



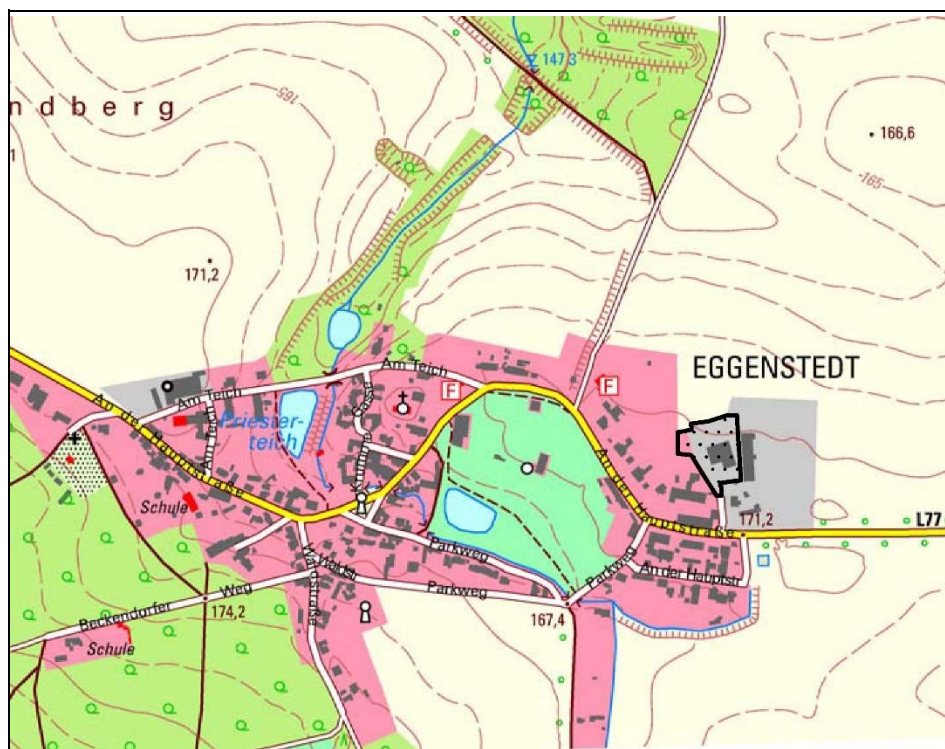
Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Nördlich An der Hauptstraße 1" in der Ortschaft Eggenstedt

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Dezember 2022



Lage in der Ortschaft Eggenstedt, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1-6022672/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr.039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Straßenverkehrsflächen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördlich An der Hauptstraße 1" in der Ortschaft Eggenstedt

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I S.1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2022 (GVBl. LSA S.130)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Osten der Ortschaft Eggenstedt der Stadt Wanzleben-Börde befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte, in der derzeit Pferde gehalten werden und Landtechnik abgestellt ist. Die baulichen Anlagen sind Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Eggenstedt. Auf dem Betriebsgelände westlich der Gebäudegruppe auf dem Flurstück 79 beabsichtigt der Eigentümer der Anlage die Errichtung eines Wohngebäudes für den eigenen Bedarf. Die Fläche ist Bestandteil des baulich genutzten Grundstücks, sie grenzt jedoch im Westen an die Gärten der Flurstücke 34/12 und 34/13 an. Aufgrund der nicht eindeutigen Zuordenbarkeit der Fläche zum Außen- oder Innenbereich hat der Landkreis Börde angeregt, über einen Bebauungsplan Baurecht für die Nutzung zu schaffen. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich kann das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Hieraus entwickelt der Bebauungsplan Dorfgebiet. Um die in Dorfgebieten erforderliche Nutzungsmischung zu gewährleisten, ist die Einbeziehung von Teilen der Gebäude der Pferdehaltung erforderlich. Die in das Plangebiet einbezogenen Flächen beinhalten eine Halle zum Abstellen von Landtechnik und ein Teil der Föhranlage. Der Pferdestall befindet sich auf dem benachbarten Flurstück 60. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Die Flächen sind Bestandteil der Betriebsstätte und des Siedlungsbereiches der Ortschaft Eggenstedt. Die geplante Nutzung

ist eine Nachnutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich. Sie ermöglicht eine Verdichtung der Nutzung. Die Planung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Ortschaften.

