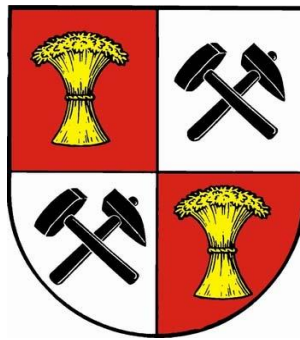


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan „Bierer Straße“



*Gemeinde Bördeland
OT Eickendorf*

Entwurf

Stand: Oktober 2020

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Salzland
Gemeinde	Bördeland
Auftrags-Nr.	12020048

Inhalt

I	Planzeichnung B-Plan M 1:1.000	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Auftraggeber: **Gemeinde Bördeland**
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere
Telefon: 039297/ 260
Fax: 039297/ 26113

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391/ 4060362
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
E-Mail: r.mueller@ivw-ingenieure.de

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
E-Mail: alberts@ivw-ingenieure.de

I. Planzeichnung
B-Plan

M 1: 1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan „Bierer Straße“, in der Gemeinde Bördeland Ortsteil Eickendorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen	7
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	7
2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne	7
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	8
2.4. Planungsvorgaben	8
3. Plananlass/ Zielsetzung	12
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	13
3.2. Zielsetzung des B-Planes	13
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	14
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	15
3.5. Nutzungen im Bestand	16
4. Planinhalt und Auswirkungen	17
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	17
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	22
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	24
5. Flächenbilanz	24
6. Kurzbetrachtung zum Artenschutz	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Bördeland
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland OT Biere

Eickendorf gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde. Mit Stand vom 30.06.2020 hatte die Gemeinde 7.589 Einwohner (Hauptwohnsitz, Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde). Im Ortsteil Eickendorf betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 968 Einwohner (mit Nebenwohnsitz 983 Einwohner)

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Eickendorf folgende Ortsteile:

➤ Biere, Eggersdorf, Zens, Großmühlingen, Kleinmühlingen und Welsleben.

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2019, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Salzland, Gemeinde Bördeland, OT Eickendorf
- Gemarkung Eickendorf, Flur 10, Teile der Flurstücke 10255; 42/1; 42/2; 350/41; 10261; 10262 und 10253
- Straßenbegleitende Bebauung auf der Ostseite der Bierer Straße, zwischen dem bebauten Grundstück Bierer Straße Nr. 30 B (Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauhof Eickendorf“) und dem Wohngrundstück Bierer Straße 29

Bestand:

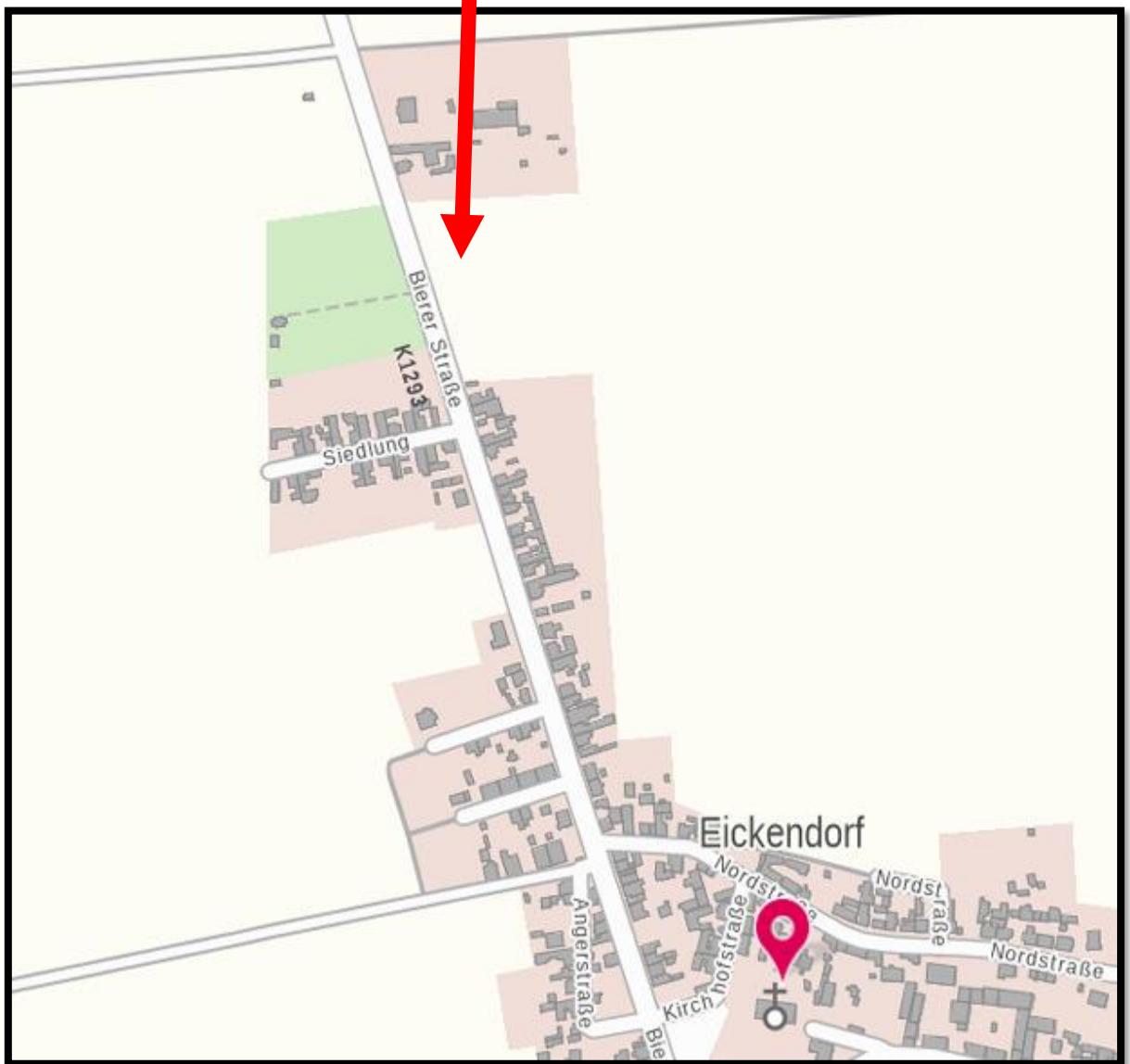
- Das Plangebiet ist bis auf das Baugrundstück Bierer Straße Nr. 30 (Teilfläche des Flurstücks 10253) unbebaut und hat eine Fläche von ca. 0,73 ha.
- Die weiteren Flächen im Plangebiet (Teilflächen der Flurstücke 10255; 42/1; 42/2; 350/41; 10261 und 10262) werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Bierer Straße angeschlossen. Die Bierer Straße verläuft im Zuge der Kreisstraße 1293.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von fünf Einfamilienhäusern sowie einem Wohn- und Geschäftshaus als straßenbegleitende Bebauung.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Bierer Straße.

Lage im Ortsteil Eickendorf

–hier: Standort Plangebiet in der Übersichtskarte



© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020

© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2019

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Oktober 2020

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Bierer Straße“ in der Gemeinde Bördeland wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Eickendorf, Flur 10, Teile der Flurstücke 10255; 42/1; 42/2; 350/41; 10261; 10262 und 10253, M 1: 1.000 mit Stand 09/ 2020.
- Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-8003167-2012-8).

2.4. Planungsvorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt. Für die Gemeinde Bördeland gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, verkündet am 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).

Die Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Magdeburg und speziell im Verdichtungsraum umgebenen Raum, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Eickendorf.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 4.2.1 G 122 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziffer 4 LEP-LSA 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

An der nördlichen Plangebietsgrenze grenzt die vorhandene Bebauung des Geschäftshaus- und Wohngrundstückes Bierer Straße 30 B (bebaut mit Geschäfts- und Wohnhaus sowie einer Lagerhalle, Großgarage und Nebenanlagen) an.

Das o.g. Grundstück wurde planungsrechtlich auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V + E Plan) „Bauhof Eickendorf“ bzw. seiner 1. Änderung bebaut. An der südlichen Plangebietsgrenze grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Ortschaft Eickendorf an. Die Baulücke zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und der Bebauung des V + E-Planes beträgt ca. 160 m. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Baulücke im Siedlungsraum geschlossen.

Die Fläche des Plangebietes ist von der angrenzenden Bebauung geprägt, sie wird sich nach Umsetzung des vorliegenden B-Planes als deren organische Fortsetzung darstellen.

Die Baulückenschließung (straßenbegleitende Bebauung) wurde bereits als Wohnbaulandpotenzial (zur Nachverdichtung) im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland berücksichtigt.

