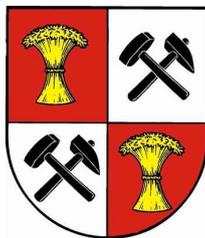


Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf
Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes 06
Wohngebiet „Am Bahnhof“

- Entwurf -



**Gemeinde Bördeland
OT Eggersdorf**

**Erweiterung und Änderung
des Bebauungsplanes 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“**

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 10
39112 Magdeburg
Tel.: 0391 / 25 66 - 0
E-Mail: info@pmi-md.de

Bearbeitungsstand: März 2020

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Allgemeines	4
3. Geltungsbereich, Art und Ziel der Satzung	6
4. Textliche Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise	9
4.4 Private Grünfläche	9
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5. Erschließung des Plangebietes	10
6. Umweltbericht	11
7. Flächenbilanz	24

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes 06 des Wohngebietes „Am Bahnhof“ im Ortsteil Eggersdorf der Gemeinde Bördeland richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nachfolgenden Vorschriften jeweils in ihrer derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist. Zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017 I 2808;
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170), letzte Änderung vom 31. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203);
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17. Mai 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006;
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

2. Allgemeines

Lage des Plangebietes

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Salzlandkreis
Gemeinde:	Bördeland
Ortsteil:	Eggersdorf

Eggersdorf liegt im Südosten der Magdeburger Börde und südlich der Stadt Schönebeck (Elbe), 4,2 Kilometer Luftlinie entfernt. Der Ort ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen höchster Bodengüte.

In einem südöstlichen Halbkreis umrundet der vier Kilometer lange Murtzgraben das Dorf vom südwestlich gelegenen gewässerten Braunkohlenschacht bis zum Ortskern, wo er endet.

Nach der deutschen Wiedervereinigung wurde 1990 die LPG aufgelöst und von drei privaten Landwirtschaftsbetrieben abgelöst.

Die Gemeinde Eggersdorf gehörte vom Juli 1993 bis zum Dezember 2004 mit den Gemeinden Biere und Welsleben zur Verwaltungsgemeinschaft „Bördeland“.

Vom 01.01.2005 bis zum 28.12.2007 gehörte die Gemeinde Eggersdorf mit den Gemeinden Biere, Welsleben, Eickendorf, Großmühlingen, Kleinmühlingen und Zens zur Verwaltungsgemeinschaft „Südöstliches Bördeland“.

Seit dem 29.12.2007 gehört die Ortschaft Eggersdorf zur Einheitsgemeinde „Bördeland“.

Der Sitz der Einheitsgemeinde befindet sich in Biere in der Magdeburger Straße 3.

Eine weitere Ortserweiterung erfolgte 1994 durch den Bau von zehn Einfamilienhäusern. Nach 300 Jahren wurde im Jahre 2000 die Eggersdorfer Schule geschlossen. 2005 entstand das Neubaugebiet „Rötheweg“, auf dem 31 Einfamilienhäuser errichtet wurden.

Der Bebauungsplan 06 - Wohngebiet „Am Bahnhof“ des Ortsteils Eggersdorf der Gemeinde Bördeland wurde am 12.12.2013 vom Gemeinderat der Gemeinde Bördeland als Satzung

- Entwurf -

beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, war die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde notwendig. Am 23.04.2014 wurde die Satzung des Bebauungsplanes 06 gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch den Salzlandkreis, FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung genehmigt.

Hauptziel der Gemeinde war es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die dort entstandene Splittersiedlung zu erhalten und den Verfall der dort vorhandenen, geschichtlich wertvollen Gebäude aufzuhalten.

Gleichzeitig wurde mit dem Bebauungsplan 06 die Voraussetzung zur Errichtung ergänzender Wohnbebauung geschaffen, um modernes Wohnen auf dem Land insbesondere für junge Menschen und Senioren zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 10021, 10022, 10023, 10024, 10025, 10026, 10027, 13/3 und Teilflächen des Flurstückes 12/1 der Flur 1 der Gemarkung Eggersdorf.

Dieser Geltungsbereich wird mit der Erweiterung und Änderung um das Flurstück 21 erweitert. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.245 m². Diese Erweiterung des Geltungsbereiches dient der Verbesserung der Wohnqualität und als Abstandsfläche zum intensiv genutzten Acker, was zu einer erheblichen Verbesserung der Attraktivität des Wohnumfeldes führt.

