

## **BEBAUUNGSPLAN – BEGRÜNDUNG**

### **0. Rechtsgrundlagen**

### **1. Allgemeines**

### **2. Erfordernis der Planaufstellung**

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

### **4. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situationen**

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

5.1 Baubestand (aktuelle Nutzungen)

5.2 Verkehrliche Erschließung

5.3 Stadttechnische Erschließung

### **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

6.1 Art der baulichen Nutzungen

6.2 Maß baulichen Nutzungen

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

6.4 Örtliche Bauvorschriften

6.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

### **7. Umweltbericht**

7.1 Anlass der Planung

7.2 Lage im Raum

7.3 Untersuchungsumfang

7.4 Geplantes Vorhaben

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

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

7.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Nachteiligen Auswirkungen

7.8. Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

7.9. Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

### **8. Flächenbilanz**

## 0. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, zuletzt geändert durch Artikel 2 b des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 804)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), geändert durch Gesetz vom 15.08.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 550),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg Beschluss der Regionalversammlung vom 31.01.2006.

## 0.3 Darstellungsform

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der vom Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde am 10.04.2006 mit der Genehmigungsnummer A9-1709/06 erteilt.

Der Plan wird aufgrund der Flächengröße der Gemeinde im Maßstab 1:250 erstellt. Dieser Maßstab gewährleistet die eindeutige Darstellung.

## 1. Allgemeines

Land: Sachsen-Anhalt  
Landkreis: Schönebeck  
Verwaltungsgemeinschaft: „Südöstliches Bördeland“

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

Seit dem 01.01.2005 gehört die Gemeinde Eggersdorf mit den Gemeinden Bier, Welsleben, Eickendorf, Großmühligen, Kleinmühligen und Zens zur Verwaltungsgemeinschaft „Südöstliches Bördeland“.

Die Zahl der Einwohner in Eggersdorf betrug am 31.03.2006 1 330 Einwohner.

In dem am 31.01.2006 von der Regionalversammlung beschlossenen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg ist die Gemeinde Eggersdorf als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Magdeburger Börde, ausgewiesen.

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist für die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Eggersdorf lediglich eine Eigenentwicklung anzustreben.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde verfügt über zwei Baugebiete in der Ortslage, das Wohngebiet „Rötheweg“ und das Wohngebiet „Tränkestraße“ diese beiden Wohngebiete sind zu 100% ausgelastet. Im Flächennutzungsplan werden die im Bereich des Sportplatzes vorhandenen Freiflächen ebenfalls für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Dies konnte bisher nicht realisiert werden, da der Erschließungsaufwand hier sehr hoch ist und von der Gemeinde zur Zeit nicht die Voraussetzungen hat hier Baurecht zu schaffen bzw. diese Flächen zu erschließen.

Die Gemeinde strebt an Flächen innerhalb der Ortslage zu bebauen, um eine Verdichtung der Ortslage zu erreichen.

Eine Bewirtschaftung sehr großer Hausgärten ist nicht mehr zeitgemäß und kann besonders älteren Eigentümern nicht zugemutet werden. Eine Verwahrlosung dieser Flächen wäre vorprogrammiert.

Die überplanten Flächen befinden sich im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Eggersdorf.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen die Grundlage für die Planung der zukünftigen Wohnbebauung.

Die Umsetzung dieser Festsetzungen gewährleistet ein harmonisches Einfügen der geplanten Baukörper in das Ortsbild.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 10 001 und Teilflächen aus 242/53 der Flur 5 der Gemarkung Eggersdorf.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca.1905 m<sup>2</sup>.

## **4. Übergeordnete und sonstige Planungen**

Die Gemeinde Eggersdorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser wurde am 11.11.1996 genehmigt.

2003 erfolgte die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 22.12.2003 vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt wurde.

Von der Änderung sind die im vorliegenden Plan überplanten Flächen nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die vorliegende Planung entspricht somit den im Flächennutzungsplan dokumentierten planerischen Absichten der Gemeinde.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Baubestand (aktuelle Nutzungen)

Die überplanten Flächen werden zur Zeit als Hühnergarten und Hausgarten genutzt.

### 5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist von der Lindenstraße aus zu erreichen.

Eine kurze Stichstraße mit einer geplanten Breite von 4,0 m ermöglicht die Erreichbarkeit der zu bebauenden Flächen. Diese Stichstraße ist eine private Zuwegung.

