

Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Klostermansfeld nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück der Gemarkung Klostermansfeld, Flur 3, Flurstücke 1952 und 1964

Planungsträger:	Gemeinde Klostermansfeld Kirchstraße 1 06308 Klostermansfeld
Auftraggeber:	Renè Kaczmarek Zum Hasenwinkel 6 06308 Klostermansfeld
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel.: (03 45) 23 97 72-0
Autoren:	Anke Bäumer Landschaftsplanung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben- Nr.:	25-603
Bearbeitungsstand:	Entwurf Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	MEDIEN-TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	9
6	AUSWIRKUNGEN	9
7	VERFAHREN	11
8	RECHTSGRUNDLAGEN	12

Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Ergänzungssatzung

1 Veranlassung und Zielstellung der Ergänzungssatzung

In der Gemeinde Klostermansfeld besteht die Absicht, am westlichen Ortsrand von Klostermansfeld das Flurstück 1964 in das Grundstück Zum Hasenwinkel Nr. 6 (Flurstück 1952) einzubeziehen, um Nebenanlagen zu errichten. Hierfür bedarf es planungsrechtlicher Regelungen. Als Satzungsart wurde eine Ergänzungssatzung gewählt, weil sie die Einbeziehung einzelner Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglicht.

Da das Flurstück 1964 momentan dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen ist, ist es erforderlich, eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von ca. 2.614 m², davon umfasst das bereits mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 1952 eine Fläche von 1.419 m² und das einzubeziehende Flurstück 1964 eine Fläche von 1.195 m². Die Erschließung ist über den Weg Zum Hasenwinkel gesichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra ist das Areal als Grünfläche überplant. Im Bestand handelt es sich um Grünland (Flurstück 1964) sowie Wohnen (Flurstück 1952).

Das Ziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches durch die Einbeziehung einer direkt benachbarten anteilig bebauten Fläche des Außenbereiches. Damit wird eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches von Klostermansfeld ermöglicht. Da die nördliche Teilfläche des Satzungsgebietes (Flurstücke 1964) bereits erschlossen und als Wiese genutzt ist, soll die Errichtung von Nebenanlagen im Zusammenhang mit der im südlichen Teil des Satzungsgebietes (Flurstück 1952) bestehenden Wohnnutzung ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben, da:

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Klostermansfeld) vorhanden ist, der ergänzt werden soll,
- es sich bei dem Satzungsgebiet um eine einzelne, direkt angrenzende Fläche im Außenbereich handelt,
- die Fläche durch die angrenzende Nutzung geprägt ist und die zukünftige Bebauung weitgehend ablesbar ist (vgl. hierzu Pkt. 3),
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung zur Ergänzungssatzung soll die gemeindliche Zielsetzung verdeutlichen.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025

- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (Planänderung des Regionalen Entwicklungsplans 2010), in Kraft getreten am 15. Dezember 2023,
- der Sachliche Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel, am 28. März 2020 in Kraft getreten,

Die Satzungsfläche explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Auch im Regionalplan für die Planungsregion Halle werden für das Plangebiet an sich keine Vorgaben gemacht, jedoch betreffen die folgenden regionalplanerische Vorgaben das Gebiet indirekt:

- die Ackerflächen, die westlich an den Weg Zum Hasenwinkel (außerhalb des Satzungsgebietes) angrenzen, sind Teil des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Biotopverbundsystems,
- Klostermansfeld hat keine Funktion in der Ausweisung der zentralen Orte; das nächstgelegene Grundzentrum ist Helbra

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Westen der Ortschaft Klostermansfeld und östlich des Weges Zum Hasenwinkel. Die Fläche grenzt südlich und nördlich an die Bebauung am Hasenwinkel an. Im Osten erstrecken sich bis zur Windmühlenbreite Wiesenflächen (Flurstück 1965), die als Pferdekoppel genutzt werden, sowie im Südosten an der Windmühlenbreite Einfamilienhäuser (Haus-Nr. 5, 6 und 6A).