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.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 5.158 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche insgesamt 3.095 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Dorfgebieten allgemein nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes 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.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Eggenstedt nördlich des Grundstückes An der Hauptstraße 1. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

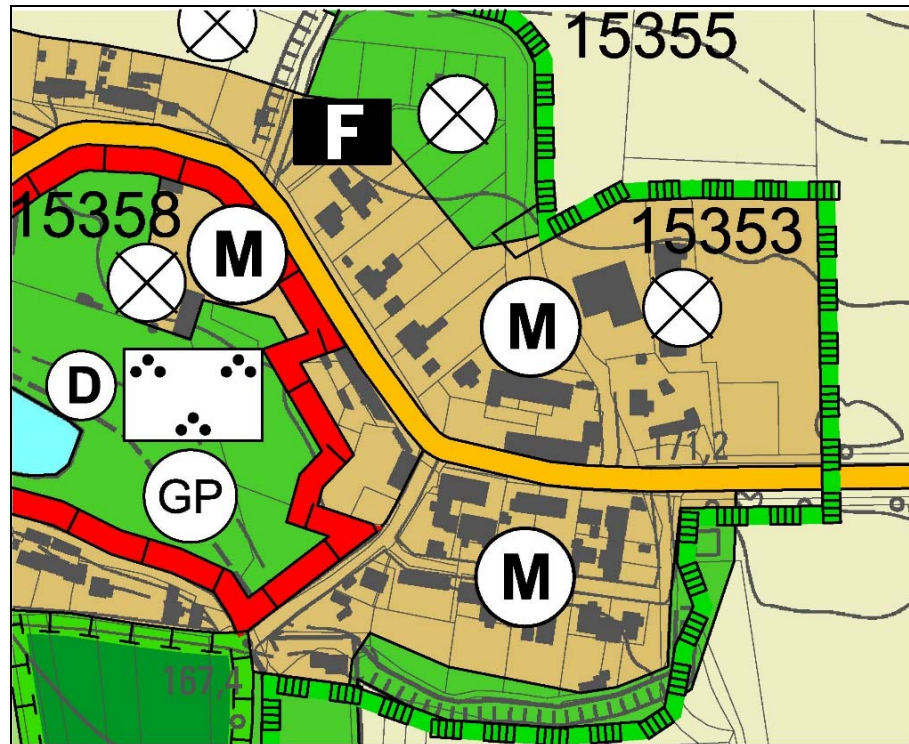
- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 83, 57 und einer geraden Linie zwischen dem südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 57 und dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 60
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 60
- im Süden von der Nord- und der Westgrenze des Flurstücks 61 und einer Parallele im Abstand von 13 Meter südlich der Nordgrenze des Flurstücks 82
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 34/18, 80, der Nordgrenze des Flurstücks 78 und der Ostgrenze der Flurstücke 34/13 und 34/12

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 74 (teilweise), 79, 81 und 82 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Eggenstedt. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Die angrenzenden Nutzungen sind im Süden und Westen gemischte Bauflächen der Ortslage, im Osten der Pferdestall und ein Reitplatz sowie im Norden Flächen für die Landwirtschaft.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde



[TK10 10/2016] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A
18/1-6022672/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiet fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegt. Darüber hinaus liegt ein zweiter Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vor.

Im Landesentwicklungsplan und im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Eggenstedt als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Dies betrifft nicht das als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzte kleinflächige Plangebiet.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.292 m². Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftlicher Betriebshof und für die Pferdehaltung genutzt. Die Straßenfläche ist im Bestand vorhanden.

