

Gemeinde Bördeland

Ortsteil Eggersdorf

Bebauungsplan 06

Wohngebiet „Am Bahnhof“

Begründung

Hat zur Genehmigung
vom: 23. 04. 2014
Az. 01. 70. 02/04. EGG - 042014
vorgelegen
Salzlandkreis

i.V. 

Bearbeitungsstand: Dezember 2013

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland
erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg



Inhaltsübersicht

0.0. Rechtsgrundlage

1.0 Allgemeines

2.0. Geschichtlicher Hintergrund, Notwendigkeit des Bebauungsplanes, Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Baugrundverhältnisse

- 2.1. Geschichte
- 2.2. Notwendigkeit des Bebauungsplanes
- 2.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2.4. Baugrundverhältnisse

3.0 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland, Bevölkerungsentwicklung

- 3.1. Flächennutzungsplan
- 3.2. Bevölkerungsentwicklung

4.0. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.3. Bauweise

5.0 Umweltbericht

- 5.1 Anlass der Planung
- 5.2 Lage im Raum
- 5.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung
- 5.4 Untersuchungsumfang
- 5.5 Geplantes Vorhaben
- 5.6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und Umweltnutzungen, einschließlich der Kulturgüter
- 5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens
- 5.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 5.9. Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen
- 5.10 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

6.0 Flächenbilanz

0.0. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan 06 für das Allgemeine Wohngebiet „Am Bahnhof“ im Ortsteil Eggersdorf richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1.0. Allgemeines

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

Die Gemeinde Bördeland liegt im Südosten der Magdeburger Börde. Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Nordosten an die Stadt Schönebeck (Elbe) sowie im Osten an die Stadt Barby und den Ortsteil Gnadau der Stadt Barby, im Südosten grenzt die Gemeinde Bördeland an die Stadt Calbe (Saale) und die Stadt Staßfurt und im Westen an die Verbandsgemeinde Egelner Mulde sowie die Gemeinde Sülzetal.

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

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

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

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

Die Zahl der Einwohner der Gemeinde Bördeland betrug am 25.04.2012 8 027 Einwohner, die des Ortsteiles Eggersdorf 1213.

In dem am 17.05.2006 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 entsprechend Pkt. 5.2.14 lediglich eine Eigenentwicklung anzustreben.

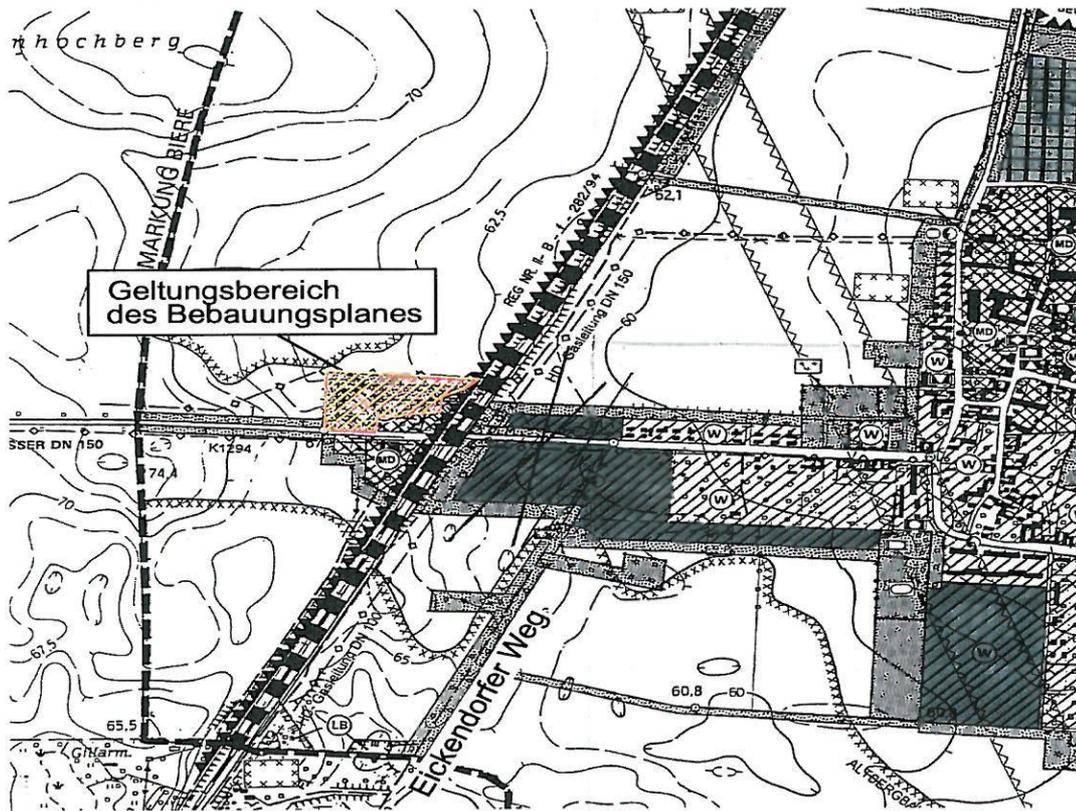
Betroffene Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg:

