

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung  
“Ortschaft Dornburg  
einschließlich Neuer Krug“

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

---

## Begründung

Entwurf

- Auslegungsexemplar

Stand: 02.05.2018

**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:** Entwurf  
Auslegungsexemplar  
02.05.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Planungsanlass / Zielsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Administrative, geographische und naturräumliche Lage.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Historische Entwicklung / Siedlungsentwicklung und -struktur.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Überörtliche und örtliche Planungen.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Bevölkerungs- und Wohnentwicklung .....</b>	<b>12</b>
6.1    Bevölkerungsentwicklung .....	12
6.2    Baulandbedarf/ Wohnbauflächenentwicklung .....	13
<b>7. Abgrenzung und Inhalte der Ergänzungssatzung .....</b>	<b>14</b>
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.....	17
7.5.2    Ergänzungsfläche A .....	19
7.5.3    Ergänzungsfläche B .....	21
7.5.4    Ergänzungsfläche C .....	23
7.5.4    Ergänzungsfläche D .....	26
7.6    Planerische Festsetzungen.....	28
7.6.1    Maß der baulichen Nutzung .....	29
7.6.2    Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	30
7.6.3    Grünflächen.....	30
<b>8. Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf .....</b>	<b>31</b>
8.1    Zustandsanalyse .....	31
8.2    Darstellung von Eingriff und Konflikt.....	39
<b>8.3    Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>45</b>
<b>9. Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung .....</b>	<b>49</b>
9.1    Aufstellungsbeschluss .....	49
9.2    Beteiligung der Öffentlichkeit .....	49
9.3    Beteiligung der Behörden .....	50
9.4    Verfahrensvermerk .....	50

### 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 B A U G B angefertigt. Eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 B A U G B ist ebenfalls nicht vonnöten.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne planerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz sowie Abs. 4 B A U G B getroffen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 B A U G B). 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 B A U G B 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 B A U G B (Eingriffsregelung) auch in Verbindung mit § 9 Abs. 1a B A U G B (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 B A U G B, d.h. Aussagen zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens, beizufügen.

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

- das BAUGESETZBUCH - BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 km<sup>2</sup>.

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 Sohllental 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 Uferhängen, 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<sup>9</sup>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, 1. Entwurf**

Der REP Magdeburg befindet sich auf Grundlage der Beschlussfassung durch die Regionalversammlung am 03.03.2010 derzeit in der Neuaufstellung. Es existiert ein 1. Entwurf mit Stand vom 02.06.2016 und trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

- Die Stadt Gommern ist als Grundzentrum ausgewiesen (REP MD 1. Entwurf Kap. 4.1 Z<sup>27</sup> Nr. 6)
- Dornburg lässt sich dem ländlichen Raum, Typ 3b "Ländlicher Raum mit günstigen Potenzialen für die Landwirtschaft und / oder Potenzial im Tourismus" (REP MD 1. Entwurf Kap. 3.4 / G17) zuordnen
- die bebaute Ortslage von Dornburg befinden sich nun außerhalb des Vorranggebietes für Hochwasserschutz Nr. II Elbe (REP MD 1. Entwurf Kap. 6.1.2 Z<sup>115</sup>/ Übernahme/ Konkretisierung/ Ergänzung aus LEP LSA Z<sup>123</sup> Nr. 1)
- bis auf die Ortslage von Dornburg ist der gesamte Planungsraum als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologisches Verbundsystem Nr. 9 "Teile des Elbetals" (REP MD 1. Entwurf Kap. 6.1.1 / G95) dargestellt
- nördlich von Dornburg verläuft die Schienenverbindung mit Landesbedeutung Magdeburg – Dessau (REP MD 1. Entwurf Kap. 5.3.1 Z 52)
- der bedeutsame Rad-, Wander- und Reitweg Elberadweg verläuft durch die Ortslage von Dornburg (REP MD 1. Entwurf Kap. 5.3.7 Z 80)
- die Elbe ist als überregionale Wasserstraße ausgewiesen (REP MD 1. Entwurf Kap. 5.3.3 Z 67).

### **Resumee**

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 1. ENTWURFS DES REP MAGDEBURG 2016 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, B und D sind im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt. Lediglich eine Teilfläche der Ergänzungsfläche C 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

nördlich Fläche für die Landwirtschaft, ansonsten gemischte Baufläche

Ergänzungsfläche C      gemischte Baufläche und Fläche für Wald

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

Ergänzungsfläche D      gemischte Baufläche

Nördlich und östlich Grünfläche ZB Sportplatz und Baudenkmal, Wasserfläche, ansonsten gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr, unmittelbar südlich verläuft der Elberadweg.

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.

Auch wenn die vorliegende Satzung bzgl. der Ergänzungsfläche C nicht parzellenscharf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, wird nachfolgend begründet, dass diese Abweichung vom Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BAUGB gedeckt ist.

Gemäß FICKERT/ FIESELER: BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, KOMMENTAR (2008) § 1 Rn. 70.1-3 können Baugebietsgrenzen gegenüber sonstigen Nutzungen, insbesondere dem Außenbereich, geringfügig überschritten werden.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine sehr kleine Fläche im Gesamtzusammenhang des FNP der Stadt Gommern. Die geplante Festsetzung als Ergänzungsfläche stellt eine geringfügige, vertretbare Abweichung von der Darstellung des FNP dar, ohne dass von seinen Grundzügen abgewichen wird. Insgesamt werden lediglich Nutzungsabgrenzungen untereinander bzw. gegeneinander verschoben und das in sehr geringem Umfang. An dem Nutzungskonzept des FNP, nämlich der Ausweisung einer gemischten Baufläche innerhalb des alten Dorfkerns, wird weiterhin festgehalten.

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 C 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.

#### **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 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt von 2010 wird in Sachsen-Anhalt ein Bevölkerungsrückgang zwischen 2008 und 2025 von 19% erwartet.

Im Land Sachsen-Anhalt vollzog sich zwischen 2000 und 2012 ein Bevölkerungsrückgang von knapp 14%. Im Landkreis Jerichower Land, zu dem die Stadt Gommern gehört, sind die Zahlen geringfügig unterhalb von 15% und damit in etwa gleich. Für den Zeitraum 2008 bis 2025 wird

jedoch gegenüber dem Bevölkerungsrückgang in ganz Sachsen-Anhalt von 19% mit 21,8% ein noch höherer Wert für den Landkreis prognostiziert.

Für die gesamte Stadt Gommern wird für den Zeitraum 2008 - 2025 gemäß 5. Regionalisierter Bevölkerungsprognose ein Bevölkerungsrückgang von rd. 18,6% vorhergesagt. Für die Jahre 2009 bis 2014 liegen zwischenzeitig die Werte der tatsächlichen Entwicklung vor. Im Vergleich mit der Prognose liegen in allen sechs Jahren die Bevölkerungszahlen zwar unter den vorausgerechneten Erwartungen, doch bei den geringen Differenzen sowie der sichtbaren Möglichkeit von sprunghaften Wertwechseln in der bisherigen Streubreite kann von einer nennenswerten Abweichung nicht gesprochen werden (vgl. Kap. 2.4.1 ‚Bevölkerungsentwicklung und -struktur‘ FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - NEUAUFSTELLUNG DER EINHEITSGEMEINE STADT GOMMERN (2017)).

