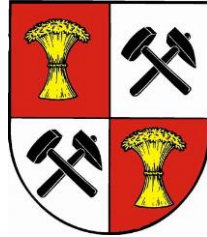


Gemeinde Bördeland, OT Eggersdorf
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 06
Wohngebiet „Am Bahnhof“

- Vorentwurf -



Gemeinde Bördeland
OT Eggersdorf

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 06
Wohngebiet „Am Bahnhof“

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland

erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg Ingenieurgesellschaft mbH
Halberstädter Straße 10
39112 Magdeburg
Tel.: 0391 / 25 66 - 0
email: info@pmi-md.de

Bearbeitungsstand: August 2019

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Allgemeines	4
3. Geltungsbereich, Art und Ziel der Satzung	5
4. Textliche Festsetzungen	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Bauweise	7
4.4 Private Grünfläche	7
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5. Erschließung des Plangebietes	9
6. Flächenbilanz	9

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 06 des Wohngebietes „Am Bahnhof“ im Ortsteil Eggersdorf der Gemeinde Bördeland richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften jeweils in ihrer derzeit gültigen Fassung:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170), Gl.-Nr.: 230.11;
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17. Mai 2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006;
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548);
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

2. Allgemeines

Lage des Plangebietes

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

Eggersdorf liegt im Südosten der Magdeburger Börde und südlich der Stadt Schönebeck (Elbe), 4,2 Kilometer Luftlinie entfernt. Der Ort ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen höchster Bodengüte.

In einem südöstlichen Halbkreis umrundet der vier Kilometer lange Murtzgraben das Dorf vom südwestlich gelegenen gewässerten Braunkohlenschacht bis zum Ortskern, wo er endet.

Nach der deutschen Wiedervereinigung wurde 1990 die LPG aufgelöst und von drei privaten Landwirtschaftsbetrieben abgelöst. Eine weitere Ortserweiterung erfolgte 1994 durch den Bau von zehn Einfamilienhäusern. Nach 300 Jahren wurde im Jahre 2000 die Eggersdorfer Schule geschlossen. 2005 entstand das Neubaugebiet „Rötheweg“, auf dem 31 Einfamilienhäuser errichtet wurden. Im Zuge der Kreisreform von 2007 wurde Eggersdorf zum 1. Juli 2007 zunächst in den neugebildeten Salzlandkreis eingegliedert und mit Wirkung zum 29. Dezember 2007 mit 1275 Einwohnern der neuen Gemeinde Bördeland zugewiesen

Der Bebauungsplan 06 - Wohngebiet „Am Bahnhof“ des Ortsteils Eggersdorf der Gemeinde Bördeland wurde am 12.12.2013 vom Gemeinderat der Gemeinde Bördeland als Satzung beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgte gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, war die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde notwendig. Am 23.04.2014 wurde die Satzung des Bebauungsplanes 06 gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch den Salzlandkreis, FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung genehmigt.

- Begründung –

Hauptziel der Gemeinde war es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die dort entstandene Splittersiedlung zu erhalten und den Verfall der dort vorhandenen, geschichtlich wertvollen Gebäude aufzuhalten.

Gleichzeitig wurde mit dem Bebauungsplan 06 die Voraussetzung zur Errichtung ergänzender Wohnbebauung geschaffen, um modernes Wohnen auf dem Land insbesondere für junge Menschen und Senioren zu ermöglichen.

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

Dieser Geltungsbereich wird mit der 1. Änderung um das Flurstück 21 erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 18.245 m².

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich eindeutig umrissen und dargestellt.

3. Geltungsbereich, Art und Ziel der Satzung

Nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes 06 im Jahr 2014 wurden die Vorhaben zur Neubebauung und Sanierung im Geltungsbereich konkretisiert. Ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude wurde bereits saniert und wird zu Wohnzwecken genutzt. Der Bau eines Einfamilienhauses hat ebenfalls begonnen.

Auch die geplante Straßenverkehrsfläche mit einer mittig angeordneten Grünfläche wurde schon realisiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 06 umfasst folgende Punkte:

- Entfall der privaten Verkehrsfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches, Verschiebung der Fläche für die Abfallentsorgung und Änderung „Private Verkehrsfläche“ in „Öffentliche Verkehrsfläche“.

Die Eigentumsverhältnisse im westlichen Bereich des Geltungsbereiches haben sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geklärt und verändert, so dass diese Verkehrsfläche nicht weiter zweckdienlich wäre. Die zweite Verkehrsfläche zentral im Bebauungsplangebiet wird nicht verändert. Diese wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ deklariert. Diese Fläche geht an die Gemeinde über. Dies erfolgt im Sinne der Gemeinde.

