

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
“Ortschaft Dornburg - Neuer Krug“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BAUGB

Begründung

- Satzungsexemplar

Stand: 29.03.2021

Auftraggeber: Stadt Gommern
Platz des Friedens 10
39245 Gommern

Auftragnehmer: **BÜRO FÜR RAUMPLANUNG**
DIPLOMINGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung · Bauleitplanung · Städtebau
Dorferneuerung · Landschaftsplanung

Bärteichpromenade 31,
06366 Köthen (Anhalt)
Tel: 03496/ 40 37 0, Fax: 03496/ 40 37 20
e-mail: info@buero-raumplanung.de

Bearbeitung: Heinrich Perk, Dipl.-Ing. Raumplanung
Kathrin Papenroth, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Angelika Boas, Techn. Mitarbeiterin

Planungsstand: Satzungsexemplar
29.03.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass / Zielsetzungen	4
2. Rechtsgrundlagen.....	6
3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage.....	6
4. Historische Entwicklung / Siedlungsentwicklung und -struktur.....	7
5. Überörtliche und örtliche Planungen.....	8
6. Bevölkerungs- und Wohnentwicklung	12
6.1 Bevölkerungsentwicklung	12
6.2 Baulandbedarf/ Wohnbauflächenentwicklung	13
7. Abgrenzung und Inhalte der Ergänzungssatzung	14
7.1 Räumlicher Geltungsbereich / Satzungsgebiet.....	14
7.2 Verkehrerschließung / Technische Erschließung	15
7.3 Denkmalschutz / Archäologie / Altlasten	16
7.4 Immissionsschutz.....	17
7.5 Beschreibung der Einzelflächen mit Entwicklungszielen.....	17
7.5.1 Entwicklungsfläche.....	18
7.5.2 Ergänzungsfläche A	19
7.5.3 Ergänzungsfläche B	21
7.6 Planerische Festsetzungen.....	24
7.6.1 Maß der baulichen Nutzung	25
7.6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	26
7.6.3 Grünflächen.....	26
8. Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf	27
8.1 Zustandsanalyse	27
8.2 Darstellung von Eingriff und Konflikt.....	33
8.3 Ausgleichsmaßnahmen	36
9. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung	41
9.1 Aufstellungsbeschluss	41
9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	41
9.3 Beteiligung der Behörden	41
9.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss.....	41

Anlage:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gommern

1. Planungsanlass / Zielsetzungen

Die Stadt Gommern beabsichtigt für die Ortschaft Dornburg eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGESETZBUCH (BAUGB) aufzustellen.

Für die Ortslage von Neuer Krug wird eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BAUGB für den bereits bebauten Bereich normiert. Hierdurch wird bestimmt, dass Neuer Krug als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 Abs. 1 BAUGB anzusehen ist und eindeutig Baurecht auf der Grundlage des § 34 BAUGB gegeben ist.

Ziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BAUGB ist es, an geeigneten Stellen von Dornburg und Neuer Krug einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BAUGB einzubeziehen, soweit diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Durch Anwendung dieses einfachen Planungsinstrumentes soll auf diesen Flächen Baurecht geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um insgesamt vier Ergänzungsflächen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BAUGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Ergänzungsflächen fügen sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und runden diese sinnvoll ab. Dies entspricht den allgemeinen Zielsetzungen des rechtswirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT GOMMERN (2017). Näheres hierzu ist den nachfolgenden Kapiteln, insbesondere Kap. 7.5 ‚Beschreibung der Einzelflächen mit Entwicklungszielen‘ zu entnehmen.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Planungsinstrumentes ist weiter, dass die Ergänzungsflächen durch eine bauliche Nutzung des angrenzenden Geländes entsprechend geprägt sind. Dies ist für alle Flächen der Satzung gewährleistet, da in direkter Nachbarschaft zusammenhängende Bebauung, in der Regel für Wohnnutzungen, angrenzen. Näheres dazu ist Kap. 7.5 bzw. 7.6 zu entnehmen.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BAUGB ebenfalls, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach landesrechtlichen Vorschriften nicht begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BAUGB benannten Schutzgüter durch das Vorhaben bestehen. Bei Nr. 7b handelt es sich um die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere "der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". Da keinerlei Natura 2000 Gebiete die jeweiligen Geltungsbereiche / Einzelflächen der Ergänzungssatzung berühren bzw. in unmittelbarer Nähe liegen, bestehen keine Beeinträchtigungen dieses Belangs.

Eine weitere Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BAUGB ist, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES zu beachten sind. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall ebenfalls gegeben.

Unter Anwendung des sogenannten vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BAUGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach

§°2a BAUGB angefertigt. Eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BAUGB ist ebenfalls nicht vonnöten.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne planerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz sowie Abs. 4 BAUGB getroffen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BAUGB). Hiervon wurde für die Ergänzungsflächen Dornburg und Neuer Krug Gebrauch gemacht. Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel 7.5 'Zielsetzung / Beschreibung der Ergänzungsflächen' sowie dem Kapitel 7.6 'Planerische Festsetzungen' zu entnehmen. Grundsätzlich richtet sich jedoch die mögliche Bebaubarkeit nach dem Einfügungsgebot. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BAUGB sollen lediglich ergänzend zur gezielten Steuerung einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung und zur Rechtssicherheit erfolgen.

Auf den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind der §1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 (Bodenschutzklausel) und Abs. 3 BAUGB (Eingriffsregelung) auch in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BAUGB (Festlegung zum Ort des Ausgleichs) anzuwenden. Dies bedeutet, dass u.a. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss (Abs. 2), die Eingriffsregelung anzuwenden ist und ggf. entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich vorzusehen sind (Abs. 3). Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT.

Näheres zu Umweltbelangen und notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist dem Kapitel 8 'Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf' dieser Begründung zu entnehmen.

Der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist eine Begründung mit den Angaben gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BAUGB, d.h. Aussagen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens, beizufügen.

Gemäß § 34 Abs. 6 BAUGB kann für eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung das vereinfachte Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung auf Basis des § 13 Abs. 1 und 2 BAUGB angewendet werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BAUGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen.

Einer Genehmigung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung durch übergeordnete Behörden, insbesondere aufgrund der geforderten und erfüllten Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, bedarf es nicht.

Der Geltungsbereich der Satzung sowie die getroffenen planerischen Festsetzungen sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage der Planzeichnung beruht auf einem digitalen Orthophoto des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in Überlagerung mit der amtlichen Liegenschaftskarte für das Gebiet von Dornburg (ALK Dornburg).

Die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg einschließlich Neuer Krug“ ist im vorgesehenen Umfang und zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (Schaffung von Baurecht) für die Umsetzung von Bauvorhaben zu schaffen.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen bzw. Richtlinien für die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGB sind

- das BAUGESETZBUCH - BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG – BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PLANZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- das GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- das NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSCHG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- die RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. Vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage

Die Stadt Gommern liegt im Territorium des Landes Sachsen-Anhalt im Süden des Landkreises Jerichower Land. Am 31.12.2016 besaß sie 10.543 Einwohner und besteht aus 12 Ortschaften. Hierzu gehört auch die Ortschaft Dornburg mit 270 Einwohnern (Stand: 31.12.2017). Die Gesamtfläche von Dornburg beträgt 7,29 km².

Dornburg wurde am 01.01.2005 in die Einheitsgemeinde der Stadt Gommern eingemeindet. Die Ortschaft liegt neun Kilometer südöstlich vom Zentrum Gommern und abseits der großen Verkehrswege.

Die Bundesstraße 184 ist nach jeweils 6 km in den nächstgrößeren Nachbarorten (Dannikow und Leitzkau) zu erreichen. Der nächste Bahnhof befindet sich in 3 km entfernten Pödel an der Strecke Magdeburg – Dessau.

Dornburg liegt im nördlichsten Teil des Biosphärenreservates (Schutzzone II und III), welches die größten erhaltenen Auenwälder Mitteleuropas beherbergt.

In der Gemarkung Dornburg gibt es drei verschiedene Naturräume: Das Urstromtal der Elbe, die Binnendünen und die Grundmoränenebene.

Das Urstromtal der Elbe ist als breites Sohlental ausgebildet und prägt den gesamten südwestlichen Bereich der Gemarkung Dornburg. Die weiten, üppigen Wiesenflächen werden von ei-

nem vielgestaltigen Netz kleinerer und größerer Gewässer durchzogen. Die Gewässer und Feuchtbiootope bieten zahlreichen, gefährdeten Pflanzen und Tieren Lebensmöglichkeiten. Neben der forstlichen Nutzung erfolgt auf den mit fruchtbarer Auenlehmschicht abgelagerten Standorten im Wesentlichen Wiesen- und Weideland und nur in geringem Maße Ackerland mit Bodenpunktzahlen um 50.

Nach Nordosten hin steigt das Gelände um Dornburg an, dort erstrecken sich teilweise sandige Böden, auf denen sich größere, dichte Waldbestände angesiedelt und erhalten haben (Hügellandschaft der Binnendünen). Die Binnendünen auf den Uferhängen sind mit Kiefernforsten bestückt, an deren Uferhängen der Wald hangabwärts in einen Laubmischwald aus Birken, Bergahorn, Eschen, Eichen und Erlen übergeht. An den Wegen wurden auch Robinen gepflanzt. Dünenfreie Uferhänge, aus diluvialen Geschieben bestehend, sind waldfrei und werden teilweise als Ackerfläche genutzt (Bodenwertzahlen 25-30).

Noch weiter im Nordosten der Gemarkung erstrecken sich hinter dem Dünengürtel beiderseits der Eisenbahnlinie Magdeburg - Dessau die Grundmoränenflächen. Diese werden als Ackerflächen genutzt, da sie vorwiegend aus besten Böden mit hoher Bodenwertzahl von 60-80 bestehen. (vgl. DORFERNEUERUNGSPLAN DORNBURG AN DER ELBE).

4. Historische Entwicklung / Siedlungsentwicklung und -struktur

Bei Ausgrabungen im Gelände der ehemaligen Ziegelei fand man Siedlungsreste aus dem 8. Jahrhundert. Zur damaligen Zeit wurde die jetzige Ortslage, auf einer Schwemmsandinsel liegend, wohl von mehreren Elbarmen umflossen. Heute liegt Dornburg auf der östlichen Seite der Stromelbe.

Dornburg wird 1155 anlässlich einer Schenkung an das Kloster Leitzkau urkundlich genannt. Später wurde es als Lehen der anhaltischen Fürsten vergeben, kam u. a. an Statius von Münchhausen. Seit 1674 residierte hier die fürstliche Nebenlinie von Anhalt-Zerbst-Dornburg, der die spätere Zarin Katharina die Große entsprang. In ihren Memoiren beschreibt sie Kindheitserinnerungen an das Elbdorf.

Das heutige Schloss wurde 1751 - 1758 erbaut, nachdem sein wenige Jahre zuvor vollendeter Vorgänger abgebrannt war. Fürstin Johanna Elisabeth, Mutter der späteren Zarin Katharina II, ließ sich einen prächtigen Witwensitz errichten, den man zu den schönsten Barockschlössern Deutschlands zählen kann. Die Baupläne schuf einer der bekanntesten deutschen Baumeister des 18. Jahrhunderts, Friedrich Joachim Michael Stengel.

Mit Beginn der Separationen 1848 vollzogen sich Veränderungen im Dorfgefüge. Im Jahre 1875 wurde ein neues Schulgebäude errichtet. Etwa zur gleichen Zeit wurde auch ein neues Pastorenhaus gegenüber der 1758 geweihten Kirche gebaut. (vgl. INTERNETAUFTRITT DER STADT GOMMERN, ORTSCHAFT DORNBURG)

Siedlungsentwicklung und -struktur

Die Struktur Dornburgs wird von der Landschaft geprägt. Die drei Dorfteile – Hauptdorf, Schäferrei und Neuer Krug – weisen sehr unterschiedliche Charaktere auf. Im Folgenden wird ausschließlich das Hauptdorf und Neuer Krug beschrieben, weil sich die vorliegende Planung auf diese Ortsteile bezieht.

