

Gemeinde Bördeland

Ortsteil Biere

Bebauungsplan Nr. 07

Wohngebiet

„Obere Feldstraße-Teil A- im Ortsteil Biere“

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg



Inhalt

0.	Rechtsgrundlagen	3
1.	Allgemeines	4
2.	Ziele der Raumordnung, Erfordernis der Planaufstellung	5
3.	Übergeordnete und örtliche Planungen	5
4.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
5.	Beschreibung des Plangebietes	6
6.	Planungskonzept	6
6.1	Erschließung	6
7.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4	Örtliche Bauvorschriften	7
7.5	Grünordnerische Festsetzungen	8
8.	Hinweise	8
9.	Umweltbericht	8
9.1	Anlass der Planung	8
9.2	Lage im Raum	8
9.3	Untersuchungsumfang	8
9.4	Geplantes Vorhaben	8
9.5	Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und Umweltnutzungen, einschließlich der Kulturgüter	9
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	10
9.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
9.8	Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen	12
9.9	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	13
10.	Flächenbilanz	13

0. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 07 Wohngebiet „Obere Feldstraße Teil A im Ortsteil Biere“
richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 283),
- 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)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBL. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBL. LSA S. 466, 469)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- 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)
- 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. Allgemeines

Lage im Raum:

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

Die Gemeinde liegt im Südosten der Magdeburger Börde . Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Osten an die Stadt Schönebeck (Elbe) sowie die Gemeinde Gnadau, Wespen und Tornitz, im Süden an die Stadt Calbe (Saale) und die Gemeinden Förderstedt und im Westen an die Gemeinde Borne sowie die Gemeinde Sülzetal.

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

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

Seit dem 29.12.2007 gehört die Ortschaft Biere 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 31.03.2008 8 579 Einwohner, die des Ortsteiles Biere 2 431.

2. Ziele der Raumordnung, Erfordernis der Planaufstellung

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) sind für die Ortschaft Biere als Bestandteil der jetzigen Gemeinde Bördeland die folgende Festsetzungen getroffen:

- Lage im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“
- Lage im Ordnungsraum zum Oberzentrum Magdeburg.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) enthält folgende Festsetzungen:

- Lage im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“
- Vorranggebiet mit der Wirkung eines Eignungsgebietes zur Nutzung der Windenergie Nr.1 Biere /Borne

Für die Gemeinde Bördeland mit der Ortschaft Biere sind im REP keine weiteren Festsetzungen getroffen. Der Ort ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Die Entwicklung der Gemeinde darf entsprechend Pkt. 5.2.14 nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen.

Im genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind ca. 70 WE als Prognose für den Eigenbedarf ausgewiesen. Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes mit ca. 5 Einfamilienhäusern entspricht somit der vorgesehenen Eigenentwicklungsmöglichkeit und ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den Ausbau dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen planungsrechtlich zu konkretisieren.

Es werden Festsetzungen aufgenommen, die es gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügen und es gilt den Eingriff in den Naturhaushalt festzustellen und die geeigneten Maßnahmen aufzuzeigen, die diesen Eingriff kompensieren.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die ehemalige Gemeinde Biere verfügt über einen am 26.06.2006 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Plan wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Bördeland-Kurier, Jahrgang 2006, Nr. 07 vom 18.07.2006 rechtsverbindlich. In diesem

Flächennutzungsplan hat die Gemeinde ihre Entwicklungsvorstellungen für die nächsten Jahre dargestellt.

Auf den durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen ist im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 8/21, 8/20, 8/19, 426/8, 427/8, 428/8, 429/8, 423/8, 424/8, 425/8 und teilweise 430/8 der Flur 8 der Gemarkung Biere.

Als Planungsgrundlage diente die vom Bauamt der Gemeinde Bördeland zur Verfügung gestellte Liegenschaftskarte.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 10 400 m².

5. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Biere.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und stellt sich durch die intensive Ackernutzung als eine durch die Landwirtschaft typisch geprägte Landschaft dar. Das Gebiet ist durch die Feldstraße erschlossen.

