

Begründung

**zur Einbeziehungssatzung 08-Reußen
ES 01 “Neue Bahnhofstraße“ OT Reußen**

**im Ortsteil Reußen der Stadt Landsberg
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Planungsträger:	Stadt Landsberg Köthener Straße 2 06188 Landsberg
Auftraggeber:	Anja Rother & Christian Winter Am Sonnenhang 53 06120 Halle (Saale)
Auftragnehmer:	StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel.: (03 45) 23 97 72 – 0
Autoren:	Dipl.-Geograf Christine Freckmann Stadtplanung Dipl. Agraring. Anke Bäumer Grünordnung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben- Nr.:	25-607
Bearbeitungsstand:	Entwurf November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE	8
6	AUSWIRKUNGEN	8
7	VERFAHREN	11
8	RECHTSGRUNDLAGEN	12

Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Ergänzungssatzung

1 Veranlassung und Zielstellung der Ergänzungssatzung

Es ist beabsichtigt, am östlichen Ortsrand von Reußen eine Bebauung vorwiegend zu Wohnzwecken zu errichten. Da die Fläche momentan dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist, besteht das Erfordernis der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 6.190 m². Die Erschließung der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche erfolgt über einen von der „Neuen Bahnhofstraße“ nach Osten abgehenden öffentlichen Weg.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Das Ziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist eine an den aktuellen Bedarf im Ortsteil Reußen angepasste, geringfügige Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches durch die Einbeziehung einer bereits anteilig versiegelten und vorrangig als Lagerfläche genutzten Fläche. Mit dem Vorhaben erfolgt eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches von Reußen. 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 Einbeziehungssatzung sind gegeben, da:

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Reußen) vorhanden ist, der ergänzt werden soll,
- es sich bei dem Satzungsgebiet um eine direkt an den Innenbereich angrenzende Fläche 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.

Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung können § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewendet werden. Demnach ist der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Wahlweise können die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Begründung beizufügen. Sie verdeutlicht die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung. Des Weiteren ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich, die auch Bestandteil der Begründung ist.

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. März 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), 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 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2023 (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.

Für den Ortsteil Reußen sind im Zusammenhang mit der Satzung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu nennen:

Zentralörtliche Gliederung:

Reußen besitzt keine zentralörtliche Funktion, wodurch sich die Entwicklung auf den Eigenbedarf beschränkt.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Die Ortschaft Reußen befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr. 5 „Gebiete nördlich von Halle“

Weitere das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes existieren nicht.

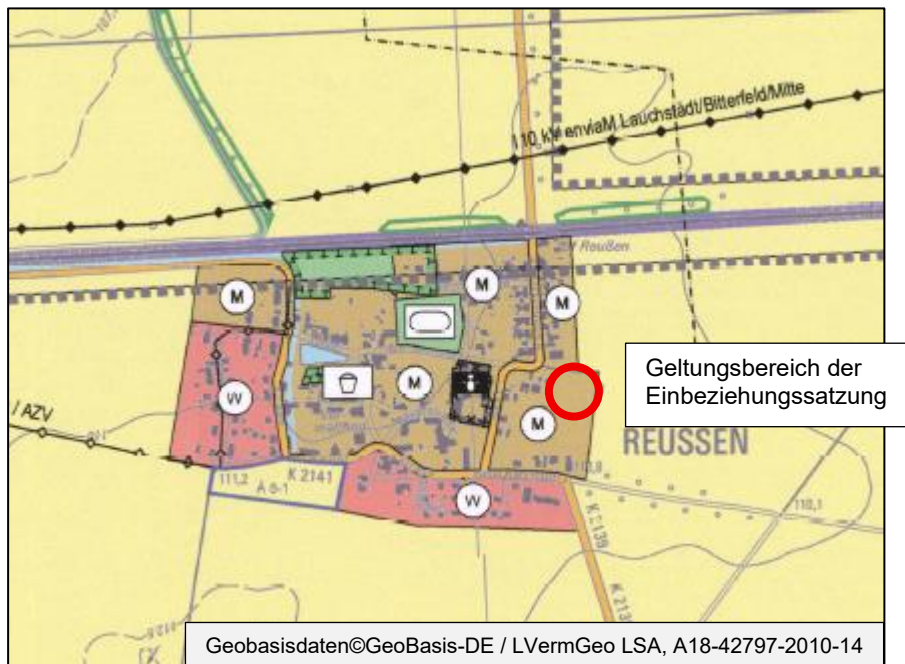
Da mit der vorliegenden Planung eine geringfügige Ergänzung des Reußener Siedlungskerns im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgt und keine landwirtschaftliche, ackerbauliche Nutzung aufweist, steht die vorliegende Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Für die Stadt Landsberg liegt ein seit dem 09. Mai 2018 wirksamer Flächennutzungsplan vor. U.a. stellt das vorrangige Ziel der Flächennutzungsplanung der Stadt Landsberg den Erhalt der historischen Ortskerne sowie deren maßvolle Entwicklung durch Nachverdichtung und Abrundung dar.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden Einbeziehungssatzung als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung erfolgt die Entwicklung einer geringen Teilfläche der im wirksamen Flächennutzungsplan Landsberg dargestellten gemischten Baufläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Damit wird dem Entwicklungsgebot entsprochen (HessVGH, Urteil vom 12.07.2004, NVwZ-RR 2005, S. 686), da gemischte Bauflächen anteilig dem Wohnen und der gewerblichen, das Wohnen nicht wesentlich störenden, Nutzung dienen. Damit steht das Vorhaben der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans Landsberg nicht entgegen.