Die nahezu symmetrische Anlage des **Hauptdorfes** liegt als Insel auf erhöhtem Gelände und von Dämmen umhüllt in den Elbniederungen. Der unikate Charakter dieses Dorfteils entspringt dem Spannungsfeld zwischen Schlosskomplex, Dorf und Neugarten. Während die dörfliche Struktur sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt, wurden die Schlossachse und der Neugarten genau senkrecht dazu in Ost-West-Ausrichtung angelegt. Die großräumigen Gebäude- und Freiraumstrukturen des ehemaligen Fürstenbesitzes stehen der kleinteiligen dörflichen Bebauung gegenüber.

Die Hauptstraße mit den großen Kossaten- und kleineren Häuslerhöfen wird sowohl im südlichen als auch im nördlichen Abschnitt durch jeweils eine „zweite“ Reihe mit kleinen Landarbeiterhäusern („Seestraße“ und „Neue Reihe“) ergänzt.

Der östliche „innere“ Dorfeingang ist an der Kreuzung von „Hauptstraße“ und Damm gelegen, der nördliche an der Kreuzung zwischen „Hauptstraße“ und Damm (mit gemauerten Schotten). Ein kleiner „Nebeneingang“ hat sich am Abzweig der „Elbchaussee“ zwischen Kirche und „Schlosskrug“ herausgebildet.

Um den Dorfkern schließt sich ein dichter Kranz aus Gärten, die als dorftypische Übergangsbereiche zwischen Bebauung und Landschaft besondere Bedeutung erlangen.

Die Wegkreuzung zwischen dem ehemaligen Handelsweg nach Magdeburg und dem Weg nach Leitzkau wuchs zum Ortsteil **Neuer Krug**. Den relativ jungen Ortsteil, der sich aus der ehemaligen Poststation, Schmiede und Raststätte entwickelte, kennzeichnet eine aufgelockerte Bebauungsstruktur. Zwischen den Gehöften, aus den Anfängen des 19. Jahrhunderts und den Ziegelhäusern aus den 1950er Jahren erstrecken sich teilweise Lücken oder unbebaute Bereiche. Als unfertiges Puzzle locker zueinander gefügter Gehöfte und Siedlungshäuser weist der Neue Krug diverse Lücken und unbebautes Gelände auf. Diese bieten kurz- und mittelfristig hervorragende Chancen für eine behutsame Neubebauung und Dorferweiterung. (vgl. DORFERNEUERUNGSPLAN DORNBURG AN DER ELBE, erarbeitet durch Projektgesellschaft am BAUHAUS Dessau 1992)

5. Überörtliche und örtliche Planungen

Landesplanung

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT (LEP LSA 2010) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Der LEP LSA trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen zum nahen Umfeld von Dornburg:

- Das nächstgelegene Oberzentrum ist Magdeburg, die nächsten Mittelzentren sind Schönebeck und Zerbst/ Anhalt
- Dornburg lässt sich dem ländlichen Raum zuordnen (LEP LSA-1.4)
- unmittelbar an der bebauten Ortslage erstreckt sich das Vorranggebiet Hochwasserschutz (LEP LSA 4.1.2 Z 123). Gemäß Z 122 sind Vorranggebiete für Hochwasser-

schutz zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

- Nördlich von Dornburg verläuft die überregionale Schienenverbindung Magdeburg – Dessau.

Bzgl. des Hochwasserschutzes wird davon ausgegangen, dass sich die bebaute Ortslage von Dornburg, einschließlich der Ergänzungsfläche, außerhalb des Vorranggebietes befindet. Die Ortslage von Neuer Krug ist eindeutig außerhalb und höher gelegen, so dass für diesen Standort keine Einschränkungen bestehen.

Die Festsetzungen der Satzung stehen den raumordnerischen Zielsetzungen des LEP 2010 LSA somit nicht entgegen.

Regionalplanung

Das Stadtgebiet der Einheitsgemeinde Gommern liegt innerhalb des Planungsbereiches des geltenden REGIONALEN ENTWICKLUNGSPLANES MAGDEBURG 2006. Dieser befindet sich derzeit als REP Magdeburg 2016, 1. Entwurf in Neuaufstellung.

Nachfolgend werden kurz die Festlegungen im geltenden wie auch in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg aufgeführt.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2006

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG wurde durch die Regionalversammlung am 17.05.2006 beschlossen, am 29.05.2006 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt und ist seit dem 21.06.2006 in Kraft.

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN MAGDEBURG 2006 trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

- Die Stadt Gommern ist als Grundzentrum ausgewiesen (REP MD 5.2.19 Z Nr. 9)
- Dornburg lässt sich dem ländlichen Raum, Typ 3 "Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und / oder Potenzial für Tourismus" zuordnen (REP MD 5.1.3 / LEP LSA 3.1.3)
- nahezu die gesamte bebaute Ortslage von Dornburg befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz Nr. I (REP MD 5.3.3.3 Z / Übernahme aus LEP LSA Z°123 Nr. 1)

(die Ergänzungsfläche in Dornburg sowie die gesamte Ortslage von Neuer Krug befinden sich außerhalb dieses Vorbehaltsgebietes)

- die bebauten Ortslagen von Dornburg und Neuer Krug sind sowohl als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Nr. 12 "Östliches Elbtal bei Walternienburg" (REP MD 5.7.2.4 Z als auch als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologisches Verbundsystem Nr. 20 "Flusslandschaft Elbe und Mulde" (REP MD 5.7.3.5 Z)
- nördlich von Dornburg verläuft die Schienenverbindung mit Landesbedeutung Magdeburg – Dessau. Entsprechend REP MD 5.9.2.6 Z Nr. 5 ist der Ausbau dieser Strecke vorgesehen

- bedeutsamer Rad-, Wander- und Reitweg - Elberadweg (Bestand und Planung abgestimmt)
- die Elbe ist als schiffbarer Strom / Fluss ausgewiesen.

Insbesondere die Festlegungen des REP MD 2006 als Vorbehaltsgebiete Tourismus und Naherholung sowie Aufbau eines ökologischen Verbundsystems berühren die in der Satzung enthaltenen Ergänzungsflächen.

Die Lage innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete beeinträchtigt die Ausweisung der Ergänzungsflächen jedoch nicht. Zum einen liegen die Flächen am Rande des bebauten Ortszusammenhangs, auf den die Darstellung als Vorbehaltsgebiet keine unmittelbaren Auswirkungen hat. Zum anderen wird durch die geplante "Eingrünung" der Flächen in den Randbereichen hin zum Freiraum gerade der Zielsetzung "Aufbau eines ökologischen Verbundsystems" Rechnung getragen. Die hier angedachten Heckenstrukturen bilden einen neuen Trittstein innerhalb eines solchen Verbundsystems.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2016, 2. Entwurf

Der REP Magdeburg befindet sich auf Grundlage der Beschlussfassung durch die Regionalversammlung am 03.03.2010 derzeit in der Neuaufstellung. Es existiert ein 2. Entwurf mit Stand vom 29.09.2020 und trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

- Die Stadt Gommern ist als Grundzentrum ausgewiesen (REP MD 2. Entwurf Kap. 4.1 Z°27 Nr. 6)
- Dornburg lässt sich dem ländlichen Raum, Typ 1 „Ländlicher Raum im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen – die die Verdichtungsräume umgebenden Räume“ (REP MD 2. Entwurf Kap. 3.4 G 11)
- die bebaute Ortslage von Dornburg befinden sich innerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz Nr. II „Elbe, Elbeumflut, Umflutehle, Polstrine“ (REP MD 2. Entwurf Kap. 6.1.2 Z°96)
- der gesamte Planungsraum ist als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 Plötzky-Dannigkow" (REP MD 2. Entwurf Kap. 6.2.5 / G 152) dargestellt
- östlich von Dornburg befindet sich das Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung Nr. 11 Prödel (Ton - REP MD 2. Entwurf Kap. 6.2.3 G 143)
- östlich von Dornburg verläuft die Schienenverbindung mit Landesbedeutung Magdeburg – Dessau (REP MD 2. Entwurf Kap. 5.3.1 Z 52)
- der überregional bedeutsame Radwanderweg und Wanderweg Nr. 7 „Elberadweg“ verläuft durch die Ortslage von Dornburg (REP MD 2. Entwurf Kap. 5.3.7 Z 72)
- die südlich gelegene Elbe ist als überregionale Wasserstraße ausgewiesen (REP MD 2. Entwurf Kap. 5.3.3 Z 61).

Resümee

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Dornburg und Neuer Krug dient der Schaffung von Baurecht auf bisher im Außenbereich liegenden Flächen und passt sich gemäß § 1 Abs. 4 BAUGB den Zielen des LANDESENTWICKLUNGSPLANES DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2010, des

geltenden REP MAGDEBURG 2006 sowie des 2. ENTWURFS DES REP MAGDEBURG 2020 mit seinen Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung an bzw. steht diesen nicht entgegen.

Bauleitplanung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für die jeweilige Gebietskörperschaft die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Die Stadt Gommern verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2017 (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - NEUAUFSTELLUNG DER EINHEITSGEMEINE STADT GOMMERN (2017)).

Die in der Satzung dargestellten Entwicklungs- und Ergänzungsflächen A und B (teilweise) sind im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt. Lediglich eine Teilfläche der Ergänzungsfläche B ist als Fläche für Wald ausgewiesen. Hier die Darstellungen im Einzelnen:

Entwicklungsfläche gemischte Baufläche

Ergänzungsfläche A gemischte Baufläche

westlich und nördlich angrenzend Fläche für die Landwirtschaft, östlich und südlich gemischte Baufläche, südwestlich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung (ZB) Friedhof

Ergänzungsfläche B gemischte Baufläche und Fläche für Wald

südlich Fläche für Wald und Grünfläche (ohne ZB), ansonsten gemischte Baufläche

Der Siedlungsbereich von Dornburg befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“. Südlich und westlich der Ortslage von Dornburg sind teilweise überlagernd weitere naturschutzrechtlich gesicherte Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet) sowie ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

Als Baudenkmale wurden die im Denkmalverzeichnis des Landesamtes enthaltene Schlossanlage und der ehemalige Schlossgarten, die Kirche, das Pfarrhaus und die ehemalige Dorfschule nachrichtlich übernommen.

Die Ergänzungsflächen fügen sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, runden diese ab und sind durch vorhandene Bebauung (Wohnen) im Umfeld baulich geprägt. Somit ist eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert. Die Ergänzungsfläche B erstreckt sich auf die dargestellte Waldfläche, die sich in Richtung Norden (Ortslage) durch zunehmende Gehölzsukzession ausbreitet. Da diese Waldfläche zusätzlich aktuell durch Windbruch stark ausgelichtet wurde und sich der naturschutzfachliche Wert der Fläche erheblich verschlechtert hat, soll dieser Bereich nun in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Die für diese Einbeziehung erforderliche Prägung durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist gegeben.

Mit Datum vom 21.09.2020 bzw. 23.11.2020 hat die Stadt Gommern einen Antrag auf Genehmigung einer Waldumwandlung für eine Teilfläche des Flurstücks 334 Flur 3 Gemarkung Dornburg beantragt. Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, eine in der Gemarkung Dannigkow Flur 5 innerhalb des Flurstücks 10317 gelegene 1,0 ha große Teilfläche, die durch Sturm geschädigt ist, auf Laubholz umzubauen. Mit Bescheid vom 01.12.2020 wurde diese Waldumwandlung vom Landkreis Jerichower Land genehmigt.

BEBAUUNGSPLÄNE / STÄDTEBAULICHE SATZUNGEN

In Dornburg bestehen keine Bebauungspläne, weder rechtskräftig noch in Aufstellung.

Es besteht keine formale Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BAUGB (Klarstellungssatzung).