Die Flächen westlich des Weges Zum Hasenwinkel sind nicht bebaut, diese werden als Intensivacker genutzt.

Auf der Satzungsfläche sind im Süden (Flurstück 1952) ein Wohnhaus mit Carport errichtet worden. Der nördliche Bereich (Flurstück 1964) wird als private Grünfläche genutzt. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig, da sich diese Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich befindet.

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung (Geobasisdaten @GeoBasis-DE/LVermGeo ST (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))



Der räumliche Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 2.614 m². Er umfasst die Flurstücke 1952 und 1964, Flur 3 der Gemarkung Klostermansfeld vollständig.

Mit der beabsichtigten maßvollen Erweiterung des Innenbereiches von Klostermansfeld soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden, die Grünfläche (Flurstück 1964) für Nebenanlagen in das Grundstück Zum Hasenwinkel 6 einzubeziehen. In dieser Nebenanlage sollen z.B. der Rasentraktor, Spielgeräte und Gartenmöbel untergestellt werden. Des Weiteren ist beabsichtigt, zwei Mini-Shettys und ein Kleinpferd zu halten. Mini-Shetty zählen zu den Kleinstpferden, die etwa die Größe von Doggen erreichen. Das Kleinpferd hat eine Widerristhöhe von 1,48 m. Für diese drei Tiere soll in dem Nebengebäude ein Unterstand sowie unmittelbar östlich angrenzend ein Außengehege vorgehalten werden.

Das Ortsbild wird durch die Satzung nur unwesentlich beeinflusst.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Klostermansfeld durch die Einbeziehung einer direkt angrenzenden Fläche des Außenbereiches.

Das Baugesetzbuch fordert, dass die Außenbereichsflächen, die durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Begriff der „entsprechenden Prägung“ verlangt, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Hierbei gelten dieselben Grundsätze wie bei einer Baulücke: Aus dem angrenzenden Bereich müssen, im Hinblick auf § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, sofern sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über den Weg Zum Hasenwinkel gesichert, an die die Satzungsfläche unmittelbar angrenzt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungsfläche wird entsprechend der Prägung des abzurundenden Innenbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt.

Es wird von der Möglichkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne städtebauliche Festsetzungen zu treffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird in den Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegt.

Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung: Zwischen dem Weg Zum Hasenwinkel und zur Windmühlenbreite sind Wohnhäuser sowie größere Wiesenflächen vorhanden. Die Satzungsfläche schließt die Lücke zwischen der entlang des Weges Zum Hasenwinkel bestehenden Wohnbebauung. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes spiegelt die ortstypische Baustruktur wider.

B. Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb der Satzungsfläche wird eine Grundfläche (GR) von 950 m² als Höchstmaß festgesetzt. Diese gliedern sich wie folgt:

270 m² Wohngebäude einschließlich Carport

550 m² sonstige befestigte Fläche (Zufahrt, Terrasse, Wege)

130 m² Nebengebäude (ausschließlich Flurstück 1964)

Begründung: Ziel der Festsetzung ist die Anpassung des Ergänzungsbereichs an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie eine klare Strukturierung der Satzungsfläche. Der südliche Bereich (Flurstück 1952) soll der Wohnnutzung sowie der nördliche Bereich (Flurstück 1964) der Erholungs- und Freizeitnutzung vorbehalten sein. Das Wohnhaus mit Carport ist bereits errichtet, auch die notwendigen befestigten Flächen sind bereits angelegt. Die Grundfläche für die Hauptnutzung berücksichtigt auch eine geringfügige Erweiterung des Wohnhauses. Ziel der Satzung ist es jedoch, eine ergänzende Bebauung in Form eines Nebengebäudes planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb des Plangebietes wird daher unter Berücksichtigung der auf dem Flurstück 1952 bereits vorhandenen Bebauung/Versiegelung eine maximale Grundfläche von 950 m² festgesetzt. Das entspricht etwa einer Grundflächenzahl von ca. 0,36, so dass sich die Bebauung harmonisch und maßvoll in die umgebend Baustruktur am Ortsrand von Klostermansfeld einfügt.

