

Stadt Burg

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



Geobasisdaten © Geobasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-T3699509

Fassung: Satzung
Stand: September 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. Rechtsgrundlagen	3
2. Angaben zur Ortschaft Reesen	3
3. Anlass zur Ergänzungssatzung	3
4. Planungsraum der Ergänzungssatzung	3
5. Übergeordnete Planungen	4
6. Flächennutzungsplan der Ortschaft Reesen	4
7. Bebauungspläne für die Ortschaft Reesen	4
8. Beschreibung der Planung	5
8.1 Satzungstyp	5
8.2. Beschreibung der Ergänzungsbereiche und deren geplante Nutzung	5
9. Begründung für die Ergänzungsbereiche sowie der getroffenen Festsetzungen	5
9.1. Begründung für die Ergänzungsfläche E1	5
9.2. Begründung für die Ergänzungsfläche E2	6
9.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
9.4. Bauweise	7
9.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
10. Auswirkungen der Satzung auf öffentliche Belange	8
10.1. Belange der Siedlungsentwicklung	9
10.2. Belange von Natur und Umwelt	9
10.3. Belange der Erschließung	11
10.4. Private Belange	11
11. Auswirkung der Satzung auf naturschutzrechtliche Belange	11
11.1 Bestand und Planung auf den Ergänzungsflächen	13
11.2. Ausgleichsmaßnahme hinter der Pfarrscheune	17
12. Abwägung der durch die Satzung berührten Belange	19

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.06.2014)

2. 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.

3. 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.

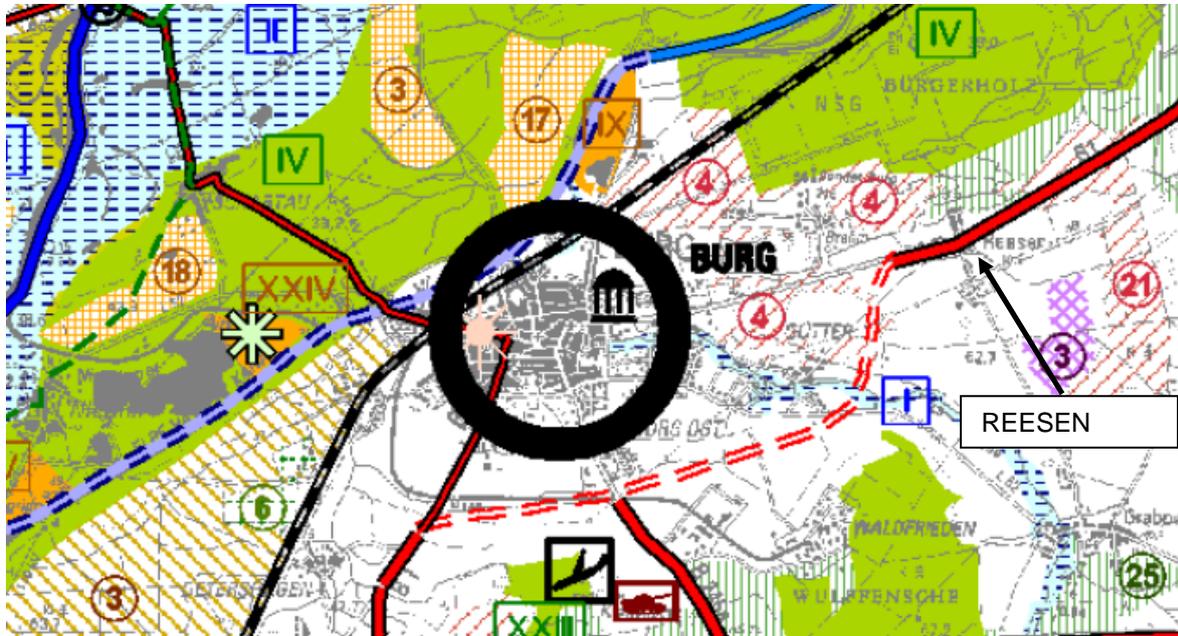
Innerhalb der Ortslage Reesen gibt es Flächen, die eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich machen. Die Festsetzung von Ergänzungsflächen dient somit dazu, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zum Außenbereich an einigen Stellen geringfügig zu erweitern, um dadurch einen abgerundeten 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.