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.

<b>Entwicklungsfläche</b>	bebaute Ortslage Neuer Krug
<b>Ergänzungsfläche A</b>	westlicher Ortseingangsbereich Neuer Krug, nördlich der Ortsdurchfahrt
<b>Ergänzungsfläche B</b>	nördlich Kreuzungsbereich Neuer Krug
<b>Ergänzungsfläche C</b>	südlich Kreuzungsbereich Neuer Krug
<b>Ergänzungsfläche D</b>	nördlich ‚Lindenweg‘, Dornburg.

Die im Rahmen der Ergänzungssatzung in Neuer Krug neu in den Innenbereich einbezogenen Ergänzungsflächen A - C umfassen insgesamt eine Größe von ca. 5.480 m<sup>2</sup> und bieten aufgrund des Zuschnitts und der im ländlichen Raum anzunehmenden Grundstücksgrößen voraussichtlich Raum für sechs neue Bauplätze.

Die in Dornburg festgesetzte Ergänzungsfläche D hat eine Größe von 1.120 m<sup>2</sup> und bietet Platz für ein Baugrundstück.

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

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Ergänzungsflächen A und B befinden sich im Privateigentum, die Stadt Gommern ist Eigentümerin der Flurstücke in den Ergänzungsflächen C und D.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde der Geltungsbereich der Satzung überarbeitet, so dass dieser nicht mit dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses identisch ist. In Neuer Krug wurden zwei Flächen, die im Aufstellungsbeschluss enthalten waren, nicht mehr übernommen. Nach Aussage der Grundstückseigentümer gibt es für diese Flächen keinen Bedarf.

Hingegen ist die Fläche C nach dem Aufstellungsbeschluss erweitert worden und umfasst einen Teilbereich einer bestehenden Waldfläche, die sich in Richtung Norden (Ortslage) durch zunehmende Gehölsukzession 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 einbezogen. Die für diese Einbeziehung erforderliche Prägung durch bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ist gegeben.

## 7.2 Verkehrserschließung / Technische Erschließung

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

Dornburg wird durch die Heidewasser GmbH mit Trinkwasser versorgt.

Die Teilflächen können mit Trinkwasser versorgt. Auf Antrag des Grundstückseigentümers kann jeweils ein Trinkwasserhausanschluss hergestellt 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.

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 m<sup>3</sup>/h bis 96 m<sup>3</sup>/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.

In Abstimmung mit dem zuständigen Wasserversorger kann die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz erfolgen. Sollte eine andere Löschwasserversorgung in Frage kommen, sind

- für Löschwasserteiche die DIN 14210
- für Löschwasserbrunnen die DIN 14220 und

- für unterirdische Löschwasserbehälter die DIN 14230

zu berücksichtigen.

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.

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).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1+2) DENKMALSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (DENKMSCHG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S 310) in der derzeit gültigen Fassung der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

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 um vor Gefahren zu schützen.

Gemäß FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - NEUAUFSTELLUNG DER EINHEITSGEMEINE STADT GOMMERN (2017), ANLAGE 4 „ALTLASTEN“ befindet sich auf der Ergänzungsfläche B eine Altlast bzw. ein Altlastverdachtsstandort. Es handelt sich um die Nr. 34247 mit der Bezeichnung „Düngerplatz Neuer Krug“. Laut Anlage 4: Altlasten der Begründung handelt es sich um einen im FNP nicht

kennzeichnungspflichtigen Standort. Weitere Informationen liegen zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vor.

#### **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.

#### **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 sieben 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 Bebauung vorhanden und diese ist durch eine größere Baulücke ebenfalls unterbrochen.

In nordwestlicher und südöstlicher 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 westlichen Ortseingang bis zur Bebauung am Kreuzungsbereich festgesetzt. Des Weiteren wird die vorhandene Bebauung, die sich in nordwestlicher und südöstlicher Richtung der Wegekreuzung erstreckt in die Entwicklungssatzung einbezogen.



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 westlichen 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 120 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 m<sup>2</sup> auf und umfasst das Flurstück 328 (teilweise) Flur 3 Gemarkung Dornburg. Aufgrund der Flächengröße erscheint die Bildung von zwei Baugrundstücken 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 Teilfläche B liegt nördlich des Kreuzungsbereiches Neuer Krug. Auf der Fläche befinden sich eine garagenähnliche bauliche Anlage und eine Löschwasserentnahmestelle. Es hat sich infolge der ausbleibenden Nutzung eine Sukzession von Wildobstgehölzen (Mirabellen) entwickelt. Das Grundstück liegt deutlich unter dem Straßenniveau der Ortsdurchfahrt. Der Straßenrandbereich ist nicht Bestandteil des Grundstücks und besteht als breiter Grünstreifen, auf dem sich straßenbegleitend Altbstbestand und eine Eiche etabliert haben. Ebenfalls befindet sich innerhalb des Straßengrundstücks ein Buswartehäuschen.

Das Umfeld wird baulich bestimmt durch in der Regel eingeschossige Wohnbebauung beidseitig der Ortsdurchfahrt. Die Fläche B stellt eine freie Parzelle im Kreuzungsbereich dar und wird von drei Seiten baulich eingefasst. Eine bauliche Vorprägung ist somit eindeutig gegeben.

Die unmittelbar westlich angrenzende Bebauung orientiert sich hierbei nicht an der Straße, sondern befindet sich auf dem hintern Gebäudeteil, so dass die Gartenbereiche nach Süden ausgerichtet sind.

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 B 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 markanten des Kreuzungsbereiches den noch vorhandenen Freiraum durch eine Neubebauung "aufzufüllen" und damit die Siedlungsstruktur durch eine Bebauung zu schließen.

Die Teilfläche B weist insgesamt eine Größe von 1.053 m<sup>2</sup> auf und umfasst das Flurstück 3 (teilweise) Flur 4 Gemarkung Dornburg. Aufgrund der Flächengröße ist ein Baugrundstück möglich.

Die Teilfläche B erstreckt sich in einer Länge von ca. 45m entlang der Ortsdurchfahrt und weist eine Tiefe zwischen 15m und 35m auf. In der Satzung wird sie folgendermaßen zониert. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld werden das Baufenster nach Norden und der Gartenbereich zur Nebenstraße gelegt. Die Bebauungstiefe beträgt maximal 26 m und die Gartenzone hat eine durchschnittliche Mindestdiefe von 12 m. Aufgrund des sehr ausgeweiteten Straßengrundstückes wird zu dieser Grenze kein Abstand festgesetzt. Ebenso wird zur Nachbarbebauung kein zwingender Grenzabstand festgelegt, da auf diesem Grundstück bereits eine umfängliche Grenzbebauung erfolgt ist.

