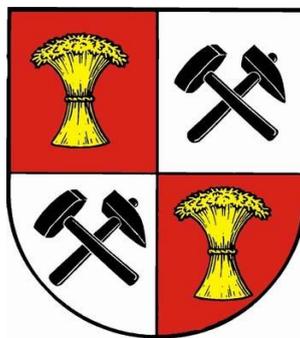


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan „Bierer Straße“



*Gemeinde Bördeland
OT Eickendorf*

Satzung

Stand: Februar 2021

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	12
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. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	25
7. 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 Salzlandkreis, 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:

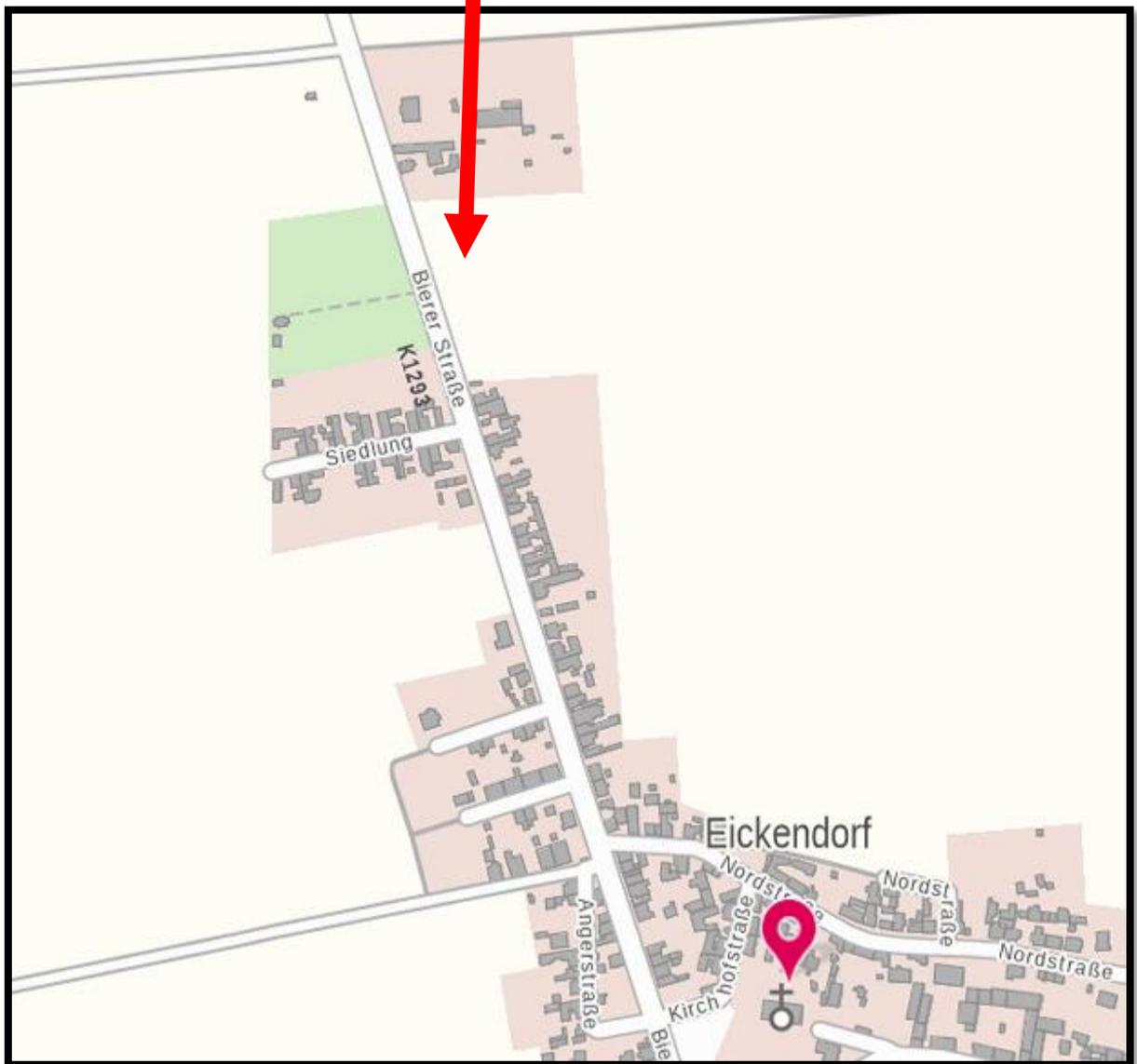
- Die Vorhabenfläche ist bis auf das Baugrundstück Bierer Straße Nr. 30 (Teilfläche des Flurstücks 10253) un bebaut und hat eine Fläche von ca. 0,73 ha.
- Die weiteren Flächen im Plangebiet (Teilflächen der Flurstücke 10255; 42/1; 42/2; 350/41; 10261 und 10262) werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- 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 / LVermGeo LSA, 2020

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 (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. November 2020 (GVBl. LSA S. 630)

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. Einsprechend Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 12.12.2020 ist der B-Plan nicht raumbedeutsam.

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.

