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:
Satzung
20. Oktober 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	**VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG**	**3**
2	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**	**3**
3	**BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES**	**4**
4	**SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN**	**6**
5	**MEDIENTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**	**9**
6	**AUSWIRKUNGEN**	**11**
7	**VERFAHREN**	**14**
8	**RECHTSGRUNDLAGEN**	**15**

Anlagen:

o 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. Das Wohnhaus ist vor ca. 10 Jahren rechtmäßig auf der Grundlage einer Baugenehmigung nach § 35 BauGB errichtet worden. Die Erschließung ist über den Weg Zum Hasenwinkel gesichert. Mit Inkrafttreten dieser Satzung ist auch für dieses Flurstück eine Anwendung des § 35 BauGB nicht mehr möglich.

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). Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

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, die auch eindeutig nachvollziehbar ist sowie (nachträglich) Baurecht für diesen Teil des Grundstückes schafft. 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 2026 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2026) durch Verkündung im GVBl. LSA 2026, 478 am 30. September 2026 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP) 2010, in Kraft seit dem 21. Dezember 2010 und
  die Planänderung des REP Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023, in Kraft seit dem 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 Garage errichtet worden. Seither sind die Flächen für die Terrasse und die Zuwegungen im Vergleich zur

Eingriffsgenehmigung von 2015 erweitert worden. Diese zusätzlichen Flächenversiegelungen werden in den Festsetzungen (Pkt. 4) sowie den Eingriffsbetrachtungen (Pkt. 7.3) berücksichtigt.

Der nördliche Bereich (Flurstück 1964) wird als private Grünfläche genutzt. Eine bauliche Nutzung ist nicht zulässig, da sich diese Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich befindet. Zwischenzeitlich ist eine Nebenanlage für das Unterstellen von Klein- und Kleinstpferden sowie von Geräten errichtet worden. Mit der Satzung soll im Nachgang eine baurechtliche Sicherung dieser Nebenanlage erfolgen und eine sinnvolle und eindeutig nachvollziehbare Erweiterung des Innenbereichs geschaffen werden.

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. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung werden 2 Flurstücke vollständig zum Innenbereich erklärt, die sich aufgrund der räumlichen Situation zur unmittelbaren Bebauung eignen, planungsrechtlich bisher nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind bzw. die vorgesehene Bebauung als unzulässig anzusehen war. Damit besitz die Ergänzungssatzung konstitutive Bedeutung.

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:

280 m² Wohngebäude einschließlich Garage

540 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 Garage 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 sowie die planungsrechtlich zu sichern. Das Nebengebäude ist zwischenzeitlich errichtet, somit wird für das Flurstück 1964 die Bebauung einschließlich einer geringfügigen Erweiterung planungsrechtlich gesichert.

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 genutzte 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 Wohngebietes[1]. 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 Kleinpferd (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.

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 durch einen ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb weiterverwendet. Die Tiere werden ganzjährig auf der Koppel gehalten, so dass der Unterstand nur zweimal jährlich ausgemistet werden muss. Im Unterstand wird Stroh verwendet. Die Außenflächen werden jeden Tag abgeäppelt.

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.

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

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:

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: Auf dem Grundstück ist ein Laub- oder Obstbaum (möglichst alte Sorten) zu pflanzen, um dem dörflichen Charakter von Klostermansfeld zu entsprechen. Es erfolgt somit eine ökologische Aufwertung der Satzungsfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Gehölzanpflanzungen ausschließlich gebietsheimische Pflanzware zu verwenden ist.

E. Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Satzung wurde auch eine Bewertung des geplanten Vorhabens in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbote durchgeführt, vgl. hierzu Pkt. 7 der Begründung. Artenschutzrechtliche Vorschriften gelten unabhängig von der planungsrechtlichen Zuordnung und beziehen sich in Bezug auf die Satzung vordergründig auf die Umsetzungsebene. Für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz, insbesondere die der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz, ist jeweils der Bauherr/die Bauherrin verantwortlich. Auch wenn im Ergebnis der Einschätzung zu dieser Satzung festgestellt wird, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nicht zu erwarten ist, wird vorsorglich folgende Festsetzung getroffen:

Zum Schutz der Brutvögel sind die Flächen, auf denen eine Bebauung beabsichtigt ist, regelmäßig zu pflegen und die Vegetation kurz zu halten. Ggf. sind Flatterbänder anzubringen.

Begründung: Mit dieser Maßnahme soll die Attraktivität der beabsichtigte Eingriffsfläche minimiert werden, mit dem Ziel eine Nutzung als Nistplatz durch Bodenbrüter zu unterbinden.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Regelungen zum allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. In der Zeit vom 01. März bis zum 30.September sind nur Form- und Pflegeschnitte an Gehölzen zulässig. Diesbezüglich wird keine Festsetzung getroffen, da es sich dabei um eine gesetzliche Vorgabe handelt.