Auf Grund des neu geschaffenen Baurechts werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die ausgeglichen werden müssen. Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen wird als Ausgleichsmaßnahme am nördlichen Flächenrand eine 3m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt. Hierdurch kann der notwendige Ausgleich zum Teil auf der Fläche selbst erfolgen.



*Das Foto zeigt die Ergänzungsfläche B im Kreuzungsbereich Neuer Krug; sowohl das Buswartehäuschen als auch die vordere Baumreihe befinden sich nicht auf dem Grundstück, sondern liegen innerhalb des angrenzenden Straßenverkehrsgrundstückes*



*Hinter der vorderen Baumreihe fällt das Gelände ab und ist mit sukzessiv entstandenen Gebüsch bestanden*



*Das Foto zeigt die Bauflucht der benachbarten Bebauung, die für das festgelegte Baufenster als Anhaltspunkt dient; im rechten Bildausschnitt ist die angrenzende Ackerfläche zu erkennen*

#### **7.5.4 Ergänzungsfläche C**

Die Ergänzungsfläche C 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 C wurde in östlicher Richtung erweitert und umfasst einen Großteil einer bestehenden Waldfläche, die sich in Richtung Wendeschleife 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 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 C 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 C 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 C 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 STADTSTRASSEN (RAST 06) sowie einer Ortsmitte angemessenen Gestaltung mit Großgrün und Aufenthaltsfunktionen.

Die Teilfläche C weist insgesamt eine Größe von 2.393 m<sup>2</sup> 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 C*



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

#### **7.5.4 Ergänzungsfläche D**

Die Ergänzungsfläche D liegt am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Dornburg, nördlich des ‚Lindenweges‘. Sie schließt im Westen an Wohnbebauung (2-geschossiges Mehrfamilienhaus) und wird von den Mietern derzeit als private Gartenfläche genutzt. Neben vereinzelter Gebäudebestand, der in Form und Größe typischer Gartenlauben entspricht, bestehen auf der Teilfläche überwiegend Ziergehölze, Koniferen sowie Nutzgärten und Grabeland.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Feuerwehrgerätehaus von Dornburg. Im Osten erstreckt sich ein Parkgelände (ehem. Schlosspark).

Das Umfeld wird baulich bestimmt durch in der Regel ein- und zweigeschossige Wohnbebauung beidseitig des ‚Lindenweges‘. Die Bebauung ist weiter als ansonsten üblich von der Straße abgerückt. Dies ist städtebaulich begründet, da die Straßen- und Häuserflucht die Erschießungs- und Sichtachse vom Dornburger Schloss in den ehemaligen Schlosspark markiert. Dieser besonderen gestalterischen Situation ist bei der zukünftigen Bebauung der Ergänzungsfläche Rechnung zu tragen. Die unbebauten Bereiche entlang der Straße sind als typische Vorgartenbereiche ausgebildet.

Die Fläche D 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 und der dorftypischen Prägung im Umfeld entspricht die Art der baulichen Nutzung sowohl einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BAUNVO als auch einem Dorfgebiet gemäß § 5 BAUNVO. Deshalb erscheinen auf der Ergänzungsfläche D 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 die Arrondierung des Siedlungskörpers zu vollziehen und die bebaute Ortslage in diesem Abschnitt abzurunden.

Die Fläche wird mit einer Kleingartenanlage vergleichbaren Nutzung belegt. 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. Da bei einer Bebauung der Ergänzungsfläche der Ortsrand neu bestimmt wird, sollte demzufolge eine Eingrünung und gestalteter Übergang zur freien Landschaft erfolgen.

Die Teilfläche D weist insgesamt eine Größe von 1.120 m<sup>2</sup> auf und umfasst das Flurstück 433/267 (teilweise) Flur 3 Gemarkung Dornburg. Aufgrund der Flächengröße ist die Bildung von einem Baugrundstück möglich.

Die Ergänzungsfläche D erstreckt sich in einer Breite von ca. 20 m entlang des ‚Lindenweges‘. In der Satzung wird sie folgendermaßen zониert. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld und zur Freihaltung der oben beschriebenen Sichtachse wird das Baufeld von der Straße in einem Abstand von 9 m nach "hinten" platziert und als Baulinie festgesetzt, an der zwingend gebaut werden muss. Es ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation erforderlich, die vorhandene Hausflucht aufzunehmen und fortzuführen. Aus diesem Grunde ist es ebenfalls geboten, die nicht überbaubare Grundstücksfläche im vorderen Bereich zur Straße hin von Bebauung freizuhalten. Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in diesem Bereich zulässigen Nebenanlagen, von denen eine Wirkung wie Gebäude bzw. Gebäudeteile ausgeht, sind hier auszuschließen.

Das Baufeld weist eine Tiefe von 20 m auf und hat zur festgesetzten Strauchhecke einen Abstand von 3m. Die Platzierung der künftigen Bebauung kann in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur erfolgen.



*Dieses Foto zeigt die Erschließungs- und Sichtachse vom Schloss zum ehemaligen Schlosspark, die aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation von Bebauung freizuhalten ist*



Das Foto zeigt die Ergänzungsfläche D, die derzeit als Mieter-/ Kleingärten bzw. Grabeland genutzt wird, im Hintergrund ist das unmittelbar westlich angrenzende Mehrfamilienhaus zu erkennen

Aufgrund des neu geschaffenen Baurechts werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die ausgeglichen werden müssen. Zur Sichtabschottung und gleichzeitig für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen wird am östlichen Flächenrand eine 3m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt. Hierdurch kann der notwendige Ausgleich vollständig auf der Fläche selbst erfolgen.

## 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 Bebauungsplanes zwingend notwendig. Dies trifft jedoch für die Ergänzungsflächen A - D 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 zoniert 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. §§ 16-21BauNVO)**

#### **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 m<sup>2</sup>– 1000 m<sup>2</sup> 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 – D eine **maximale Grundfläche GR = 300 m<sup>2</sup>/ Baugrundstück** festgesetzt.

Aufgrund der Flächengrößen und -zuschnitte wird davon ausgegangen, dass auf der Ergänzungsfläche A zwei Baugrundstücke, auf den Flächen B und D jeweils ein Baugrundstück und auf der Fläche C drei Baugrundstücke entstehen können.

## **7.6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23BauNVO)**

### **Überbaubare Grundstücksfläche – Baulinie /-grenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Auf allen Flächen der Ergänzungssatzung werden Baufelder (**überbaubare Grundstücksflächen**) mit Hilfe von **Baugrenzen** und in einem Fall als Baulinie 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. Eine konkrete Platzierung der Baukörper entlang einer Baulinie ist in der Ergänzungsfläche D vorgeschrieben, wie auch das Freihalten der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im vorderen Bereich (vgl. Kap. 7.5.4 ‚Ergänzungsfläche D‘).