Abb. 2.1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Landsberg



Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante maßvolle Einbeziehung der zwei Flurstücke östlich der Neuen Bahnhofstraße in Reußen den Erfordernissen der übergeordneten Planungen (LEP, REP, FNP) entspricht.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Osten der Ortschaft Reußen der Stadt Landsberg. Er schließt im Norden, Westen und Süden an den Siedlungskern Reußen an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen von der Neue Bahnhofstraße nach Osten abzweigenden öffentlichen Weg. Nördlich dieses Weges schließt Wohnbebauung an.
- Im Westen und Süden durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung einschließlich der Hausgärten an der Neuen Bahnhofstraße.
- Im Osten durch eine Fläche, die vorwiegend durch Großbaumbestand geprägt ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 32/2 und 32/3, Flur 1 der Gemarkung Reußen vollständig und weist eine Gesamtfläche von ca. 6.190 m².

Die Satzungsfläche wird überwiegend als Lagerfläche genutzt. Im Westen der Fläche sind ein Bungalow und Nebengebäude und im Osten eine Garage vorhanden. Die Lagerflächen sind mit Betonplatten und Schotter befestigt. Die Schotterflächen sind teilweise mit einer Ruderalflur überzogen. Im östlichen und südlichen Randbereich begrenzen Gehölze das Grundstück.



erschließender Weg im Norden



Bungalow im Nordwesten



Blick nach Osten, Lagerfläche



Blick nach Süden

(alle Fotos: SLG)

Die betreffenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reußen 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 von der Neuen Bahnhofstraße östlich abgehenden öffentlichen Weg gesichert, an den 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 der einzelnen Festsetzungen dargelegt.

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

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

Begründung: Die an der Neuen Bahnhofsstraße befindlichen Grundstücke dienen vorrangig dem Wohnen. An diese Wohnbebauung grenzt die Satzungsfläche unmittelbar an. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes spiegelt somit die ortstypische Baustruktur wider.

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist die Anpassung des Abrundungsbereiches an die vorhandene Siedlungsstruktur.

Die Festsetzung einer GRZ erfolgt aufgrund der Lage der Satzungsfläche am Ortsrand von Reußen. Es ist beabsichtigt, die ortstypische aufgelockerte Bebauung mit Hausgärten fortzusetzen und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 40 %. Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung wird eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung nicht zugelassen. Damit wird dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung einer aufgelockerten Bebauung mit zugeordneten Hausgärten entsprochen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Ortschaft und der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen.

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.

2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.1 Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

2.2 Die im Randbereich vorhandene Baum-Strauch-Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder kranke Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Nachpflanzungen sind ausschließlich mit Gehölzen aus gebietsheimischen Herkünften zulässig.

Begründung: Die Randeingrünung grenzt die Satzungsfläche zu angrenzenden Nutzungen ab. Sie stellt einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Brutvögel dar und ist daher dauerhaft zu erhalten.

3. Belange des Artenschutzes

3.1 Notwendige Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Begründung: Die im Bestand vorhandenen Gehölze können Nistplätze von Vögeln aufweisen. Um weder Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) noch nach Nr. 3 (Zerstören von Brutstätten) mit der Umsetzung der Satzung auszulösen, sind notwendige Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Rodung im Bereich der Hecke im Osten und Süden nicht zulässig sind, da diese Hecken zu erhalten sind, vgl. Festsetzung 2.2.

3.2 Zum Schutz von Fledermäusen sind Bäume vor einer Fällung und der Bungalow vor einem Rückbau durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Eine Fällung bzw. ein Rückbau ist erst nach

Freigabe durch den Fachgutachter zulässig.

Begründung: Die im Bestand vorhandenen Bäume im Norden der Satzungsfläche und der Bungalow weisen ein Potenzial als Fledermausquartier auf. Daher sind diese ausschließlich durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Mit diesen Kontrollen wird sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbote bei Fällung oder Rückbau eintreten können.

5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Altlasten

Für den Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollte sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

Archäologie und Denkmalschutz

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

Es wird auf die gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 17 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Bergwesen

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) aufgeführten Bergbauberechtigung mit der Nr. III-A-b-345/90/980 „Hatzfeld“.