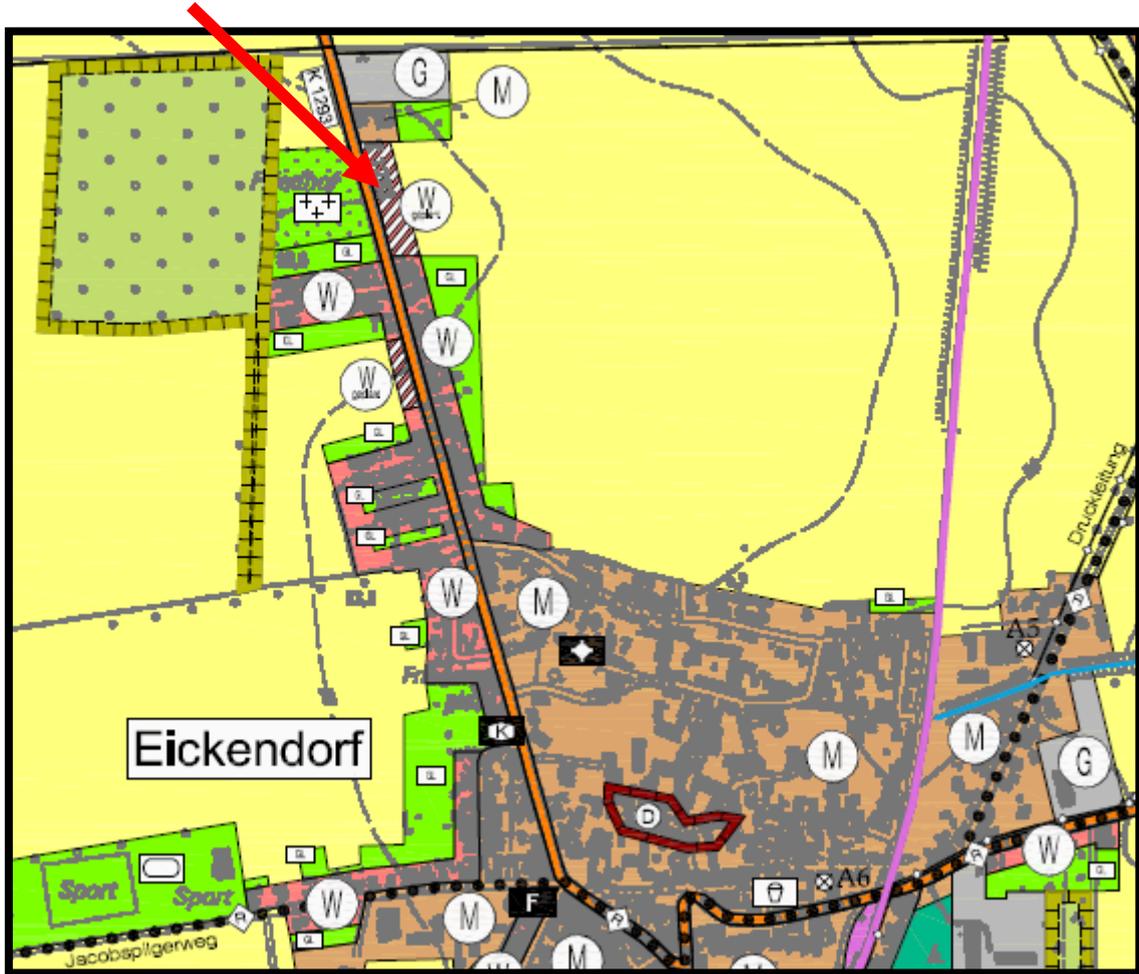
Für den Bereich des Bebauungsplanes liegt folgender Bauleitplan vor:

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) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/-003167-12

/

3. Plananlass/ Zielsetzung

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 respektive des Siedlungszusammenhangs dient – etwa unter den Gesichtspunkten der Verdichtung und der Vermeidung anderweitig erforderlicher verkehrlicher Anbindungen – der Verringerung der Flächeninanspruchnahme“ (BT-Drucks. 18/2111, S. 4).

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung basiert auf der Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsbereich. Mit der Voraussetzung des Tatbestandsmerkmals der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Planungsrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich, wie bereits in der Begründung auf Seite 12 erläutert, zuzuordnen. Die von den bebauten Grundstücken entlang nördlich und südlich der „Bierer Straße“ umgebene Fläche kann dem Siedlungsbereich zugeordnet werden, da sie im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht ist. Zudem ist ein Siedlungszusammenhang erkennbar. Weiterhin ist die Maßnahme als eine Nachverdichtung im Sinne der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu beurteilen.

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 Punkt 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 (Stadt villen). 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. 20 und 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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 6 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 gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB 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.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume und sonstige Gehölze. Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Bördeland“ (Baumschutzsatzung) vom 11.02.2010.

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

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Wohngebiet „Bierer Straße“ in der Gemeinde Bördeland OT Eickendorf, sind im Rahmen der nachgelagerten Fachplanungen, Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Salzlandkreises vom 03.02.2021

➤ Untere Landesentwicklungsbehörde

Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau.