- Begründung –

- Verschiebung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

Zur optimalen Anordnung und Vermarktung der geplanten Neubebauung innerhalb der festgelegten Baugrenze werden die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ im Geltungsbereich verschoben. Dabei wird die zur Berücksichtigung der Umweltbelange festgesetzte Gesamtgröße dieser Flächen beibehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06 wird um das Flurstück 21 erweitert.

Dieses Grundstück war intensiv genutztes Ackerland. Von der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung wird seitens des Eigentümers abgesehen.

Diese Fläche soll als private Grünfläche im Sinne der Erholung und Aufwertung des Wohngebietes „Am Bahnhof“ und der Umweltbilanz dienen.

4. Textliche Festsetzungen

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in diesem Bereich des Wohngebietes „Am Bahnhof“ zu gewährleisten, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB festzuschreiben.

Die Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Planzeichnung im Planteil A festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Begründung –

Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen sind folgende Ausnahmen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Es dürfen also maximal 40 % des Baugrundstückes von baulichen Anlagen (wie Gebäuden, Nebenanlagen, befestigte Flächen) überdeckt werden.

Die maximal zulässige Zahl der Geschosse wird auf drei Vollgeschosse festgeschrieben.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Eingeschossige Gebäude als Nebenanlagen (beispielsweise Spielhäuser, Geräteräume, Schuppen) außerhalb der Baugrenze sind bis zu einer maximalen Einzelgrundfläche von 30 m² zulässig.

4.4 Private Grünfläche

Die private Grünfläche (Flurstück 21) ist zum Zweck der nicht erwerbsmäßigen privaten gärtnerischen Nutzung und zur Freizeitgestaltung anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Zur gärtnerischen Nutzung zählen Obst- und Gemüseanbau, die Nutzung als Grabeland, der Anbau von Zier- und Nutzpflanzen, sowie Wiesen- und Rasenflächen.

Zur Freizeitgestaltung werden die Anlage eines naturnahen Schwimmteiches mit einer maximalen Größe von 800 m² und einem maximalen Volumen von 1200 m³, sowie die Anlage einer Sandspielfläche mit einer maximalen Größe von 350 m² bei einer maximalen Aushubtiefe von 70 cm zugelassen.

- Begründung –

Ausgeschlossen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung, sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.

Jegliche, auch vorübergehende Wohnnutzung, ist unzulässig.

Eine Überbauung der privaten Grünfläche ist nur zulässig mit baulichen Anlagen gem. § 3. Außerdem zulässig sind bauliche Anlagen mit ihren Nebenanlagen, die dem genannten Nutzungszweck gem. § 3 entsprechen. Dazu gehören beispielsweise Gartenhäuser, Lauben, Schuppen zur Lagerung von Gartengeräten oder -erzeugnissen und Stallgebäude für größere Haustiere.

In Summe dürfen die baulichen Anlagen außerhalb von § 2 nicht mehr als 5,0 % der Gesamtgrundstücksfläche der ausgewiesenen privaten Grünfläche in Anspruch nehmen.

Gartenhäuser gem. § 6 sind in einfacher, eingeschossiger Holzbauweise, ohne Unterkellerung zu errichten.

Zur Gestaltung der privaten Grünfläche werden Aufschüttungen mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zugelassen. Diese sind grünordnerisch (durch Begrünung und Bepflanzung) zu gestalten.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die städtebaulichen Auswirkungen und Auswirkungen in Bezug auf Umweltbelange durch den Bebauungsplan werden im weiteren Verfahrensverlauf ausführlich betrachtet und umfassend abgewogen. Notwendige Festlegungen zur Berücksichtigung dieser Belange werden nach Erstellung des Umweltberichtes dementsprechend getroffen und festgesetzt.

- Begründung -

5. Erschließung des Plangebietes

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die direkte Lage an der Haupteerschließungsstraße „Am Bahnhof“ (K1294).

In den vorhandenen Straßen sind für die bereits vorhandene Bebauung alle Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Weitere Anschlüsse bzw. eine eventuell notwendige Erweiterung sind möglich.

6. Flächenbilanz

• Allgemeines Wohngebiet	9.500 m ²
davon	
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen	2.450 m ²
• Fläche für Abfallentsorgung	30 m ²
• Öffentliche Verkehrsfläche	735 m ²
• Öffentliche Grünfläche	305 m ²
• Private Grünfläche	7.675 m ²
davon	
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen	2.660 m ²
<hr/>	
• Geltungsbereich der 1. Änderung	18.245 m ²

aufgestellt:



Rogge
Planungsingenieurin