### 5.3 Stadttechnische Erschließung

Alle erforderlichen Medienleitungen sind in der Lindenstraße vorhanden.

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis ebenfalls von der Lindenstraße aus gewährleistet.

## 6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind auf Grund der Lage und der verkehrstechnischen Anbindung bauliche Anlagen gemäß § 4 Abs.1, 2 BauNVO zulässig.

Diese Festsetzung begründet sich aus der Lage der Wohnbaufläche.

Die Wohnbauflächen befinden sich abseits von Sammel- bzw. Haupterschließungsstraßen.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und 3 folgende Werte festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,4
- eingeschossige Bauweise

Eine eingeschossige Bauweise entspricht der bereits vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung und gewährleisten somit ein harmonisches Einfügen der geplanten Wohnbebauung.

### 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise festgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

### 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

#### 6.5 Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu verbleiben. Es ist zu versickern bzw. aufzufangen. Das im Bereich der Zufahrtstraße anfallende Niederschlagswasser ist in dem im Seitenbereich anzuordnenden Grünstreifen zu versickern.

Es wird empfohlen als Befestigung der Zufahrt ein Ökopflaster zu verwenden, das es ermöglicht, dass ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickert.

#### 6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingehenden Hinweise werden, soweit es erforderlich ist in den Bebauungsplan übernommen.

### 7. Umweltbericht

#### 7.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 04 „An der Lindenstraße“. Zu diesem Bebauungsplan ist entsprechend des Baugesetzes der nachfolgende Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

#### 7.2 Lage im Raum

Der Untersuchungsraum liegt in Eggersdorf, westlich an die Lindenstraße angrenzend. Die Umgebung des Untersuchungsraumes wird ausschließlich zur Wohnnutzung genutzt.

#### 7.3 Untersuchungsumfang

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

#### 7.4 Geplantes Vorhaben

Im Geltungsbereich soll ein Wohngebäude, in einem wie vor beschriebenen allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 errichtet werden.

#### 7.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und Umweltnutzungen, einschließlich der Kulturgüter

##### - Schutzgut Mensch

###### Siedlungsnutzung

Der Untersuchungsraum liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Eggersdorf.

Im umgebenden Bereich ist ausschließlich eine Wohnbebauung mit Haugärten anzutreffen.

##### - Schutzgut Boden und Geologie

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

##### - Schutzgut Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Schutzgut Grundwasser:

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

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

- Schutzgut Klima und Luft

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

Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,7 °C (Klimastation Zerbst) und die mittlere Julitemperatur 17,5 °C. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei ca. 541 mm.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Untersuchungsraum wurden die folgenden Biotoptypen festgestellt.

BGg	Hausgärten mit Laubgehölzen auf den Wohngrundstücken westlich der Erschließungsstraße
-----	---------------------------------------------------------------------------------------

Der Untersuchungsraum liegt inmitten der Wohnbebauung der Gemeinde Eggersdorf.

- Schutzgut Landschaft:

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

Im Untersuchungsraum dominieren die benachbarte Bebauung. Es handelt sich um eine Fläche, die von allen Seiten von einer Bebauung bzw. Hausgärten eingeschlossen wird.

- Kulturgüter

Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des Denkmalschutzgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werkzeuge im unveränderten Zustand zu erhalten.

#### 7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Auch bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine natürliche Entwicklung nicht gegeben. Die Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage und würde durch die Nutzungen in der Umgebung beeinflusst werden. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche wieder gärtnerisch genutzt wird. Eine naturnahe Entwicklung ist wegen der Lage innerhalb der Ortschaft nicht zu erwarten.

- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Mit dem Vorhaben wird in die gewohnte Umwelt des Menschen eingegriffen, da sich das Landschaftsbild verändert. Die benachbarte Wohnnutzung wird wahrscheinlich nur während der Bauphase im geringen Umfang durch den Baulärm beunruhigt. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Durch die geringe Bedeutung des Gebietes als Erholungsraum (Nutzung der Hausgärten) hat das Vorhaben auch nur sehr geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen.