Die geplante Bepflanzung der Grünfläche, die Errichtung eines naturnahen Teiches sowie die Anordnung von Aufschüttungen führen zu einer erheblichen Verbesserung der Umweltbilanz gegenüber der derzeitigen Nutzung als Ackerland. Dazu wird explizit auf den Umweltbericht verwiesen. Die Entwicklung der Ackerfläche zu einem bepflanzten Biotop mit naturnahem Teich liegt im Interesse der Gemeinde und soll im Wesentlichen dem Erhalt und der Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna dienen.

Der Eigentümer des Flurstückes 21 (ehemalige Ackerfläche) wird keine landwirtschaftliche Nutzung auf diesem Grundstück durchführen.

Auf diesem Grundstück ist ausschließlich eine Nutzung als Grünfläche zur Verbesserung der Wohnumfeldsituation des Wohngebietes "Am Bahnhof" entsprechend den Festsetzungen des B-Planes zur Nutzung zulässig.

- Entwurf -

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Eggersdorf wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung von Ackerland zu Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Die Gemeinde wird die Änderungen der Nutzung im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen.

Der vorliegende Satzungsentwurf entspricht nicht den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsabsichten der Gemeinde und bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich eindeutig umrissen und dargestellt.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt verweist auf einen ehemaligen Wetterschacht im Bereich der Verkehrsinsel. Dieser Wetterschacht darf nicht überbaut werden.

3. Geltungsbereich, Art und Ziel der Satzung

Nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes 06 im Jahr 2014 wurden die Vorhaben zur Neubebauung und Sanierung im Geltungsbereich konkretisiert. Ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude wurde bereits saniert und wird zu Wohnzwecken genutzt. Der Bau eines Einfamilienhauses hat ebenfalls begonnen.

Auch die geplante Straßenverkehrsfläche mit einer mittig angeordneten Grünfläche wurde schon realisiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 06 umfasst folgende Punkte:

- Entfall der privaten Verkehrsfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, Verschiebung der Fläche für die Abfallentsorgung.

Die Eigentumsverhältnisse im westlichen Bereich des Geltungsbereiches haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geklärt und verändert, so dass diese Verkehrsfläche nicht weiter zweckdienlich wäre. Die zweite Verkehrsfläche zentral im Bebauungsplangebiet wird nicht verändert. Diese wird als „Verkehrsfläche“ deklariert. Diese Fläche geht an die Gemeinde über. Dies erfolgt im Sinne der Gemeinde.

- Verschiebung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

- Entwurf -

Zur optimalen Anordnung und Vermarktung der geplanten Neubebauung innerhalb der festgelegten Baugrenze werden die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im Geltungsbereich verschoben. Dabei wird die zur Berücksichtigung der Umweltbelange festgesetzte Gesamtgröße dieser Flächen beibehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06 wird um das Flurstück 21 erweitert.

Dieses Grundstück war intensiv genutztes Ackerland. Von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung wird seitens des Eigentümers abgesehen.

Diese Fläche soll als private Grünfläche im Sinne der Erholung und Aufwertung des Wohngebietes „Am Bahnhof“ und der Umweltbilanz dienen.

bestehende Erdgasleitung

Der Eigentümer (Wegehaupt) der betroffenen Grünfläche hat mit dem Eigentümer der im Bebauungsplan dargestellten Erdgasleitung H 14 der Erdgas Mittelsachsen GmbH eine Abstimmung zur Umverlegung der Erdgasleitung durchgeführt. Im Ergebnis der Abstimmung hat die Erdgas Mittelsachsen GmbH am 08.10.2018 ein Angebot zur Umverlegung unterbreitet. Das Angebot ist den Unterlagen beigelegt. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Bauantragstellung und Realisierung der zulässigen Bebauung eine einvernehmliche Lösung zur Umverlegung der Erdgasleitung zwischen dem Eigentümer (Wegehaupt) der Grünfläche und der Erdgas Mittelsachsen GmbH erzielt werden wird. Alle anfallenden Kosten der Umverlegung sind vom Eigentümer (Wegehaupt) der Grünfläche zu tragen.

Altbergbau

Im Zuge des B-Planverfahrens 06 im Jahre 2014 hat das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt in seiner Stellungnahme gefordert, die konstruktiven Lösungen für die Gründung der zu errichtenden Gebäude der vorhandenen bergbaulichen Situation anzupassen. Zwischenzeitlich wurden die bestehenden Gebäude saniert und neue Wohngebäude errichtet. Weiterhin wurde festgelegt, dass der verfüllte Schacht im ehemaligen Stallgebäude zu kontrollieren ist. Der Wetterschacht 1907 darf nicht überbaut werden und ist mit einer Seilumwehrung gesichert.