Für Eickendorf ist ein geförderter Ausbau vorgesehen und größtenteils bereits umgesetzt. In den Entwurfsunterlagen werden Angaben zu Telekommunikationslinien gemacht. Ungeachtet dessen ist gemäß § 77i Abs. 7 TKG im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabel, mitverlegt werden.

➤ Fachdienst Gesundheit

Der Fachdienst Gesundheit stimmt dem Planentwurf nach der Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA zu. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise angeführt:

Die Auswirkungen des Klimawandels können die Luftqualität in Innenräumen negativ beeinflussen. Dieser Aspekt ist bei der Planung von Bauvorhaben und Wohnkonzepten nicht außer Acht zu lassen. Präventiv ist auf ein verändertes Lüftungsverhalten im Sommer zu verweisen. Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3 und 14 Abs. 1 und 2 TrinkwV i. V. m. §37 IfSG einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß der §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 der TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren.

Ein wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1h betragen.

Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.

➤ Untere Naturschutzbehörde

Im Bereich der OD Eickendorf und des Plangebietes befinden sich Alleen bzw. einseitige Baumreihen. Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind nach § 21 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderungen führen können, sind verboten.

- **Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst**
- Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst führt aus, dass die Gemeinde Bördeland als Träger der Freiwilligen Feuerwehr nach § 2 BrSchG für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich zuständig ist. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.
Durch die Gemeinde Bördeland ist zu prüfen, ob sich bei Umsetzung der im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bördeland erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.
 - Die Prüfung auf die Betroffenheit des Gebietes durch Kampfmittelverdachtsflächen ist festzustellen, dass im Bereich des o. g. Planverfahrens entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) und Erkenntnisse keine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen ist. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten.

Hinweise entsprechend Stellungnahme Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 14.01.2021

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Für den Bebauungsplan "Bierer Straße" in Eickendorf gilt:

Bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, sind für den Bereich der Antragsfläche nicht geplant.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine Bedenken oder besonderen Hinweise.

Hydro- und Umweltgeologie:

Aus hydrogeologischer Sicht sind beim gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bedenken zu äußern oder Hinweise zu erteilen. Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach im LAGB vorliegenden Daten mehr als 5 m.

Soweit für Bauvorhaben eine Niederschlagswasserversickerung geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind. Auskunft zu den zu berücksichtigenden Grundwasserständen erteilt der Landesbetrieb für Hochwasserschutz.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.01.2021

Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über unsere Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 330 1903 oder im Internet unter <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> beantragen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 21.01.2021

Grundsätzlich gelten aber für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 (3) DenkmSchG LSA.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Acacon Netz GmbH Oschersleben vom 11.01.2021

- Wir sind interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen.
- Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.

Die Trassierungsplanung unserer Neuanlagen erfolgt durch das Planungsbüro und muss unter Berücksichtigung der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen erfolgen.“ Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht mehr zulässig. Eventuell daraus resultierende Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Erdgas Mittelsachsen GmbH vom 09.12.2020

Im Bereich des Bebauungsplans in Eickendorf zwischen den Objekten Bierer Straße 29 und Bierer Straße 30 gibt es zurzeit noch keine Versorgungseinrichtungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH.

Die Straße ist bis zum Objekt Bierer Straße 29 mit Erdgasleitungen erschlossen.

Bei entsprechendem Interesse wäre also auch eine weitere Erschließung möglich.

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zum

Bebauungsplan „Bierer Straße“

Satzung, Februar 2021

Gemeinde/Planungsträger:

Gemeinde Bördeland
Magdeburger Straße 3
39221 Bördeland, OT Biere

Planungsbüro:

IVW Ingenieurbüro GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

zuständiger Bearbeiter:

Herr Dipl. Ing. (FH) Christoph Alberts
Tel.: 0391/4060363
Mail: alberts@ivw-gmbh.eu

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Anlass	3
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes.....	6
4	Methodik	7
5	Relevanzprüfung	8
6	Konfliktanalyse	14
6.1	Vorhabenbeschreibung	14
6.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	14
6.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	15
7	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	22
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	22
7.2	CEF-Maßnahmen	22
8	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	23

1 Anlass

Aufgrund der derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen ist innerhalb der Gemeinde *Bördeland* eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Ziel der Gemeinde ist es, ortsansässige Bürger an die Gemeinde und hier speziell an die Ortschaft Eickendorf zu binden bzw. Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan kurzfristig und bedarfsgerecht Bauland für die Errichtung von fünf Eigenheimen und einem Wohn- und Geschäftshaus zur Verfügung gestellt werden. Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes wird mit der Schaffung dieses Planungsrechts eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits durch eine Scheune bebaut. Der südliche Teil befindet sich in landwirtschaftlicher Nutzung. Somit handelt es sich um eine sogenannte Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich fällt. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Die Planung entspricht dem raumordnerischen Ziel, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Bereitstellung von Bauland die Potentiale der Innenentwicklung und damit vorrangig bereits erschlossene Flächen im Inneren der Ortschaft, bzw. Flächen, die durch eine einfache Erweiterung vorhandener Infrastruktur erschlossen werden können, zu nutzen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,73 ha.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten des artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrums auf der auszuweisenden Baufläche zu überprüfen. Ziel der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist die Zusammenfassung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotentiale und die Gegenüberstellung möglicher Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Auf diese Weise soll eine eventuelle Notwendigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sowie bei Bedarf deren Zulässigkeit ermittelt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für verschiedenartige Beeinträchtigungen beinhaltet.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten*