Die Gemeinde befindet sich im

- Ordnungsraum Magdeburg (Pkt. 5.1.2 REP MD) und im
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Magdeburger Börde“ (Pkt. 5.7.2 Z Nr. 2 REP MD).

Die ehemalige Gemeinde Eggersdorf verfügt über einen am 11.11.1996 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan gilt als Teilflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Bördeland fort. In diesem, am 18.02.1997 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan, sind diese Flächen als Dorfgebietsflächen dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan:



Die vorliegende Planung entspricht demnach nicht den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsabsichten Eggersdorfs und bedarf somit gemäß § 10 Abs.2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

2.0. Geschichtlicher Hintergrund, Notwendigkeit des Bebauungsplanes, Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Baugrundverhältnisse

2.1. Geschichte

Von Biere kommend befinden sich linker Hand vor der Bahnlinie Schönebeck – Staßfurt Wohnhäuser eines ehemaligen historischen Gutshofes. Diese Wohnhäuser, darunter auch eine denkmalgeschützte Villa, sind seit Jahren dem Verfall Preis gegeben.

Das Grundstück mit den Gebäuden ist mit der Geschichte Eggersdorf, mit der Kohleförderung in diesem Gebiet, eng verbunden. Im Gebiet von Eggersdorf wurde von 1857 bis 1925 im Tiefbau Braunkohle gefördert. Schächte dieser Kohleförderung sind auf dem Gelände noch zu finden.

Nach 1922 erwarb eine Getreidegroßhandelsfirma das Grundstück und errichtete die Villa und ein Jahr später das Wirtschaftsgebäude. 1929 wurde der Grubenschornstein abgerissen und die Gleise wurden zurück gebaut.

Die Schächte wurden 1977 verfüllt. Nach Aussagen der Abschlussdokumentation aus dem Jahre 2003, die beim Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegt, wurden für die untertägigen Auffahrungen (Strecken) und den „Schacht X“ nachteilige Auswirkungen auf die Tagesoberfläche ausgeschlossen.

2.2. Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die überplanten Flächen befinden sich im Außenbereich der Ortslage Eggersdorf.

Die Gemeinde beabsichtigt in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden alternative Wohnbauflächen zu denen im Ort vorhandenen Wohnbauflächen anzubieten. Es soll möglich sein, für junge Familien modernes Wohnen auf dem Land zu ermöglichen. Ziel der Gemeinde ist es, Wohnflächen für ein modernes Wohnen auf dem Lande für mobile junge Menschen sowie für Senioren anzubieten.

Es wird angestrebt, die vorhandene Villa zu sanieren und wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Ergänzend zu den vorhandenen auszubauenden Wohngebäuden soll es möglich sein eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen ohne die Siedlung zu erweitern.