4. 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.

5. 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.“

6. Flächennutzungsplan der Ortschaft Reesen

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

7. 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

8. Beschreibung der Planung

8.1 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.

8.2. 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.

9. Begründung für die Ergänzungsbereiche sowie der getroffenen Festsetzungen

In der Ortschaft Reesen besteht ein Bedarf an Bauflächen für Eigenheime. Mehrere Nachfragen sind diesbezüglich beim Ortsbürgermeister in mündlicher Form eingegangen.

Einen erhöhten Leerstand wie in anderen Ortschaften gibt es in Reesen nicht. In der gesamten Ortschaft stehen derzeit 2 Häuser leer, wobei meistens Eigentumsprobleme (Erbengemeinschaft) einen Verkauf und somit eine Sanierung der Gebäude verhindern.

Baulücken, die auch planungsrechtlich als Bauland gelten, gibt es nicht in ausreichender Form.

Weiterhin wurde der Bebauungsplan „Schmidts Berg“ im Jahr 2013 von 71.145 m² auf 39.626 m² reduziert, sodass über 30.000 m² Fläche zur Beweidung und Heuherstellung der Landwirtschaft zugeführt wurde.

9.1. 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.

Derzeit ist die Fläche teilweise mit einer Streuobstwiese belegt, teilweise stellt sie sich als Grünland dar. Ein Teil der Fläche war an die Agrargenossenschaft verpachtet, wird aber derzeit nicht bewirtschaftet.



9.2. 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.

Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt.



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.

9.3. 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.

9.4. 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.

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

Schutzgut Boden

Der abzutragende Mutterboden muss bei Baumaßnahmen, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB).

Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

Durch die unten angeführte Maßnahme zum Ausgleich und Ersatz (Entsiegelung auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Altengrabow/Rosenkrug) werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden kompensiert.

Schutzgut 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.

Der Ausgleich- und Ersatz wird über das Ökokonto geregelt. Dieses Konto kann in Abstimmung und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde genutzt werden.

Den finanziellen Wert eines einzelnen Ökopunktes vereinbart der jeweilige Bauherr mit dem jeweiligen „Ökokontobesitzer“, hier der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt. Ein Nachweis in Form einer Rechnung wird dann der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Dementsprechend wird dann der durch die Eingriffsbilanzierung ermittelte Betrag (Biotopwertpunkte) durch die Untere Naturschutzbehörde aus dem Ökokonto abgebucht (nähere Erläuterung gibt es unter Punkt 10.4).

9.6. Bodendenkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist bei den Ergänzungsflächen ein archäologisches Flächendenkmal Historischer Ortskern Reesen betroffen.

Eingriffe in die archäologische Denkmalsubstanz bedürfen nach § 14 Abs. 1 und 2 DSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Im Rahmen des Bauantrages ist der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzureichen.

10. Auswirkungen der Satzung auf öffentliche Belange

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 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 bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung 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 Immissionschutzrechtes		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

Rechts- grund- lage § 1 Abs. 6 BauGB	Belang	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
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.

10.1. 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.

10.2. 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, vermieden werden müssen, 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 bezeichnet, 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.

10.3. 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 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung der beiden Ergänzungsbereiche lässt sich durch die vorhandenen Versorgungsleitungen absichern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im auf den Grundstücken dezentral zu versickern oder kann in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden (im Grabower Weg ist ein Regenwasserkanal vorhanden, im Gütterweg nicht). Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen notwendig werden, sind diese bei der Wasserbehörde des Landkreises JL zu beantragen bzw. anzuzeigen

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Gütterweg befindet sich ein Unterflurhydrant an der Einmündung zur Berliner Chaussee mit DN 100. Dieser befindet sich ca. 250m von der Ergänzungsfläche E 1. Ein zweiter Unterflurhydrant befindet sich gegenüber dem Haus Nr. 7 mit DN 80. Dieser grenzt unmittelbar an das Baugebiet an.