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zu beachten ist, dass sich das Störungsverbot des Absatzes 1 des Paragraphen 44 BNatSchG neben den europäischen Vogelarten ausschließlich auf die streng geschützten Arten bezieht, während die restlichen Verbote für alle besonders geschützte Arten gelten.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen A oder B der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) aufgeführt sind,
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,
- in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten),
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 2 (besonders geschützte Arten)
 - § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Verordnung über gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland eine besondere Verantwortung trägt (Verordnung derzeit noch nicht erlassen).

Folgende Arten gelten zusätzlich als streng geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97),
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 3 (streng geschützte Arten).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG **zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft** sowie **nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben** im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches), besondere Maßgaben:

- Sind im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann.

- Das Entnahmeverbot des Abs. 1 Nr. 1 gilt nicht für erforderliche Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere sowie ihrer Lebensformen abzielen (Umsiedlung u.ä.).
- Das Verbot des Abs. 1 Nr. 3, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Punkte entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Dies bedeutet, dass bei Vorliegen eines im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensierenden zulässigen Eingriffes bzw. dass im Rahmen der Bauleitplanung nur die Arten des Anhangs IV sowie die europäischen Vogelarten der artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind. Für diese Arten ist nur in Fällen, in denen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht erfüllt werden können, neben der Bau- und Plangenehmigung eine Ausnahme oder Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich¹. Arten der Bundes- bzw. EG-Artenschutzverordnung sind von der Prüfung ausgenommen, soweit sie nicht zusätzlich in den oben genannten Schutzkategorien aufgeführt sind.

Im Bebauungsplan sollte der Artenschutz insoweit geprüft werden, als dass grundsätzliche Aussagen über die Vereinbarkeit mit der geplanten Flächennutzung getroffen werden können. Auszuschließen ist eine Bebauung nur, wenn eine Umsetzung aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf Dauer nicht möglich ist:

„Im Bebauungsplan sollten einzelne Grundstücke, deren Bebauung § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer entgegensteht, durch entsprechende Festsetzungen von der Bebauung ausgeschlossen werden. Führt die Planung dazu, dass in großen Teilen des überplanten Bereiches in Zukunft permanente Lebensstätten auf Dauer nicht mehr zu Verfügung stehen, muss dies in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nur die der dauerhaften Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbote sind relevant, keineswegs hingegen vereinzelt gefährdete Lebensstätten. Einer Zerstörung kann nur bei der Errichtung des Bauvorhabens entgegengewirkt werden, nicht zuletzt, weil sich im überplanten Bereich bei einem als Angebotsplan ausgerichteten Bebauungsplan der Zustand von Natur und Landschaft von der Verabschiedung des Planes bis zur Realisierung der festgesetzten Bauvorhaben wesentlichen ändern kann.“²

¹ BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand 2010), Online-Publikation, <https://www.la-na.de/Veroeffentlichungen.html>, Abruf 2019.

² LOUIS, HANS WALTER: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.

3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich am nördlichen Ortsrand der ca. 15 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Ortschaft Eickendorf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich mit einer Größe von ca. 0,73 ha auf Teilflächen der Flurstücke 10253, 10255, 42/1, 42/2, 350/41, 10261 und 10262 der Flur 2 in der Gemarkung Eickendorf. Der nördliche Teil der Fläche, der an ein Wohn- und Geschäftsgrundstück mit Lagerhalle und Großgarage angrenzt (Vorhaben- und Erschließungsplanes „Bauhof Eickendorf“), ist mit einer Scheune bebaut. Hierzu gehörte zudem ein Wohnhaus, das durch ein Feuer zerstört und abgerissen wurde. Westlich, jenseits der Bierer Straße gelegen, befinden sich der Friedhof sowie Privatgärten. Die östlich gelegenen Flächen werden wie auch der südliche Bereich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Südlich befinden sich die Wohnbebauung entlang der Bierer Straße sowie rückwärtige Privatgärten.

Der ehemals bebaute Bereich um die verbliebene Scheune im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird zur Straße hin von geschotterten Hofflächen eingenommen und wird im rückwärtigen Bereich als Lagerfläche genutzt. Hier ist die Fläche aufgrund intensiver Befahrung größtenteils vegetationsfrei. Randliche Rasenbereiche können den Trittrassen zugeordnet werden. Entlang der Grundstückseinfriedungen sind wenig ausgebildete ruderales Staudensäume vorhanden. Bis auf zwei Walnussbäume (*Juglans regia*) die innerhalb des eingefriedeten Bereiches stehen, ist das Plangebiet gehölzfrei. Die außerhalb der Umzäunung liegenden Flächen werden durch den bördetypischen Schwarzerdeacker eingenommen. Dieser wird intensiv genutzt und war zum Zeitpunkt der Begehung bereits umgebrochen.