Landschaftsplanung

Für Dornburg existiert kein Landschaftsplan. Im Rahmen der FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – NEUAUFSTELLUNG DER EINHEITSGEMEINE STADT GOMMERN (2017) wurde ein Umweltbericht erstellt und naturschutzfachlich relevante Inhalte in die Abwägung eingestellt.

6. Bevölkerungs- und Wohnentwicklung

6.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut der 6. REGIONALISIERTEN BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DES STATISTISCHEN LANDESAMTES SACHSEN-ANHALT (6. RBP STALA LSA) von 2016 wurde vom Statistischen Landesamt im Auftrag des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr erarbeitet. Die Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes LSA betrachtet dabei einen Zeitraum bis 2030, Grundlage der Prognose bildet der Bevölkerungsstand vom 31.12.2014.

Für das Land Sachsen-Anhalt wird ein Bevölkerungsrückgang im Prognose-Zeitraum von ca. 11 % erwartet. Im Rahmen der 5. RBP LSA (2010) wurde solch eine Entwicklung bereits für das Jahr 2023 prognostiziert. Ursachen hierfür sind insbesondere die gegenwärtig starke Nettozuwanderung nach Sachsen-Anhalt, als auch die durch medizinischen Fortschritt weiterhin steigende Lebenserwartung. Somit konnte im Jahr 2015 das permanent hohe Geburtendefizit durch hohe Wanderungsüberschüsse überkompensiert werden, sodass die Bevölkerung Sachsens-Anhalts 2015 erstmals seit deutscher Wiedervereinigung anstieg. Ein positiver Trend ist derweil allerdings nicht zu erwarten, da die Bevölkerungszahlen bis 2017 wieder rückläufig sind.

Im Land Sachsen-Anhalt vollzog sich zwischen 2008 und 2017 ein Bevölkerungsrückgang von knapp 6,7 %. Im Landkreis Jerichower Land, zu dem die Stadt Gommern gehört, sinken die Bevölkerungszahlen um ca. 7,8 % und liegen damit etwas oberhalb des Landesdurchschnitts. Für den Zeitraum von 2014 bis 2030 wird ebenfalls ein höherer Wert für den Landkreis prognostiziert, gegenüber dem Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt der bei ca. 11 % liegt, weist der Landkreis Jerichower Land einen Bevölkerungsrückgang von 14,5 % auf.

Für die gesamte Stadt Gommern wird für den Zeitraum 2015 - 2030 gemäß 6. Regionalisierter Bevölkerungsprognose ein Bevölkerungsrückgang von rd. 14,1 % vorhergesagt.

In der Stadt Gommern ist in den vergangenen Jahrzehnten die Bevölkerungsentwicklung nicht linear verlaufen, sondern unterlag verschiedenen "Trends" bzw. Zuwanderungs"wellen". Dabei haben sich unterschiedliche Regionen bzw. Ortschaften innerhalb des Stadtgebietes aus den verschiedensten Gründen unterschiedlich entwickelt. Hierbei ist zu konstatieren, dass die Mitte der 1990er Jahren in bestimmten Bereichen zu verzeichnenden Bevölkerungsgewinne sich bis heute immer mehr abschwächten und nunmehr die Bevölkerungsentwicklung fast einheitlich negativ ist. Hierbei setzte sich der natürliche Bevölkerungsrückgang bedingt durch geringe Geburten mehr und mehr durch.

In Dornburg hingegen vollzog sich im Gegensatz zu anderen Ortschaften die Bevölkerungsentwicklung seit 2005 zumindest ausgeglichen. Lediglich zwischen 2012 und 2015 nahm die Bevölkerung geringfügig ab, bevor sie sich in den letzten Jahren sogar positiv darstellte.

	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
EW	225	261	275	285	284	273	267	260	264	270

Quelle:
Einwohnermeldeamt Stadt Gommern

Laut INTEGRIERTES ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPT DER EG STADT GOMMERN, ENTWURF (2015) – IEK gibt es in Bezug auf die Altersstruktur zwischen den verschiedenen Ortschaften der Einheitsgemeinde keine gravierenden Unterschiede zu verzeichnen. Lediglich in den Ortschaften Dornburg, Vehlitz und Ladeburg gibt es eine relativ ausgeglichene Struktur zwischen Personen im Alter 65+ sowie Kindern und Jugendlichen. Eine Begründung hierfür mag zum einen in einem Angebot an Bauplätzen liegen. Zum anderen ist die prozentuale Zahl zu relativieren, da sich bei der kleinen Ortsgröße auch wenige Kinder stärker auf das Verhältnis auswirken („Momentaufnahme“).

Nur in Ausnahmefällen und in wenigen Ortschaften der Einheitsgemeinde Gommern lassen sich derzeit Bevölkerungsentwicklungen in die Gegenrichtung bzw. konstante Einwohnerzahlen konstatieren. Hierzu gehört erfreulicherweise auch Dornburg.

6.2. Baulandbedarf/ Wohnbauflächenentwicklung

Obwohl in Dornburg die Bevölkerungszahlen relativ stabil sind und in den letzten Jahren sogar ein geringfügiger Anstieg der Einwohner zu konstatieren ist, lässt sich daraus grundsätzlich kein neuer Wohnbedarf für Dornburg ableiten, zumal Dornburg keine Funktion im zentralörtlichen Gliederungssystem (z.B. als Grundzentrum) erfüllt.

In Dornburg steht vielmehr der Aspekt der Abdeckung des Eigenbedarfs in Form einer behutsamen Innenentwicklung im Vordergrund. Hierzu gehört neben der Instandhaltung und Reaktivierung vorhandener Bausubstanz und der Nutzung vorhandener Baulücken die Erschließung kleinerer Bauflächen innerhalb bzw. am Rande der Ortslage, die derzeit noch zum Außenbereich nach § 35 BAUGB gehören.

In Dornburg bestehen keine verfügbaren Baugrundstücke mit Baurecht. Die Umsetzung von Bauvorhaben im Ort, angefragt von ortsansässigen Bürgern, konnte somit aufgrund fehlenden Baurechts in letzter Zeit nicht mehr erfolgen. Somit soll die Ergänzungssatzung konkret zur Abdeckung des o.g. Eigenbedarfs dienen.

Mit Hilfe der vorliegenden Entwicklungs- und Ergänzungssatzung können und sollen somit nicht größere neue Wohnbauflächen geschaffen, sondern vorhandene Bauflächenpotenziale aktiviert und für Bauwillige im Ort erschlossen werden. Bei der Auswahl der Flächen stehen städtebauliche Beweggründe unter Beachtung der vorhandenen siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Gegebenheiten im Vordergrund.

Aufgrund der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur unter Beachtung einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der bebauten Ortslagen wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß Bodenschutzklausel des § 1 a BAUGB durch die Ausweisung dieser Flächen entsprochen.

7. Abgrenzung und Inhalte der Ergänzungssatzung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der „Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Dornburg einschließlich Neuer Krug“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGB setzt sich aus mehreren Flächen zusammen, die wie folgt verteilt sind.

Entwicklungsfläche	bebaute Ortslage Neuer Krug
Ergänzungsfläche A	westlicher Ortseingangsbereich Neuer Krug, nördlich der Ortsdurchfahrt
Ergänzungsfläche B	südlich Kreuzungsbereich Neuer Krug.

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung in Neuer Krug neu in den Innenbereich einbezogenen Ergänzungsflächen A und B umfassen insgesamt eine Größe von ca. 4.427 m² und bieten aufgrund des Zuschnitts und der im ländlichen Raum anzunehmenden Grundstücksgrößen voraussichtlich Raum für fünf neue Baugrundstücke.

Die räumliche Lage und exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Das Flurstück im Geltungsbereich der Ergänzungsflächen A befinden sich im Privateigentum, die Stadt Gommern ist Eigentümerin des Flurstücks in der Ergänzungsfläche B.

Im Rahmen der Erarbeitung der Satzung wurde der Geltungsbereich überarbeitet, so dass dieser nicht mit dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses bzw. der Entwurfsfassung nicht identisch ist. In Neuer Krug wurden zwei Flächen, die im Aufstellungsbeschluss enthalten waren, nicht in den Entwurf übernommen. Nach Aussage der Grundstückseigentümer gibt es für diese Flächen kein Planungserfordernis. Eine weitere Fläche wurde nach der Beteiligung der Behörden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diese Fläche der Altlastenverdacht nicht abschließend geklärt bzw. ausgeräumt werden konnte.

Hingegen ist die Fläche B nach dem Aufstellungsbeschluss erweitert worden und umfasst einen Teilbereich einer bestehenden Waldfläche, die sich in Richtung Norden (Ortslage) durch zunehmende Gehölzsukzession ausbreitet. Da diese Waldfläche zusätzlich aktuell durch Windbruch stark ausgelichtet wurde und sich der naturschutzfachliche Wert der Fläche erheblich verschlechtert hat, wurde dieser Bereich nun in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein-

bezogen. Die für diese Einbeziehung erforderliche Prägung durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist gegeben.

7.2 Verkehrserschließung / Technische Erschließung

Die Verkehrserschließung der Entwicklungs- und Ergänzungsflächen ist über vorhandene Straßen gesichert.

Dornburg wird durch die Heidewasser GmbH mit Trinkwasser versorgt. Im Bereich der Ergänzungsfläche A sind zwei Trinkwasserleitungen vorhanden. Im südlich angrenzenden Straßenbereich ist eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 80 vorhanden. Weiterhin verläuft eine Trinkwasserhausanschlussleitung DN 32 über die geplante Teilfläche. Die Leitung ist grundbuchlich gesichert, eine mögliche Bebauung der Fläche A ist mit der Heidewasser GmbH rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Die geplanten Baugrundstücke der Teilfläche B können über die vorhandene Trinkwasserhauptleitung in der Straße ‚Neuer Krug‘ angeschlossen werden.

Entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 BRANDSCHUTZGESETZ (BRSchG) ist die für den Grundschutz Löschwassermenge durch die Gemeinde sicherzustellen. Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder ganz eingestellt werden.

Die tatsächliche Löschwassermenge ist von der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung abhängig. Nach DVGW – Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) ist für die Sicherstellung des Grundschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet mit Gebäuden mit nur einem Vollgeschoss eine Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Dabei können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den AWZ Elbe-Fläming. Im Bereich der Teilflächen ist der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal möglich. Die geplanten Wohngebäude können an das zentrale Schmutzwassernetz angeschlossen werden.

Sollte die Entsorgung des Regenwassers durch Versickerung erfolgen, wird empfohlen, durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes, eventuell im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 im Plangebiet gegeben sind.

Für alle Anschlüsse ist ein Antrag vom Grundstückseigentümer/ Bauherr an den Abwasserzweckverband Elbe-Fläming in Zerbst zu stellen.

Die Stromversorgung erfolgt über die AVACON Netz GmbH.

Ein Gasanschluss an das Netz der Erdgas Mittelsachsen GmbH ist nur in Dornburg möglich, in Neuer Krug gibt es keine Gasversorgung.

Dornburg ist an die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom angeschlossen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, die ausreichend zur Erschließung der geplanten Bebauung sind.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Jerichower Land.

7.3 Denkmalschutz / Archäologie / Altlasten

Auf den Entwicklungs- und Ergänzungsflächen sind keinerlei Baudenkmäler bekannt.

Gemäß FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - NEUAUFSTELLUNG DER EINHEITSGEMEINE STADT GOMMERN (2017), Anlage 3 „Denkmalschutz“ liegen laut Denkmalverzeichnis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowohl die Entwicklungsfläche als auch alle Ergänzungsflächen innerhalb einer potentiellen Fundstelle für archäologische Kultur- und Flächendenkmale (untertägig).

Sollte bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind diese nach § 9 Abs. 3 DENKMSCHG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Tel. – Nr. 03921/ 949-6341 oder 6300 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 26.10.2018 befinden sich in den Ergänzungsflächen A und B archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DENKMSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA). Es handelt sich um Einzelfunde des Neolithikums, der Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit bis Völkerwanderungszeit und des Mittelalters sowie um ein bislang nicht näher datierte Befestigung und Siedlung.