Die Steuerung zur Einhaltung vorhandener Baufluchten erfolgt auf den Ergänzungsfläche A und C durch ein Abrücken der Baufelder vom Straßenraum nach "hinten" in einer Tiefe von 3 m. Für die Ergänzungsfläche B wird dies aufgrund der in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbaren Abgrenzung zum Straßenraum als nicht erforderlich angesehen. Die Bauflucht der Ergänzungsfläche D stellt ebenfalls eine Sondersituation dar. Hier ist ein Abrücken vom Straßengrundstück in einer Tiefe von 9 m aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Zum einen passt sich dieser Abstand der angrenzenden Bebauung an und zum anderen wird dadurch sichergestellt, dass die Sichtachse vom Schloss in den ehemaligen Schlosspark freigehalten und nicht durch einen Baukörper beeinträchtigt wird.

Die Tiefe der Baufelder wurde außer in der Ergänzungsfläche B einheitlich auf 20 m festgelegt. Diese Ausnahme ergibt sich aufgrund des besonderen Grundstückszuschnittes sowie der Anordnung des Baufensters. 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 unbebauten Grundstücke. Dies stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und zieht Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Zur Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen wer-

den im Geltungsbereich der Satzung für die Ergänzungsflächen **A, B und C private Grünflächen** mit der **Zweckbestimmung Ausgleichsflächen** 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** wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3m breite Strauchhecke festgesetzt. Sie grenzt die Fläche zum benachbarten Acker hin ab.

Auf der Ergänzungsfläche **D** zieht sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3m breite Strauchhecke. Sie dient zur Abgrenzung der Fläche zum benachbarten Freiraum.

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

Alle privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsflächen" mit Größenumfang und Bemaßung sind der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

## **8. Umweltauswirkungen / Eingriff und Kompensationsbedarf**

Die Ergänzungssatzung bereitet gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (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 Teilflächen der Ergänzungssatzung Neuer Krug beträgt 5.480m<sup>2</sup>.

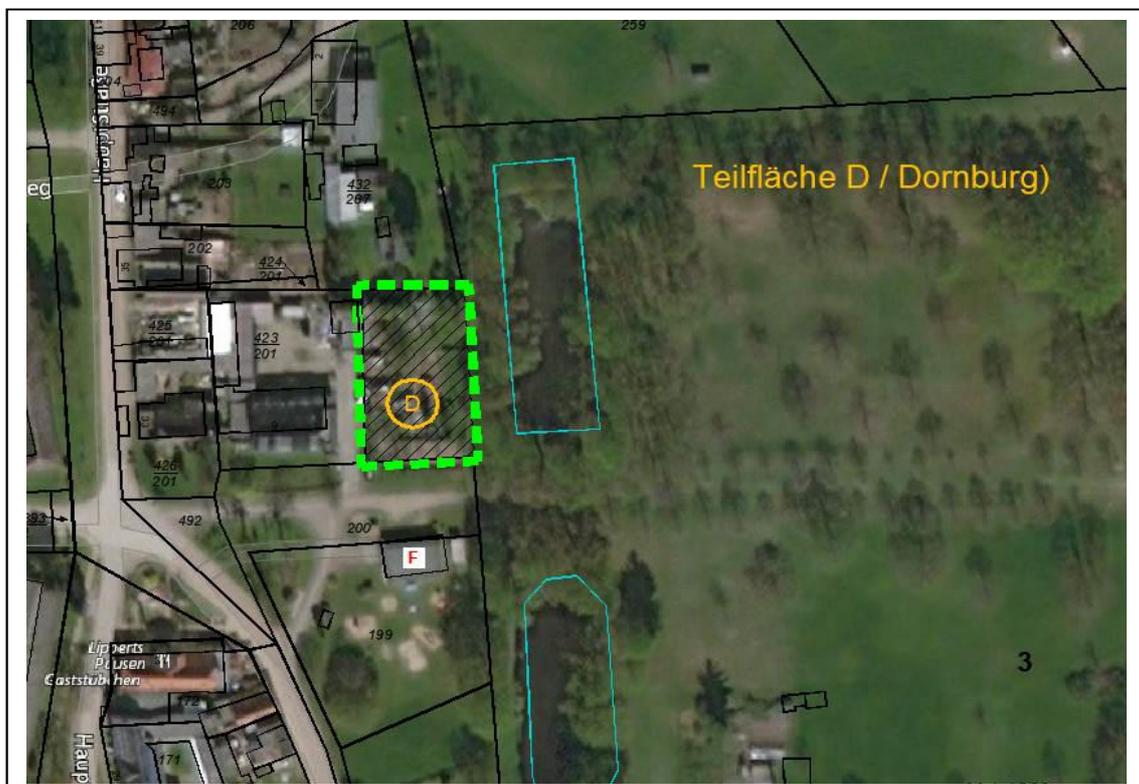
Die Gesamtfläche der Teilflächen der Ergänzungssatzung Neuer Krug beträgt 1.120m<sup>2</sup>.

## Übersicht der Teilflächen innerhalb der Ergänzungssatzung

### Ergänzungsflächen A-C (Neuer Krug)



### Ergänzungsfläche D (Dornburg)



### **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 zweier Wohnbauungen zulässig.



### **Ergänzungsfläche B**

Die Teilfläche B (Teil des Flurstücks 3) befindet sich in der Ortsmitte Neuer Krug unmittelbar an der dortigen Bushaltestelle.

Durch die Ergänzungssatzung wird auf dieser Fläche zukünftig die Errichtung einer Wohnbauung zulässig.



### **Ergänzungsfläche C**

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

Durch die Ergänzungssatzung wird auf dieser Fläche zukünftig die Errichtung dreier Wohnbauungen zulässig.



### **Ergänzungsfläche D**

Die Teilfläche D (Teil des Flurstücks 433/267) befindet sich in der Ortsmitte Dornburg, gegenüber der Feuerwehr. Das Grundstück grenzt unmittelbar westlich an den dortigen großflächigen Parkbereich.

Durch die Ergänzungssatzung wird auf dieser Fläche zukünftig die Errichtung einer Wohnbauung 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**

#### **Gebüsch trocken warmer Standorte, überwiegend nicht heimische Gehölze (HYC)**

Gemäß der Abbildung von Teilfläche B hat sich infolge der ausbleibenden Nutzung eine Sukzession von Wildobstgehölzen etabliert. Hierbei handelt es sich evtl. um eine wilde Mirabellenart, die sich flächenartig als Gebüsch mit einem geschätzten Deckungsgrad von ca. 60% ausgebreitet hat.

Das Grundstück liegt deutlich unter dem Straßenniveau der Ortsdurchfahrt. Der Straßenrandbereich ist nicht Bestandteil des Grundstücks besteht als breiter Grünstreifen, indem straßenbegleitend Altobstbestand und eine Eiche etabliert sind. Insbesondere die auf der Abbildung dargestellte Eiche ist erhaltenswert und sollte bei weiteren Planungen Berücksichtigung finden.