5 Medientechnische Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches der Satzung erfolgt über die Straße Zum Hasenwinkel. Hier liegen die 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 des Wohngrundstückes sichergestellt.

Darüber hinaus wird das Flurstück 1964 aufgrund der fehlenden Versorgungsleitung derzeit nicht mit Trinkwasser versorgt. Eine Versorgung könnte bei Bedarf über den Anschluss des Wohnhauses erfolgen. Auch ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Abwasserzweckverbandes „Wipper-Schlenze“ besteht für das Wohnhaus. Es ist derzeit nicht vorgesehen, dass auf der Freizeitfläche Schmutzwasser anfällt. Sollte das jedoch notwendig sein bzw. ein Trinkwasseranschluss hergestellt werden, ist ein Schmutzwasseranschluss direkt oder über den Anschluss für das Wohnhaus erforderlich.

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

6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Archäologie und Denkmalschutz

Nach derzeitigem Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Aufgrund der topografischen Situation bzw. naturräumlicher Gegebenheiten bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Der konkrete Beginn der Erdarbeiten ist daher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) drei Wochen zuvor mitzuteilen, damit die Vorhabenfläche in Augenschein genommen werden kann.

Unabhängig davon sind die bauausführenden Betriebe auf die gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuwiesen.

Bergbau und Auswirkungen der bergbaulichen Tätigkeit

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem der Kupferschieferbergbau umging. Aufgrund der geringen Teufe des Kupferschieferabbaus (kleiner 30 m) kann das Auftreten von Tagesbrüchen (örtliche trichterförmige Einbrüche der Tagesoberfläche) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird der tiefere geologische Untergrund aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen für den Bereich des Plangebietes sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt derzeit nicht bekannt. Darüber hinaus steht im Plangebiet oberflächennah Löss an, der aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser aufnimmt. Mit steigender Wasseraufnahme kann es zu Konsistenzveränderungen bis hin zu Verflüssigungen kommen, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildung) führen kann. Diese Sachverhalte sind bei der Planung, besonders von Versickerungsanlagen, zu berücksichtigen.

Bei einer geplanten Neubebauung wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Kampfmittel

Nach derzeitigem Stand ist eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln/Munition nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten

sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Leitstelle Mansfeld-Südharz oder die nächste Polizeidienststelle zu informieren.

7 Auswirkungen

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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/Freizeitfläche) 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 Wiesen- und Freizeitbereich 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 im Hausgarten intensive Nutzungen (Rasen, befestigte Flächen) dominieren und auch der Wiesen- und Freizeitbereich 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.

Es wird auf die Einhaltung der Regelungen zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 und § 44 Abs 1 BNatSchG verwiesen.

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Die Umsetzung der Satzung ist, da eine zusätzliche Versiegelung zugelassen wird, mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Nachfolgend wird auf der Grundlage der Beschreibung des Ausgangszustandes der Eingriffsumfang ermittelt, dem ein Ausgleichskonzept gegenübergestellt wird.

Bestand im Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ergänzungssatzung war die Fläche im Geltungsbereich zum einen als Wohngrundstück und zum anderen als Wiesen-/Freizeitfläche ausgebildet, die teilweise als Koppel und auf der verbleibenden Fläche zum Spielen genutzt wird. Die nicht versiegelten Flächen werden intensiv und regelmäßig gemäht.