- Entwurf -

In seiner Stellungnahme hat das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“ nochmals darauf verwiesen, dass der Wetterschacht 1907 nicht überbaut werden darf und abzusperrt ist. Durch den Eigentümer (Wegehaupt) ist der Zustand des Schachtes zu klären, damit eine Gefährdung der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche durch en Wetterschacht 1907 ausgeschlossen werden kann.

4. Textliche Festsetzungen

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich des Wohngebietes „Am Bahnhof“ zu gewährleisten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB festzuschreiben.

Die Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Planzeichnung im Planteil A festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen sind folgende Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

- Entwurf -

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Es dürfen also maximal 40 % des Baugrundstückes von baulichen Anlagen (wie Gebäuden, Nebenanlagen, befestigte Flächen) überdeckt werden.

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgeschrieben.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Eingeschossige Gebäude als Nebenanlagen (beispielsweise Spielhäuser, Geräteräume, Schuppen) außerhalb der Baugrenze sind bis zu einer maximalen Einzelgrundfläche von 30 m² zulässig.

4.4 Private Grünfläche

Die private Grünfläche (Flurstück 21) ist zum Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Zur gärtnerischen Nutzung zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, sowie Wiesen- und Rasenflächen.

Zur Freizeitgestaltung werden die Anlage eines naturnahen Teiches mit einer maximalen Größe von 800 m² und einem maximalen Volumen von 1200 m³, sowie die Anlage einer Sandspielfläche mit einer maximalen Größe von 350 m² bei einer maximalen Aushubtiefe von 70 cm zugelassen.

Ausgeschlossen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung, sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.

Jegliche, auch vorübergehende Wohnnutzung, ist unzulässig.

- Entwurf -

Eine Überbauung der privaten Grünfläche ist nur zulässig mit baulichen Anlagen gem. § 3. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen mit ihren Nebenanlagen, die dem genannten Nutzungszweck gem. § 3 entsprechen. Dazu gehören beispielsweise Gartenhäuser, Lauben, Schuppen zur Lagerung von Gartengeräten oder -erzeugnissen. Die Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 30 m² zulässig.

Gartenhäuser gem. § 6 sind in einfacher, eingeschossiger Holzbauweise, ohne Unterkellerung zu errichten.

Zur Gestaltung der privaten Grünfläche werden Aufschüttungen mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zugelassen. Diese sind grünordnerisch (durch Begrünung und Bepflanzung) zu gestalten.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die städtebaulichen Auswirkungen und Auswirkungen in Bezug auf Umweltbelange durch den Bebauungsplan werden im weiteren Verfahrensverlauf ausführlich betrachtet und umfassend abgewogen. Notwendige Festlegungen zur Berücksichtigung dieser Belange werden nach Erstellung des Umweltberichtes dementsprechend getroffen und festgesetzt.

5. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die direkte Lage an der Haupteerschließungsstraße „Am Bahnhof“ (K1294).

In den vorhandenen Straßen sind für die bereits vorhandene Bebauung alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Weitere Anschlüsse bzw. eine eventuell notwendige Erweiterung sind möglich.

6. Umweltbericht

6.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“. Zu dieser Satzung ist entsprechend des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) der nachfolgende Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

6.2 Lage im Raum

Der Untersuchungsraum liegt in der Gemeinde Bördeland, Ortsteil Eggersdorf. im westlichen Bereich der Ortslage Eggersdorf.

Nördlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Östlich befindet sich die Bahnlinie Schönebeck-Staßfurt und südlich grenzt die Bebauung an die Bahnhofstraße an.

6.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre

Berücksichtigung

Fachgesetze:

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr.7 und in 1a BauGB dargelegt. Im vorliegenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange im Bebauungsplan 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“ der Ortslage Eggersdorf berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz und im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgelegt. Im Zuge der Planaufstellung sind die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des besonderen Artenschutzes zu beachten

Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) enthalten.

Fachplanungen:

Als Fachplanungen lagen dem Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) zu Grunde.

- Entwurf -

Eggersdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, in diesem sind die Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter bzw. planerische Rahmenbedingungen formuliert.

6.4 Untersuchungsumfang

Im Raum führten wir nach einer Begehung eine Bestandsaufnahme entsprechend der Richtlinie des Landesamtes Sachsen-Anhalt durch.