### **Ergänzungsfläche C**

#### **Scherrasen (GSB)**

(Auf der Teilfläche C sind insgesamt 3 Baugrundstücke geplant.)

Das erste dieser 3 Baugrundstücke 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 C



### Reinbestand Ahorn (XXA)

Im hinteren Grundstücksbereich der Teilfläche C sind zwei weitere Baugrundstücke geplant. Dieser Bereich befindet sich auf einem höheren, höchstwahrscheinlich aufgeschütteten Geländeneiveau 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)*



### Reinbestand Robinie (XXR)

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 C. 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 C ein großflächiger Laubmischwaldbestand. Neben dem bereits aufgeführten, sukzessiv entstandenen Gehölzbestand aus Robinie und Ahorn zählen vereinzelte Eichen und insbesondere die Birke zum dominierenden Baumbestand.

Der Gehölzbestand im zentralen Teilbereich der Fläche C 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 C mit z.T. erheblichem Windbruch*



### **Ergänzungsfläche D**

#### Kleingartenanlage (AKE)

Die geplante Teilfläche D, die sich in unmittelbarer Angrenzung an den Parkbereich von Dornburg anschließt, wird von der benachbarten Wohnbebauung derzeit als private Gartenfläche genutzt, weshalb eine Zuordnung zu diesem Biotoptyp erfolgte.

Neben vereinzeltem Gebäudebestand, der in Form und Größe typischer Gartenlauben entspricht, bestehen auf der Teilfläche überwiegend Ziergehölze, Koniferen sowie Nutzgärten und Grabeland.

*Blick nach Nordwest auf die Teilfläche D, die durch die Zaunanlage markiert wird*



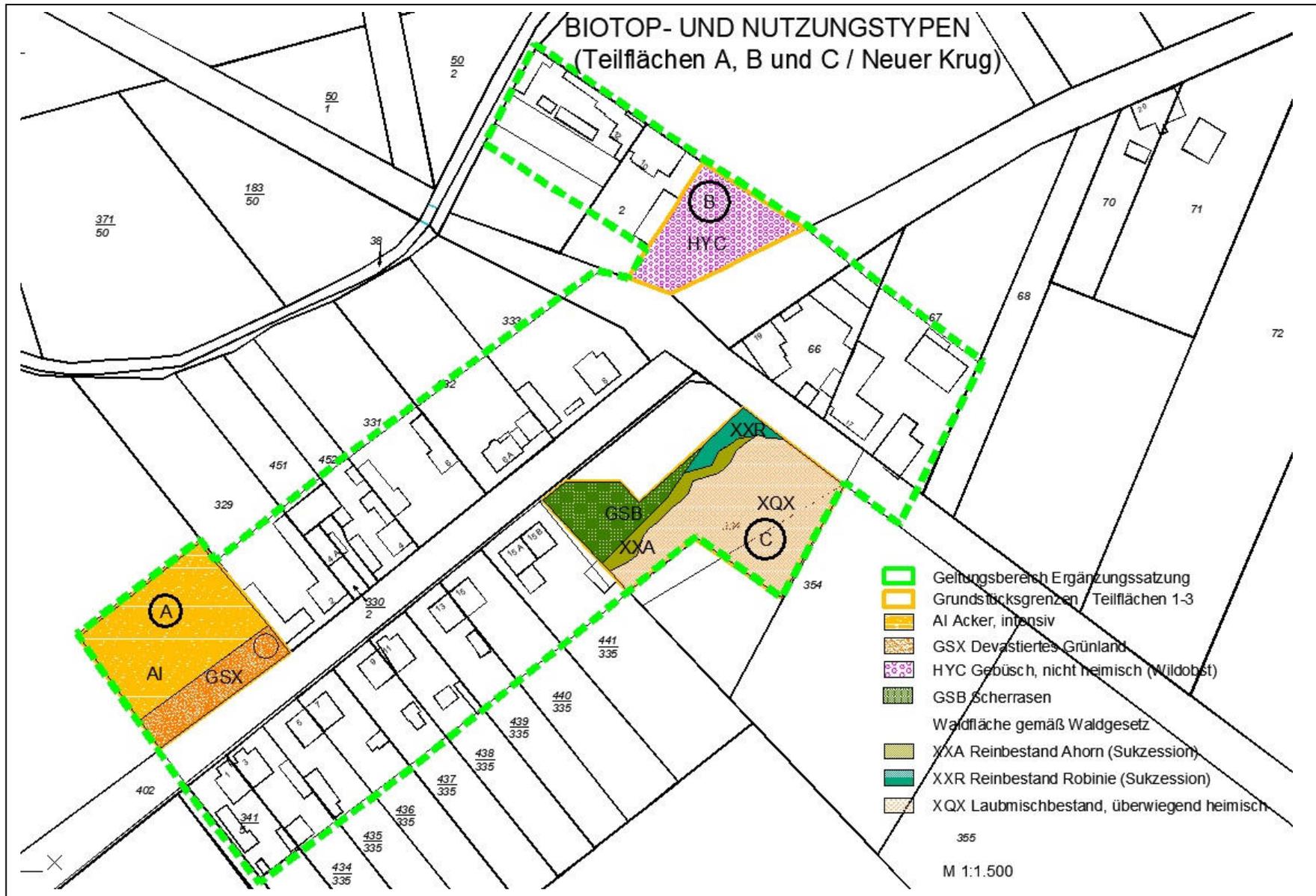
## 8.2 Darstellung von Eingriff und Konflikt