6 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung

Durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der Bebauungsstruktur durch eine angepasste und ortstypische Bebauung 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 zu erweitern, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche wird sich die zukünftig mögliche Neubebauung nicht auf die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge auswirken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am östlichen Rand des Ortskerns Reußen. Die zwei zu überplanenden Flurstücke sind bereits anteilig versiegelt. Das Grundstück wird vorrangig als Lagerfläche genutzt. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl vermieden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Bestand im Geltungsbereich

Die Satzungsfläche wird überwiegend als Lagerfläche genutzt. Im Westen der Fläche sind ein Bungalow und Nebengebäude und im Osten eine Garage vorhanden. Die Lagerflächen sind mit Betonplatten (VPX) und Schotter (VWB) befestigt. Die Schotterflächen sind teilweise mit einer Ruderalflur (URB) überzogen. In der nachfolgenden Bilanzierung wird aufgrund der vorhandenen Befestigungen ein Abschlag von 2 Biotoppunkten vorgenommen. Im östlichen und südlichen Randbereich begrenzen Gehölze (HHB) das Grundstück. Im Nordwesten ist eine Gehölzgruppe (HED) aus Nadelgehölzen (Wacholder, Blautanne) vorhanden. Im Norden steht unmittelbar am Zaun ein Eschenahorn. Westlich und östlich davon sind Betonelemente abgelagert.

Abb. 6.1 Bestand (Stand: 09/2025)



Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß geregelt. Das heißt, es können maximal 40 % der WA-Fläche versiegelt werden. Eine Überschreitung dieser GRZ wird ausgeschlossen.

Der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachnutzung einer bereits anteilig versiegelten und als Lagerfläche genutzten Fläche entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgt nicht.

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

Gemäß Festsetzung Nr. 2.2 soll zudem die vorhandene Randeingrünung erhalten werden. Damit wird ein Eingriff in wertvolle Strukturen vermieden.

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 bebaut/bebaubar nach GRZ (0,4)	0	485	1.340	-	-
VWB Weg, befestigt	3	960	-	2.880	-
VPX Platz, unbefestigt	0	640	-	-	-
Ablagerung	0	50	-	-	-
HHB Baum-Strauch-Hecke	20	1.695	1.695	33.900	33.900
HHB Baum-Strauch-Gruppe	16	-	30	-	480
HED Baumgruppe, überwiegend nicht heimisch	13	80	-	1.040	-
URB Ruderalflur	8	2.260	-	18.080	-
HEX Einzelbaum	12	20	-	240	-
GSB nicht überbaubare Fläche (Scherrasen)	7	-	3.126	-	21.879
<i>Summe</i>		6.190	6.190	56.140	56.259
Bilanz					119

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz. Es sind keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen notwendig.

Belange des Artenschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bäume und Sträucher vorhanden. Somit kann ein Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind alle heimischen Brutvögel besonders geschützt. Eine Betroffenheit im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann vermieden werden, in dem notwendige Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Eine Beeinträchtigung einer lokalen Population kann nicht abgeleitet werden, da die Satzungsfläche zu klein dafür ist und angrenzend ähnliche Lebensräume vorhanden sind. Östlich und westlich der Satzungsfläche verfügen die Grundstücke über Gartenflächen, die gleichfalls intensiv mit Gehölzen gegliedert sind.

Ein Vorkommen von Fledermäusen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein Potenzial weisen insbesondere die Bäume am Erschließungsweg und der Bungalow auf. Es wird daher festgesetzt, dass vor einer Fällung des Einzelbaums oder der Baumgruppe sowie vor einem Rückbau des Bungalows eine Kontrolle auf eine tatsächliche Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt wird.

Das überplante Grundstück weist 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 innerhalb des Geltungsbereichs intensive Nutzungen (Lager- und Schotterflächen) dominieren. Auch ein Landlebensraum für Amphibien kann aufgrund der Befestigungen und damit der fehlenden grabbaren Untergründe ausgeschlossen werden.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind keine geschützten Pflanzen vorhanden.

Mit der Umsetzung der Satzung sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten verbunden.

7 Verfahren

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

Da durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung 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 Satzungsanstellung 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 Anstellung berührt.

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

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am die Anstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Anstellungsbeschluss wurde im Landsberger Echo, dem Amtsblatt der Stadt Landsberg Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht.

Am hat der Stadtrat Landsberg den Entwurf der Einbeziehungssatzung gebilligt und ihn zur förmlichen Beteiligung in der Zeit vom bis einschließlich bestimmt. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung ist am im Landsberger Echo, dem Amtsblatt der Stadt Landsberg Nr. ... vom ortsüblich erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat die zum Entwurf abgegebenen Stellungnahmen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

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)