Es gibt keine Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile im Plangebiet.

6. Planungskonzept

Auf den als Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesenen Flächen soll es möglich sein fünf Wohnhäuser zu errichten.

6.1 Erschließung

Verkehr

Die Erreichbarkeit der Flächen wird über die vorhandenen Verkehrsanlagen ermöglicht.

Der Straßenabschnitt der Feldstraße ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausgebaut.

Der momentane Zustand kann, in anbetracht des geringen Verkehrsaufkommens, jedoch als annehmbarer Zustand angesehen werden. Es sind bereits mehrere Grundstücke über diesen

Abschnitt der Feldstraße erschlossen und bisher sind keine Beschwerden seitens der Anlieger bekannt.

Die Gemeinde Bördeland schließt mit den Bauherren eine Vereinbarung ab. In dieser erklärt die Gemeinde, dass der Ausbau der Feldstraße Bestandteil des Straßenbauprogramms der Gemeinde ist. Der Zeitpunkt des Ausbaus erfolgt nach der noch aufzustellenden Prioritätenliste der Gemeinde Bördeland.

Medien

Die Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben. Die Erschließung der Flächen mit Wasser - bzw. Abwasser ist demnach gesichert. Die Versorgung mit Elektroenergie kann ebenfalls problemlos realisiert werden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. 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.2 BauNVO zulässig.

7.2. 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

- maximal zweigeschossige Bauweise

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Der Umweltbericht (s. Pkt. 9) untersucht die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Naturhaushalt. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt erfasst und gewertet. Es werden geeignete Maßnahmen festgeschrieben, die gewährleisten, dass der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert wird.

8. Hinweise

Bodendenkmale

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Flächennutzungsplan wies die untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass sich in der Gemarkung Biere eine Vielzahl von archäologischen Fundstellen und Wüstungen befinden. Diese wurden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

In unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich (nördlich) des Bebauungsplanes ist eine archäologische Fundstelle aufgezeigt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind deshalb für die erforderlichen Erdarbeiten eine Genehmigung nach § 14 DenkmSchG LSA bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Salzlandkreises einzuholen.

9. Umweltbericht

9.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07 „Obere Feldstraße Teil A im Ortsteil Biere“. Zu diesem Bebauungsplan ist entsprechend des Baugesetzes (§ 34 Abs.5 BauGB) der nachfolgende Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

9.2 Lage im Raum

Der Untersuchungsraum liegt in Biere, im südlichen Bereich der Ortslage. Die Umgebung des Untersuchungsraumes wird nördlich, östlich und westlich zur Wohnnutzung genutzt. Im südlichen schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

9.3 Untersuchungsumfang

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

9.4 Geplantes Vorhaben

Im Geltungsbereich sollen ca. fünf Wohnhäuser errichtet werden.

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

- Schutzgut Mensch

Der Untersuchungsraum liegt im südlichen Bereich der Ortslage Biere.

Im umgebenden Bereich ist Wohnbebauung mit Hausgärten anzutreffen, bzw. südlich werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

- Schutzgut Boden und Geologie

Aussagen zum Boden und zur Geologie 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.

AI	Intensiv genutzter Acker
----	--------------------------

- 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, andererseits die landwirtschaftliche Nutzung.

- Kulturgüter

In unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine archäologische Fundstelle aufgezeigt. Insbesondere ist bei Erdarbeiten damit zu rechnen, dass Funde und Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) zutage treten werden. Die Entdeckung ist unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Es ist entsprechend des Denkmalsgesetzes LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Auch bei einer Nichtdurchführung des Vorhabens wäre eine natürliche Entwicklung nicht gegeben. Die Flächen sind verpachtet und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Eine naturnahe Entwicklung ist 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 während der Bauphase im geringen Umfang durch den Baulärm beunruhigt.