Scheune und ehemals bebauter Bereich



eingezäuntes, ehemals bebautes Grundstück



**Walnussbäume im Randbereich
des Grundstücks**



**intensive Ackernutzung im südlichen
Plangebiet und östlich an-
grenzenden Flächen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4 Methodik

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten,
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art,
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 3 durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung trifft die zuständige Naturschutzbehörde.

Die Vorhabensfläche wird auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten hin untersucht. Dies erfolgt in erster Linie durch eine Abschätzung vorhandener Habitatstrukturen auf ihre Eignung diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen. Tiefergreifend erfolgt bei einem Vorhandensein entsprechender Lebensräume eine Sichtuntersuchung, ob entsprechende Arten bzw. deren offensichtliche Lebensstätten vorhanden sind.

Eine entsprechende Flächenbegehung wurde am 23.10.2020 durchgeführt.

5 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat allgemein die Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potenziell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind. Anhand der auf der Untersuchungsfläche vorkommenden Lebensraumtypen wird ermittelt, welche Arten im Planungsraum *voraussichtlich* erwartet werden *können*. Grundlage hierfür bilden das Internet-Handbuch der Arten des Anhangs IV der FFH-R des BfN³ sowie die Artenschutzliste Sachsen-Anhalt⁴.

Die Feststellung der Relevanz sagt damit noch nichts über das tatsächliche Vorhandensein der Arten auf den zu untersuchenden Flächen sowie der vorhabensbezogenen Betroffenheit der als relevant erachteten Arten aus.

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der im Vorhabengebiet zu findenden Lebensräume und eine Kurzbeschreibung hinsichtlich ihrer theoretischen, gemäß der rechtlichen Vorgaben wertgebenden Artenausstattung. In der darauffolgenden Tabelle wird die Relevanz dieser Arten ermittelt.

Lebensraumtyp Bebauung

Je nach Art, Alter und Zustand bemisst sich der faunistische Wert von Gebäuden. Einen sehr geringen Wert besitzen dabei moderne, hochgradig gedämmte Gebäude, mit nischenarmen Fassaden. Ältere strukturreiche Gebäude sowie Ruinen hingegen ermöglichen insbesondere eine Besiedlung durch höhlen- und nischenbewohnende Tierarten. In erster Linie sind hier verschiedene Vogelarten (Eulen, Schwalben, Nischen-/Halbhöhlenbrüter) sowie Fledermäuse (Wochenstuben, Tages- und Überwinterungsquartiere) zu betrachten.

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, Abruf 2020.

⁴ LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT: Artenschutzliste Sachsen-Anhalt; Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen den Arten, Sand 2018; Online-Publikation, https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf, Abruf 2020.

Der Lebensraumtyp beschränkt sich im Plangebiet auf ein Gebäude, dessen Weiternutzung auch zukünftig vorgesehen ist. Aufgrund der bisherigen und zukünftigen Nutzung wird für dieses Gebäude wenig artenschutzrechtliches Potenzial und damit keine Relevanz gesehen.

Lebensraumtyp Ruderalfluren

Ruderalfluren sind spontan entstandene, nicht landwirtschaftlich genutzte Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern, ein- und zweijährigen Kräutern auf anthropogen stark veränderten, nährstoffreichen Standorten. Sie sind in optimaler Ausprägung sehr blüten- und insektenreich und damit als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Weniger ausgeprägte Ruderalfluren werden dagegen oft von Dominanzbeständen einiger weniger Arten gebildet. Ihr ökologischer Wert für die Fauna ist zumeist geringer.

Im Plangebiet kommt der Lebensraumtyp nur in schmalen, wenig optimal ausgebildeten Säumen entlang der Einfriedungen vor. Das artenschutzrechtliche Potenzial wird als gering erachtet und damit keine Relevanz gesehen.

Lebensraumtyp Gehölze/Gebüsche

Strauchartige Gehölze dienen einer Vielzahl von Tierarten als Lebensraum und beherbergen insbesondere in störungsarmer Lage eine artenreiche Vogelfauna. Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel, die in dichten Strukturen der Sträucher ausreichenden Brutraum finden. Weiterhin dienen Blüten als Insektenweide. Durch Fledermäuse werden Gehölze häufig als Leitstrukturen während der Jagdflüge genutzt.

Der Lebensraumtyp wird im Plangebiet ausschließlich durch zwei Walnussbäume repräsentiert. Diese wiesen zum Zeitpunkt der Ortsbegehung keine Sing- bzw. Greifvogelnester auf. Die meisten Singvogelarten bevorzugen dichten Strauchbewuchs bzw. dichtverzweigte Baumkronen als Niststätte. Die eher lockerverzweigten Kronen von Walnussbäumen werden hierfür nicht als optimal angesehen, zumal die beiden Bäume im Plangebiet im direkten Wirkungsbereich von Menschen stehen. Auch für eine Besiedlung durch Greifvögel werden die beiden Bäume durch den direkten menschlichen Wirkungsbereich (Straße, genutztes Grundstück) als ungeeignet angesehen. Für eine Quartiernutzung durch Fledermäuse sind sie zu jung (fehlende Höhlen und Spaltenquartiere). Eine Nutzung als Leitstruktur ist aufgrund des Einzelstandortes nicht gegeben. Das artenschutzrechtliche Potenzial wird als gering erachtet und damit keine Relevanz gesehen.