Der Erhalt der geschichtlich wertvollen Bausubstanz, d.h. die Reaktivierung des Standortes ist nur möglich, wenn eine zusätzliche Bebauung möglich ist. Diese zusätzliche Bebauung soll jedoch nur in den noch erkennbaren äußeren Abgrenzungen der ehemaligen Bebauung erfolgen.

Ziel der Gemeinde ist es diese entstandene Splittersiedlung zu erhalten und den Verfall dieser für Eggersdorf geschichtlich wertvollen Gebäude zu stoppen.

Das Ortsbild von Biere bzw. von der BAB 14 kommend wird aufgewertet, ein Schandfleck verschwindet sowie eine mögliche Unfallquelle für spielende Kinder wird beseitigt.

2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Die Größe der überplanten Fläche beträgt 11 000 m², 1,1 ha.

Der Ortsteil Eggersdorf der Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Hier soll, besonders an Haltepunkten des Öffentlichen Personennahverkehrs, Wohnbebauung vorgesehen werden. Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bahntrasse Schönebeck-Staßfurt.

Der Abstand der Wohnhäuser zur Bahntrasse wird ca. 130 m betragen. Die Beeinträchtigungen, die von der Bahntrasse ausgehen, können jedoch als gering eingeschätzt werden, da die Bahntrasse nur am Tage von der Regionalbahn und vom Güterverkehr befahren wird.

Stündlich verkehrt die Regionalbahn einmal auf dieser Strecke.

Im 1996 genehmigten Flächennutzungsplan sind diese Flächen als geplantes Dorfgebiet vorgesehen. Die vorliegende Satzung entspricht somit nicht den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsabsichten der Gemeinde und bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Bördeland wird in dem sich z.Z. in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan diese Flächen als Wohnbauflächen ausweisen.

Da sich der Flächennutzungsplan z.Z. in Aufstellung befindet, wird das Verfahren nach § 8 Abs. 3 durchgeführt. Hiernach kann ein Bebauungsplan im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn er aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Dem Grundsatz, dass der Innenentwicklung, d.h. der Verdichtung der Ortslage ein besonderes Augenmerk geschenkt wird, kann in Eggersdorf nicht entsprochen werden. Vorhandene bebaubare Baulücken stehen nicht zur Verfügung (s.S.9).

2.4 Baugrundverhältnisse

Ein Baugrundgutachten liegt für diesen Bereich nicht vor.

Eventuell erforderliche Angaben sind über ein Baugrundgutachten einzuholen.

3.0 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland, Bevölkerungsentwicklung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat beschlossen für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Der Vorentwurf hierzu ist gegenwärtig in Bearbeitung.

Die sieben Gemeinden, die sich zur Einheitsgemeinde Bördeland zusammengeschlossen haben, verfügen alle über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, bzw. über genehmigte Änderungen.

Ort		genehmigt	rechtswirksam
Biere	Flächennutzungsplan	04.12.92	
Biere	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	11.02.2000	11.07.2000
Biere	2. Änderung des Flächennutzungsplanes	26.06.06	18.07.2006
Eggersdorf	Flächennutzungsplan	11.11.96	18.02.1997
Eggersdorf	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	22.12.03	24.01.2004
Eggersdorf	2. Änderung des Flächennutzungsplanes	16.11.09	27.11.2009
Eickendorf	Flächennutzungsplan	13.04.92	23.06.1992
Großmühligen	Flächennutzungsplan	24.07.92	16.05.1995
Kleinmühligen	Flächennutzungsplan	04.08.92	25.08.1992
Welsleben	Flächennutzungsplan	03.07.92	10.08.1992
Welsleben	1. Änderung des Flächennutzungsplanes	05.10.05	31.10.2005
Zens	Flächennutzungsplan	10.02.98	24.02.1998

In diesen Flächennutzungsplänen, die weiterhin Bestand haben, haben die Gemeinden Ihre damaligen Planungsabsichten dokumentiert.

Die Entwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass die Nachfrage nach Bauland für den Bau von Eigenheimen vor allem in den Ortslagen Welsleben und Eggersdorf gestiegen ist.