Bodeneingriffe führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die Planung tangierten archäologischen Kulturdenkmale zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgereichten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem LDA aufzunehmen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1+2) DENKMSCHG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Gemäß FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - NEUAUFSTELLUNG DER EINHEITSGEMEINE STADT GOMMERN (2017), ANLAGE 4 „ALTLASTEN“ befindet sich nordwestlich des Kreuzungsbereiches eine Altlast bzw. ein Altlastverdachtsstandort. Es handelt sich um die Nr. 34247 mit der Bezeichnung „Düngerlagerplatz Neuer Krug“. Laut Anlage 4: Altlasten der Begründung handelt es sich um einen im FNP nicht kennzeichnungspflichtigen Standort. Da bisher für die Altlastenverdachtsfläche keine Gutachten oder andere Untersuchungsergebnisse vorliegen, kann gemäß Stellungnahme

des Landkreises Jerichower Land vom 09.11.2018 nach dem jetzigen Kenntnisstand eine negative Beeinflussung nicht ausgeschlossen werden. Es wird von Seiten der Fachbehörde als erforderlich angesehen, eine abschließende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche hinsichtlich der Art, der Beschaffenheit und Menge sowie der räumlichen Verteilung der vorhandenen umwelt- und gesundheitsgefährdenden Stoffe vorzunehmen. Alternativ ist die Fläche aus der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung herauszunehmen.

Da der Grundstückseigentümer der ehemaligen Ergänzungsfläche B ein derartiges Gutachten nicht beibringen wollte, konnten die bodenschutzrechtlichen Bedenken nicht ausgeräumt werden und die Fläche musste demzufolge aus der Satzung herausgenommen werden.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, SG Allgemeine Ordnungsaufgaben vom 09.11.2018 liegen derzeit keine Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen im Satzungsgebiet mit Kampfmitteln vor. Es ist somit davon auszugehen, dass bei Baumaßnahmen kein Kampfmittel aufgefunden wird.

7.4 Immissionsschutz

Von den Ergänzungsflächen gehen keine Beeinträchtigungen des Umfeldes, z.B. Lärmemission, aus. Dies begründet sich darauf, dass es sich bei den Flächen um unbebaute Areale handelt.

Aufgrund der geplanten Ergänzungsflächen werden emittierende Betriebe nicht durch heranrückende Wohnbebauung in ihrer Nutzung zusätzlich eingeschränkt.

Die Ergänzungsflächen werden darüber hinaus ebenfalls nicht Immissionen ausgesetzt, die die geplante Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Da die Ergänzungsfläche A an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren.

7.5 Beschreibung der Einzelflächen mit Entwicklungszielen

Für die Ortslage von Neuer Krug wird eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BAUGB für den bereits überwiegend bebauten Bereich aufgestellt. Hierdurch wird bestimmt, dass Neuer Krug als ein „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ anzusehen ist und eindeutig Baurecht nach § 34 BAUGB gegeben ist.

Die Stadt Gommern verfolgt in Dornburg und vor allem in Neuer Krug das Ziel, an geeigneten Stellen im Ort mit Hilfe der Ergänzungssatzung die bebaute Ortslage städtebaulich abzurunden und auf den Ergänzungsflächen Baurecht zu schaffen.

Die einbezogenen Ergänzungsflächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend vorgeprägt (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BAUGB).

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf den Ergänzungsflächen richten sich grundsätzlich nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BAUGB. Bei den Bauflächen in der näheren Umgebung der Ergänzungsflächen handelt es sich vornehmlich um durch Wohnnutzung geprägte Bauflächen bzw. -gebiete.

Mit Hilfe der Ergänzungsflächen können bis zu fünf neue Baugrundstücke geschaffen werden.

7.5.1 Entwicklungsfläche

Die bebaute Ortslage von Neuer Krug erstreckt sich entlang der Ortsdurchfahrt, bis über den Kreuzungsbereich hinaus in nördlicher Verlängerung. Ab dieser Kreuzung ist nur noch einseitig auf der östlichen Seite Bebauung vorhanden und diese ist durch eine größere Baulücke ebenfalls unterbrochen.

In westlicher und östlicher Richtung erstreckt sich entlang der „Nebenstraßen“ jeweils auf der nördlichen Straßenseite Wohnbebauung, z.T. mit erheblichen Nebengebäuden.

Der Entwicklungsbereich wird nun für die bebaute Ortslage von Neuer Krug vom südwestlichen Ortseingang bis zur Bebauung am Kreuzungsbereich für beide Straßenseiten festgesetzt. Des Weiteren wird die vorhandene Bebauung, die sich in nordöstlicher Richtung der Wegekreuzung erstreckt, in die Entwicklungssatzung einbezogen. Die vorhandene Bebauung im Nordwesten wird nicht einbezogen, da durch die Herausnahme der ehemaligen Ergänzungsfläche B kein Bebauungszusammenhang mehr gegeben ist.





Die oben stehenden Fotos geben den Bebauungsbestand entlang der Ortsdurchfahrt wieder. Das 1. Foto zeigt den Ortseingangsbereich, das 2. Foto bildet einen weiter östlich gelegenen Abschnitt ab und das 3. Foto zeigt den zentralen Kreuzungsbereich (aus nördlicher Richtung fotografiert), der als Buswendeschleife ausgebildet ist und in der Mitte einen platzartigen Charakter („Kleiner Anger“) hat.

Kennzeichnet für die Ortslage ist eine aufgelockerte Bebauungsstruktur. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach, die überwiegend traufständig zur Straße angeordnet sind. Die Gebäude halten einen relativ einheitlichen Abstand zur Ortsdurchfahrt ein.

7.5.2 Ergänzungsfläche A

Die Ergänzungsfläche A liegt am südwestlichen Ortseingang von Neuer Krug, nördlich der Ortsdurchfahrt. Die Fläche gehört zu einer größeren zusammenhängenden Ackerfläche und schließt im Nordosten unmittelbar an die bebaute Ortslage von Neuer Krug an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Siedlungshäuser, die einheitlich als Doppelhäuser ausgebildet sind. Weiter östlich liegt der Friedhof von Dornburg.

Das Umfeld wird baulich bestimmt durch in der Regel eingeschossige Wohnbebauung beidseitig der Ortsdurchfahrt. Die Grundstücke haben eine sehr große Tiefe von bis zu 110 m. Die meisten Parzellen weisen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen mehrere Nebengebäude auf. Im Rückraum grenzen größere Gartenzonen an, die heute gleichermaßen als Ziergärten, aber auch noch dem Gemüse- und Obstanbau dienen.

Die Fläche A stellt eine Arrondierungsfläche dar, da sie die vorhandene Ortslage in diesem Teilabschnitt abrundet. Eine bauliche Vorprägung ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden und gegenüberliegenden Bebauung eindeutig gegeben.

Auf Grund der Wohnbebauung im Umfeld entspricht die Art der baulichen Nutzung dieses Ortsbereiches einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO bzw. aufgrund der vorhandenen Nebengebäude und dörflich geprägten Struktur einem Dorfgebiet gemäß § 5 BAUNVO. Deshalb

erscheinen auf der Ergänzungsfläche A alle Gebäude- und Nutzungsformen dieser Gebietstypen zulässig bzw. fügen sich nach Einfügungsgebot in den Siedlungskontext ein.

Aus der Dominanz eingeschossiger Gebäude im Umfeld lässt sich eindeutig das prägende Maß der baulichen Nutzung (Eingeschossigkeit) ableiten.

Die Stadt Gommern verfolgt das Ziel, an dieser Stelle die Arrondierung des Siedlungskörpers zu vollziehen und die bebaute Ortslage in diesem Abschnitt abzurunden.

Die Fläche stellt sich als bewirtschaftete Ackerfläche dar. Wertvolle, erhaltenswerte Biotope sind auf der Fläche nicht vorhanden. Demzufolge ist eine Nutzung der Fläche für eine Bebauung neben den o.g. städtebaulichen Gründen auch aus ökologischer Sicht unbedenklich.

Die rückwärtige Eingrünung der angrenzenden Baugrundstücke wird in der Ergänzungsfläche fortgeführt, so dass sich in diesem Abschnitt ebenfalls eine durchgehende Ortsrandeingrünung und gestalteter Übergang zur freien Landschaft entwickeln kann.

Die Teilfläche A weist insgesamt eine Größe von 2.034 m² auf und umfasst das Flurstück 328 (teilweise) Flur 3 Gemarkung Dornburg. Aufgrund der Flächengröße erscheint die Bildung von zwei Baugrundstück möglich.

Die Ergänzungsfläche A erstreckt sich in einer Breite von ca. 50 m entlang der Ortsdurchfahrt und weist eine Tiefe von ca. 40 m auf. In der Satzung wird sie folgendermaßen zoniert. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld wird das Baufeld von der Straße in einem Abstand von 3 m nach "hinten" platziert. Das Baufeld weist eine Tiefe von 20 m auf und hat seitlichen (zum Außenbereich) einen Abstand von 3m. Die Platzierung der künftigen Bebauung kann in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur erfolgen.

Aufgrund des neu geschaffenen Baurechts werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die ausgeglichen werden müssen. Zur Eingrünung und gleichzeitig für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen wird am nördlichen und westlichen Flächenrand eine 5 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt. Hierdurch kann der notwendige Ausgleich vollständig auf der Fläche selbst erfolgen.



Blick auf die Fläche vom Ortseingang aus, im Vordergrund ist die ackerbauliche Nutzung zu erkennen; im Hintergrund die vorhandene Bebauung



Im Bildhintergrund erstreckt sich die vorhandene Ortsrandeingrünung, die im Plangebiet fortgeführt werden soll

7.5.3 Ergänzungsfläche B

Die Ergänzungsfläche B liegt südlich des Kreuzungsbereiches Neuer Krug und grenzt im Nordwesten an die Ortsdurchfahrt und im Südosten an die Nebenstraße an. Im nördlichen Anschluss befindet sich die Busumfahrung, die als Schleife ausgebaut und in der Mitte als kleiner Anger gestaltet ist.

Die Ergänzungsfläche B wurde in östlicher Richtung erweitert und umfasst einen Teilbereich einer bestehenden Waldfläche, die sich in Richtung Wendeschleife durch zunehmende Gehölzsukzession ausgebreitet hat. Da diese Waldfläche zusätzlich aktuell durch Sturm- und Trockenschäden abgängig ist und nur lichte Kronen hat, wurde dieser Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die für diese Einbeziehung erforderliche Prägung durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist - wie nachfolgend beschrieben - gegeben.

Das Umfeld wird sowohl von der Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt als auch von der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Nebenstraße baulich bestimmt. Die Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt wurde bereits beschrieben. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Nebenstraße hat eine hofartige Struktur mit Nebengelassen. Das Wohngebäude ist zweigeschossig und für Neuer Krug repräsentativ.

Die Fläche B stellt eine noch unbebaute "Restfläche" der am östlichen Ortsausgang ansonsten geschlossenen Siedlungsstruktur dar. Sie wird sowohl von Südwesten, Nordwesten als auch von Nordosten baulich gefasst. Eine bauliche Vorprägung ist somit eindeutig gegeben. Darüber hinaus grenzt sie unmittelbar an die Wendeanlage und somit den zentralen Platz von Neuer Krug an.

Auf Grund der Wohnbebauung und der dorftypischen Prägung der hofartigen Bebauung im Umfeld entspricht die Art der baulichen Nutzung dieses Ortsbereiches sowohl einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO als auch einem Dorfgebiet gemäß § 5 BAUNVO. Deshalb

erscheinen auf der Ergänzungsfläche B alle Gebäude- und Nutzungsformen dieser Gebietstypen zulässig bzw. fügen sich nach Einfügungsgebot in den Siedlungskontext ein.

Aus der Dominanz ein- und zweigeschossiger Gebäude im Umfeld lässt sich das prägende Maß der baulichen Nutzung (Ein- und Zweigeschossigkeit) ableiten.