Lebensraumtyp Intensivacker

Die Artenvielfalt intensiv genutzter Ackerflächen ist allgemein sehr eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche bspw. durch Greifvögel und Vögel, die angrenzende Biotopstrukturen (Gehölze, Gehölzsäume usw.) besiedeln sowie zur Rast während des Zuges (Gänse, Möwen, Kiebitz, Silberreiher u.ä.) genutzt. Nur wenige der relevanten Arten nutzen Ackerflächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht (z.B. Feldlerche, Feldhamster). Beim Feldhamster richtet sich die Besiedlungsfähigkeit nach der Bodenart und dem Wasserhaushalt des Bodens, da dieser zur Anlage der tiefreichenden Baue tiefgründig und bindig sowie trocken (ganzjährig tiefe Grundwasserstände) sein muss.

Für das Rastgeschehen spielen insbesondere solche Landwirtschaftsflächen eine Rolle, die eine gewisse Entfernung zum menschlichen Wirkungsbereich aufweisen („Sicherheitsabstand“). Bebaut werden soll ein Streifen, der direkt an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt und zwischen bebauten Flächen liegt und diesen „Sicherheitsabstand“ somit unterschreitet. Aufgrund der Weiträumigkeit der direkt an das Plangebiet anschließenden Ackerflächen fällt auch der Flächenverlust, der sich durch das Heranrücken des menschlichen Wirkungsbereiches an nutzbare Flächen ergibt, kaum ins Gewicht. Eine Relevanz in Bezug auf Rastvögel wird damit nicht gesehen. Für weitere Arten des Lebensraumtyps erfolgt nachfolgende Relevanzprüfung.

Tabelle 1: Relevanzprüfung

(§ - zutreffend bzw. aufgeführt, bg - besonders geschützt, sg - streng geschützt)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
Säugetiere								
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	§			bg	sg	Lebensraumtyp Intensivacker Ackerbaugebiete in offenen, ausgedehnten Bördelandschaften; Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland); tiefgründige, schwere Böden (oft Löß) mit einem Grundwasserspiegel deutlich unter 1,20 m; Fortpflanzungsstätte: Sommerbaue ca. 40-50 cm unter der Erdoberfläche; Nahrungshabitat: Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland); Ruhestätte: während der Fortpflanzungszeit wie Fortpflanzungsstätte, im Winter Winterbaue bis zu 2 m unter der Erdoberfläche (frostfrei)	geeignete Habitate vorhanden ⇒ relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
Vögel								
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche		§			bg	Lebensraumtyp Intensivacker Bruthabitat: trockenes - wechselfeuchtes offenes Gelände mit niedriger Vegetation: Ackerkulturen, Grünland und Brachen; Nahrungshabitat: Ackerkulturen, Ruderal-, Brach- und Grünlandflächen; Ruhestätte: traditionell genutzte Schlafplätze am Boden auf Stoppeln und anderen abgeernteten Feldern bzw. auf Brachflächen mit niedrigem oder lockerem Bewuchs, während der Fortpflanzungszeit in Nestnähe	geeignete Habitate vorhanden ⇒ relevant
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn		§			bg	durch Hecken, Gebüsche, Säume und Blühstreifen reich strukturierte Agrarlandschaften; Bruthabitat: dichte Vegetation an Hecken- und Gebüschrändern sowie entlang von Feldrainen und Wegrändern; Nahrungshabitat: Landwirtschaftsflächen (Stoppel- und Hackfruchtfelder), Brachflächen; Ruhestätte: wie Bruthabitat	Flächen kaum strukturiert, keine Habitateignung ⇒ nicht relevant
offenlandbejagende Greifvögel (Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan)			§	A		sg	Lebensraumtyp Intensivacker gehölzdurchsetztes Offenland; Bruthabitat: Bruthabitat: Waldränder mit geeigneten Horstbäumen (mind. mittleres Baumholz: Brusthöhendurchmes-	als Nahrungshabitat geeignet ⇒ relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
							ser > 35 cm), Baumhecken, Feldgehölze; Nahrungshabitat: Niedrigwüchsiges, lückiges Offenland mit Grenzlinien; Ruhestätte: Horst (auch Wechselhorste) und angrenzende Gehölze, außerhalb der Brutzeit Gehölze im Nahrungshabitat	

Alle weiteren im Anhang IV aufgeführten Arten, insbesondere die dort aufgeführten Pflanzenarten, sind in Lebensraumtypen beheimatet, die am Vorhabensstandort nicht vorkommen und können somit ohne Berücksichtigung bleiben.