Da der nördliche Bereich der Satzungsfläche (Flurstück 1964) vorrangig der Freizeit- und Erholungsnutzung dienen soll und bereits als Spielwiese bzw. Koppel genutzt wird, soll hier ausschließlich eine bauliche Ergänzung durch ein Nebengebäude erfolgen. Dieses Nebengebäude dient der Unterstellung und Lagerung von Arbeitsgeräten und Maschinen zur Pflege des Grundstückes sowie von Spielgeräten und Gartenmöbeln. Darüber hinaus ist es zulässig, innerhalb des Nebengebäudes einen Bereich zur Unterstellung von zwei Kleinstpferden und einem Kleinpferd vorzuhalten. Die Festsetzung der max. Grundfläche von 130 m² soll sicherstellen, dass sich das Nebengebäude dem der Wohnnutzung dienenden Hauptgebäude unterordnet und keine bauliche Dominante innerhalb des Siedlungskörpers Zum Hasenwinkel bildet.

Weitere Regelungen – wie beispielsweise Geschossigkeit oder Höhe der Bebauung, Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche – sind nicht erforderlich.

Für die Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben finden der § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften (u.a. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)) und sonstige Vorschriften und Technische Anleitungen Anwendung.

Die Haltung von Pferden innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes entspricht nicht der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes und bedarf daher einer Einzelfallbetrachtung. Eine Zulässigkeit im Einzelfall beurteilt sich neben dem Grundstück selbst auch durch die unmittelbare Umgebung und die Lebensgewohnheiten der Bewohner des betreffenden Wohngebietes¹. Unter Hobby-Tierhaltung werden im Allgemeinen die Haltung von Hunden, Tauben (Taubenschlag), Vögeln in Volieren, Geflügel und Kaninchen verstanden. Vorliegend handelt es sich um zwei Kleinstpferde, die lediglich die Größe von großen Hunden (Dogge) erreichen, und einem Kleinpferde (Widerristhöhe 1,48 cm). Da auch nur drei Tiere gehalten werden sollen, ist die Nebenanlage gegenüber der Hauptnutzung räumlich und funktional untergeordnet. Die Haltung entspricht zudem nur einem Hobby und eine Zucht ist nicht beabsichtigt. Daher kann die Nutzung dem Wohnen zugeordnet werden.

¹ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 13. Erweiterte und überarbeitete Auflage 2019

Im Hinblick auf die Lebensgewohnheiten der Nachbarschaft ist auszuführen, dass eine Kleintierhaltung in Klostermansfeld üblich und verbreitet ist. So werden östlich der Windmühlenbreite die Grünflächen zur Haltung von Großpferden (hier: bis zu 8 Reitpferde) genutzt. Südöstlich der Satzungsfläche werden Hühner gehalten. Nördlich der Satzungsfläche befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb, der auch zwei Rinder, Hühner, Enten und Kaninchen hält. Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1965 bis 2025 gleichfalls 8 Reitpferde gehalten. Dieses Flurstück ist durch den Vorhabenträger langfristig als Weide für die beiden Kleinst- und das Kleinpferd gepachtet worden. Damit verbunden ist eine erhebliche Minderung der Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Immissionen von der Pferdekoppel.

Weiterhin ist anzuführen, dass sich die Satzungsfläche in einer Randlage befindet, die eher dörflich geprägt ist. Im Westen grenzt der freie Landschaftsraum und im Osten eine Grünfläche an.