3.2. Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Es kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausgegangen werden, dass die Böden im Plangebiet zur Bebauung geeignet sind. Gemäß der digitalen geologischen Karte 1:25.000 des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sowie nahegelegenen Bohrungen kommen im Gebiet oberflächennah Löss und Grundmoränen Sedimente vor. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Geschiebemergel bzw. -lehme kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe kommen. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest und nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann, auch wenn sich darüber eine Auffüllung befindet. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Der Standort ist daher nach erster Einschätzung nicht geeignet, um Niederschlagswasser mittels Anlagen zu versickern. Falls Versickerungen dennoch geplant werden, sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen von Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Grundwasser ist nach im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorhandenen Daten in Tiefen von größer 5 Meter unter Flur zu erwarten.

archäologische Belange

Im Plangebiet und im Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA (historischer Ortskern Mittelalter / Neuzeit; Einzelfunde undatiert; Kleindenkmal Mittelalter / Neuzeit). Das Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des mittelalterlich-historischen Ortskerns, welcher als archäologisches Flächendenkmal anzusehen ist. Ortskerne sind Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklungsprozesse. In ihren Böden befinden sich Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeiten, womit sie kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Ortskerne weisen jeweils individuelle Gepräge auf, so dass sie als seltene Denkmale mit beachtlichem Wert einzustufen sind. Darüber hinaus wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie auf bislang undatierte Einzelfunde aus dem Vorhabengebiet verwiesen. Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass bei der Errichtung des Wohnhauses begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation erfolgt gemäß Schreiben der oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA. Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit

Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021). Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Bodenbelastungen

Die Flurstücke 74 und 81 im Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde als Bestandteil der Altlastenverdachtsfläche Nr.15353 LPG Stallkomplex und Silo erfasst. Der ehemalige Stall und das Silo befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche hat somit vorsorgenden Charakter. Sollte auf diesen Flächen eine Nutzungssensibilisierung stattfinden, sind orientierende Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen erforderlich.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen wurde durch das Rechtsamt des Landkreises Börde, SG Ordnung und Sicherheit festgestellt, dass die Flurstücke 74, 81 und 82 als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden. Sofern eine Überprüfung durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen soll, sind dem Rechtsamt unter Benennung des Aktenzeichens S232/2022 folgende Unterlagen zweifach und in Papierform vorzulegen: Beschreibung der Maßnahme, Auflistung der Flurstücke nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer (mit Benennung der Eigentümer), Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche, Detailkarten mit erkennbarer und lesbarer Bezeichnung nach Flur / Flurstück einschließlich deren Grenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine längere Bearbeitungszeit zu erwarten ist. Wenn aus zeitlich oder technischen Gründen eine private Räumfirma auf eigene Kosten die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma erforderlich. Hierzu sind vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über das Rechtsamt des Landkreises Börde mit Benennung des Aktenzeichens S232/2022 vorzulegen: Bauherr, Auftraggeber mit vollständiger Anschrift, Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten, zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren, Zeitraum der Maßnahme, Ort / Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken, vorhabenbezogenes gegebenenfalls digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) gegebenenfalls mit Trassenverlauf in gut leserlichem Maßstab, Angabe verantwortlicher Personen mit Vorlage (in Kopie) entsprechendem Befähigungsnachweis. Den für dieses Aufgabengebiet autorisierten Firmen ist der Verfahrensweg bekannt.

Für das Flurstück 79 wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden

Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Dorfgebiete

Wie bereits in den allgemeinen Planungszielen angeführt, wurde das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Festsetzung von Dorfgebieten ist erforderlich. Sie ermöglicht die Bestandssicherung der bestehenden Nutzung für die Pferdehaltung und die Errichtung eines Wohngebäudes im Osten des Plangebietes, dem im Rahmen der Gebietsfestsetzung die Akzeptanz der durch die Tierhaltung entstehenden gebietstypischen Lärm- und Geruchsimmissionen zugemutet wird. Eine heranrückende Wohnbebauung eines allgemeinen Wohngebietes wird hierdurch vermieden. In Dorfgebieten ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für Dorfgebiete sieht die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6 vor. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung des Grundstücks soll die Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der in der dörflichen Randlage im Übergang zur offenen Landschaft städtebaulich vertretbaren Geschossigkeit. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Hierdurch sollen zu hohe Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen, vermieden werden. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter für das Hauptdach soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von mindestens 16 Grad. Untergeordnete Dächer und Dächer von Nebengebäuden können auch mit Flachdach ausgebildet werden, hierdurch ist die Nutzung von Photovoltaik auf diesen Dachteilen möglich.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgelegt. Unter Einhaltung der Baugrenzen können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise je nach Gebäudelänge errichtet werden. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße und den Außengrenzen von 3 Metern festgesetzt. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen und ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren. Nach Osten setzt sich die Bebauung unmittelbar mit der Föhranlage grenzüberschreitend und dem angrenzenden Pferdestall fort. Hier wurde die Baugrenze auf die Grenze des Plangebietes gelegt.