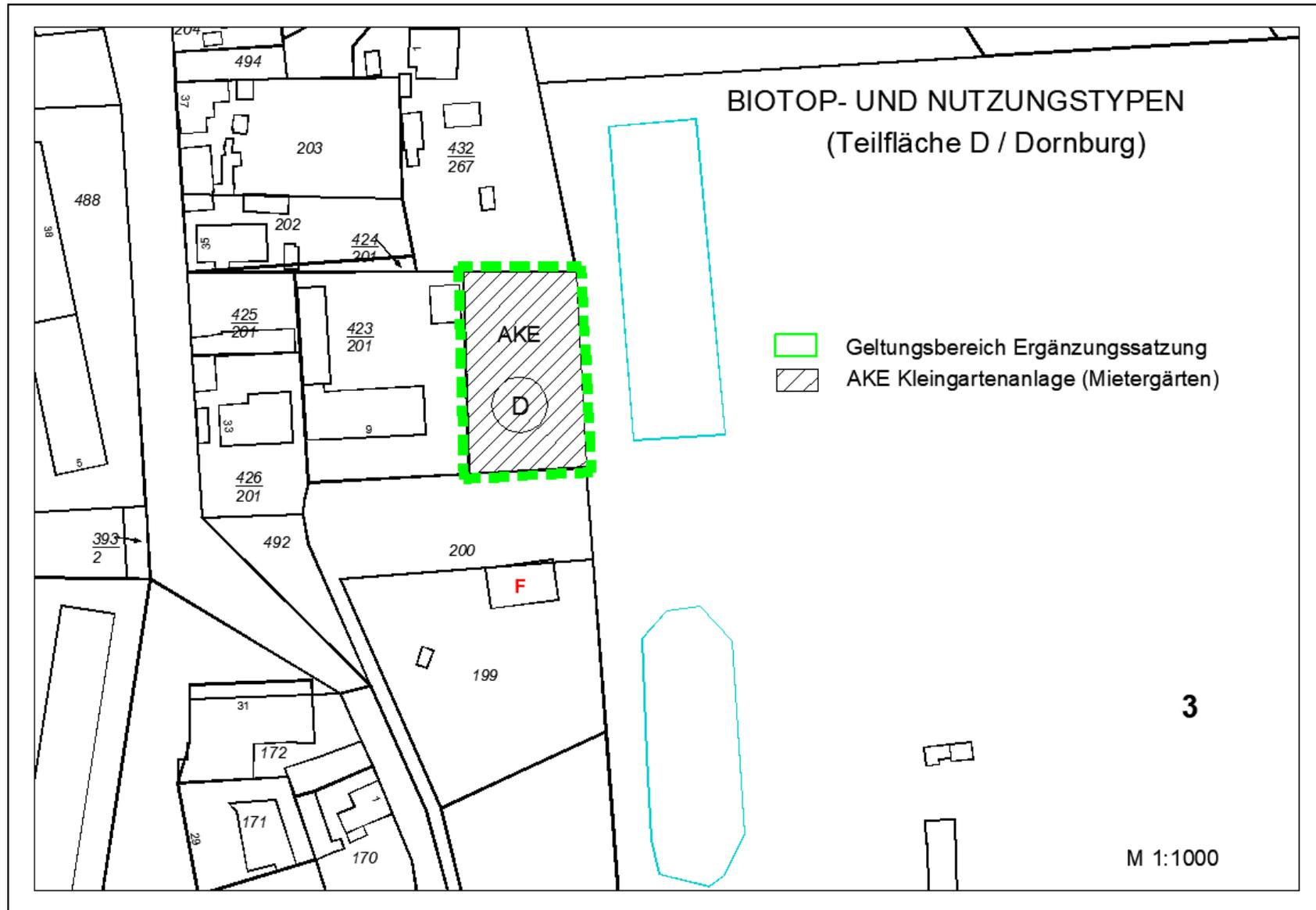
Innerhalb der vier Teilflächen der Ergänzungssatzung wird durch die Planung zukünftig die Errichtung mehrerer Wohnbebauungen zulässig sein. Diese Nutzungsänderung mit einhergehender Versiegelung führt zur unwiederbringlichen Beseitigung bislang unbefestigter Bodenfläche und stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Grundstücksflächen befinden sich innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches „Neuer Krug“ und innerhalb der Ortschaft Dornburg. Die Bebauung vollzieht sich teilweise (Ergänzungsfläche C) 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 C. 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 4 Teilflächen. Im jeweiligen oberen Tabellenabschnitt ist der Biotopbestand des Ist-Zustandes aufgeführt. Im unteren Tabellenabschnitt ist der Biotopzustand aufgeführt, wie er sich nach der Nutzungsänderung darstellt.

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

<b>Teilfläche B</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert (WP/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte WP</b>
<b>Biototyp Bestand</b>		<b>1.053</b>		
Gebüsch, frisch, überw. nicht heimisch	HYC	1.053	13	13.689
<b>Summe Bestandwert</b>		<b>1.053</b>	<b>0</b>	<b>13.689</b>
<b>Biototyp Planung</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Planwert /m<sup>2</sup></b>	<b>Wertpunkte WP</b>
Bebauung, versiegelt	BD	300	0	0
Scherrasen	GSB	648	7	4.536
Strauch-Hecke (35 x 3m)	HHA	105	14	1.470
<b>Summe Planwert</b>		<b>1.053</b>		<b>6.006</b>
<b>Kompensationsdefizit (Planung-Bestand)</b>				<b>-7.683</b>

<b>Teilfläche C</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert (WP/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte WP</b>
<b>Biototyp Bestand</b>		<b>2.393</b>		
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

<b>Summe Bestandwert</b>		<b>2.393</b>	<b>0</b>	<b>30.691</b>
<b>Biototyp Planung</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Planwert /m<sup>2</sup></b>	<b>Wertpunkte WP</b>
Bebauung, versiegelt (3x300m <sup>2</sup> )	BD	900	0	0
Scherrasen	GSB	1.493	7	10.451
<b>Summe Planwert</b>		<b>2.393</b>		<b>10.451</b>
<b>Kompensationsdefizit (Planung-Bestand)</b>				<b>-20.240</b>

\* Abzug von zwei Wertpunkten auf Grund von Windbruch

<b>Teilfläche D</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert (WP/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte WP</b>
<b>Biototyp Bestand</b>		<b>1.120</b>		
Kleingartenanlage (Mietergärten)	AKE	1.120	6	6.720
<b>Summe Bestandwert</b>		<b>1.120</b>	<b>0</b>	<b>6.720</b>
<b>Biototyp Planung</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Planwert /m<sup>2</sup></b>	<b>Wertpunkte WP</b>
Bebauung, versiegelt	BD	300	0	0
Scherrasen	GSB	670	7	4.690
Strauch-Hecke (50 x 3m)	HHA	150	14	2.100
<b>Summe Planwert</b>		<b>1.120</b>		<b>6.790</b>
<b>Kompensationswert (Planung-Bestand) / ausgeglichen</b>				<b>70</b>

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 Teilflächen A, B und D sind zusätzlich randseitige Eingrünungen in Form von Heckenpflanzungen eingeplant, die zur Verbesserung 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 Biototyp aller unbebauten Restflächen einheitlich Scherrasen (GSB) mit einer minimal möglichen Biotopaufwertung von 7WP/m<sup>2</sup> 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-D. In der Gesamtsumme der Flächen der Ergänzungssatzung besteht durch die mögliche Bebauung ein Kompensationsdefizit von **27.510 Wertpunkten**, weshalb zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Teilflächen Neuer Krug	Fläche/ m <sup>2</sup>	Biotopbestand/ WP	Biotope Planung/ WP	Kompensationswert/ WP
<b>A</b>	2.034	11.270	11.613	343
<b>B</b>	1.053	13.689	6.006	-7.683
<b>C / gesamt</b>	2.393	30.691	10.451	-20.240
C /davon Wald	(1.872)			
<b>Teilfläche Dornburg</b>				
<b>D</b>	1.120	6.720	6.790	70
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.600</b>			<b>-27.510</b>

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

Auf den Teilflächen A, B und D können gemäß der Abhandlung der Eingriffsregelung nach BNATSCHG und dem bestehenden Grundsatz, den Ausgleich möglichst auch am Eingriffstandort durchzuführen, wertsteigernde Ausgleichsmaßnahmen in Form von Heckenpflanzungen unmittelbar im Randbereich der Flächen 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 Baugebiete eingeschränkt und somit eine sanfte, insbesondere visuelle Einbettung der Baugrundstücke in die Landschaft erzielt. Da die Teilflächen A und B an großflächige Ackerfluren schließen, 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 stehen

- auf der Teilfläche A eine randseitige Ausgleichsfläche von ca. 225m<sup>2</sup> (45 m x 5 m)
- auf der Teilfläche B eine randseitige Ausgleichsfläche von ca. 105m<sup>2</sup> (35 m x 3 m)
- auf der Teilfläche D eine randseitige Ausgleichsfläche von ca. 150m<sup>2</sup> (50 m x 3 m).

zur Verfügung.