6.5 Geplantes Vorhaben

Im Geltungsbereich soll eine Villa saniert und die dazugehörigen Nebengebäude umgebaut werden. Zusätzlich ist der Bau ergänzender Wohnhäuser geplant.

6.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und Umweltnutzungen, einschließlich der Kulturgüter

- Schutzgut Mensch

Siedlungsnutzung

Der Untersuchungsraum liegt im westlichen Bereich der Ortslage Eggersdorf.

Im umgebenden Bereich schließen landwirtschaftliche Flächen, Siedlungsflächen und eine Bahnlinie an.

- Schutzgut Boden und Geologie

Aussagen zum Boden und zur Geologie können nicht gemacht werden, entsprechende Untersuchungsberichte liegen nicht vor.

- Schutzgut Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Schutzgut Grundwasser:

Aussagen zum Grundwasser können nicht gemacht werden, entsprechende Untersuchungsberichte liegen nicht vor.

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

- Entwurf -

- Schutzgut Klima und Luft

Nach der Einteilung im Klimaatlas zählt der Untersuchungsraum zur Klimaregion „Mitteldeutsches Binnenlandklima“. Die Klimaregion vermittelt zwischen dem atlantisch geprägten Niederelbegebiet und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem ostdeutschen Binnenklima im Osten und Südosten.

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,7 °C (Klimastation Zerbst) und die mittlere Julitemperatur 17,5 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 535 mm.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Untersuchungsraum wurden neben der vorhandenen Bebauung folgende Biotoptypen festgestellt.

URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten

- Schutzgut Landschaft:

Durch Aufnahme (Begehung) im Gelände ist die landschaftsstrukturelle Ausstattung des Untersuchungsraumes bekannt. Auf dieser Grundlage werden die Räume nach den vorhandenen Strukturen in Hinblick auf Schönheit, Vielfalt und Charakteristik beurteilt.

Im Untersuchungsraum dominieren einerseits die benachbarte Bebauung und die Bahnlinie, andererseits die nördlich und westlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

- Kulturgüter

- Entwurf -

Im Untersuchungsraum befindet sich ein Baudenkmal (Kunstdenkmal nach § 2 (2) Nr.1 DenkmSchG LSA). Es handelt sich die Villa, das ehemalige Verwaltungsgebäude einer Schachtanlage und um die dazugehörenden Nebengebäude.

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Auch bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine natürliche Entwicklung aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht gegeben.

- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Mit dem Vorhaben wird in die gewohnte Umwelt des Menschen eingegriffen, da sich das Landschaftsbild verändert. Die benachbarte Wohnnutzung wird wahrscheinlich nur während der Bauphase im geringen Umfang durch den Baulärm beunruhigt. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Durch die geringe Bedeutung des Gebietes als Erholungsraum hat das Vorhaben auch nur sehr geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen.

Die Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung wird in der Bauphase durch Lärm und Staub von den Baustellen etwas eingeschränkt.

Das Vorhaben führt beim Schutzgut Mensch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Artenspektrum wird sich weiter in Richtung allgemein verbreiteter Arten verändern, denn es ist abzusehen, dass auf den neuen Grundstücken neben dem bereits vorhandenen und den neuen Gebäuden meist Grünflächen angelegt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften können aufgrund der Größe der Fläche als wenig erheblich und nicht nachhaltig angesehen werden.

- Entwurf -

- Schutzgut Boden

Mit der Ausweisung des Wohngebietes wird es nur durch die Errichtung einiger zusätzlicher Wohnhäuser und der erforderlichen Zufahrten zu weiteren Versiegelungen kommen.

Die Bodenverdichtung ist während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (Lager-/Baustelleneinrichtungsflächen) wiederherzustellen.

Die Flächeninanspruchnahme des Bodens (Versiegelung) für die Anbindung des Grundstückes ist auf das hierfür notwendige Maß zu beschränken.

- Schutzgut Klima

Die mikroklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum werden sich aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes nicht verändern.

- Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung und Überbauung der Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate weiter eingeschränkt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser können als unerheblich eingeschätzt werden. Die Einschränkung der Grundwasserneubildung hat keine messbaren Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

- Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben passt sich nach dem Umbau in die gewachsene Struktur der Umgebung ein und verursacht keine weiteren Eingriffe in das Landschaftsbild, da es sich um bereits vorhandene Siedlungsflächen handelt.