Dies begründet sich unter anderem in der landschaftlichen Lage und der sehr guten verkehrstechnischen Anbindung.

Eggersdorf hat einen Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs.

Über ein sehr gut ausgebautes Straßennetz ist man in wenigen Minuten auf der BAB 14 in Richtung Magdeburg bzw. Halle. Wenige Minuten fährt man über die K 1294 nach Schönebeck.

Die Ansiedlung des Rechenzentrums der Telekom in Biere und die damit verbundene Schaffung von neuen Arbeitsplätzen lässt eine Zunahme von Bauanträgen und die Nachfrage nach ansprechendem Wohnraum in der Gemeinde Bördeland erwarten. Jungen Familien soll ein attraktives Wohnen angeboten werden können.

Für die übrigen Ortslagen ist ein Rückgang der Anzahl der Bauanträge zu verzeichnen. In Vorgesprächen mit der Gemeinde zum künftigen Flächennutzungsplan für die Einheitsgemeinde Bördeland wurde zum Ausdruck gebracht, dass sich die Ortsteile Eggersdorf und Welsleben innerhalb der Gemeinde Bördeland als Wohnstandorte entwickeln werden.

In den Ortsteilen Eickendorf, Großmühlingen und Kleinmühlingen wird im zukünftigen Flächennutzungsplan auf die Ausweisung einiger, in den bestehenden Flächennutzungsplänen ausgewiesenen Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen verzichtet.

Dies werden in Eickendorf die Wohnbauflächen „Am Bahnhof“ und „Am Griesdorf“ in Großmühlingen die im westlichen Teil der Ortslage ausgewiesenen Wohnbauflächen, in Kleinmühlingen die im östlichen Bereich ausgewiesenen Dorf- bzw. Mischgebiete sowie die Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich der „Siedlung“ sein.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und der Grundsätze und Ziele des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg werden in der Gemeinde Bördeland Wohnbauflächen ausgewiesen, die dem Ziel der Eigenentwicklung (Pkt. 5.2.13 Z REP MD) entsprechen.

Das Vorhaben liegt gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planregion Magdeburg (REP MD Pkt. 5.7.1.1 Z) im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch das Vorhaben nur in einem 10m breiten Streifen entlang der nördlichen Grenze in Anspruch genommen.

Durch den Verzicht der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen Großmühlingen, Eickendorf und Kleinmühlingen wird insbesondere den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen. In diesen Orten war ursprünglich vorgesehen landwirtschaftlich genutzte Flächen für den Wohnungsbau in Anspruch zu nehmen.

3.2. Bevölkerungsentwicklung

Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Bördeland ist noch nicht so weit fortgeschritten, dass konkrete Zahlen über geplante Wohnbauflächen in der Einheitsgemeinde an dieser Stelle genannt werden können. Die gemäß Regionalem Entwicklungsplan anzustrebende Eigenentwicklung der Bevölkerung ist deshalb hier nur auf die Ortslage Eggersdorf bezogen.

Der ehemalige Landkreis Schönebeck, der sich im Salzlandkreis mit den Kreisen Aschersleben-Staßfurt und Bernburg wiederfindet, hatte in den letzten Jahren einen starken Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Die günstige Lage des Ortes Eggersdorf zur ehemaligen Kreisstadt Schönebeck, die günstige Anbindung an die BAB 14 in Richtung Magdeburg und Halle sind ein Grund dafür, dass die Einwohnerzahlen in Eggersdorf relativ konstant sind.

Junge Menschen, die im Umland einen Arbeitsplatz gefunden haben, haben sich in Eggersdorf Wohneigentum geschaffen.

Die nachstehende Tabelle verdeutlicht die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre:

Einwohnerzahlen: per 31.12. des jeweiligen Jahres (Quelle: Einwohnermeldeamt)

1997	1271
1998	1285
1999	1264
2000	1278
2001	1274
2002	1299
2003	1288
2004	1320
2005	1333
2006	1322
2007	1280
2008	1281
2009	1278
2010	1247
2011	1206
2012 (30.06.2012)	1213

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Bördeland bis zum Jahr 2025 um 18,4% gegenüber dem Bezugsjahr 2008 abnehmen wird. Überträgt man diese Prognose auf den Ortsteil Eggersdorf, so werden dort im Jahr 2025 1045 Einwohner leben.

