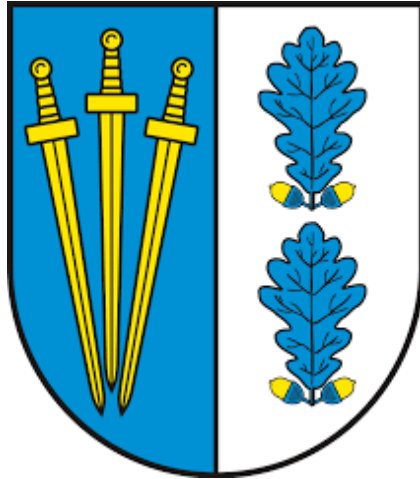


## Bauleitplanung der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

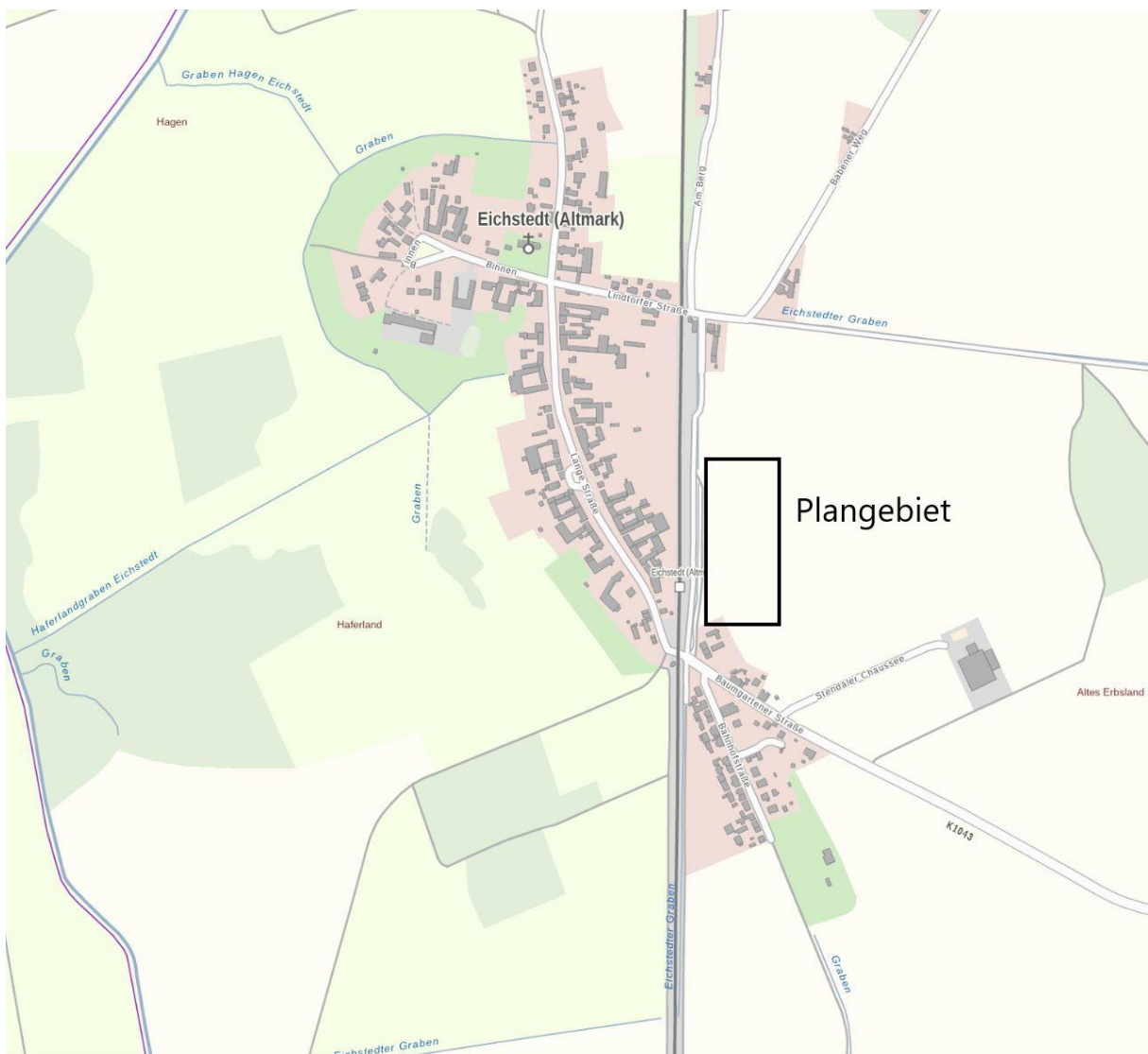


ENTWURF vom 28. Oktober 2022

Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße"  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)  
im Verfahren nach § 34 (4) 3. i.V.m. § 13 b BauGB

Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

**Teil B Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung**



Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

Inhaltsverzeichnis

Teil A Planzeichnung

Teil B Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Voraussetzung für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	5
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung	5
2.2.	Beurteilungsrahmen der vorliegenden Satzung	6
2.3.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3.	Bestandsaufnahme	10
3.1.	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	10
3.2.	Nutzung im Bestand	10
3.3.	Schutzgebiete und geschützte Biotope	10
3.4.	Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale	10
4.	Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
	Maß der baulichen Nutzung	11
	Anzahl der Vollgeschosse	11
	Höhe der baulichen Anlage	11
4.3.	Verkehrsflächen	12
4.4.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	13
5.	Durchführung der Baumaßnahmen – Kosten	13

Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

6.	Auswirkung der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	13
6.1.	Erschließung	13
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
7.	Auswirkungen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung auf Private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9.	Flächenbilanz	15
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	15