6 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung des Abs. 5 eintreten.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren sowie um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, können in diesem Zusammenhang Vermeidungs- sowie vorgezogene, speziell dem Artenschutz zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden. Ziel ist es, sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben. Ist dies nicht möglich, ist der Nachweis zu führen, dass naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung mehrerer Wohnhäuser sowie eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha. Durch den Bauleitplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Zufahrt, die das Wohngebiet von der Bierer Straße aus erschließt, ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Baugrundstücke überbaut werden können. Zulässig sind Einzelhäuser, die bis zu 2 Geschosse aufweisen dürfen. Das Plangebiet soll auf seiner Ostseite mit einer Strauchhecke aus heimischen Gehölzen abgegrenzt werden. Hierzu wird eine entsprechende Bepflanzungsfläche festgesetzt.

6.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen können. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer temporärer oder dauerhafter Art sein.

baubedingte Wirkfaktoren

Durch die eigentlichen Bauarbeiten sind vor allem temporäre Reize zu erwarten, die eine vergrämende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben können. Hierzu gehört neben der ständigen Sichtbarkeit von Menschen, die durch das Vorhandensein und den Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen verursachten akustischen Emissionen. Neben der Vergrämung kann es durch Bauarbeiten und

Baufahrzeuge bei entsprechendem Vorhandensein zur direkten Tötung von Tieren kommen, die einen nur kleinen Mobilitätswert aufweisen.

anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt ist eine dauerhafte Überbauung der Bodenfläche durch die Errichtung der geplanten Gebäude zu betrachten. Hierdurch können Lebensräume oder Teillebensräume geschützter Arten verloren gehen. Es kann es zu einem direkten Tötungsrisiko kommen, wenn Nistplätze oder Bauanlagen überbaut und Gelege, Jungtiere aber auch adulte Individuen zerstört bzw. getötet werden. Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, müsste man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungshabitate gänzlich zerstört werden würden und die Tiere keine Möglichkeit hätten, Ausweichflächen zu nutzen.

betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen sowie optische Störungen treten durch die Frequentierung der beplanten Flächen auf. Die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung bewirken. Eine entsprechende Frequentierung der Bierer Straße sowie im Bereich der angrenzenden Wohngebäude und Gärten ist bereits im Bestand vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung der beplanten Fläche ist davon auszugehen, dass sich hier derzeit kaum Areale, die störungsfrei sind, finden werden.

6.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren wird nachfolgend das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf die als untersuchungsrelevant ermittelten Arten untersucht. Hierbei finden mögliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Berücksichtigung. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen, d.h. ob die Populationen der betroffenen Arten trotz Umsetzung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabensbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Am Standort wurde am 23.10.2020 bei sonnigem Wetter eine Begehung der Vorhabensfläche durchgeführt.

relevante Art/Artengruppe	
Feldhamster (<i>Cricetus cricetus</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Intensivacker Ackerbaugebiete in offenen, ausgedehnten Bördelandschaften; Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland); tiefgründige, schwere Böden (oft Löß) mit einem Grundwasserspiegel deutlich unter 1,20 m; Fortpflanzungsstätte: Sommerbaue ca. 40-50 cm unter der Erdoberfläche; Nahrungshabitat: Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland); Ruhestätte: während der Fortpflanzungszeit wie Fortpflanzungsstätte, im Winter Winterbaue bis zu 2 m unter der Erdoberfläche (frosthfrei)	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hauptverbreitungsgebietes des Feldhamsters in der Magdeburger Börde. Es enthält nutzbare Habitatstrukturen, die eine Besiedlung - wenn derzeit auch nicht nachgewiesen - möglich machen.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen werden durch die Bauarbeiten keine einzelnen Individuen getötet oder in ihrer Gesundheit und Freiheit beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster ⇒ funktionserhaltende Maßnahme - Feldhamster (Bedarfsmaßnahme)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG) - nur streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen kommt es durch das Vorhaben zu keinen Störungen innerhalb der genannten Zeiträume.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population? Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster ⇒ funktionserhaltende Maßnahme - Feldhamster (Bedarfsmaßnahme)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe

Feldhamster (*Cricetus cricetus*)

Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? ja nein

⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine besiedelten Baue zerstört oder beeinträchtigt.

Wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt? ja nein

Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ja nein

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster

⇒ funktionserhaltende Maßnahme - Feldhamster (Bedarfsmaßnahme)

Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein? ja nein

Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich? ja nein

relevante Art/Artengruppe	
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Intensivacker Bruthabitat: trockenes - wechselfeuchtes offenes Gelände mit niedriger Vegetation: Ackerkulturen, Grünland und Brachen; Nahrungshabitat: Ackerkulturen, Ruderal-, Brach- und Grünlandflächen; Ruhestätte: traditionell genutzte Schlafplätze am Boden auf Stoppeln und anderen abgeernteten Feldern bzw. auf Brachflächen mit niedrigem oder lockerem Bewuchs, während der Fortpflanzungszeit in Nestnähe	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Nutzbare Habitatstrukturen auf der Vorhabensfläche vorhanden; kein Nachweis von Individuen zum Zeitpunkt der Flächenbegehung.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇒ Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Bauarbeiten keine eventuell auf der Ackerfläche vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen bzw. Lebensformen (Gelege, Jungvögel) käme. Im näheren Umkreis sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, die zur Fortpflanzung und Nahrungsbeschaffung genutzt werden können. Ein indirektes Tötungsrisiko durch die Überbauung der Nahrungsflächen und damit durch Nahrungsflächenentzug kann damit ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG) - nur streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇒ Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser, wie auch für überwinternde Tiere sind im näheren Umkreis weiterhin ausreichend und gleichwertig vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (landwirtschaftliche Nutzung, KFZ-Verkehr). Während der Überwinterungs- oder Wanderzeiten können die gehölzfreien Teile des Plangebietes dagegen als Nahrungshabitat genutzt werden. Im näheren Umkreis sind auch hier weitere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe	
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	
werden können, so dass erhebliche Störungstatbestände auch hier ausgeschlossen werden können.	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)	
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? ⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Ungenutzte Fortpflanzungsstätten (Nester) können unberücksichtigt bleiben, da die Art für jede Brutsaison neue Nester anlegt. Im nahen Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die als Ruhestätten genutzt werden können und einer ggf. traditionellen Schlafplatznutzung entsprechen.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe	
offenlandbejagende Greifvögel (Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan u.a.)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Intensivacker gehölzdurchsetztes Offenland; Bruthabitat: Waldränder mit geeigneten Horstbäumen (mind. mittleres Baumholz: Brusthöhendurchmesser > 35 cm), Baumhecken, Feldgehölze; Nahrungshabitat: Niedrigwüchsiges, lückiges Offenland mit Grenzlinien; Ruhestätte: Horst (auch Wechselhorste) und angrenzende Gehölze, außerhalb der Brutzeit Gehölze im Nahrungshabitat	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Im Plangebiet sind keine als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbaren Habitatstrukturen vorhanden (entsprechende Horst- und Ruhebäume ca. 160 m nördlich); Nutzung als Nahrungshabitat möglich; kein Nachweis von Individuen zum Zeitpunkt der Flächenbegehung.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ Der Eingriffsbereich, der frei von geeignetem Baumbestand ist, ist nicht als Fortpflanzungshabitat geeignet. Damit kann eine Verletzung/Tötung nicht mobiler Jungtiere bzw. Zerstörung von Gelegen ausgeschlossen werden. Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. An das Untersuchungsgebiet angrenzend sind weitere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt werden können. Ein indirektes Tötungsrisiko durch Nahrungsflächenentzug besteht nicht.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG) - nur streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ Der Eingriffsbereich, der frei von geeignetem Baumbestand ist, ist nicht als Fortpflanzungshabitat geeignet. Störungen bspw. durch Scheuchwirkungen u.ä. während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können damit ausgeschlossen werden. Entsprechende Störungen außerhalb des Reproduktionszeitraumes, hier insbesondere während der Überwinterungs- und Wanderzeiten, sind nicht zu befürchten bzw. werden nicht dazu geeignet sein, den Fortbestand der lokalen Population erheblich zu beeinträchtigen, da mit dem angrenzenden unbebauten Offenland geeignete Ausweichflächen ortsnahe zur Verfügung stehen.	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe	
offenlandbejagende Greifvögel (Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan u.a.)	
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)	
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ Die Vorhabensfläche ist insbesondere aufgrund mangelnder Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ungeeignet, so dass keine Entnahme, Schädigung, Zerstörung erfolgt bzw. zu befürchten ist. Geeignete Baumbestände sind relativ ortsnah vorhanden, so dass die Funktionalität unverändert gegeben bleibt.	
Wird die Funktionalität gewahrt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

7 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Arten zu vermeiden oder zumindest auf ein Minimum zu reduzieren und dienen damit der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.

Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung auf der Ackerfläche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Auch bei einem zeitlich späteren Baubeginn wird so eine Ansiedlung zu Fortpflanzungszwecken und eine daraus folgende Tötung oder Störung vermieden.

Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster

Da zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes und der eigentlichen Bebauung einige Zeit vergehen kann, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Untersuchung der betroffenen Ackerfläche auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen. Sollen die Erdarbeiten im Zeitraum September bis April beginnen (siehe *Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel*), ist die Begehung zwischen Ende August und Ende September nach Abschluss der Ernte aber zwingend noch vor dem Umbruch der Flächen durchzuführen.

Hinweis:

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf inzwischen vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle unverzüglich die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

7.2 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion) werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Damit soll eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden.

CEF-Maßnahme - Feldhamster (Bedarfsmaßnahme)

Sollte im Zuge der *Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster* eine Besiedlung der beplanten Ackerflächen durch den Feldhamster festgestellt werden, ist in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises für eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche zu sorgen.

8 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass für die als relevant erachteten Arten keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Besondere Maßnahmen des Artenschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Für den Feldhamster, für den eine Habitateignung festgestellt wurde, wurden weitere Untersuchungen in das folgende Baugenehmigungsverfahren verschoben. Nach aktuellem Stand werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren Untersuchungen nötig.