Insbesondere aufgrund von Emissionsbelastungen (Geruch, Geräusche) sowie von Belastungen durch Fliegen und Ungeziefer sind Pferde in einem allgemeinen Wohngebiet im Allgemeinen nicht zulässig. Für die beabsichtigte Haltung von 2 Kleinstpferden und einem Kleinpferd ist folgendes auszuführen: Da nur drei Tiere gehalten werden sollen, ist eine Belastung als nicht erheblich einzuschätzen. Eine Belästigung durch Fliegen und Ungeziefer wird im Wesentlichen durch eine Dunglege hervorgerufen. Eine Dunglege ist nicht vorgesehen. Um Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, wird der anfallende Dung zum einen durch die ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe bzw. auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindenden Ackerfläche (Flur 3, Flurstück 68) weiterverwendet. Im Hinblick auf die Kleinst- und Kleinpferde werden die Belastungen einer umgebenden Bebauung einer Hundehaltung gleichgesetzt.

C. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Es wird keine Festsetzung für die Hauptnutzung getroffen, da das Wohnhaus bereits errichtet ist. Es wird auch bezüglich der Nebenanlage keine zeichnerische Festsetzung getroffen, um einen Gestaltungsspielraum einzuräumen.

D. Grünordnerische Festsetzung:

Es ist eine Strauch-Hecke auf einer Fläche von mindestens 80 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,5 m x 1,5 m. Es sind nur gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Als Pflanzqualität ist ein verpflanzter Strauch mit einer Wuchshöhe von 60 – 100 cm zu verwenden. Es ist kein regelmäßiger Rückschnitt zulässig.

Artenauswahl:	Schlehe	Prunus spinosa
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
	Rosen-Arten (z.B. Rosa gallica, R. rubiginosa, R. pimpinellifolia, R. canina)	

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität ist mind. ein Hochstamm, 2xv. (Laubbaum) bzw. ein Halbstamm mit einem Stammdurchmesser von 6 cm (Obstgehölze) zu verwenden.

Begründung: Durch Gehölzpflanzungen heimischer Bäume und Sträucher und vor allem Obstbäume werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich gebietsheimische Arten zu pflanzen sind. Nadelgehölze sind demnach nicht zulässig.

Zudem ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um dem dörflichen Charakter von Klostermansfeld zu entsprechen. Es erfolgt somit eine ökologische Aufwertung der Satzungsfläche.

5 Medientechnische Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung erfolgt über die Straße Zum Hasenwinkel. Hier liegen alle erforderlichen Medien an. Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus bereits errichtet und erschlossen ist. Sollte für das Flurstück 1964 und hier insbesondere für das Nebengebäude eine Stromversorgung notwendig sein, wird das über den bestehenden Anschluss sichergestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Zisternen o. ä. am Ort des Anfalls schadlos zu verbringen.

6 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der Bebauungsstruktur durch eine angepasste und ortstypische Bebauung bzw. Nutzung des Ergänzungsbereiches ermöglicht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung regeln eine Bebauung, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche, die es lediglich ermöglicht, die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude zu erhalten sowie ein Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 130 m² zu errichten, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Da die Wohnbebauung bereits realisiert ist, wird sich die Umsetzung der Satzung nicht auf die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge auswirken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am westlichen Ortsrand von Klostermansfeld. Das südliche der zwei zu überplanenden Flurstücke ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Mit der Satzung wird zum einen eine Grundfläche festgesetzt, die sich am Bestand orientiert und zum anderen eine Erweiterung durch ein Nebengebäude ermöglicht.

Damit wird auch die Nutzung durch Kleinst- und Kleinpferde als Hobby-Tierhaltung vorbereitet. Diese Nutzung ist mit Belästigungen verbunden. Diese Belästigungen werden durch Gerüche, Lärm und auch Fliegen hervorgerufen. Allerdings sollen nur zwei Kleinstpferde gehalten werden. Zudem befindet sich die Satzungsfläche am Ortsrand und die Umgebung ist insgesamt dörflich geprägt. Die sich östlich erstreckenden Wiesenflächen werden durch Pferdekoppeln genutzt, auf denen Reitpferde stehen. Somit besteht bereits eine Vorprägung im Umfeld der Satzungsfläche.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben somit gewahrt. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Belange des Artenschutzes