## **Teil B Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung "Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße" in der Gemeinde Eichstedt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

### **2. Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung**

In der Gemeinde Eichstedt (Altmark) befindet sich im östlichen Bereich parallel zur Eisenbahnstrecke ein Weg, an dessen nördlichem und südlichen Ende bereits Wohnbebauung existiert. Die restliche Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche dieses Gebietes ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht als Bauland einzustufen. Eine Bebauung ist somit nicht möglich.

Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

Da die Gemeinde Eichstedt (Altmark) ein besonderes Interesse daran hat, ortsansässige Familien bedarfsgerecht die Wohnnutzung zu ermöglichen, soll über eine Einbeziehungssatzung die Möglichkeit der Nutzung dieser Ackerfläche geschaffen werden.

Der Plan soll als Teil A der Einbeziehungssatzung nach Bau GB § 13b

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigte Verfahren“ aufgestellt werden.

## 2.2 Beurteilungsrahmen der vorliegenden Einbeziehungssatzung gesetzliche Grundlage nach BauGB § 34

*(4) Die Gemeinde kann durch Satzung*

*3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

*Die Voraussetzungen zum Aufstellen der Einbeziehungssatzung nach § 34 (5) sind gegeben.*

*Im Bau GB § 13 Absatz 1 heißt es:*

*(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt **oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert** oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden,*

**Nach § 13 a** kann zusätzlich das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

**Und nach § 13b** besteht ebenfalls die Möglichkeit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren bis zum 31.12.2022 wenn die Grundfläche des Plangebietes weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Wohnnutzung auf diesen Flächen, welche an die Wohnnutzung anschließen, begründet wird.

Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

Die Voraussetzungen für die Durchführung im Verfahren nach § 13b BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

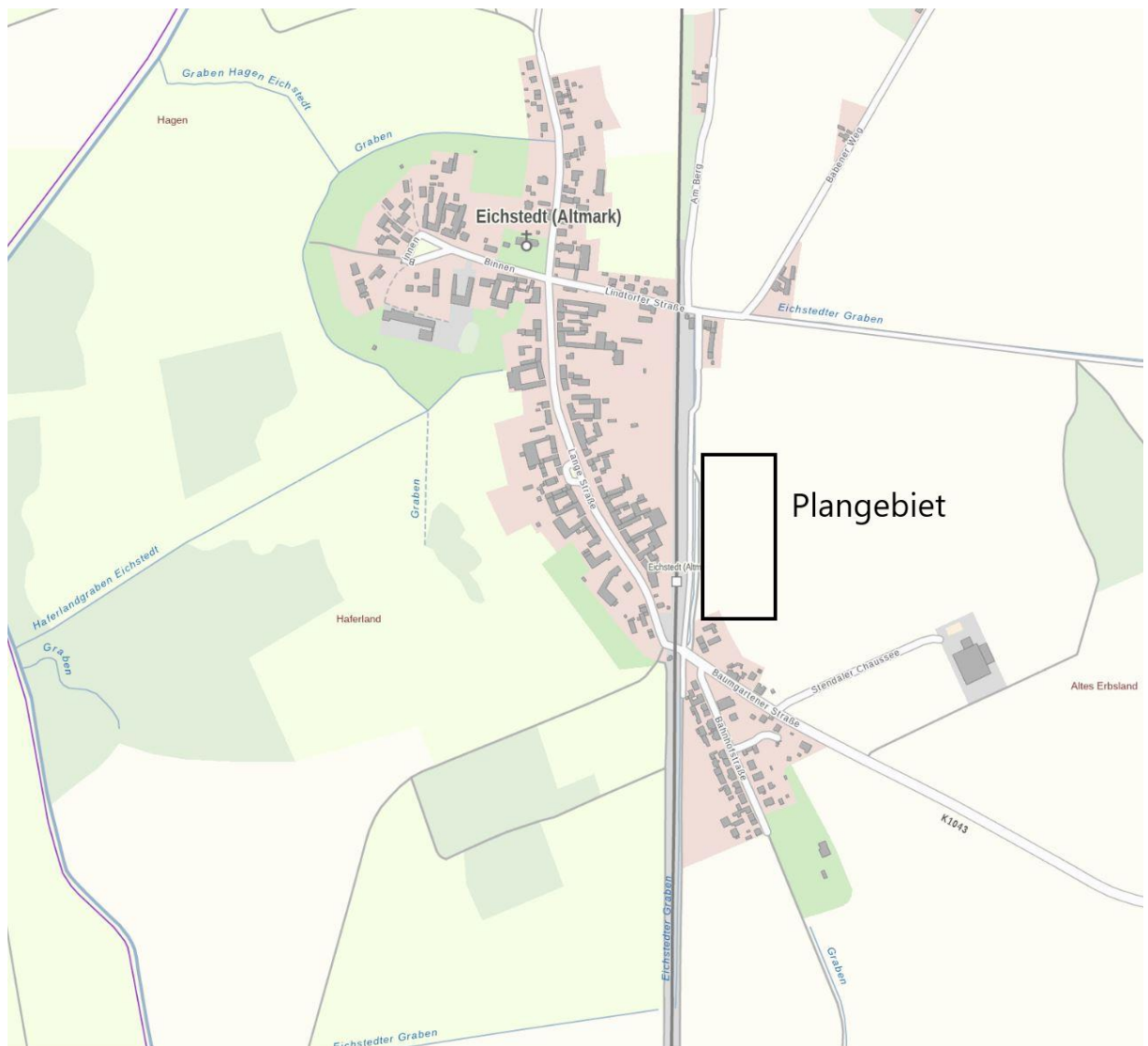
Das Plangebiet umfasst ein Teilstück der Flur 5 Flurstück 218/78 in der Gemarkung Eichstedt. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Osten Ackerflächen an. Im Süden befindet sich eine Wohnbebauung und im Westen wird das Plangebiet von einem öffentlichen Weg begrenzt.

