | 0 | 0 |
| Erhalt Einzelbäume | 78 | | | Sonstiger Einzelbaum (HEX) | 12 | 936 |
| Erhalt Rasen/Wiese | 1.669 | | | Scherrasen (GSB) | 7 | 11.683 |
| Container | 14 | | | Bebaute Fläche (BW) | 0 | 0 |
| | | | | | | |
| Gesamt | | | | | | 25.489 |

Gemäß den durchgeführten Berechnungen verbleibt ein Überschuss von 112 Wertpunkten. Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.

***Baumschutz***

Gemäß der Satzung der Stadt Burg zum Schutz von Bäumen im Gebiet der Stadt Burg, in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 08.12.2022, sind

a) alle Laubbäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden,
b) vorhandene Alleen innerhalb des Geltungsbereiches,
c) die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzanpflanzungen,
d) alle Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes angepflanzt worden und/oder zu erhalten sind,
e) alle Bäume, Gehölze und Hecken an/auf öffentlichen Wegen und Plätze

geschützt.

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe gem. Absatz 1 Buchstabe a), ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge, maßgebend.

Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht:

a) für Obstbäume,
b) für Bäume und sonstige Landschaftsbestandteile die aufgrund des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anderweitig unter Schutz gestellt sind,
c) für Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes vom 13. April 1994 (GVBl. LSA S. 520),
d) für Bäume innerhalb der Abflussprofile von Gewässern erster und zweiter Ordnung, für Randstreifenbepflanzungen im Sinne des § 50 Abs. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVB. LSA S. 492) sowie für vom Gewässerunterhaltungspflichtigen unterhaltenen Schonstreifen im Sinne des § 50 Abs. 1 WG LSA

Das Fällen von Bäumen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 01. März des Folgejahres möglich. Die betrifft jedoch nicht Bäume auf gärtnerisch genutzten Grundflächen, also Bäume in Haus- und Kleingärten. Diese Bäume können auch innerhalb der Schonzeit gefällt werden, wenn sichergestellt werden kann, dass sich in ihnen keine Lebensstätten besonders geschützter Arten befinden (z. B. Niststätten von Vögeln).