- Kultur- und sonstige Sachgüter

Da keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen werden, sind auf dieses Schutzgut keine Auswirkungen zu erwarten.

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Entwurf -

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen in der Satzung festgesetzt:

- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Fläche von insgesamt 249 m² einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - Die Versiegelung von Grundfläche ist auf das notwendige Maß zu beschränken, insbesondere sind Stellflächen, Zufahrten zu den Grundstücken usw. überwiegend wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch Rasengittersteine, fugenweites Pflaster oder Schotterrasen).
- Durch eine schnelle Begrünung der Freiflächen werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes reduziert wird. Mit den Grünflächen entstehen ebenfalls neue Lebensräume, die diesen Eingriff mindern.

Durch den Bau der Zufahrten mit versickerungsfähigem Pflaster kann der Versiegelungsgrad reduziert werden.

6.9. Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 wird eine Eingriffsbilanz aufgestellt und die Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung umfasst ca. 11 000 m². Einige Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 1 098 m² sind bereits vorhanden. Die Villa wird saniert und die dazugehörigen Nebengebäude werden umgebaut.

Die z.Z. nicht bebaute Fläche von 9 902 m² stellt sich als Zufahrtsweg, Ruderalflur, gebildet aus ein- bis zweijährigen Arten, sowie Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten sowie Einzelbäumen dar.

Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf
Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes 06
Wohngebiet „Am Bahnhof“

- Entwurf -

Vorhandene Situation:

Vorhandene Nutzung	Fläche in m ² ca.	Code	Biotopwert lt. Richtlinie	Fläche x Biotopwert
Vorhandene Bebauung	1.098	BW	0	0
Vorhandene gepflasterte Wege, Hofbereiche, Zufahrten	2.100	VSA	2	4.200
Ackerfläche (200m x 10m)	2.000	AI	5	10.000
Ruderalflur gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	5.350	URB	10	53.500
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	452	URA	14	6.328
Summe	11.000			74.028

Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf
Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes 06
Wohngebiet „Am Bahnhof“

- Entwurf -

Situation nach Realisierung des Bebauungsplanes

geplante Nutzung	Fläche in m ²	Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Planwert
geplante Straße	735	VSB	0	0
Geplante Gehölzfläche (Strauchhecke) im westlichen Bereich Grundstücksteil I	249	HHA	14	3.486
Verkehrinsel	320	GSB	7	2.240
Bebaubare Fläche innerhalb der Baulinien (3.919m ² x 0,4(GRZ)=1.568m ²) Grundstücksteil I	1.568	BW	0	0
Strauchbepflanzung Grundstücksteil II (Bindung für Bepflanzung)	2.450	HYA	16	39.200
Grabeland (Restfläche zur gärtnerischen Nutzung) Grundstücksteil I	5.678	AKB	6	34.068
Summe	11.000			78.994

- Entwurf -

Rein rechnerisch ist nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen der vorgesehene Eingriff in den mehr als Naturhaushalt ausgeglichen.

Pflanzvorschläge für eine Strauchhecke entlang der westlichen Grenze (Grundstücksteil I):

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| • Corylus avellana | Haselnuß |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus sanguinea | Hartriegel |
| • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| • Prunus spinosa | Schwarzdorn (Schlehe) |
| • Rosa canina | Hundsrose |
| • Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| • Ribes sanguineum | Blut-Johannisbeere |
| • Viburnum opulus | Schneeball |
| • Cotinus coggygia | Perückenstrauch |

Pflanzvorschläge für die Strauchbepflanzung (Grundstücksteil II)

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| * Corylus avellana | Haselnuß |
| * Malus sylvestris | Wild-Apfel/Holzapfel |
| * Cornus mas | Kornelkirsche |
| * Cornus sanguinea | Hartriegel |
| * Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| * Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| * Prunus spinosa | Schwarzdorn (Schlehe) |
| * Rosa canina | Hundsrose |
| * Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| * Ribes sanguineum | Blut-Johannisbeere |
| * Viburnum opulus | Schneeball |
| * Sambucus racemosa | Hirsch- oder Traubenholunder |

Pflanzqualität:

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100

- Entwurf -

Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die nicht überbaubare, sowie die nicht überbaute, überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt grünordnerisch zu gestalten.

Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplätze sind vorwiegend aus versickerungsfähigem Material zu errichten. (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen usw.).