Die Stadt Gommern verfolgt das Ziel, an dieser Stelle sowohl die Ortsmitte als auch den Ortsausgang durch die Bebauung der Fläche B städtebaulich abzurunden und neu zu ordnen. Dieses Erfordernis hat sich aufgrund der starken Auslichtung des Bestandswaldes ergeben. Diese neue Situation ermöglicht den Ortsausgang und das Ende der örtlichen Bebauung klar zu definieren.

Die Buswendeschleife soll grundsätzlich an diesem Standort erhalten bleiben und wird somit nicht als überbaubarer Bereich festgesetzt. Auch bei einer späteren Neugestaltung des Platzes ist der von Bebauung freizuhaltende Bereich großzügig bemessen. Er bietet ausreichend Platz für eine Wendeschleife für Gelenkbusse gemäß Bild 61 TECHNISCHES REGELWERK „RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRABEN (RAST 06) sowie einer Ortsmitte angemessenen Gestaltung mit Großgrün und Aufenthaltsfunktionen.

Die Fläche B weist insgesamt eine Größe von 2.393 m² auf und umfasst das Flurstück 334 (teilweise) Flur 3 Gemarkung Dornburg. Aufgrund der Flächengröße, des -zuschnittes sowie der Vorhaltefläche für die Buswendeschleife erscheint die Bildung von drei Grundstücken möglich.

In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld wird das Baufeld von der Straße in einem Abstand von 3m nach "hinten" platziert. Die Baufelder haben eine Breite von 20 m und 37m (für 2 Baugrundstücke) sowie eine Tiefe von jeweils 32 m bzw. 20 m.

Aufgrund des neu geschaffenen Baurechts werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die ausgeglichen werden müssen. Der hierdurch notwendige Ausgleich kann nicht auf der Fläche selbst erfolgen, sondern ist nach Waldgesetz auf einer neu als Wald anzulegenden Fläche zu realisieren.



Diese Baulücke befindet sich an der Ortsdurchfahrt, rechts schließt sich Wohnbebauung an, links (außerhalb des Fotos) schließt sich die Buswendeschleife an



Dieses Foto wurde von der Wendeschleife aus fotografiert und zeigt die oben beschriebene Baulücke in der seitlichen Ansicht



Auf diesem Foto ist die Nebenstraße mit der angrenzenden hofartigen Bebauung zu erkennen; rechts im Bild befindet sich die Ergänzungsfläche B



Dieses Foto wurde von der östlichen Richtung aus (Ortsausgang) aufgenommen; im Hintergrund ist die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Ortsdurchfahrt zu erkennen

7.6 Planerische Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BAUGB können in einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BAUGB getroffen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen die nachfolgenden Festsetzungen.

Hierbei ist festzustellen, dass lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden, die als unabdingbar und somit als zwingend notwendig erachtet werden. Die auf Basis des Einfügungsgebotes eindeutig ableitbare Art und das Maß einer zukünftigen Bebauung auf den jeweiligen Flächen dürfen und sollen nicht festgesetzt werden. Dies würde ansonsten der Intention der Ergänzungssatzung als einfaches Planungsinstrument widersprechen.

Die jeweils zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit (Maß der baulichen Nutzung) lassen sich eindeutig aus der vorhandenen Bebauung im Umfeld der Ergänzungsflächen ableiten. Hierbei ist zu konstatieren, dass alle Ergänzungsflächen eindeutig baulich geprägt sind und deshalb als solche mit Hilfe der Satzung zu Bauland entwickelt werden können. Bei der Beurteilung, welche Nutzungen in welcher Form und Ausprägung zulässig sind, spielen folgende Kriterien eine Rolle.

- die großräumigere Betrachtung der Zugehörigkeit der jeweiligen Fläche zu bestimmten, klar definierbaren Siedlungs- und Bebauungsstrukturen
- die in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden Gebäude bzw. Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Strebt man planerisch eine gegenüber dem Bestand und eine aus diesem städtebaulich nicht ableitbare, veränderte bauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen an, wäre eine Satzung nach § 34 BAUGB nicht das richtige Planungsinstrument, sondern die Aufstellung eines Be-

bauungsplanes zwingend notwendig. Dies trifft jedoch für die Ergänzungsflächen A und B nicht zu, eine veränderte bauliche Entwicklung wird **nicht** angestrebt.

Zur Begründung der unten konkret beschriebenen Festsetzungen wird im Weiteren vorausgeschickt, dass die Abgrenzung der einzelnen Ergänzungsflächen großräumiger gefasst wurde, als ansonsten für derartige städtebauliche Satzungen üblich ist. Dieser planerische Ansatz ist der Tatsache geschuldet, dass durch die Satzung neue bzw. zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden. Die erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen sollen möglichst auf den Flurstücken selbst liegen. Zur rechtlichen Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen diese in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen und entsprechend zeichnerisch und textlich festgesetzt werden.

Als bevorzugte Ausgleichsmaßnahme bietet sich für eine Ergänzungssatzung, die einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich einbezieht und somit den Ortsrand neu festlegt, eine Eingrünungsmaßnahme an. Mittels einer Strauchhecke kann der Übergang zur freien Landschaft entsprechend festgelegt und neu gestaltet werden. Die Beschreibung und Festsetzung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind dem Kapitel 8 zu entnehmen.

Die o.g. Ergänzung des Geltungsbereichs zeichnet sich wiederum dafür verantwortlich, dass das Grundstück über Baugrenzen entsprechend zониert werden muss, damit keine ungeordnete, zurückgesetzte bzw. außerhalb der Bauflucht liegende Bebauung möglich ist.

Die Festsetzung einer konkreten maximal zulässigen Grundfläche (GR) dient als Berechnungsgrundlage für die Flächenermittlung der auf den einzelnen Ergänzungsflächen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und damit der Rechtssicherheit zur Platzierung und Umsetzung derselben.

7.6.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i.V.m. §§ 16-21 BAUNVO)

Zulässige Grundfläche (§ 19 BAUNVO)

In der Ergänzungssatzung werden auf allen Teilgebieten mittels Baugrenzen Baufelder definiert. Innerhalb dieser Baufelder ist eine Bebauung möglich. Die Baufelder sind derart großzügig gehalten, so dass eine nach heutigen Anforderungen und dem ländlichen Raum angemessene Bebauung realisiert werden kann.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird je Baugrundstück angegeben. Hierbei wird bei einem zukünftig zu bildenden Grundstück von einer Größe von 800 m²– 1000 m² ausgegangen und die Anzahl der möglichen Baugrundstücke nach Größe und Zuschnitt der Ergänzungsflächen geschätzt. Pro Baugrundstück wird von einer maximalen Grundfläche GR = 300 qm ausgegangen. Dies entspricht einer ortsüblichen Bebauung bzw. Versiegelung im ländlichen Raum und eröffnet große Gestaltungs- und Spielräume für die Bauwilligen. Eine konkrete Festsetzung der Grundfläche wird insbesondere deshalb getroffen, um diese als Berechnungsgrundlage für den zu ermittelnden Ausgleich heranziehen zu können. Hierdurch wird Rechtssicherheit geschaffen.

Die zulässige Grundfläche ist somit konkret definiert und beinhaltet die Grundflächen der Hauptgebäude, Nebenanlagen, Erschließungsanlagen bzw. Stellplätze und Garagen. Eine weitere Überschreitung der Fläche gemäß § 19 Abs. 4 BAUNVO wird deshalb ausgeschlossen.

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für die Ergänzungsflächen A und B eine **maximale Grundfläche GR = 300 m²/ Baugrundstück** festgesetzt.

Aufgrund der Flächengrößen und -zuschnitte wird davon ausgegangen, dass auf der Ergänzungsfläche A zwei Baugrundstücke und auf der Ergänzungsfläche B drei Baugrundstücke entstehen können.

7.6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB i.V.m. §§ 22-23 BAUNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)

Auf allen Flächen der Ergänzungssatzung werden Baufelder (**überbaubare Grundstücksflächen**) mit Hilfe von **Baugrenzen** definiert. Ihre Ausdehnung ist der Planzeichnung und der entsprechenden Bemaßung zu entnehmen.

Innerhalb dieser Baufelder ist grundsätzlich eine Bebauung zulässig. Die Begrenzung betrifft im Wesentlichen die Errichtung von Hauptgebäuden. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, befestigten Zufahrten und Wegen sowie Terrassen sind auch außerhalb zulässig.

Die Steuerung zur Einhaltung vorhandener Baufluchten erfolgt auf den Ergänzungsfläche A und B durch ein Abrücken der Baufelder vom Straßenraum nach "hinten" in einer Tiefe von 3 m. Die Tiefe der Baufelder wurde einheitlich auf 20 m festgelegt. Zu den festgesetzten Hecken halten die Baugrenzen einen Abstand von 2 m ein.

7.6.3 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)

Das mit Hilfe der Ergänzungssatzung geschaffene Baurecht führt zu einer Neuversiegelung der bisher un bebauten Grundstücke. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und zieht Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Zur Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich der Satzung Ausgleichsflächen/ bzw. -maßnahmen festgesetzt.

Auf der Ergänzungsfläche **A** erstreckt sich am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5m breite Strauchhecke. Sie grenzt die Fläche zum benachbarten Acker hin ab.

Auf der Ergänzungsfläche **B** ist keine Eingrünung vorgesehen, da diese Fläche durch die angrenzenden Waldflächen bereits landschaftlich eingebunden ist.

Alle private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" mit Größenumfang und Bemaßung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

8. Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates „Mittel-elbe“ und des verordneten Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ §§ 23-29 sowie § 32 BUNDES-NATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG). Es sind die Allgemeinverfügungen über die Erklärung zum Biosphärenreservat „Mittel-elbe“, der Beschluss über die die Unterschutzstellung des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ sowie der Landschaftspflegeplan zum des Landschaftsschutzgebietes „Mittlere Elbe“ zu beachten.

Die Ergänzungssatzung bereitet gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BNATSCHG einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der geplante Eingriff besteht in der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wodurch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Da durch das Vorhaben eine Waldfläche betroffen ist, müssen auch die Belange der Forstwirtschaft gemäß LANDESWALDGESETZ SACHSEN-ANHALT (LWALDG vom 03. März 2016) Berücksichtigung finden. Gemäß §8 (1) LWaldG LSA ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart die Genehmigung der unteren Forstbehörde einzuholen und vom Verursacher ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Der Eingriff ist somit gemäß BNatSchG und den Vorgaben nach dem LWaldG LSA auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land (UNB) bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung.

8.1 Zustandsanalyse

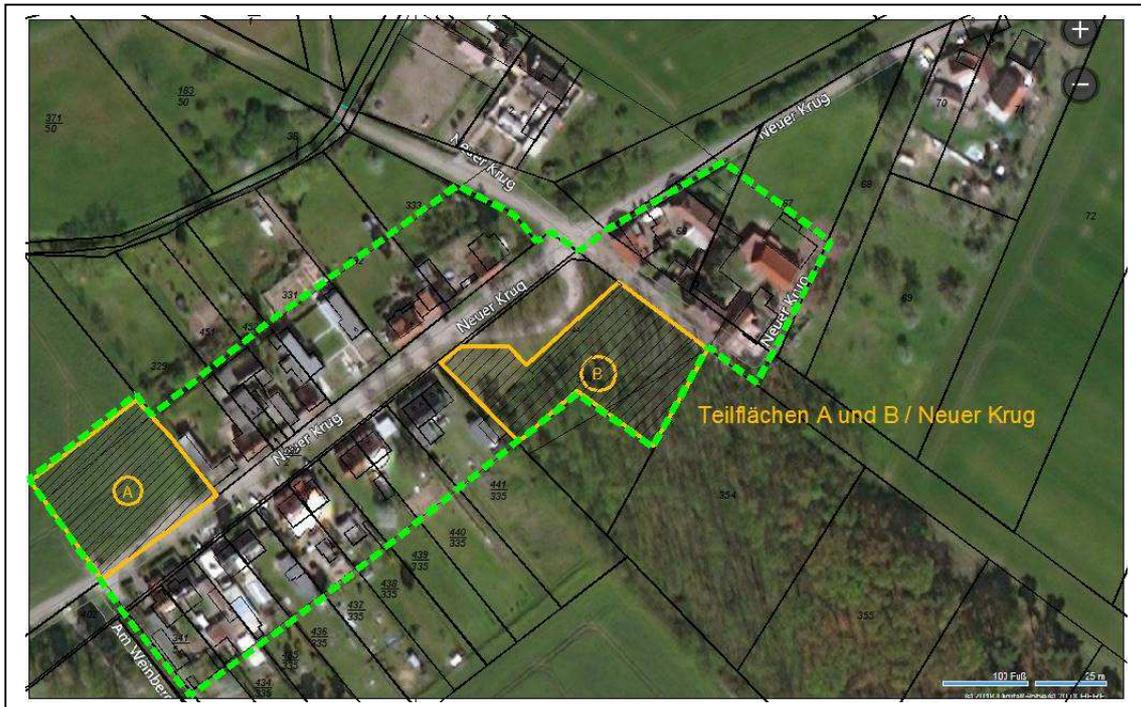
Mit der Ergänzungssatzung soll auf insgesamt 3 Teilflächen des Geltungsbereiches Neuer Krug sowie für 1 Teilfläche in Dornburg zukünftig Bebauung zulässig sein.