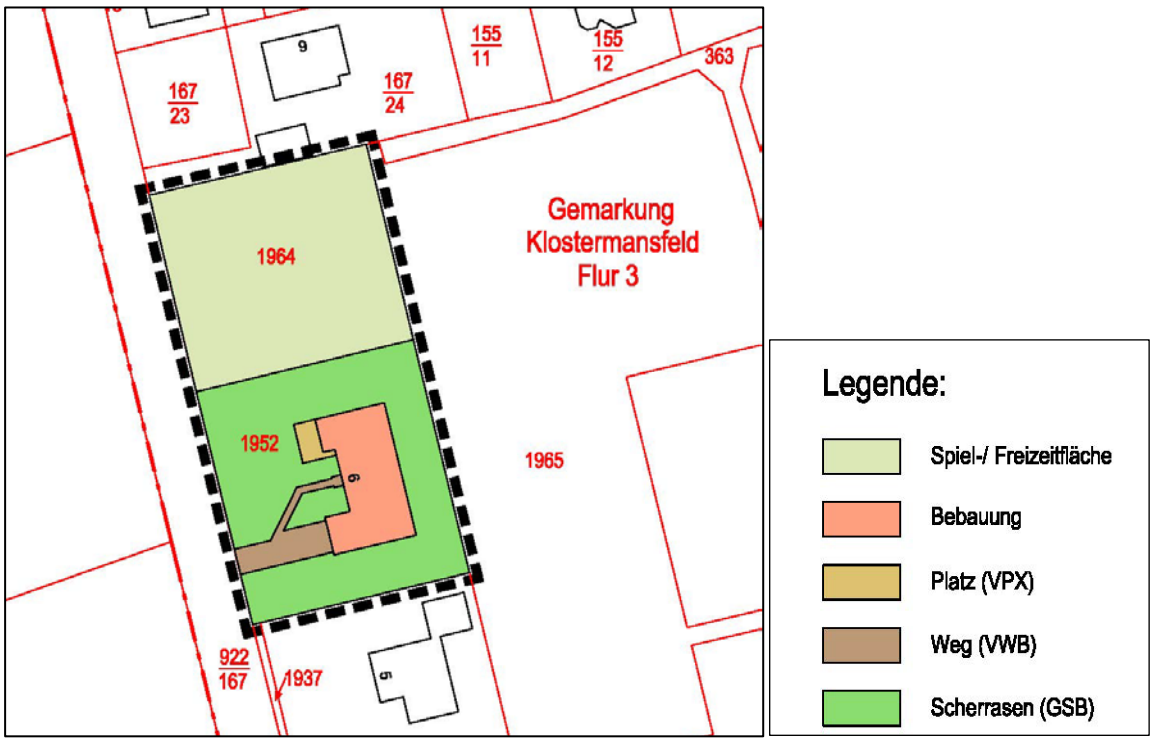
Es wird darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus auf dem Flurstück 1952 rechtmäßig errichtet worden ist. Als Ausgangszustand wird die mit der Eingriffsgenehmigung zugelassene Bebauung bzw. Versiegelung sowie die Gestaltung der Freiflächen mit einem Scherrasen berücksichtigt.

Hinsichtlich der genehmigten Nutzungen auf dem Flurstück 1952 wird von folgenden Flächen ausgegangen (vgl. Abb. 2):

Wohnhaus (mit Garage)	250 m²
Terrasse	25 m²
Zufahrt/Zuwegung	93 m²
Garten (Scherrasen)	1.051 m²
Flurstück 1952 gesamt	1.419 m²

Das Flurstück 1964 mit einer Fläche von 1.195 m² ist unversiegelt und wird als Spielfläche sowie Pferdekoppel genutzt.

Abb. 2 Bestandsplan (Quelle: Lageplan zum Eingriff im Außenbereich (Stand 16.09.2015)



(Kartengrundlage: Geobasisdaten@GeoBasis-DE/LVermGeo ST (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Auswirkungen nach Ausführung

Mit der mit der Satzung zulässig werdenden, ergänzenden 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 genehmigten Bebauung und Versiegelung von 368 m² werden mit der Satzung 160 m² als Erweiterung des Wohnhauses und als Nebengebäude sowie 422 m² für Terrasse und sonstige Versieglungen überbaut werden.

Der Ausgleich des bilanzierten Eingriffs wird über ein Ökokonto nachgewiesen. Durch die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH wird in Friedeburgerhütte im Bereich Sittichenburg eine Flachlandmähwiese entwickelt. Diese Maßnahme ist als Ökopool angelegt.

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

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 m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
Flurstück 1952						
BS	zulässige Bebauung	0	250	280	-	-
VPX/VWB	Terrasse, Zufahrt/Zuwegung	2	118	540	236	1.080
(GSB)	Gartenfläche	7	1.051	599	7.357	4.193
Flurstück 1964						
PS	Spiel-/Freizeitfläche	4	1.195	1.065	4.780	4.260
BS	zulässige Bebauung	0	-	130	-	-
	Summe		*2.614*	*2.614*	*12.373*	*9.533*
	Bilanz					**-2.840**

Die rechnerische Bilanzierung weist im Ergebnis der Gegenüberstellung ein Defizit von 2.840 Biotopwertpunkten auf. Dieses Defizit wird durch den Ankauf von Biotopwertpunkten aus dem Ökopool „Sittichenburg bei Friedeburgerhütte“ vollständig kompensiert.

8 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. August 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 11. Juni 2026 hat der Gemeinderat den Entwurf der Satzung gebilligt und ihn zur Veröffentlichung bestimmt. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am 08. Juli 2026 im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 7/2026 erfolgt. Die Veröffentlichung des Satzungsentwurfs hat im Zeitraum vom 13. Juli 2026 bis zum 14. August 2026 stattgefunden.

9 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)