In Bezug auf potenziell betroffene Arten ist zwischen dem Flurstück 1952 (Wohnen) und dem Flurstück 1964 (Wiese) zu differenzieren. Der Hausgarten um das Einfamilienhaus ist als Ziergarten angelegt. Überwiegend sind Scherrasenflächen vorhanden. Auf der Wiese sind Spielgeräte (z.B. Trampolin) vorhanden. Sie wird überwiegend für die Freizeit genutzt. Des Weiteren wird die Wiese durch die Kleinstpferde beweidet und ergänzend regelmäßig gemäht.

Innerhalb des Wohnbereichs sind *Brutvögel* aufgrund fehlender Habitatstrukturen und der intensiven Pflege/Nutzung nicht zu erwarten. Auch für den Wiesenbereich wird aufgrund der Nutzung lediglich von einer Eignung als Nahrungshabitat ausgegangen.

Ein Vorkommen von *Fledermäusen* kann ausgeschlossen werden, da kein Altbaumbestand vorhanden ist und das Wohnhaus keine Quartierseignung für Fledermäuse aufweist.

Das Satzungsgebiet weist auch keine geeigneten Habitatstrukturen für *Amphibien* oder *Reptilien* auf. Ein Zauneidechsenlebensraum zeichnet sich durch ein Mosaik an offenen, grabbaren Bodenflächen, Sonnenplätzen (Stein- oder Totholzablagerungen) und Versteckmöglichkeiten (Sträucher, hohes Gras) aus. Das ist in der Form nicht vorhanden, da sowohl in dem Garten intensive Nutzungen (Rasen, befestigte Flächen) dominieren und auch der Wiesenbereich durch die Nutzung als Spielbereich bzw. Koppel intensiv genutzt wird. Auch ein Landlebensraum für Amphibien kann aufgrund der intensiven Nutzungen und der fehlenden grabbaren Untergründe ausgeschlossen werden. Zudem sind im Umfeld keine Laichgewässer vorhanden.

Mit der Umsetzung der Satzung sind somit keine Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten i.S. von § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Bestand im Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ergänzungssatzung war die Fläche im Geltungsbereich zum einen als Wohngrundstück und zum anderen mit einer Wiesenfläche ausgebildet, die teilweise als Koppel und für die Freizeit genutzt wird. Die nicht versiegelten Flächen werden intensiv und regelmäßig gemäht.

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 950 m² geregelt. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung können lediglich 130 m² neu/ zusätzlich versiegelt werden.

Der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird damit entsprochen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Gemäß Festsetzung zu D) sollen als Ausgleichsmaßnahme ausschließlich gebietsheimische Baum- und Straucharten bzw. Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Eingriffe in den Boden und die Vegetationsstruktur werden somit kompensiert.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nicht zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz stellt die Auswirkungen nach Umsetzung der Satzung dar.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS Grundfläche	0	240	400	-	-
VWB Zufahrt, Terrasse, Wege, befestigt	3	550	550	1.650	1.650
GSB Gartenfläche (Flst. 1952)	7	629	599	4.403	4.193
PS Spiel-/Freizeitfläche	4	1.195	985	4.780	3.940
HHA Strauchhecke	14	-	80	-	1.120
<i>Summe</i>		<i>2.614</i>	<i>2.614</i>	<i>10.833</i>	<i>10.903</i>
Bilanz					70

In der Planung wird vorausgesetzt, dass die Gartenflächen gemäß der grünordnerischen Festsetzung mit heimischen Gehölzen zu begrünen sind und sich eine freiwachsende Hecke entwickeln wird.

Die rechnerische Bilanzierung weist im Ergebnis der Gegenüberstellung ein ausgeglichenes Ergebnis auf.

7 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Da durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt: Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Satzungsaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Aufstellung berührt.

Da die Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Klostermansfeld hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 08/2025 vom 13.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)