Im nachfolgenden Text werden sowohl die Bestandssituation als auch die naturschutzfachlichen Auswirkungen dieser Nutzungsänderungen dargestellt, beschrieben und bewertet.

Die Gesamtfläche der beiden Flächen der Ergänzungssatzung Neuer Krug beträgt ca. 4.427m².

Übersicht der Teilflächen innerhalb der Ergänzungssatzung

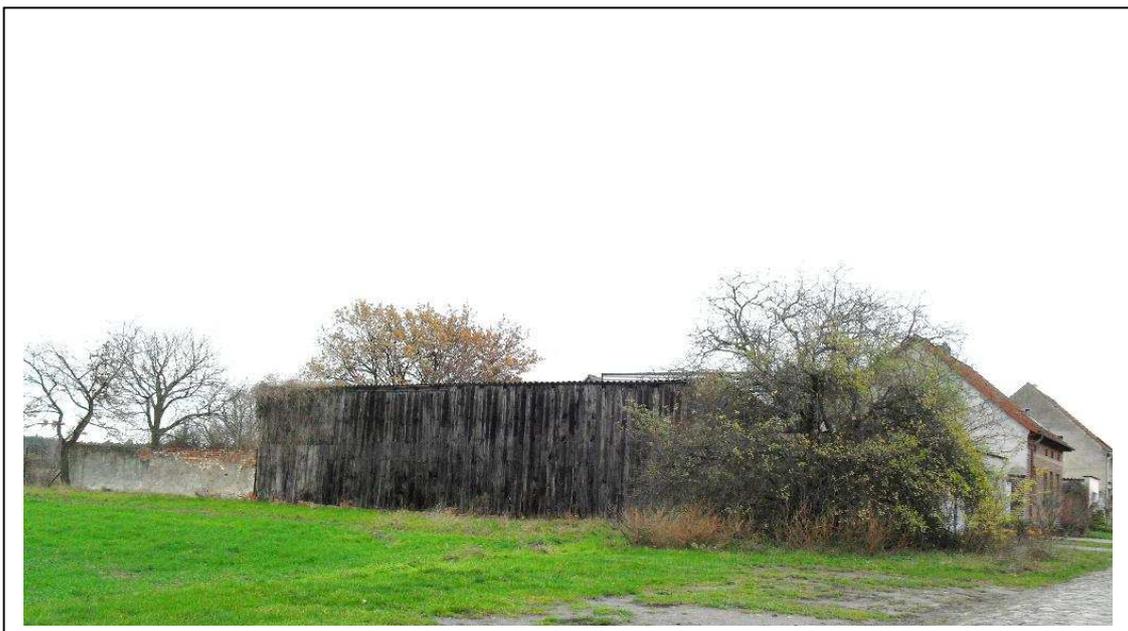
Ergänzungsflächen A und B (Neuer Krug)



Ergänzungsfläche A

Die Teilfläche A (Teil des Flurstücks 328) befindet sich am Ortseingang, dem westlicher Ortsrand Neuer Krug.

Durch die Ergänzungssatzung wird auf dieser Fläche zukünftig die Errichtung von zwei Wohnbauten zulässig.



Ergänzungsfläche B

Die Teilfläche B (Teil des Flurstücks 334) befindet sich in der Ortsmitte Neuer Krug und schließt südöstlich an den dortigen Wendeschleife an.

Durch die Ergänzungssatzung wird auf dieser Fläche zukünftig die Errichtung von drei Wohnbebauungen zulässig.



Biotop- und Nutzungstypen

Ergänzungsfläche A

Intensiv genutzte Ackerfläche (AI)

Der überwiegende Anteil der Teilfläche A unterliegt aktuell einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden (GSX)

Die landwirtschaftliche Nutzungsgrenze reicht bis an einen ca. 5m breiten Grünstreifen im nahen Straßenraum heran. Diese Fläche ist infolge der Nutzung als Stellfläche für den gegenüberliegenden Friedhof teilweise stark beeinträchtigt und vegetationsfrei bzw. durch eine spärliche rasenartige Vegetation gekennzeichnet. Innerhalb dieses Grünstreifens ist unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze ein Wildobstgebüsch ausgebildet.

Ergänzungsfläche B

Scherrasen (GSB)

Die Ergänzungsfläche schließt gemäß nachfolgender Abbildung unmittelbar nordöstlich an die bestehende Wohnbebauung „Neuer Krug“ an. Der vordere, straßennahe Grundstücksbereich dieser Fläche wird derzeit als Scherrasenfläche genutzt. Die westliche Grundstücksabgrenzung wird durch den Heckenbestand markiert. Die Nutzungsgrenze der Rasenfläche wird einerseits durch eine unterschiedliche Geländestruktur und andererseits durch den sich anschließenden Waldbestand ersichtlich. Auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten soll die geplante Bebauung dieses Teilbereiches gemäß der Bestandssituation, im dargestellten vorderen Grundstücksbereich erfolgen.



Scherrasenfläche auf Teilfläche B

Reinbestand Ahorn (XXA)

Im hinteren Grundstücksbereich der Teilfläche B sind zwei weitere Baugrundstücke geplant. Dieser Bereich befindet sich auf einem höheren, höchstwahrscheinlich aufgeschütteten Geländeniveau und stellt gleichzeitig die Nutzungsgrenze zwischen Scherrasen und dem sich anschließenden Waldbestand dar. Gemäß den nachfolgenden Abbildungen markieren linienartig, durch die zunehmende Sukzession gekennzeichnete Gehölzbestände von Ahorn und Robinien den Waldrandbereich.



Reinbestand Ahorn (Sukzession)

Der Robinienbestand erstreckt sich straßenbegleitend vom Kreuzungsbereich an der bestehenden Wendeschleife bis in die seitliche Zuwegung und markiert gleichzeitig die dortige nördliche Grundstücksgrenze der Teilfläche B. Von dieser Straßenseite aus soll die zukünftige Erschließung weiterer zwei Wohnbebauungen erfolgen.



Reinbestand Robinie (Sukzession) im Bildhintergrund



Überwiegend Robinie im Reinbestand entlang der Stichstraße

Überwiegend heimischer Laubmischbestand (XQX)

An die Waldsaumbereiche schließt sich innerhalb der geplanten Bebauung auf Teilfläche B ein großflächiger Laubmischwaldbestand. Neben dem bereits aufgeführten, sukzessiv entstandenen Gehölzbestand aus Robinie und Ahorn zählen vereinzelt Eichen und insbesondere die Birke zum dominierenden Baumbestand.

Der Gehölzbestand im zentralen Teilbereich der Fläche B ist infolge der vergangenen Stürme z.T. durch erheblichen Windbruch gekennzeichnet und dadurch stark ausgelichtet, was auf dem nachfolgenden Foto verdeutlicht wird.



Zentraler Bereich der Teilfläche B mit z.T. erheblichem Windbruch

8.2 Darstellung von Eingriff und Konflikt

Innerhalb der zwei Teilflächen der Ergänzungssatzung wird durch die Planung zukünftig die Errichtung mehrerer Wohnbebauungen zulässig sein. Diese Nutzungsänderung mit einhergehender Versiegelung führt zur unwiederbringlichen Beseitigung bislang unbefestigter Bodenfläche und stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Grundstücksflächen befinden sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches „Neuer Krug“ der Ortschaft Dornburg. Die Bebauung vollzieht sich teilweise (Ergänzungsfäche B) innerhalb einer bestehenden Waldfläche bzw. in Ortsrandlage und führt im Vergleich zur bisherigen Nutzung auch zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes.

Gemäß der nachfolgenden Übersicht zum Biotop- und Nutzungstypenbestand werden für die geplante Bebauung teilweise hochwertige Biotopbereiche in Anspruch genommen. Zur Minimierung möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt wurde daher der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf das maximal notwendige Maß beschränkt. Das gilt insbesondere bei der als Waldfläche bestehenden Teilfläche B. Durch diese Festsetzung wird einer möglichen Versiegelung hochwertiger Biotopbereiche im hinteren Grundstücksbereich entgegengewirkt und beispielsweise das dortige Birkenwäldchen erhalten. Die geplante Bebauung wird ausschließlich auf den vorderen, straßennahen Grundstücksbereich begrenzt.



Birkenwäldchen mit erhaltenswertem Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

Für die Eingriffsermittlung ist RICHTLINIE ÜBER DIE BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU anzuwenden.

Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Einzelermittlung des durch die Ergänzungssatzung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt für die zwei Teilflächen. Im jeweiligen oberen Tabellenabschnitt ist der Biotopbestand des Ist-Zustandes aufgeführt. Im unteren Tabellenabschnitt ist der Biotopzustand dargestellt, wie er sich nach der Nutzungsänderung ergibt.

Tabelle: Flächenbilanzierung Teilflächen A und B

Teilfläche A	Code	Fläche in m²	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte WP
Biototyp Bestand		2.034		
Acker, intensiv	AI	1.484	5	7.420
Devastiertes Grünland, starke Narbenschäden mit Einzelgebüsch	GSX	550	7	3.850
Summe Bestandwert		2.034	0	11.270
Biototyp Planung	Code	Fläche m²	Planwert /m²	Wertpunkte WP
Bebauung, versiegelt (2x300m ²)	BD	600	0	0
Scherrasen	GSB	1.209	7	8.463
Strauch-Hecke (45 x 5m)	HHA	225	14	3.150
Summe Planwert		2.034		11.613
Kompensationswert (Planung-Bestand) / ausgeglichen				343

Teilfläche B	Code	Fläche in m²	Biotopwert (WP/m²)	Wertpunkte WP
Biototyp Bestand		2.393		
Scherrasen	GSB	521	7	3.647
Reinbestand Ahorn	XXA	184	15	2.760
Reinbestand Robinie	XXR	148	8	1.184
Laubmischbestand heimisch	XQX*	1.540	15	23.100
Summe Bestandwert		2.393	0	30.691
Biototyp Planung	Code	Fläche m²	Planwert /m²	Wertpunkte WP
Bebauung, versiegelt (3x300m ²)	BD	900	0	0
Scherrasen	GSB	1.493	7	10.451
Summe Planwert		2.393		10.451
Kompensationsdefizit (Planung-Bestand)				-20.240

* Abzug von zwei Wertpunkten auf Grund von Windbruch

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde davon ausgegangen, dass für die neu gebildeten Baugrundstücke eine maximale Grundfläche von 300 qm zulässig ist und mit dieser Quadratmeterzahl die maximale Versiegelung festgesetzt wird. Innerhalb der Teilfläche A sind zusätzlich randseitige Eingrünungen in Form von Heckenpflanzungen eingeplant, die zur Ver-

besserung des Landschaftsbildes beitragen sollen. Die verbleibenden, nicht bebaubaren Grundstücksflächen stehen einer Nutzung als Vor- und Hausgärten zur Verfügung. Diese umfassen in der Regel sowohl Sichtschutzpflanzungen, verschiedene Pflanzbeete als auch Rasenflächen. Da im Zuge der Ausführung zunächst großflächige Rasenflächen hergestellt werden, wurde als Biotoptyp aller unbebauten Restflächen einheitlich Scherrasen (GSB) mit einer minimal möglichen Biotopaufwertung von 7WP/m² angenommen. Diese Einstufung vereinfacht die Berechnung der Kompensation in der Form, dass die nicht bebaubaren Flächen nicht weiter differenziert werden müssen, zumal eine diesbezügliche Differenzierung zum jetzigen Zeitpunkt der Planung auch noch nicht erfolgen kann.