Das Vorhaben führt beim Schutzgut Mensch nicht zu mehr Beeinträchtigungen als zum gegenwärtigen Zeitpunkt.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Da es sich bei den überplanten Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, werden Lebensräume von Tieren und schützenswerten Pflanzen nicht zerstört.

- Schutzgut Boden

Durch den Bau der Wohnhäuser kommt es zur Versiegelung von Flächen. Diese Flächen gehen dem Naturhaushalt verloren.

- Schutzgut Klima

Durch den Bebauungsplan soll der Bau von Wohnhäusern vorbereitet werden. Die mikroklimatischen Verhältnisse im Untersuchungsraum werden sich nicht verschieben.

- Schutzgut Wasser

Die Auswirkungen auf das Grundwasser können als unerheblich eingeschätzt werden. Eine Einschränkung der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaft

Das Vorhaben passt sich aufgrund der Randlage in die Siedlungsstruktur der Umgebung ein und verursacht keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild.

- Kultur- und sonstige Sachgüter

Sollte das in der Nähe befindliche archäologische Bodendenkmal berührt werden, besteht die Möglichkeit einer Zerstörung bzw. Überbauung. Hierzu sollte die zuständige Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden um im konkreten Fall die Verfahrensweise abzustimmen.

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

- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch eine schnelle, intensive Bepflanzung und Gestaltung der verbleibenden Fläche werden klimaaktive Strukturen geschaffen, so dass der durch den Bau der Wohnhäuser erfolgte Eingriff in den Naturhaushalt reduziert bzw. kompensiert wird. Mit den Grünflächen entstehen neue Lebensräume.

- Kompensationsmaßnahmen

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

9.8. Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen

Auf 10 400 m² des Geltungsbereiches der Satzung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt.

Bewertung der vorhandenen Situation

Vorhandene Nutzung	Fläche in m ² ca.	Code	Biotopwert lt. Richtlinie	Fläche x Biotopwert
Intensiv genutzte Ackerflächen	10 400	AI	5	52 000
Summe	10 400			52 000

Situation nach Realisierung des Bebauungsplanes

geplante Nutzung	Fläche in m ²	Code	Planwert lt. Richtlinie	Fläche x Planwert
bebaute Fläche (40% bebaut, GFZ 0,4)	(10 400x0,4) 4 160	BW	0	0
Ziergarten (20% gärtnerisch zu gestalten)	(10 400x0,2) 2 080	AKC	6	12 480
sonstige Grünanlage (40%, Rasen, Sträucher, Obstbäume usw.)	(10 400x0,4) 4 160-1600 = 2 560	PYY	7	17 920
Vom Grundstückseigentümer anzulegende Baum-Strauchhecke auf den privaten Grundstücken als Abgrenzung zur offenen Landschaft	(160mx10m) 1600 m ²	HHA	14	22 400
Summe	10 400			52 800

An Hand des rechnerischen Nachweises kann festgestellt werden, dass nach Realisierung des Vorhabens der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert ist.

Es sind keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Darauf geachtet werden sollte, bzw. empfohlen wird, dass vorwiegend einheimische Gehölze zur Anwendung kommen.

Pflanzempfehlungen:

- Rosa rugosa Hunds-Rose
- Crataegus monogyna Ein-/Zweiggriffliger Weißdom
- Prunus spinosa Schlehe
- Cornus alba Hartriegel
- Corylus Haselnuss
- Amelanchier Felsenbirne
- Deutzia magnifica Lemoine Sternchenstrauch
- Sorbus aucuparia Eberesche

Um ein Wachsen der zu pflanzenden Gehölze auf andere Eigentumsflächen zu verhindern, ist beim Pflanzen ein Entwicklungsraum zu berücksichtigen.

9.9 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 der Wohnhäuser keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

10. Flächenbilanz

Im Bebauungsplan sind folgende Nutzungen ausgewiesen.

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	10 400 m ²	100,00
Wohnbaufläche	4 666 m ²	44,87
Grünfläche	5 734 m ²	55,13

Richter
Bearbeiterin