Im Grabower Weg befindet sich ein Unterflurhydrant gegenüber dem Haus Nr. 5 (DN 80). Der Hydrant befindet sich ca. 250m von der Ergänzungsfläche E2 entfernt.

10.4. 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.

11. 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 Ökopunktekonto 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.

11.1 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 m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biototyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkt e nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	2.705					
davon Streuobstwiese	1.647			Streuobstwiese (HSA, HSB), abz. 3 Wertp., da tw. 4-8 Jahre und tw. 9-20 Jahre	19	3.1293
Wiese mit diversen Kräutern durchmischt	1.058			1-2jährige Ruderalflur	10	10.580
						41873
Planung						
Ergänzungsfläche	2.705					
Bebaute Fläche	2.705	0,4	1.082	Befestigte Fläche (BW)	0	0
dav. Garten	1.623			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB,AKC, AKD)	6	9.738
Differenz						32.135

Die Differenz von Bestand und Planung beträgt minus 32.135 Biotopwertpunkte.
 Jedoch wird die Eingriffsgenehmigung im Rahmen des B-Planverfahrens abgearbeitet.

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 m ²	Ver- siegelung GRZ	überbaubare Grundstücks- fläche	Biotoptyp nach Richtlinie	Bio- top- wert	Wertpunkt e nach Modell
Bestand						
Fläche gesamt	2.530					
Landwirtschaftliche Fläche	2.415			Intensiv genutzter Acker (Al.)	5	12.075
Rasenfläche vor dem Acker	115			Mesophiles Grünland (GMX)	14	1.610
Gehölze				Nussbaumausläufer (HEX)	12	12
Gesamt						13.697
Planung						
Ergänzungsfläche	2.530				0	
Bebaute Fläche	2.530	0,4	1.012	Befestigte Fläche (BW)	0	0
davon Garten	1.518			Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (AKB, AKC, AKD)	6	9.108
Differenz						4.589

Die Differenz von Bestand und Planung beträgt derzeit minus 4.589 Biotopwertpunkte. Jedoch wird die Eingriffsgenehmigung im Rahmen des B-Planverfahrens abgearbeitet.

Bestand



Planung



Zusammenfassung der einzelnen Gegenüberstellungen

Fläche	Biotopwert Vorhanden	Biotopwert Neu	Differenz
Ergänzungsfläche 1	41.873	9.738	32.135
Ergänzungsfläche 2	12.892	9.108	4.589
	54.765	18.846	36.724

11.2. Ausgleichsmaßnahme hinter der Pfarrscheune

Hinter der Pfarrscheune wurde vom Heimatverein Reesen im Herbst 2014 freiwillig eine Streuobstwiese von ca. 1.000m² angelegt. Diese Maßnahme wurde nicht bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Aufnahme in das Ökopunktekonto des Landkreises beantragt. Dreipfahlsicherung, Verbisschutz und Verdunstungsschutz sind dabei beachtet worden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Hälfte der Fläche für den Ausgleich- und Ersatz für die neu geschaffenen Baugrundstücke angerechnet werden (da diese Maßnahme bereits realisiert wurde, wird nur die Hälfte aus Kulanz angerechnet).

500m² Streuobstwiese x 9 Biotopwertpunkte (unter Abzug von 5 Biotopwertpunkten für die vorher vorhandene Platzsituation) = 4.500 Biotopwertpunkte.

Abzüglich dieser 4.500 Punkte ergibt sich eine verbleibende Differenz von **32.224 Wertpunkten**. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Wertpunktezahle zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung ermittelt wurde. Der ökologische Zustand des jeweiligen Grundstückes kann/wird zum Zeitpunkt des Bauantrages ein anderer sein. Die konkrete Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

11.3 Diverse Möglichkeiten des Ausgleiches des Eingriffes in Natur und Landschaft

Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft gibt es mehrere Möglichkeiten:

- Kompensation auf den betroffenen Flächen, also dem späteren Baugrundstück (meist kann nur ein Teil ausgeglichen werden),
- Kompensation durch Pflanzungen auf kommunalen Grundstücken,
- Kompensation durch Pflanzungen auf privaten Grundstücken,
- Kompensation durch Nutzung der Ökokonten (geführt von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises JL).