Für die Gemeinde Bördeland ist gemäß Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in Bezug auf die Bevölkerungszahlen eine Eigenentwicklung anzustreben. Bei einem Zuwachs der Bevölkerungszahlen von 10% können Wohnbauflächen für 108 Einwohner ausgewiesen werden. Bei einer Belegungsdichte im Jahr 2025 von ca. 1,98 Einwohner pro Wohneinheit ergibt sich hieraus ein Bedarf von 53 Wohneinheiten.

Auslastung vorhandener B-Pläne bzw. Satzungen:

	Auslastung zu
• Gartenstraße	100%
• Rötheweg	100%
• Kleines Mühlenfeld	100%
• An der Lindenstraße	100%
• Eickendorfer Weg (1. Ergänzung der Innenbereichssatzung, genehmigt 1994)	100%
• Sportplatz	50%
• Eickendorfer Weg (2. Ergänzung der Innenbereichssatzung, als Satzung am 06.10.2011 beschlossen)	20%

Die Gemeinde verfügt zur Zeit über freie Bauplätze auf den Flächen im Bereich des Sportplatzes. Diese Flächen sind nur mit großem finanziellen Aufwand zu erschließen. Die Erschließung dieses Gebietes aus Eigenmitteln ist für die Gemeinde nicht möglich. Ein Bauträger konnte trotz großer Anstrengungen nicht gefunden werden.

Im Satzungsbereich „Sportplatz“ können mittelfristig 10-12 Grundstücke gebildet werden.

Im Oktober des vergangenen Jahres beschloss die Gemeinde die Satzung zur Erweiterung der Innenbereichssatzung im Eickendorfer Weg. Es soll möglich sein in diesem Bereich insgesamt 4-5 Wohnhäuser zu errichten. Ein Wohnhaus ist zwischenzeitlich bereits fertig gestellt und bezogen. Ein weiteres Wohnhaus ist im Bau, so dass hier eine Auslastung von 50 % vorliegt.

Leerstehende Wohnhäuser sind in Eggersdorf erfreulicherweise nicht vorhanden.

Eine erneute Begehung des Ortes ergab, dass in der Ortslage 4 Baulücken vorhanden sind. Diese bebaubaren Grundstücke stehen jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Sie sind im Privatbesitz und die zur Zeit vorhandene gärtnerische Nutzung soll bestehen bleiben.

Lage der Baulücken:



Erläuterungen zu den Baulücken:

Nr.	Beschreibung
1	Flurstück ist bereits bebaut (Ortsübersichtsplan ist noch nicht aktualisiert)
2	Gehört zu den angrenzenden Grundstücken, gärtnerische Nutzung
3	Baulücke
4-5	Für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und im FNP als GE dargestellt
6	Baulücke , z.Z. als Hausgarten genutzt
7-8	Vorbehaltsfläche für altersgerechtes Wohnen
9	Baulücke , z.Z. als Hausgarten genutzt
10	Baulücke , z.Z. als Hausgarten genutzt
11	Separationsfläche, für eine Bebauung ungeeignet, zu schmal
12	Flurstück ist bereits bebaut (Ortsübersichtsplan ist noch nicht aktualisiert)

Zusammenfassung der vorhandenen Bauflächen:

z.Z vorhandene bebaubare Baulücken

4

(werden z.Z. als Hausgärten genutzt und stehen nicht zur Verfügung)

Leerstand

keine

Bauplätze im vorhandenen Satzungsbereich
„Sportplatz)

ca. 10-12 Grundstücke

2. Ergänzung der Innenbereichssatzung
Eickendorfer Weg

ca. 2-3 Grundstücke

Dem Bedarf von 53 Wohneinheiten stehen die z.Z. möglichen 18 (12+4+2) Bauflächen gegenüber, d.h. bis zum Jahr 2025 kann der Ortsteil Eggersdorf gemäß der anzustrebenden Eigenentwicklung noch 35 WE ausweisen.