Der Nachweis für den Bedarf dieser Fläche wurde bereits mit dem Flächennutzungsplan geführt.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz G 13, der wie folgt lautet:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (hier: Baulandreserven und Brachflächen) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

Mit dem Vorhaben erfolgt eine Verdichtung des Siedlungsbereiches. Bei der Fläche für das festgesetzte Mischgebiet handelt es sich um eine Brachfläche. Eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Infrastruktur in der Bierer Straße gegeben. Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des B-Planes nicht raumbedeutsam. Für den B-Plan wird eine landesplanerische Stellungnahme von der oberen Raumordnungsbehörde eingeholt. Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Vorbehaltsgebiete können dabei im Regionalplan konkretisiert und ergänzt werden.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2006 wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 5.7.1.2 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziel unter Ziffer 5.7 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

c) 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann. Im o. g. 2. Entwurf des REP wird das B-Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. I als Teil der Magdeburger Börde dargestellt.

Gemäß LEP Kapitel 4 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestsetzungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

Die Fläche ist Bestandteil der Siedlungsentwicklung in neuen FNP der Gemeinde Bördeland.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Bördeland bzw. des Ortsteiles Eickendorf wird auf die Aussage zum Punkt **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)** verwiesen. Die Entwicklung der Gemeinde Bördeland ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Eickendorf.

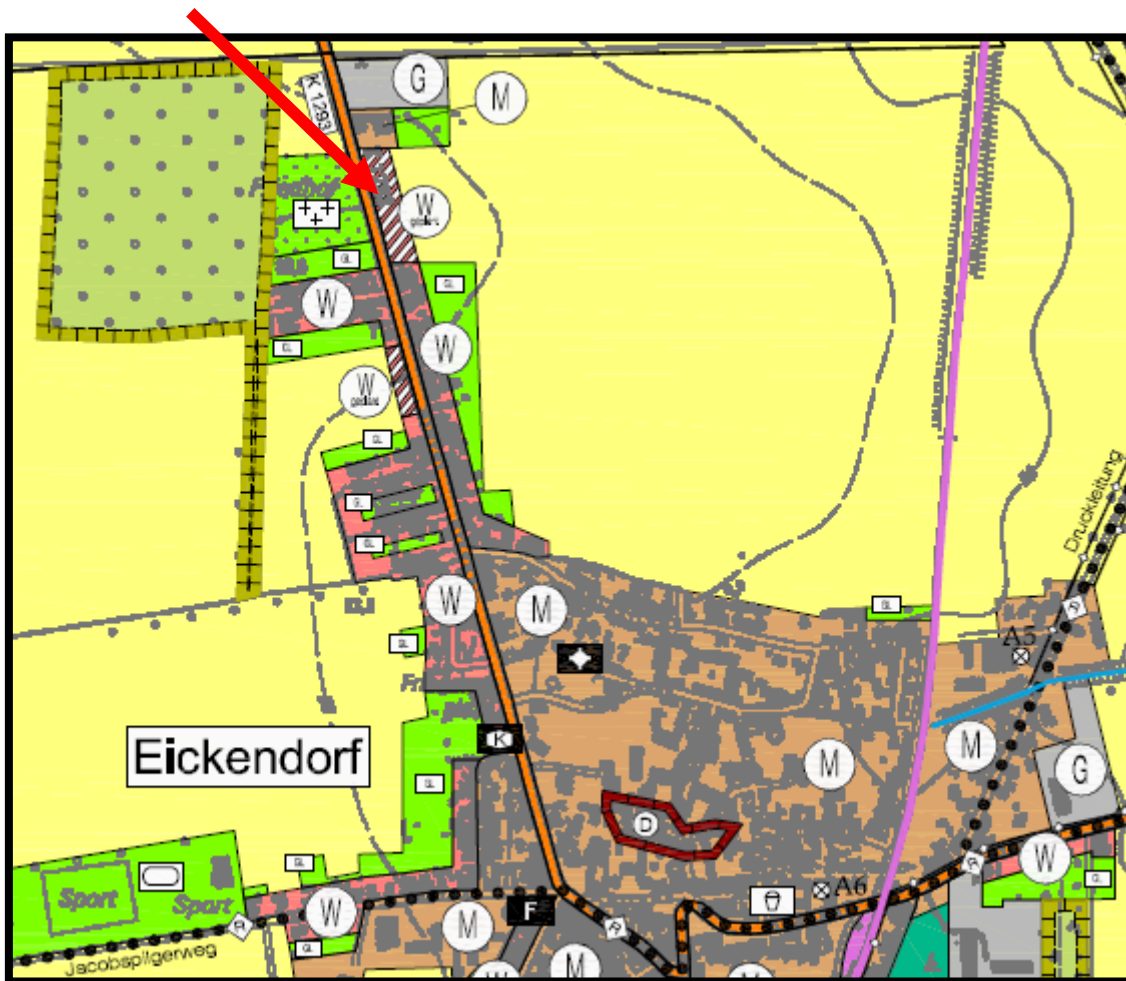
Für den Bereich des Bebauungsplanes liegt folgender Bauleitplan vor:

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Eickendorf

Die Gemeinde Bördeland verfügt seit dem 22.12.2016 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, dargestellt.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

**Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der
Gemeinde Bördeland**
Standort des B-Planes „Bierer Straße“



(TK10/06/2012) © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/-003167-12

/

3.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2025 ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben für die Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften der Gemeinde Bördeland wurde für die Ortschaft Eickendorf ein Bedarf für eine Neuausweisung von insgesamt 14 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 ermittelt und dementsprechend geplante Wohnbauflächen im F-Plan dargestellt.

Für die Deckung des Eigenbedarfs und der Nachfrage der Bevölkerung von Eickendorf ist die Bereitstellung von Bauland erforderlich.

Im F-Plan wurde östlich der Bierer Straße eine geplante Wohnbaufläche von ca. 0,47 ha dargestellt.

Diese Fläche wird mit dem vorliegenden verbindlichen Bauleitplan überplant. Für diese Fläche besteht ein konkreter Bedarf für die kurzfristige Errichtung von 5 Eigenheimen.

Des Weiteren wurde nördlich der o.g. Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan eine vorhandene gemischte Baufläche von ca. 0,23 ha dargestellt.

Es handelt sich hierbei um das Flurstück 10253, Gemarkung Eickendorf, Bierer Straße 30. Das Gelände war mit einem Wohnhaus und diversen Stallungen bebaut, die zwischenzeitlich abgerissen wurden. Auf dem Gelände befindet sich lediglich noch eine Scheune.

Der Eigentümer dieses Grundstückes beabsichtigt, auf dem Gelände ein Wohn- und Geschäftshaus (Elektrofirma) zu errichten.

Die o.g. Flächen befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig nachzukommen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des rechtswirksamen F-Plans der Gemeinde Bördeland wurde diese Wohnbauflächenausweisung bzw. Mischgebietsausweisung in der Ortschaft Eickendorf bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am 27.08.2020 den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes „Bierer Straße“ gefasst.

Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde Bördeland, ortsansässige Bürger an die Ortschaft Eickendorf zu binden bzw. Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen und dafür Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von fünf Eigenheimen und einem Wohn- und Geschäftshaus der ortsansässigen Bevölkerung bzw. Unternehmen ermöglicht werden.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für fünf Wohnhäuser und einem Wohn- und Geschäftshaus wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von Acker zu Bauland bzw. der Reaktivierung von Brachland.

Mit der Planung soll des Weiteren die Nachverdichtung des Siedlungsraumes inkl. einer individuellen Bebaubarkeit der Baugrundstücke entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, (Punkt 1) allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (Punkt 2) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung sowie (Punkt 3) der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.

Weiterhin ist durch die Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet u.a. die Errichtung von Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) möglich. Ausgehend von dem vorher Gesagtem werden mit dem Vorhaben ebenfalls auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB gefördert.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Nachverdichtung des Siedlungsraumes,
- Bedarfsgerechte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bereitstellung der Wohnbaufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung für fünf Baugrundstücke,
- Reaktivierung einer Brachfläche für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses,
- Förderung der einheimischen Wirtschaft (neue Geschäftsräume für Elektrofirma),
- **Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.**

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen. Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung des Siedlungskörpers sowie der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine sogenannte Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich fällt. Die Teilfläche für die ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im Plangebiet festgesetzt wurde war und ist bereits bebaut.