Die Ergebnisse der Einzelflächenbilanzierung wurden mit einer zusätzlichen Farbgebung hervorgehoben, wonach grün für einen ausgeglichenen Kompensationswert und rot einen Kompensationsdefizit der Eingriffsbilanz darstellt.

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die nachfolgende Übersicht zeigt in Zusammenfassung die Ergebnisse der Teilflächen A und B. In der Gesamtsumme der Flächen der Ergänzungssatzung besteht durch die mögliche Bebauung ein Kompensationsdefizit von **19.897 Wertpunkten**, weshalb zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Teilflächen Neuer Krug	Fläche/ m ²	Biotopbestand/ WP	Biotope Planung/ WP	Kompensationswert/ WP
A	2.034	11.270	11.613	343
B / gesamt	2.393	30.691	10.451	-20.240
B /davon Wald	(1.872)	Eingriff / Ausgleich nach LWALDG SACHSEN-ANHALT		
Gesamtkompensationslast Ergänzungssatzung				
Teilfläche A – Teilfläche B				19.897

Die zur Kompensation möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise eingriffsbezogen innerhalb des jeweiligen Grundstücks durchgeführt werden.

Auf der Teilfläche A können gemäß der Abhandlung der Eingriffsregelung nach BNATSCHG und dem bestehenden Grundsatz, den Ausgleich möglichst auch am Eingriffsstandort durchzuführen, wertsteigernde Ausgleichsmaßnahmen in Form von Heckenpflanzungen unmittelbar im Randbereich der Fläche ausgeführt werden. Die Entwicklung von Strauchhecken dient einerseits der "Eingrünung" der neuen Baugrundstücke und andererseits der Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch die Pflanzmaßnahme wird der freie Blick aus der freien Landschaft auf die Baugrundstücke eingeschränkt und somit eine sanfte, insbesondere visuelle Einbettung der Baugrundstücke in die Landschaft erzielt. Da die Teilfläche A an großflächige Ackerfluren schließt, ist infolge der Anpflanzung eine zusätzlich ökologische Aufwertung des angrenzenden Biotopes „Ackerland“ zu erwarten, da die Heckenstreifen, u.a. als Zuflucht für Vögel und Kleinsäuger dienen. In diesen dichten Hecken sind zudem gute Brutbedingungen für Singvögel

zu erwarten. Ebenfalls positiv zu bewerten ist die Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch den gegebenen Windschutz linienförmiger Heckenstrukturen.

Für die Realisierung dieser mehrreihigen Heckenpflanzungen steht auf der Teilfläche A eine randseitige Ausgleichsfläche von ca. 225m² (45 m x 5 m) zur Verfügung.

Eine randseitige Eingrünung auf Teilfläche B ist auf Grund der standörtlichen Lage nicht möglich und auf Grund des Biotopbestandes als Waldfläche nicht erforderlich.

Wie bereits eingangs erwähnt, sind innerhalb der Teilfläche B durch das Vorhaben 1.872 m² eines zusammenhängenden Waldgebietes betroffen, so dass in diesem Fall alle Regelungen zum Eingriff gemäß LWALDG LSA Berücksichtigung finden müssen. Gemäß § 8 (1) LANDESWALDGESETZ VON SACHSEN- ANHALT (LWALDG LSA) ist für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart die Genehmigung der unteren Forstbehörde einzuholen und vom Verursacher ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Gemäß dieser Regelung wurde am 21.09.2020 seitens der Stadt Gommern für die Umsetzung einer ausgleichenden Maßnahme bei der unteren Forstbehörde zzgl. des Antrages auf Waldumwandlung ein Antrag auf Erstaufforstung gestellt.

Zusammenfassung der Einzelbewertung

Das Gesamtkompensationsdefizit des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt gemäß Flächenbilanzierung nach dem BEWERTUNGSMODELL VON SACHSEN-ANHALT 19.897 WP und schließt die vollständige Biotopbewertung einer Waldfläche mit ein.

Die Kompensationslast, bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke der Teilflächen A und B ergeben sich infolge des Biotopbestandes und dessen naturschutzfachliche Wertigkeit innerhalb der jeweiligen Teilfläche.

Die Eingriffsbilanz auf der Teilflächen A ist mit der zusätzlichen randseitigen Bepflanzung bereits ausgeglichen.

Die Teilfläche B stellt insofern einen Sonderfall dar, dass auf dieser Teilfläche durch das Vorhaben überwiegend Waldfläche betroffen ist und der Eingriff und Ausgleich über das LWALDG LSA geregelt ist. Auf Grund des Waldbestandes werden auf der Teilfläche keinerlei Pflanzmaßnahmen vorgenommen. Die gemäß Flächenbilanz aufgezeigte Ausgleichslast bezieht sich auf den gesamten Biotopwertbestand der Teilfläche B, inklusive Waldbereich und beträgt insgesamt 20.240 WP.

Der Eingriff in die betroffene Waldfläche wird gemäß LWALDG LSA nicht nach dem Biotopwertpunktstand nach der Betroffenheit der jeweiligen Fläche sondern in Form einer Erstaufforstungsmaßnahme auf externer Fläche ausgeglichen.

Der abzüglich der Kompensation der Waldfläche bestehende Eingriff in den Biotopbestand der Teilfläche B vollzieht sich auf einer derzeit genutzten Scherrasenfläche (GSB) von 521m² mit einem zusätzlichen Kompensationsdefizit von **3.647** Wertpunkten (siehe vorherige Flächenbilanz).

Zuordnung der Ausgleichslast auf die Einzelgrundstücke

Die nachfolgende Übersicht stellt die Aufteilung der Ausgleichslast auf die Einzelgrundstücke dar.

Teilfläche	Baugrundstücke je Teilfläche	Ausgleich Innerhalb des Baugrundstücks	Ausgleichslast je Baugrundstück
A	2	(2x) 112,5m ² Hecke	ausgeglichen
B	3	nein	(3x) 1.216 WP
B (Wald)	3	nein	(3x) 624m ² Aufforstung

Daraus ergeben sich für die Teilflächen A und B nachfolgende Festsetzungen.

Teilfläche A

Im Rahmen der Kompensation müssen innerhalb des unmittelbaren Eingriffsstandortes der Teilfläche A Ausgleichspflanzungen in Form von Hecken ausgeführt werden.

Da es sich um private Grundstücke handelt, werden die jeweiligen Kompensationsflächen (Strauchhecken) in der Planzeichnung als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichsflächen festgesetzt.

Festsetzung Teilfläche A - Pflanzung von Strauchhecken

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 328) ist auf einer Fläche von ca. 225m² eine 3-reihige Strauchhecke gemäß nachfolgend festgesetzter Ausführung zu pflanzen.

Die Pflanzung ist gemäß der geplanten 2 Baugrundstücke gleichmäßig aufzuteilen.

Daraus ergibt sich eine:

- **Ausführung einer mind. 112,5m² Heckenpflanzung (3-reihig) / je Baugrundstück ca. 22,5 lfm.**

Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1,00m.

Der Abstand der Reihen beträgt 1,00m.

Die Reihen werden mit einem Versatz von 0,50m ausgeführt. Es sind Heckensträucher der nachfolgenden Laubgehölzarten zu pflanzen:

Pflanzenliste Sträucher:

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Alpen Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Schneebeere (*Symphoricarpus albus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Spierstrauch (*Spirea i.S.*)

Es sind mind. 5 verschiedene Straucharten zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit mind. 3 Sträuchern je Art.

Die Sträucher müssen eine Pflanzqualität von mind. 2xv., o.B., Mindesthöhe 60cm -100cm aufweisen.

Für die Pflanzmaßnahme ist eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Alle ausgefallenen Gehölze sind zu ersetzen. Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit geeigneten Materialien einzufrieden. Diese Einfriedung (Zaun) ist nach Beendigung der Pflegemaßnahmen vollständig zurückzubauen.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens zwölf Monate nach der Baubeginnanzeige fachgerecht ausgeführt werden.

Teilfläche B

Die Ausgleichsmaßnahme der Teilfläche B wird als Erstaufforstungsmaßnahme durchgeführt. Hierbei handelt es sich um einen durch starke Sturmschäden geschädigten Teilbereich (gelbe Markierung) der nachfolgend abgebildeten Eigentumsfläche der Stadt Gommern, in der Gemarkung Dannigkow, Flur 5, Flurstück 10317.



Flurstücksnachweis mit Eigentümerangaben und Nutzungsarten

Allgemeine Angaben

Aktualität:	Die Abgabe der Daten erfolgte am 21.08.2020
Flur - Flurstück:	5 / 10317
Gemeinde:	Gommern, Stadt



Mit Schreiben vom 01.12.2020, zum Vollzug des LWALDG LSA erging der Stadt Gommern der Bescheid zur Genehmigung der am 21.09.2020 diesbezüglich beantragten Waldumwandlung.

Gemäß Genehmigungsbescheid, Punkt II, Nr. 1 ist die Genehmigung zur Waldumwandlung bis einschließlich 01.12.2023 befristet.

Gemäß Genehmigungsbescheid Punkt II, Nr. 3 ist der Nachweis der vorgenommenen Aufforstung schriftlich vorzulegen und den Landkreis Jerichower Land abzunehmen.

Der aktuell durch Sturmschäden beeinträchtigte Kiefernbestand des Flurstücks 10317 soll anstelle der Kiefern durch einen Waldumbau mit Laubgehölzen naturschutzfachlich aufgewertet werden. Die Gesamtfläche der Waldumwandlung bzw. Aufforstung beträgt insgesamt 1,0ha und beinhaltet auch die anteilige Ausgleichslast des durch die Ergänzungssatzung hervorgerufenen Eingriffs auf Teilfläche B. Die Durchführung der Erstaufforstungsmaßnahme wird durch die Stadt Gommern realisiert.

Das innerhalb der Teilfläche B ermittelte Kompensationsdefizit ist gemäß der geplanten 3 Baugrundstücke gleichmäßig aufzuteilen.

Daraus ergibt sich für den unmittelbaren Eingriff in eine **1.872m²** Waldfläche eine:

- **Erstaufforstung (LWALDG LSA) von mindestens 624 m²/ Baugrundstück (3)**

Das durch den Eingriff in den Naturhaushalt zuzüglich bestehende Kompensationsdefizit der Teilfläche B von insgesamt **3.647 Wertpunkten** ist ebenfalls anteilig der geplanten Baugrundstücke in Form einer Erstaufforstung auszugleichen.

Die Wertigkeit des durch den Eingriff geschädigten Waldbestandes auf Teilfläche A beträgt gemäß Flächenbilanzierung 1.872m² bzw. 27.044WP. Dieser Berechnung folgend, ergibt sich für das bestehende Kompensationsdefizit von 3.647 Wertpunkten eine Gesamtfläche von **252m²** bzw. eine zusätzliche

- **Erstaufforstung mit 84m² / Baugrundstück (3)**

Festsetzungen Teilfläche B

Das innerhalb der Teilfläche B, des Flurstücks 334 ermittelte Gesamtkompensationsdefizit von 2.124m² ist gemäß der geplanten 3 Baugrundstücke gleichmäßig aufzuteilen.