Nach mehreren Diskussionen im Ortschaftsrat Reesen und mehreren Ausgleichsberechnungen für die jeweils unterschiedlichen Varianten der Durchführung wurde in der Sitzung am 25.08.2015 die bereits im März beschlossene Möglichkeit mittels Ökokonten des Landkreises erneut favorisiert.

11.4. Erläuterung des Verfahrens Ökokonto

Im Fall der Ergänzungssatzung Reesen konnten weder kommunale Grundstücke, noch private Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, auf denen Anpflanzungen im Vorfeld realisiert werden. Eine Heckenbepflanzung auf den jeweiligen Ergänzungsflächen wurde vom Ortschaftsrat abgelehnt, sodass ein Ausgleich und Ersatz mittels Ökokonto gewählt wurde.

Bei der Anwendung des Ökokonto-Verfahrens wird die Arbeit mit diesem Instrument im Land Sachsen-Anhalt durch die die Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Öko-Konto -Verordnung) vom 27.01.2005 (GVBl. LSA 2005, 24) grundlegend geregelt. Der wesentliche Unterschied zu den herkömmlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht in der räumlichen und zeitlichen Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich.

Die Arbeit mit dem Ökokonto wird im Wesentlichen von folgenden Arbeitsschritten geprägt:

a) Antragsverfahren des Einzahlers:

Wer beabsichtigt, von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Satz 1 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Durchführung vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und eine spätere Anrechnung als Ökokontomaßnahme) als Maßnahmeträger Gebrauch zu machen, hat für eine spätere Anrechnung der vorgesehenen Maßnahme als Kompensationsmaßnahme (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme) die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Im Ergebnis kann aus dem Umfang an Aufwertungspunktbestand und den dafür erforderlichen (und geprüften Kosten) ein Quotient in der Dimension „€/Aufwertungspunkt“ gebildet werden.

b) Vorbereitung des Eingriffs durch die Planung

Die Gemeinde stellt eine Planung auf und verzeichnet im Planungsverlauf ein nicht durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes ausgleichbares Defizit an Bewertungspunkten nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt.

c) Vereinbarung zur Entnahme des Wertpunktebetrages

Im Zuge des Fortschritts des Planungsverfahrens werden durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verschiedene Möglichkeiten zur Anrechnung von bereits vorhandenen Durchführung von bereits durchgeführten, vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Untere Naturschutzbehörde als „Einzahlungsmaßnahme“ anerkannt worden sind, geprüft. Ergibt sich eine geeignete und sachgerechte Verknüpfungsmöglichkeit zu einer bereits anerkannten vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nimmt die Gemeinde Kontakt zum Durchführer dieser Maßnahme auf und vereinbart schriftlich die Bereitstellung des entsprechenden, für den Ausgleich erforderlichen, Wertpunkteumfangs.

d) Bemessung des exakten Wertpunktebedarfs für den Ausgleich

Fallen die Durchführung der durch die Planung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft zeitlich mit dem in Kraft-Treten der Planung auseinander, z.B. bei Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall, wird der Zustand von Natur und Landschaft auf den Eingriffsgrundstücken erst zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung ermittelt. Insofern können sich dann ggf. die Bewertungen ändern und andere Defizite entstehen.

e) Vertragsabschluss zwischen Bauherren und Durchführendem von vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt worden sind