„Es ist **nicht** das gesetzgeberische Ziel, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ausschließlich die Überplanung bebauter Bereiche umfasst. Auch die Inanspruchnahme nicht bebauter Flächen innerhalb des Siedlungskörpers dient – etwa unter den Gesichtspunkten der Verdichtung und der Vermeidung anderweitig erforderlicher verkehrlicher Anbindungen – der Verringerung der Flächeninanspruchnahme“ (BT-Drucks. 18/2111, S. 4).

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsraumes bzw. der Ortslage von Eickendorf ist die Voraussetzung der Innenentwicklung gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 7.300 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet + MI-Gebiet ca. 7000 m² und ca. 300 m² Fläche für die Landwirtschaft). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 7.000 m² *0,4) ca. 2.800 m². Die Fläche liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein Mischgebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Allgemeinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden bzw. der Errichtung einer Wohn- Geschäftshause für eine Elektrofirma ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu 3

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Im Umkreis von 8 km befinden sich keine der o.g. Gebiete. Die vorher genannten Gebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bördeland zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt **zur Anwendung.**

Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 10253, 10255; 42/1; 42/2; 350/41; 10261 und 10262 der Flur 2 in der Gemarkung Eickendorf.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 0,73 ha.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch die vorhandene Bebauung Bierer Straße 30 B
(Geschäftshaus mit Betriebswohnung nebst Halle u. Nebenanlagen),
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Osten: durch die Bierer Straße mit angrenzendem Friedhof,
- im Süden: durch die vorhandene Wohnbebauung Bierer Straße 29.

3.5. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Bei der bebauten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 10253, Bierer Straße 30. Auf diesem Grundstück befanden sich ein Wohnhaus und mehrere Nebenanlagen, welche zwischenzeitlich abgerissen wurden. Auf dem Gelände befindet sich eine Scheune, die soll auch weiter genutzt werden. Der Abriss erfolgte in Vorbereitung der Baufeldfreimachung für das geplante Wohn- und Geschäftshaus. Auf dieser Teilfläche befinden sich im Randbereich 2 Nussbäume. Die anderen Flächen im Plangebiet sind unbebaut, sie werden landwirtschaftlich genutzt. **Siehe hierzu auch „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.**

Nutzung im Bestand: Fläche Mischgebiet



Nutzung im Bestand: Fläche Wohngebiet



4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von fünf Wohngebäuden und einem Wohn- und Geschäftshaus schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wurde entsprechend der Art der baulichen Nutzung in zwei Teilgebiete gegliedert.

Für den vorliegenden B-Plan werden folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens zur Errichtung von fünf Einfamilienhäusern wurde ein Teilgebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung eines Dorfgebietes ist nicht sinnvoll, da dies ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet voraussetzen würde. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet nicht geplant.

Im allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant.

Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet, die o. g. Betriebe aufzunehmen.

Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses wurde ein Teilgebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird gleichzeitig ein städtebaulicher Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden V/E-Plan „Bauhof Eickendorf“ und dem im Plangebiet festgesetzten Wohngebiet geschaffen.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen.

Eine Einschränkung wird bei den Vergnügungsstätten vorgenommen, hierfür besteht im Plangebiet kein Bedarf.

Aus den o. g. Gründen wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadtvillen). In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist.

Für die Bebauung im WA-Gebiet wurde die überbaubare Tiefe auf 20,0 m begrenzt, um zu gewährleisten, dass die Bebauung straßenbegleitend erfolgt.

Zu den Nachbargrundstücken des Wohngebietes (Bierer Straße 30 und 29) wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 3,0 m (Mindestabstand gemäß Bauordnung) festgesetzt.

Als Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde in beiden Baugebieten 5,0 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Einordnung von Stellplätzen vor den Gebäuden ermöglicht werden.

Des Weiteren wurde ein Abstand der überbaubaren Fläche von 5,0 m zu den Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, festgesetzt. Damit soll zwischen den Wohngebäuden und den landwirtschaftlichen Verkehrsflächen ein ausreichender Abstand geschaffen werden, um die Wohnqualität für die Bewohner einerseits und den landwirtschaftlichen Verkehr andererseits nicht zu beeinträchtigen.

Im Mischgebiet (Grundstück Bierer Straße 30) wurden zu den Nachbargrundstücken eine Baugrenze von 5,0 m festgesetzt. Die vorhandene Scheune auf dem Grundstück Bierer Straße 30 ist ein Grenzanbau. Die überbaubare Fläche wurde in diesen Bereichen bis an die Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes Bierer Straße 30 B ausgedehnt. Als Bauweise wurde für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Hausbebauung.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser bzw. für das Wohn- und Geschäftshaus wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht.