Die Nutzung der Hausgärten wird in der Bauphase durch Lärm und Staub von den Baustellen etwas eingeschränkt. Durch die neuen Wohngebäude mit Hausgärten vergrößert sich die nutzbare Erholungsfläche und somit die grundsätzliche Nutzbarkeit des Raumes durch die Bewohner. Das Vorhaben führt beim Schutzgut Mensch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die geplante Bebauung werden die Lebensräume von Tieren und Pflanzen auf der Gartenfläche zerstört.

Das Artenspektrum wird sich weiter in Richtung allgemein verbreitete Arten / Kulturfolger verschieben, denn es ist abzusehen, dass auf dem neuen Grundstück meist Grünflächen angelegt werden, die im Vergleich zum Bestand ein nur geringes Artenspektrum besitzen.

Durch den Bau der Gebäude und der Erschließungsanlagen (Straßen und Tiefbautechnische Erschließung) müssen die folgenden Vegetationsbestände zerstört werden:

- Gartenfläche mit Obstbaum und Nadelbaumbestand ca. 1905 m<sup>2</sup>

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

- Schutzgut Boden

Mit der Ausweisung des Wohngebietes im Bereich der Gartenfläche kommt es zu einer weiteren Versiegelung der Flächen.

Weiterhin wird durch die Erschließungsarbeiten die schützende oberste Bodenschicht entfernt, so dass Schadstoffe ungehindert bis in tiefere Bodenschichten bzw. ins Grundwasser gelangen können. Durch die geplanten Baumaßnahmen – Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauungen und Versiegelungen – kommt es direkt zum Verlust von Bodenflächen. Der Boden verliert auf diesen Flächen alle Funktionen im Landschaftshaushalt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Versiegelung /Überbauung von ca. 760 m<sup>2</sup> Boden vorbereitet.

Die Eingriffe durch die Versiegelung in das Schutzgut Boden müssen als nachhaltig angesehen werden.

- Schutzgut Klima

Durch den Bebauungsplan soll eine Bebauung vorbereitet werden. Durch die Verschiebung der Anteile von unbebauter zur bebauten (versiegelten) Fläche verändern sich die mikroklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum in Richtung „Stadtklima“.

Dies Verschiebung wird aufgrund der Größe und der Lage der überplanten Fläche als sehr gering eingeschätzt.

Die folgenden negativen Auswirkungen können bei einer verstärkten Versiegelung erwartet werden:

- Verringerung der Gesamtstrahlung (Sonnenscheintage)
- Erhöhung des Anteils an Bewölkung und Nebel
- Verringerung des Tau-Niederschlags und des Schneefalls
- Verringerung der relativen Luftfeuchte
- Erhöhung der Temperaturextreme

Dagegen stehen die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen, die einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben. Die Pflanzungen bauen Temperaturextreme ab und befeuchten durch die Verdunstung die Luft. Dicht bepflanzte Flächen bewirken eine Frischluftproduktion.

Wegen der Größe des Vorhabens sind auf das Klima des Gesamtraumes keine Auswirkungen zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

Durch die Abgrabungen (Baugruben für den Hoch- und Tiefbau) werden die grundwasserschützenden Bodenschichten entfernt. Auch kann es zu einer Absenkung bzw. Freilegung des Grundwassers kommen. Dadurch könnten Schadstoffe direkt ins Grundwasser gelangen. Durch die Versiegelung und Überbauung der Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate weiter eingeschränkt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser können als unerheblich eingeschätzt werden. Die Einschränkung der Grundwasserneubildung hat wegen der Lage in der bebauten Ortschaft keine messbaren Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt.

- Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben passt sich in die gewachsene Struktur der Umgebung ein und verursacht keine Eingriffe in das Landschaftsbild.

- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### 7.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs werden die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die hauptsächliche Vermeidungsmaßnahme besteht in der innerörtlichen Ausweisung des Wohngebietes. Damit kann einer weiteren Zersiedlung der offenen Landschaft vorgebeugt und der „Landschaftsverbrauch“ reduziert werden.
- Durch eine schnelle Begrünung der Grünflächen werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes reduziert wird. Mit den Grünflächen entstehen ebenfalls neue Lebensräume, die diesen Eingriff mindern.
- Durch den Bau der Zufahrt mit versickerungsfähigem Pflaster kann der Versiegelungsgrad reduziert werden.



- Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Umweltberichtes wird auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Balancierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 eine Eingriffsbilanz aufgestellt und die Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen.