6.10 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Nach Realisierung der Baumaßnahme ist davon auszugehen, dass der erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

6.11 grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen für die Grünfläche

In Ergänzung des Umweltberichtes der genehmigten Satzung des Bebauungsplanes 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“ werden für die private Grünfläche folgende grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen.

Auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 wird eine Eingriffsbilanz aufgestellt und die Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

Der Größe der privaten Grünfläche der Erweiterung des Bebauungsplanes 06 Wohngebiet „Am Bahnhof“ umfasst ca. 7.645 m². Die Fläche wird als Ackerland genutzt.

Vorhandene Situation:

Vorhandene Nutzung	Fläche in m ² ca.	Code	Biotopwert lt. Richtlinie	Fläche x Biotopwert
Ackerfläche	7.645	AI	5	38.225
Summe	7.645			38.225

Es sind nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Die geplante Gehölzfläche (Grundstücksteil III) von 2.200 m² mit Bindung zur Bepflanzung der privaten Grünfläche ist als Strauchbepflanzung auszubilden.

Die Restfläche (Grundstücksteil IV) von 5.545 m² der privaten Grünfläche unterteilt sich in Strauchhecke 570m² (im westlichen und nördlichen Bereich), in naturnaher Teich 800m², in Sandspielfläche 350m² und die verbleibende Fläche von 3.725m² in sonstiges Grünland. Das sonstige Grünland ist als Grünanlage, die gärtnerisch gestaltet wird, zu entwickeln. Zur gärtnerischen Gestaltung zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von einheimischen Zier- und Nutzpflanzen sowie die Anlage von Wiesen- und Rasenflächen.

Die Aufschüttungen im Bereich der privaten Grünfläche (Grundstücksteil IV) sind ebenfalls grünordnerisch als Grünanlage gärtnerisch zu ordnen.

Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf
Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes 06
Wohngebiet „Am Bahnhof“

- Entwurf -

Situation nach Realisierung des Bebauungsplanes

geplante Nutzung	Fläche in m ²	Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Planwert
Strauchbepflanzung Grundstücksteil III (Bindung für Bepflanzung)	2.200	HYA	16	35.200
Geplante Gehölzfläche (Strauchhecke) im westlichen und nördlichen Bereich Grundstücksteil IV	570	HHA	14	7.980
Teichfläche Grundstücksteil IV	800	SOY	20	16.000
Sandspielfläche Grundstücksteil IV	350	ZOA	0	0
Sonstige Grünanlage (Restfläche) Grundstücksteil IV	3.725	PYY	7	26.075
Summe	7.645			85.255

Rein rechnerisch ist nach Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen der vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt mehr als ausgeglichen.

- Entwurf -

Pflanzvorschläge für eine Strauchhecke entlang der westlichen und nördlichen Grenze

(Grundstücksteil IV):

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| • Corylus avellana | Haselnuß |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus sanguinea | Hartriegel |
| • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| • Prunus spinosa | Schwarzdorn (Schlehe) |
| • Rosa canina | Hundsrose |
| • Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| • Ribes sanguineum | Blut-Johannisbeere |
| • Viburnum opulus | Schneeball |
| • Cotinus coggygria | Perückenstrauch |

Pflanzvorschläge für die Strauchbepflanzung (Grundstücksteil III)

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| • Corylus avellana | Haselnuß |
| • Malus sylvestris | Wild-Apfel/Holzapfel |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus sanguinea | Hartriegel |
| • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| • Lingustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| • Prunus spinosa | Schwarzdorn (Schlehe) |
| • Rosa canina | Hundsrose |
| • Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| • Ribes sanguineum | Blut-Johannisbeere |
| • Viburnum opulus | Schneeball |
| • Sambucus racemosa | Hirsch- oder Traubenholunder |

Pflanzqualität:

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100

Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

- Entwurf -

Zusammenfassen sind die beiden Nutzungen Wohngebiet und Grünland mit einem Biotopwert von zusammen **112.253** Punkten bewertet.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen ergeben insgesamt für beide Flächen einen Planwert von **164.249** Punkten.

Somit wird für der vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt auch für beide Nutzungen zusammen mehr als ausgeglichen.

7. Flächenbilanz

• Allgemeines Wohngebiet	11.000 m ²
davon	
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen	2.450 m ²
• Fläche für Abfallentsorgung	30 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche	735 m ²
• Öffentliche Grünfläche	320 m ²
• Private Grünfläche	7.645 m ²
davon	
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen	2.200 m ²
<hr/>	
• Geltungsbereich der Änderung	18.645 m ²

aufgestellt:

J. Böhme