Flächen mit Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flurstücke 10255; 42/1; 42/2; 350/41; 10261 und 10262 der Flur 2 sollen geteilt werden. Für die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist ein Geh- und Fahrrecht erforderlich. Das Flurstück 10253 (Mischgebiet) soll nicht geteilt werden, dementsprechend ist hier keine Festsetzung erforderlich.

Hinweis:

Für den Fall der Teilung des Flurstücks zu einem späteren Zeitpunkt ist es erforderlich, dass der Grundstückseigentümer des Flurstücks 10253 eine privatrechtliche Vereinbarung zur Gewährung des Geh- und Fahrrechts mit dem Eigentümer des geteilten Flurstücks abschließt. Für das Geh- und Fahrrecht ist die Eintragung einer Baulast beim Bauordnungsamt des Landkreises erforderlich.

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Die Flurstücke 10255; 42/1; 42/2; 350/41; 10261 und 10262 der Flur 2 sollen geteilt werden. Für die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ist ein Geh- und Fahrrecht erforderlich.

Zur Sicherstellung dieses Geh- und Fahrrechtes war es erforderlich eine Fläche für die Landwirtschaft von ca. 300 m² an der östlichen Wohngebietsgrenze in den Geltungsbereich einzubeziehen.

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

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB** und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft sowie um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Gehölze, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist. Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 4.4 der textliche Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der Gesetzgeber hat Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären.

Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Der Artenschutz wurde betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe textliche Festsetzung Teil B Punkt 4.4.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Salzlandkreises gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

Berücksichtigung von Belangen der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das zu planende Wohngebiet in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet. Damit sind Geräusch-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten zur Tag- und Nachtzeit nicht auszuschließen.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

Schutzgebiete

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

- Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) u.
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutzwasser und Oberflächenwasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Bierer Straße“. Die Baugrundstücke im Plangebiet erhalten eine direkte Straßenanbindung an diese Straße. Die Bierer Straße verläuft im Zuge der Kreisstraße 1293. Der geplante Anschlussbereich der Bierer Straße befindet sich aus straßenrechtlicher Sicht innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Eickendorf.

Die Anbindung der einzelnen Grundstückszufahrten sind mit der Gemeinde im Einvernehmen mit dem Baulastträger vor Bauantragstellung festzulegen.

Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, in 39240 Calbe (Saale), Feldstraße 1a.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Bierer Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Wasserzweckverband abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- **Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, in 39240 Calbe (Saale), Breite 9.
Es ist beabsichtigt das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Bierer Straße anzuschließen. Derzeit endet der Schmutzwasserkanal am Grundstück Bierer Straße 29. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.
Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Bördeland. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal.
Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen entsprechend § 55 Abs.2 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt) zu versickern. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet.
- **Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Oschersleben. Es ist geplant das Plangebiet an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz in der Bierer Straße anzuschließen.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- **Post/ Telekom/ Breitband:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Bierer Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen (auch Breitband). Es ist geplant das Plangebiet an diese Anlagen anzuschließen.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.
- **Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.
Das Plangebiet ist über die bestehende Bierer Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über Hydranten und dem vorhandenen Löschwasserteich im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V + E Plan) „Bauhof Eickendorf“ erfolgen. Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Gemeinde Bördeland trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplanes**.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert im öffentlichen Bereich:

- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektroenergie, Telekommunikation).

Die vorstehenden Maßnahmen werden durch die Versorgungsträger selbst realisiert und entsprechend gültiger Satzung per Kostenbescheid auf die Grundstückseigentümer bzw. künftigen Bauherren umgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel 4.3.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine unmittelbaren Straßenbaumaßnahmen im öffentlichen Bereich.

Die Herstellung der Grundstückszufahrten sind private Maßnahmen, die durch die Grundstückseigentümer bzw. künftigen Bauherren in Abstimmung mit der Gemeinde Bördeland zu realisieren sind.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	7.300 m²
➤	davon als Allgemeines Wohngebiet (WA): (§ 4 BauNVO)	4.700 m ²
➤	davon als Mischgebiet (MI): (§ 6 BauNVO)	2.300 m ²
➤	davon als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 18 BauGB)	300 m ²
	davon Überlagerung von Festsetzungen für folgende Flächen:	
	• Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	400 m ²
	• Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	600 m ²