7.8. Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

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

**geplanter Eingriff:**

	Fläche in m <sup>2</sup>	CIR-Code	Biotopwert lt. Richtlinie	Fläche x Biotopwert
100% Verlust durch Beseitigung der vorhandenen Strukturen	1905	Ag	5	9 525
<b>Summe</b>				<b>9 525</b>

**Situation nach Realisierung des Bebauungsplanes**

	Fläche in m <sup>2</sup>	CIR-Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Planwert
GRZ = 0,4 40% werden max. bebaut	651	BSwe	0	0
verbleibende Grundstücksfläche wird als Hausgarten gestaltet	976	BGg	6	5856
private Zufahrt	138	BVs	2	0
private Grünfläche entlang der Zufahrt	140	KGi	7	980
<b>Summe</b>	<b>1905</b>			<b>6 836</b>

Differenz: **2689**

Nach Realisierung der Baumaßnahme ist ein Wert von 2689 auszugleichen.

**geplante grünordnerische Maßnahmen:**

	Fläche in m <sup>2</sup>	CIR-Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Planwert
Pflanzen einer beidseitigen Baumreihe entlang der Zufahrt	2 x 35m x 3m =210 m <sup>2</sup>	HR	9	1890
Pflanzen einer Strauchhecke entlang der nördl. Grundstücksgrenze	34mx 3m= 102m <sup>2</sup>	HH	14	1428
<b>Summe</b>				<b>3 318</b>

Der Ausgleich des Defizits von 2689 kann durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

**Ausgleichsmaßnahmen auf privatem Grund:**

Es wird in der Planzeichnung festgeschrieben, dass eine 2-reihige Gehölzhecke zu pflanzen ist.

Die Realisierung hat auf dem Flurstück 10001 zu erfolgen.

**Pflanzvorschläge Gehölzhecke:**

- Corylus avellana Haselnuß
- Corylus maxima „Purpurea“ echte Blut-Hasel
- Syringa Flieder
- Spiraea Spierstrauch
- Jasminum echter Jasmin
- Philadelphus Pfeifenstrauch, falscher Jasmin
- Deutzia Deutzie, Sternchenstrauch

**Pflanzqualität:**

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100

Pflanzvorschläge im Bereich der Zufahrt:

- |                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| • Prunus cerasifera „Nigra“ | Blut-Pflaume                  |
| • Prunus avium „Plena“      | gefülltblühende Vogel-Kirsche |
| • Prunus serrulata „Kanzan“ | Japanische Nelken-Kirsche     |

Pflanzqualität:

Solitär, 3 x verpflanzt, Drahtballierung

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers zu erfolgen.

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

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

7.9 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen  
Mit den oben beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen bzw. die Funktionen können ersetzt werden. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass nach dem Bau des Wohngebäudes und der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

## 8. Flächenbilanz

-Verkehrsfläche	138 m <sup>2</sup>
-Wohnbaufläche:	1 627 m <sup>2</sup>
-private Grünfläche	140 m <sup>2</sup>
	-----

Die Gesamtgröße der überplanten Fläche beträgt ca. 1905 m<sup>2</sup>

  
Richter  
Bearbeiterin

## **Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan für das Wohngebiet „An der Lindenstraße“ in der Gemeinde Eggersdorf wurde am 28.09.2006 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den Planteilen A und B und der Begründung.

Die Begründung beinhaltet unter Punkt 7 den erforderlichen Umweltbericht.

In diesem Umweltbericht wurde die zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorhandene Nutzung und der jetzige Zustand aufgenommen und im Sinne des Naturschutzes unter Anwendung der - Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2006- bewertet.

Es wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und Umweltnutzungen einschließlich der Kulturgüter durchgeführt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens dargelegt.

Des weiteren wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgeführt.

Die daraus resultierenden grünordnerischen Festsetzungen sind Bestandteil des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes.

Die Untere Naturschutzbehörde der Landkreises Schönebeck hat in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2006 bestätigt, dass der geplante Eingriff in den Naturhaushalt angemessen ausgeglichen wird.

Es ist nach Realisierung des Vorhabens mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu rechnen.

Nach Abwägung aller Stellungnahmen, die während der Behördenbeteiligung eingegangen sind, kommen keine anderen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Dies ist vor allem der Größe und der geplanten Nutzung geschuldet.

Magdeburg, den 29.09.2006

*Richter*  
Richter  
Bearbeiter