Eine randseitige Eingrünung auf Teilfläche C 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 C durch das Vorhaben 1.872 m<sup>2</sup> eines zusammenhängenden Waldgebietes betroffen, so dass in diesem Fall alle Regelungen zum Eingriff gemäß LWALDG Berücksichtigung finden müssen. 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.

Gemäß § 8 (2) LWALDG LSA (2) soll die Genehmigung „...zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung auf die Schutz- und Erholungsfunktion mit Nebenbestimmungen, insbesondere mit der Auflage zur Erstaufforstung in einem Flächenumfang, der mindestens der umzuwandelnden Fläche entspricht, versehen werden.“

Gemäß dieser Regelung muss für die Umsetzung einer ausgleichenden Maßnahme bei der unteren Forstbehörde zzgl. des Antrages auf Waldumwandlung ein Antrag auf Erstaufforstung gestellt werden. Diese Erstaufforstung muss in der Flächengröße mindestens der Höhe der Eingriffsfläche entsprechen (1.872 m<sup>2</sup>)

Alternativ dieser Regelung kann bei einem verfügbaren Flächenpool für forstliche Maßnahmen, nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde auch eine alternative Umsetzung des Ausgleichs über ein Ökopunktekonto erfolgen.

### **Zusammenfassung der Einzelbewertung**

Das Gesamtkompensationsdefizit des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung beträgt gemäß Flächenbilanzierung nach dem Bewertungsmodell von Sachsen-Anhalt 27.510 WP und schließt die vollständige Biotopbewertung einer Waldfläche mit ein.

Die Kompensationslast, bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke der Teilflächen A - D setzt sich sehr unterschiedlich und ungleichmäßig zusammen. Diese Unterschiede ergeben sich infolge des Biotopbestandes und dessen naturschutzfachliche Wertigkeit innerhalb der jeweiligen Teilfläche.

Die Eingriffsbilanz auf den Teilflächen A und D wäre mit der zusätzlichen randseitigen Bepflanzung bereits ausgeglichen. Trotz der festgesetzten Pflanzmaßnahme auf der Teilfläche B verbleibt bei Umsetzung der Planung ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von 7.683 WP. Dieses Defizit ist durch Ökopunkte auszugleichen.

Die Teilfläche C stellt insofern einen Sonderfall dar, dass auf dieser Teilfläche durch das Vorhaben überwiegend Waldfläche betroffen ist und der Eingriff und Ausgleich über das Landeswaldgesetz von Sachsen-Anhalt (LWaldG LSA) geregelt werden müssen. Auf Grund des Waldbestandes werden auf der Teilfläche keinerlei Pflanzmaßnahmen vorgenommen. Die gemäß Flächenbilanz aufgezeigte Ausgleichslast bezieht sich auf den gesamten Biotopwertbestand der Teilfläche C, 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, in Form einer Erstaufforstung ausgeglichen.

Der abzüglich der Waldfläche bestehende Eingriff in den Biotopbestand der Teilfläche C vollzieht sich auf einer derzeit genutzten Scherrasenfläche (GSB) von 521m<sup>2</sup>. Dadurch reduziert sich das verbleibende Kompensationsdefizit der Teilfläche C von 20.240 Wertpunkten auf **3.647 Wertpunkte**.

### 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 <sup>2</sup> Hecke	ausgeglichen
B	1	(1x) 105m <sup>2</sup> Hecke	(1x) 7.683 WP
C	3	nein	(3x) 1.216 WP
C (Wald)	3	nein	(3x) 624m <sup>2</sup> Erstaufforst.
D	1	(1x) 150m <sup>2</sup> Hecke	ausgeglichen

### **Daraus ergeben sich für die Teilflächen A-D folgende Festsetzungen**

Im Rahmen der Kompensation werden insgesamt 3 Ausgleichspflanzungen durchgeführt, die innerhalb der Eingriffsstandorte der Teilflächen A, B und D ausgeführt werden müssen.

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

**Das trotz der Pflanzmaßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg einschließlich Neuer Krug“ umfasst einerseits 11.330 Wertpunkte und andererseits eine Erstaufforstungsmaßnahme mit einem Flächenumfang von mind. 1.872m<sup>2</sup> Waldfläche.**

Dieses verbleibende Kompensationsdefizit soll über ein Ökopunktekonto des Bundesforstbetriebes Nördliches Sachsen-Anhalt ausgeglichen werden.

### Festsetzungen

#### **Ergänzungsfläche A**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 328) ist auf einer Fläche von ca. 225m<sup>2</sup> eine 3-reihige Strauchhecke gemäß nachfolgend festgesetzter Ausführung („**Festsetzung Strauchhecke**“) zu pflanzen.

Die Pflanzung ist gemäß der geplanten 2 Baugrundstücke gleichmäßig aufzuteilen.

Daraus ergibt sich eine:

- **Ausführung einer mind. 112,5m<sup>2</sup> Heckenpflanzung (3-reihig) / Baugrundstück**

### **Ergänzungsfläche B**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 3) ist auf einer Fläche von 105m<sup>2</sup> eine 2-reihige Strauchhecke gemäß nachfolgend festgesetzter Ausführung („**Festsetzung Strauchhecke**“) zu pflanzen.

- **Ausführung einer mind. 105m<sup>2</sup> Heckenpflanzung (2-reihig)**

Das zuzüglich bestehende Kompensationsdefizit von **7.683 Wertpunkten** ist über ein Ökopunktekonto des Bundesforstbetriebes Nördliches Sachsen-Anhalt auszugleichen.

### **Ergänzungsfläche C**

Das innerhalb der Teilfläche C, des Flurstücks 334 ermittelte Kompensationsdefizit ist gemäß der geplanten 3 Baugrundstücke gleichmäßig aufzuteilen.

Daraus ergibt sich eine:

- **Erstaufforstung (LWaldG LSA) von mindestens 624m<sup>2</sup>/ Baugrundstück**

Die Erstaufforstung erfolgt über den Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt. Der nach Durchführung dieser Aufforstungsmaßnahme gut geschriebenen Ökopunktwert soll als Ausgleich für den Eingriff in die Waldfläche verwendet werden.