Ist der Umfang der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung durch den Eingriff hervorgerufenen Defizite an Bewertungspunkten exakt festgestellt, kommt es zu Vertragsabschluss zwischen Bauherren und Durchführendem. Dieser Vertrag bzw. seine Erfüllung durch Zahlung eines Geldbetrages (erforderlicher Aufwertungspunktbedarf zum Ausgleich der Eingriffe wird mit dem Quotient in der Dimension „€/Aufwertungspunkt“ multipliziert und ergibt den zu zahlenden Geldbetrag). an den Durchführenden. Dieser bestätigt gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde den Erhalt des Geldbetrages, damit dann werden die entsprechenden Wertpunkte vom Konto des Durchführenden gestrichen. Es erfolgt eine Bestätigung der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zum erfolgten Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Baugenehmigung kann erteilt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land (UNB) beurteilt die Eignung von vorgesehenen „Einzahlungsmaßnahmen“, quantifiziert diese und verwaltet die Ein- und Auszahlungen. Sie kann auch Kontakte vermitteln bzw. Informationen zu Umfängen vorhandener Wertpunkte geben.

Im vorliegenden Satzungsverfahren wurde durch die UNB der Kontakt zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt hergestellt. Diese Behörde arbeitet derzeit und zukünftig an der Entsiegelung des Truppenübungsplatzes Altengrabow, Bereich Rosenkrug, der bis 1993 von den sowjetischen Streitkräften genutzt wurde.

Die noch vorhandenen Hochbauten (ehemalige Kasernengebäude) sollen abgebrochen werden, die Flächen werden entsiegelt und das Gelände wird wieder aufgeforstet. Mit dieser Maßnahme, die mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt und als „Einzahlungsmaßnahme“ anerkannt worden ist, „erwirtschaftet“ die Sparte Bundesforst Ökopunkte, die an die UNB gemeldet und von dieser verwaltet werden. Damit erfolgt eine ökologische Aufwertung, wenn auch nicht unmittelbar in der Gemarkung Reesen.

Vorteilhaft ist jedoch bei dieser Maßnahme die professionelle Handhabung von Planung und Durchführung durch den Bundesforstbetrieb. Die Maßnahme beginnt im Herbst 2015, sodass zeitnah Ökopunkte Anfang des Jahres 2016 zur Verfügung stehen würden.

Nach den Berechnungen (derzeitiger ökologischer Zustand der Ergänzungsflächen) sind für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Ergänzungssatzung Reesen **32.224 Wertpunkte** notwendig.

Die Stadt Burg hat mit einem Schreiben des Bundesforstbetriebes vom 28.09.2015 bestätigt bekommen, dass diese erforderlichen Punkte für die künftigen Eingriffe in Reesen „reserviert“ werden. Dieses Schreiben ist als **Anlage (wird nachgereicht)** beigelegt.

Was kommt auf den potentiellen Bauherren zu?

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird künftig über die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde auch der Eingriff in Natur und Landschaft geprüft. Im Bauantrag muss durch das beauftragte Planungsbüro die Berechnung der Ökowertpunkte nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt durchgeführt werden. Dabei zählt der zu diesem Zeitpunkt vorgefundene ökologische Zustand des Grundstückes.

Der Eingriff in Natur und Landschaft auf dem jeweiligen Baugrundstück ergibt eine bestimmte Anzahl an Ökopunkten. Diese Punkte sind beim „Einzahler“ auf das Ökokonto, in diesem Fall die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforstbetrieb, „abzulösen“. Dafür schließt der potentielle Bauherr mit dem Bundesforst einen Vertrag und kauft von diesem die erforderlichen Punkte. Ein Vertragsentwurf dafür liegt bei der Stadt Burg vor.

Somit wird die bereits realisierte Maßnahme zum Teil rückerstattet. Die Untere Naturschutzbehörde wird über diesen Vertrag zwischen Bauherrn und Bundesforstbetrieb und die Zahlung an diesen in Kenntnis gesetzt.

Damit ist der naturschutzrechtliche Teil des Bauantrages abgearbeitet.

Da zwischen der derzeitigen Bewertung und der Bewertung zu einem späteren Zeitpunkt der ökologische Zustand es einzelnen Baugrundstückes Differenzen bestehen können bzw. bestehen werden, wird die hier ermittelte Punkteanzahl von 32.224 Wertpunkten von den später errechneten Punkten differieren.

12. 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 zwei 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.