Daraus resultiert ein Kompensationsanteil für

- **708m² Erstaufforstungsfläche / Baugrundstück**

Die gemäß Genehmigungsbescheid vom 01.12.2020 des Landkreises Jerichower Land durch die Stadt Gommern zu realisierende Erstaufforstungsmaßnahme erfolgt auf der Eigentumsfläche der Stadt Gommern, in der Gemarkung Dannigkow, Flur 5, Flurstück 10317.

Die Gesamtfläche der Erstaufforstung beträgt 1,0 ha. Durch Waldumbau wird innerhalb eines durch starke Sturmschäden gekennzeichneten Kiefernbestandes ein Laubmischwald entwickelt und dadurch naturschutzfachlich aufgewertet.

Das bestehende Kompensationsdefizit der Teilfläche B ist durch die Erstaufforstung von mindestens 2.124m² Laubmischwald vollständig ausgeglichen.

9. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung

Bei der Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg einschließlich Neuer Krug“ werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BAUGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BAUGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt und nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gommern hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg - Neuer Krug“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Stadtratssitzung am 13.06.2018 hat der Stadtrat der Stadt Gommern den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg – Neuer Krug“ der Gommern, OT Dornburg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BAUGB, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, den textlichen Festsetzungen Teil B beschlossen sowie die Begründung, jeweils mit Stand vom 02.05.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BAUGB bestimmt.

Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg einschließlich Neuer Krug“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung (jeweils in der Fassung vom 02.05.2018) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB vom 12.02.2018 bis einschließlich 16.03.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 BAUGB mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

9.3 Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BAUGB wurde durchgeführt, indem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein Anschreiben mit Datum vom 08.10.2018 mit der Angabe zugesandt, wo der Entwurf der „Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg - Neuer Krug“ - Auslegungsexemplar auf der Internetseite der Stadt Gommern eingesehen werden konnte.

9.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

In der Stadtratssitzung der Stadt Gommern am2021 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg Neuer Krug“ beraten und ein Abwägungsbeschluss gefasst.

Das Ergebnis wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BAUGB mitgeteilt.

Die vorliegende Begründung ist Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 2021.

Gommern,

Bürgermeister der Stadt Gommern

Quellen und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH – BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BUNDESSIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ BNatSchG (2010), GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT – DENKMSCHG LSA - vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- DORFERNEUERUNGSPLAN DORNBURG AN DER ELBE, erarbeitet durch Projektgesellschaft am BAUHAUS Dessau 1992)
- FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR, 11. Auflage, Verlag w. Kohlhammer, 2008
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - NEUAUFSTELLUNG DER EINHEITSGEMEINDE STADT GOMMERN (2017), erarbeitet durch Dr. Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR, Braunschweig
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG - UVPG 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- IGEK - INTEGRIERTES ENTWICKLUNGS- UND HANDLUNGSKONZEPT DER EINHEITSGEMEINDE STADT GOMMERN – Entwurf (08.06.2015), erarbeitet durch infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Halberstadt
- INTERNETAUFTRITT DER STADT GOMMERN , ORTSCHAFT DORNBURG über <https://www.gommern.de>
- INTERNETPORTAL "WWW.WEGWEISER-KOMMUNE.DE" Bertelsmannstiftung, Stand Juli 2012
- LANDESENTWICKLUNGSGESETZ (LEntwG) vom 23.04.2015 seit 01.07.2015 in Kraft (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl LSA S. 203)
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2010 DES LANDES SACHSEN-ANHALT_(LEP LSA 2010), seit 12.03.2011 in Kraft
- LANDESWALDGESETZ SACHSEN-ANHALT (LWaldG vom 03. März 2016) GVBl. LSA 2016, 77
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT - NATSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- RAUMORDNUNGSGESETZ - ROG - vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- RAUMORDNUNGSKATASTER LAND SACHSEN-ANHALT für die Stadt Möckern (Mai 2016)

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006, in Kraft getreten am 19.06.2006

REGIONALER ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION MAGDEBURG, 2. Entwurf, beschlossen durch die Regionalversammlung am 29.09.2020

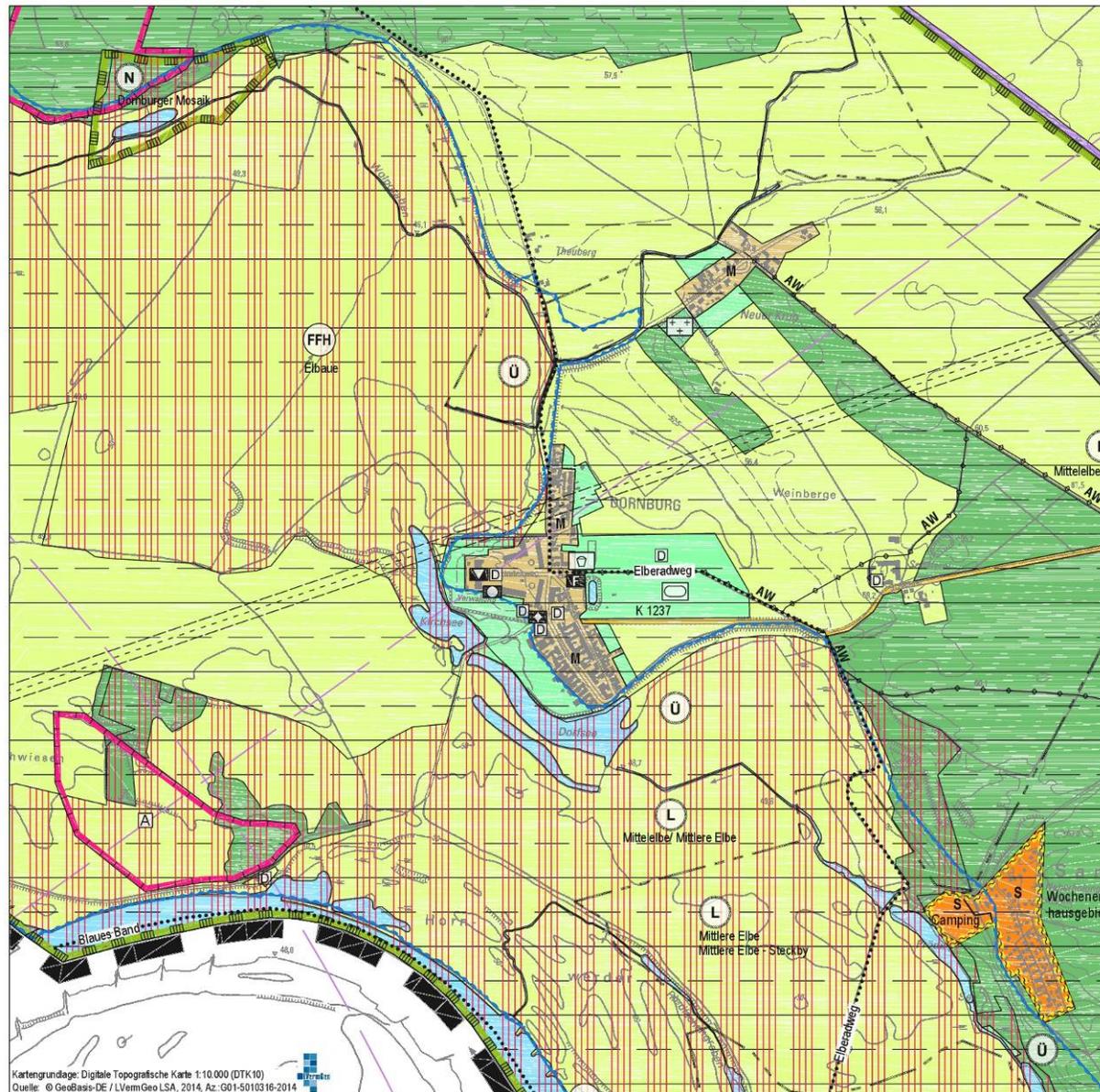
RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

STADT GOMMERN - Einwohnerentwicklung übermittelt vom Einwohnermeldeamt der Stadt Gommern (März 2018)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PLANZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

TECHNISCHES REGELWERK „RICHTLINIEN FÜR DIE ANLAGE VON STADTSTRABEN (RAST 06), HERAUSGEGEBEN DURCH FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRABEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRABENENTWURF - AUSGABE 2006

Einheitsgemeinde Stadt Gommern Flächennutzungsplan Neuaufstellung



Kartengrundlage: Digitale Topografische Karte 1:10.000 (DTK10)
 Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2014, Az: G01-5010316-2014



M 1:10.000

Planstand: Urfassung
 Wirksam geworden am 28.02.2017
 durch Veröffentlichung im Amtsblatt
 des Landkreises Jerichower Land.

Dornburg

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- W** Wohnbauflächen
- M** Gemischte Bauflächen
- G** Gewerbliche Bauflächen
- S** Sonderbauflächen
- Burg** Zweckbestimmung, bspw. Burg
- SIWEA** Sonderbaufläche, Windenergie (WEA)
Für das Stadtgebiet ohne die Flächen der Ortschaften Lübs und Prödel, außerhalb der dargestellten Sonderbaufliche Windenergie, gilt ein Ausschlussvorbehalt gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB für raumbedeutsame und nicht raumbedeutsame Windenergieanlagen, mit Ausnahme der Windenergieanlagen, die der Landwirtschaft dienen.

Maß der baulichen Nutzung

H = 150m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
K = Kindergarten, J = Jugendklub, V = Verkehrsgarten
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
SH = Schützenhaus, M = Mehrzweckhalle

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
Bestand B = Bundes-, L = Landes-, K = Kreisstraßen
Konzeption B = Bundesstraßen
- Ruhender Verkehr

- Bahnanlagen
- Überörtliche Tourismusstrecken
Blauer Band / Elberadweg / Straße der Romantik
- An- und Abflugsektoren
Bauschutzbereich nach §§ 12.17 LuftVG beachten
- Verkehrslandeplatz Magdeburg - City
- Sonderlandeplatz Schönebeck - Zackmünde

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen mit Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen für:
 - Abwasser
 - Wasser
 - Gas
 - Telekommunikation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Richtfunktrassen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten
G = Erdgas TW = Trinkwasserleitung AW = Abwasserleitung
- Richtfunktrassen
Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkungen beachten

Grünflächen

- Grünflächen
- Zweckbestimmungen:
 - Parkanlage
 - Dauerkleingärten
 - Spielplatz
 - Wassersport
 - Sportplatz
 - Streetsoccer
 - Reitplatz
 - Friedhof
 - Schießstand
 - Badeplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Überschwemmungsgebiet

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:
 - L Landschaftsschutzgebiet
 - ND Naturdenkmale
 - N Naturschutzgebiet
 - LB Geschützter Landschaftsbestandteil
 - GP Geschützter Park
 - BR Biosphärenreservat
 - FFH Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
 - SPA Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- SAN Umgrenzung des festgesetzten Sanierungsgebietes

- Umgrenzung von Denkmalbereichen, (Ensembles), laut Denkmalverzeichnis des LDA
- Baudenkmale (unbewegliche Kulturdenkmale), laut Denkmalverzeichnis des LDA
- Archäologische Kultur- und Flächendenkmale (obertätig), laut Denkmalverzeichnis des LDA
- Archäologische Kultur- und Flächendenkmale (untertätig), laut Denkmalverzeichnis des LDA (siehe Begründung, (Kap. 5.2.11 und Anlage 3 "Denkmalschutz")

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Altlast bzw. Altlast-Verdachtsflächen
Inventarnummer gem. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land
- Altlast bzw. Altlast-Verdachtsstandorte
Inventarnummer gem. Altlastenkataster Landkreis Jerichower Land
- Bergbaufeld
Name (Bodenschatz)
- Grenzen der Ortschaften
- Grenze der Einheitsgemeinde Stadt Gommern, zugl. Grenze der F-Plan Neuaufstellung

**Einheitsgemeinde
Stadt Gommern
Flächennutzungsplan
Neuaufstellung**