Nutzungsrechtlich relevante Spannungen zu den benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

Ausschnitt aus der Topographie Ortslage Eichstedt



2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Eichstedt existiert kein Flächennutzungsplan.



## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht raumbedeutsam. Die obere Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren nicht beteiligt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt (LEP- LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Für die Gemeinde Eichstedt ist keine zentralörtliche Funktion vorgesehen. Die Ortsentwicklung soll sich am Eigenbedarf orientieren. Die vorliegende Planung ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Das Plangebiet weist keine Eignung als anders zu nutzende Flächen auf. Sonstige, der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### 3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung beträgt ca. 0,40 ha. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 218/78 aus der Flur 5 der Gemarkung Eichstedt. Das Flurstück befindet sich in privatem Besitz.

Flur 5; Flurstück 218/78	4.079 m <sup>2</sup>
--------------------------	----------------------

#### 3.2. Nutzung im Bestand

Die Fläche des gesamten Flurstückes 218/78 wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb zum Anbau von Nutzpflanzen genutzt.

#### 3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotop

Schutzgebiete und geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht festgestellt vorhanden

#### 3.4. Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale

Das betrachtete Gebiet beinhaltet keine kennzeichnungspflichtigen Gefährdungspotenziale.

#### **4. Begründung der Festsetzung der Einbeziehungssatzung**

##### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### **4.1.1 allgemeines Wohngebiet**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Bau NVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind 1.) Wohngebäude

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO werden nicht zugelassen.

###### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhe der Gebäude**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Für das vorliegende Gebiet soll die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Umgebung und der Beschaffenheit der Landschaft auf 0,4 festgesetzt werden.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung. Die Geschossflächenzahl beträgt maximal 0,6.

Um eine Harmonisierung der Gebäudehöhen zu erreichen wurde zusätzlich die Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt. Der Höhenbezugspunkt ist dabei die jeweilige Höhe der Erschließungsstraße unmittelbar vor dem Wohngrundstück.

##### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgelegt. Diese unterstreicht für den Standort die gewollte Ansiedlung von maximal vier Einfamilienhäusern. Zu den Nachbargrenzen wurde der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3,0 m festgesetzt. Auch Garagen und Nebengebäude mit einer Höhe bis zu 3 m dürfen nicht in die Abstandsfläche gemäß § 6 BauO LSA hinein gebaut werden.

Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

An der Zufahrtsstraße zum Plangebiet wird eine Baulinie festgelegt. Diese nimmt die Baulinie aus der vorhandenen Bebauung am Erschließungsweg/ Ecke Baumgartener Straße auf. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 4.3. Verkehrsflächen

Das Flurstück 219/78 verläuft parallel zum Plangebiet und wird schon jetzt als Verkehrsfläche genutzt. Der Weg auf dem Flurstück ist ein Verbindungsweg zwischen Lindtorfer Straße und der Baumgartner Straße.

Die Verkehrsfläche bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde Eichstedt. Die öffentliche Nutzung wird mit Fahrbeschränkungen geregelt.

Das Flurstück dient auch zur Trassenführung der Medien. In dem Straßenkörper sind Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektrokabel und Telekom- Kabel vorgesehen.

#### 4.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Durch die Festsetzung der Baulinie und der Baugrenze im Plangebiet ergeben sich zwei Teilflächen, welche von Bebauung frei zu halten sind.

Diese Flächen dienen dem Erhalt der natürlichen Wohnumgebung und sind von den jeweiligen Nutzern naturnah zu bepflanzen. Es sind einheimische Gehölze und Pflanzen sowie Rasen und Wiesenflächen anzulegen.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen – Kosten**

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens durch die Begünstigten regelt. Der Gemeinde Eichstedt (Altmark) entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planung lediglich die allgemeinen Verwaltungskosten.

## **6. Auswirkung der Abrundungssatzung auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung, die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr, die Post und die Feuerwehr sowie eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung.