Das zuzüglich bestehende Kompensationsdefizit von insgesamt 3.647 Wertpunkten ist ebenfalls über ein Ökopunktekonto des den Bundesforstbetriebes Nördliches Sachsen-Anhalt mit jeweils **1.216 WP / Baugrundstück** auszugleichen.

### **Ergänzungsfläche D**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (Teile des Flurstücks 423/201) ist auf einer Fläche von 150m<sup>2</sup> eine 2-reihige Strauchhecke gemäß nachfolgend festgesetzter Ausführung („**Festsetzung Strauchhecke**“) zu pflanzen.

- **Ausführung von mind. 150m<sup>2</sup> Heckenpflanzung (2-reihig)**

### **Festsetzung Strauchhecke**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (Teile der Flurstücke 334, 3 und 433/267) sind jeweils mehrreihige Strauchhecken zu pflanzen.

- auf der Teilfläche A, 3-reihig, ca. 45m x 5m
- auf der Teilfläche B, 2-reihig, ca. 35m x 3m.
- auf der Teilfläche D, 2-reihige, ca. 50m x 3m.

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 alle Maßnahmen gilt**

Für alle Maßnahmen 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 Baubeginnanzeige fachgerecht ausgeführt werden.

## **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 einschließlich Neuer Krug“ beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### **9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit**

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) wird gemäß § 3 Abs. 2 BAUGB

vom ... . ... .2018 bis einschließlich ... . ... .2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden 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 wird durchgeführt, indem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein Anschreiben mit Datum vom ... . ... .2018 mit der Angabe zugeschickt, wo der Entwurf der „Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg einschließlich Neuer Krug“ - Auslegungsexemplar auf der Internetseite der Stadt Gommern eingesehen werden kann.

### 9.4 Verfahrensvermerk

In der Stadtratssitzung der Stadt Gommern am ... . ... . wurde über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Ortschaft Dornburg einschließlich 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 ... . ... .

Gommern, .....

-----  
Bürgermeister der Stadt Gommern

## Quellen und Literaturverzeichnis

- BAUGESETZBUCH – BAUGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ - 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, 1. Entwurf, beschlossen durch die Regionalversammlung am 02.06.2016

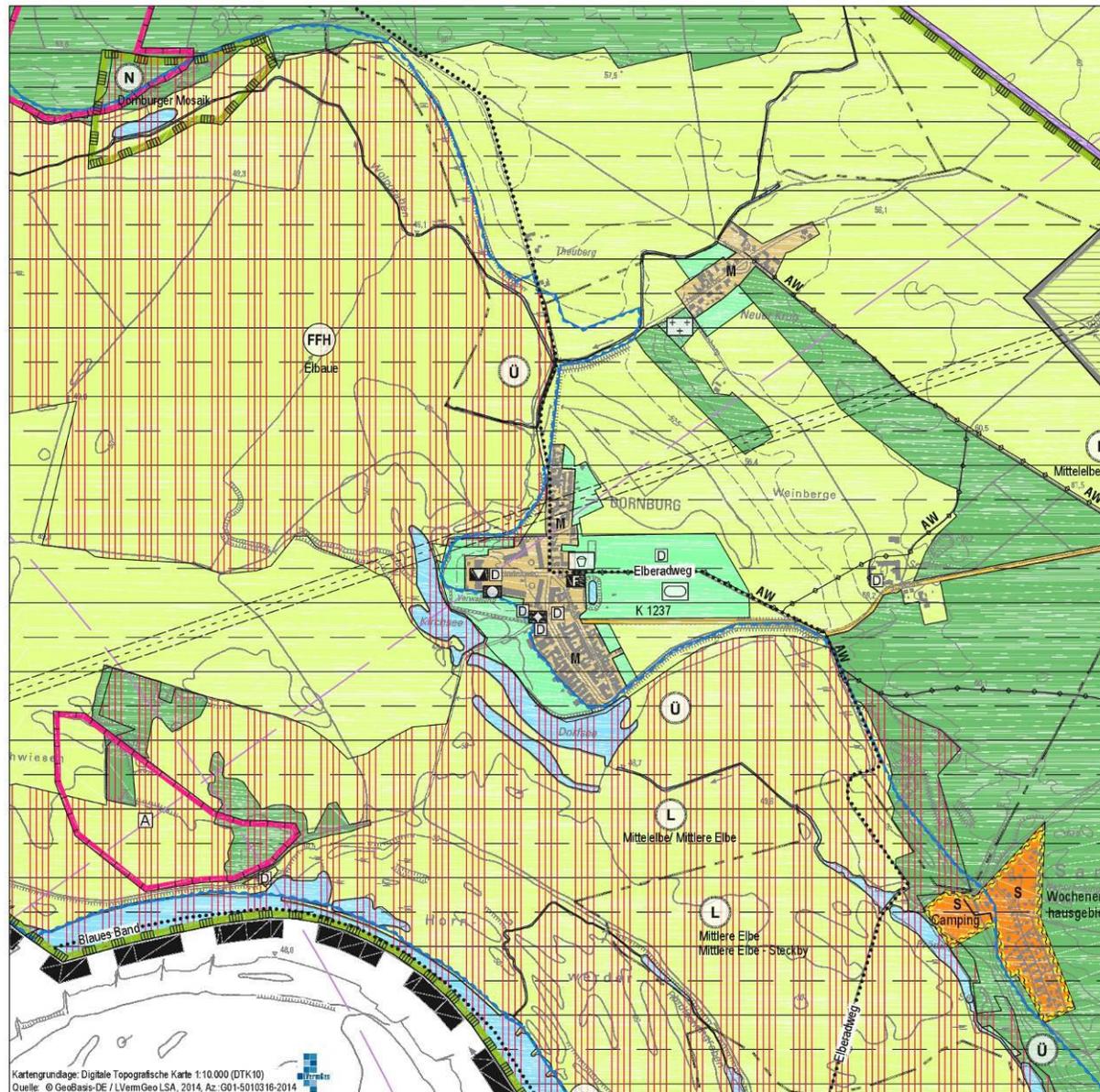
RICHTLINIE ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM LAND SACHSEN-ANHALT (BEWERTUNGSMODELL SACHSEN-ANHALT) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685), Wiederinkraftsetzung und zuletzt geändert am 12.03.2009 (MBI. LSA Nr. 13/2009 S. 250)

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 STADTSTRASSEN (RAST 06), HERAUSGEGEBEN DURCH FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN, ARBEITSGRUPPE STRASSENENTWURF - 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 Sonderbauliche 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
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Schule
- Feuerwehr
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
K = Kindergarten, J = Jugendklub, V = Verkehrsgarten
- 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
  - Sportplatz
  - Badeplatz
  - Dauerkleingärten
  - Streetsoccer
  - Friedhof
  - Spielplatz
  - Reitplatz
  - Schießstand
  - Wassersport

**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:
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Naturdenkmale
  - Naturschutzgebiet
  - Geschützter Landschaftsbestandteil
  - Geschützter Park

- Biosphärenreservat
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
- Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

- 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