4.3. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Weg auf dem Flurstück 82 erschlossen. Die Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich dient der Sicherung der Erschließung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB. Inwieweit ein weiterer Ausbau der Straße erforderlich wird, ist gesondert zu entscheiden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Soweit Maßnahmen im öffentlichen Raum für den Anschluss an die Medien der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, sind diese über vertragliche Vereinbarungen zwischen Versorgungsträger und begünstigtem Bauherrn zu finanzieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird über einen städtebaulichen Vertrag vom begünstigten Bauherrn finanziert, so dass der Stadt Wanzleben – Börde keine Kosten entstehen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Durch den vorhandenen öffentlichen Weg auf dem Flurstück 82 ist eine straßenseitige öffentliche Erschließung von der Straße An der Hauptstraße vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Aufgrund der Entfernung des Flurstück 79 zu den Versorgungsleitungen An der Hauptstraße ist mit erhöhten Anschlusskosten zu rechnen. Es ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und dem Trink- und Abwasserverband Börde notwendig.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.
- Das Telekommunikationsnetz in Eggenstedt wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das kommunale Glasfasernetz der Stadt Wanzleben - Börde. Als Netzbetreiber hat die Stadt die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag an der Einmündung des Weges in die Straße An der Hauptstraße bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Aufgrund der Entfernung des Flurstück 79 zum Entsorgungskanal An der Hauptstraße ist mit erhöhten Anschlusskosten zu rechnen. Gegebenenfalls wird ein Druckentwässerungsverfahren mit Aufstellen und Betrieb eines Pumpwerks auf dem privaten Grundstück auf eigene Kosten notwendig. Es ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer und dem Trink- und Abwasserverband Börde notwendig.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Eggenstedt ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen soweit dies möglich ist.
- Löschwasserbereitstellung
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 wird aus den Löschwasserteichen gesichert. Gemäß den Ergebnissen der Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfes bestehen im Umfeld des Plangebietes keine Defizite der Löschwasserbereitstellung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 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 damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1bis 4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung 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. Für die Planung sind keine Sachverhalte erkennbar, die ein Abweichen von der gesetzlichen Regelung erfordern würden.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird im Bestand überwiegend baulich genutzt. Gehölze, die für europäische Vogelarten Möglichkeiten für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bieten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Einhaltung des Schutzes der Brutvögel ist es erforderlich, dass die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt jeweils im Zeitraum vom 01.Oktober bis zum 28./29.Februar des Folgejahres. Dies ist gesetzlich in § 39 BNatSchG festgelegt und zu beachten. Für die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie - geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Das im Osten der Ortschaft Eggenstedt gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind durchschnittlich. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Sie befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Aufgrund der Festsetzung als Dorfgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. 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.

6.2.4. 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 der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.5. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.6. Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm, Staub und Gerüche (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die im Plangebiet abgestellte Landtechnik wird nicht intensiv genutzt. Auch die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können. Die vorhandene Pferdehaltung hat nur einen geringen Umfang und ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Staub oder Gerüche verbunden.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange des Grundeigentums im Plangebiet und der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Da die Festsetzungen bestandsorientiert erfolgen, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich An der Hauptstraße 1" in der Ortschaft Eggenstedt stehen die Belange der bedarfsgerechten Entwicklung des ländlichen Standortes und die Ergänzung durch ein Wohngebäude des Eigentümers des Hofes im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	5.292 m ²
• Dorfgebiete	5.158 m ²
• Straßenverkehrsflächen	134 m ²

Wanzleben-Börde, Dezember 2022