4.0. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich der Gemeinde zu gewährleisten, werden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB festgeschrieben.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die in die Satzung einbezogenen Flächen dienen ausschließlich der Wohnbebauung, bzw. der Erschließung der Wohngrundstücke. Die geplante Wohnbebauung hat dem Charakter der vorhandenen Bebauung zu entsprechen.

Es ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die max. zulässige Zahl der Geschosse wird auf zwei bzw. drei Vollgeschosse festgeschrieben.

Es soll die Möglichkeit bestehen, das Dachgeschoss zu 100 % ausbauen zu können.

4.3. Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt.

5. Umweltbericht

5.1 Anlass der Planung

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

5.2 Lage im Raum

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

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

5.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze:

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

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

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

Fachplanungen:

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

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

5.4 Untersuchungsumfang

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

5.5 Geplantes Vorhaben

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

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

- Schutzgut Mensch

Siedlungsnutzung

Der Untersuchungsraum liegt im westlichen Bereich der Ortslage Eggersdorf.

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

- Schutzgut Boden und Geologie

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

- Schutzgut Oberflächengewässer:

Direkt im Untersuchungsraum sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Schutzgut Grundwasser:

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

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

- Schutzgut Klima und Luft

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

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

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Untersuchungsraum wurden neben der vorhandenen Bebauung folgende Biotoptypen festgestellt.

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

- Schutzgut Landschaft:

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

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

- Kulturgüter

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

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

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

- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Mit dem Vorhaben wird in die gewohnte Umwelt des Menschen eingegriffen, da sich das Landschaftsbild verändert. Die benachbarte Wohnnutzung wird wahrscheinlich nur während der

Bauphase im geringen Umfang durch den Baulärm beunruhigt. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

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

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

Das Vorhaben führt beim Schutzgut Mensch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

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

- Schutzgut Boden

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

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

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

- Schutzgut Klima

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

- Schutzgut Wasser

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

- Schutzgut Landschaft

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

- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

- Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Fläche von insgesamt 3 686 m² einheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 - Die Versiegelung von Grundfläche ist auf das notwendige Maß zu beschränken, insbesondere sind Stellflächen, Zufahrten zu den Grundstücken usw. überwiegend wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. durch Rasengittersteine, fugenweites Pflaster oder Schotterrasen).
- Durch eine schnelle Begrünung der Freiflächen werden wieder klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der Eingriff in den Naturhaushalt des Gebietes reduziert wird. Mit den Grünflächen entstehen ebenfalls neue Lebensräume, die diesen Eingriff mindern.
- Durch den Bau der Zufahrten mit versickerungsfähigem Pflaster kann der Versiegelungsgrad reduziert werden.

5.9. Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

Vorhandene Situation:

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

Pflanzqualität:

verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100

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

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

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

5.10 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

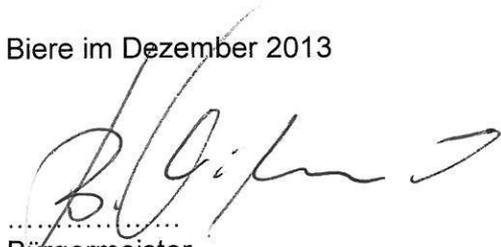
Nach Realisierung der Baumaßnahme ist davon auszugehen, dass der erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

6. Flächenbilanz

- Wohnbaufläche insgesamt	9.353 m ²
davon 3686 m ² Strauchhecke	
- Verkehrsfläche	1 327 m ²
- Verkehrsinsel	320 m ²

Geltungsbereich der Satzung	11 000 m²

Biere im Dezember 2013


.....
Bürgermeister

Gemeinde Bördeland

Sitz: Biere
Magdeburger Straße 3
39221 Bördeland
Tel.: 03 92 97 / 2 60
Fax: 03 92 97 / 2 61 13