#### **6.1.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung ist über den vorhandenen Weg "Am langen Schlag" gesichert. Der Weg ist in ungebundener Bauweise ausgebaut und wird regelmäßig gewartet. Am Weg ist eine Beleuchtungsanlage vorhanden.

### 6.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Stendal- Osterburg. Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch die vorhandene Wasserleitung in der Lindtorfer Straße gewährleistet werden.

Grundversorger für die Elektroenergie ist die e- on. Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch eine neue Leitung im Bereich des Erschließungsweges gewährleistet werden.

Gasversorgung: Grundversorger für die Bereitstellung von Erdgas ist die e- on. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Landkreis Stendal, der die Abfallentsorgung auf die Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Stendal übertragen hat. Eine Erschließung des Plangebietes ist über den Erschließungswege gewährleistet werden.

Wendemöglichkeit sind nicht erforderlich, der Weg kann durchgängig von der Baumgartner Straße bis zur Lindtorfer Straße befahren werden.

Niederschlagswasser: Der Bau eines Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung/ schadlosen Einleitung in das Grundwasser gebracht werden.

### 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat regelmäßig Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß§13 Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz1 BauGB legt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt werden muss und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

## **7. Auswirkungen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung auf Private Belange**

Mit der Beschlussfassung zur Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“ wird das Baurecht zur Errichtung von Wohnbauten auf den zu bildenden Grundstücken im Plangebiet geschaffen.

Die Befahrbarkeit des Plangebietes ist bereits jetzt gegeben, da die Einbindung des Erschließungsweges in die Baumgartener Straße unter Berücksichtigung des Bahnüberganges neu hergestellt worden ist.

Sollten sich die bisherigen Anwohner durch Verkehrsgeräusche zusätzlich belästigt fühlen, können sie ihre Bedenken und Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung der zur Satzung vorbringen.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange** zurzeit noch keine Rückäußerung vorhanden.

## **9. Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt =	4.079 m <sup>2</sup>
Fläche reines Wohngebiet =	3.370 m <sup>2</sup>
Fläche nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB=	709 m <sup>2</sup> P1
Fläche nach § 9 (1) Nr.10 BauGB=	1.056 m <sup>2</sup>

## **10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Die Beurteilung erfolgt mittels der Eingriffs- Ausgleichs- Regelung.

Die Bewertung der bisherigen Nutzung des Plangebietes als intensiv genutzter Acker besitzt nach Anlage 1 den Biotop- Wert 5.

Einbeziehungssatzung „Nachverdichtung nördlich Baumgartener Straße“  
in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

Durch die Festsetzungen des B- Planes wird eine Fläche von 4.079 m<sup>2</sup> der bisherigen Nutzung entzogen.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt eine GFZ von 0,4

Die bebaubare Fläche zwischen der Baulinie und der Baugrenze hat eine Größe von 2.200 m<sup>2</sup>. Damit wird eine Fläche von 880 m<sup>2</sup> bebaut. => Planwert 0

Das entspricht einem Verlust von 880 m<sup>2</sup> \* 5 Punkte => - 4.400 Punkte

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Gartenland PYY anzulegen.

Die Fläche beträgt 12 m \* 88 m = 1.056 m<sup>2</sup> \* 7 Punkte.

Das ist eine Verbesserung von 2 \* 1056 => + 2.112 Punkte

Außerdem wird eine Pflanzfläche P1 als Strauchhecke HHA neu angelegt.

Die Fläche hat eine Größe von 709 m<sup>2</sup> und eine Planwert von 14 Punkten.

Dies ist eine Verbesserung von 9 \* 709 => + 4.254 Punkte

Bilanz- Biotopwert = 4.254 + 2.112 – 4400 = + 1.966

Das Gebiet weist somit trotz der Umwandlung in Bauland eine insgesamt positive Bilanz auf.

aufgestellt: Osterburg, den 7.10.2022

Dipl.- Ing. Volker Düsing, Architekt