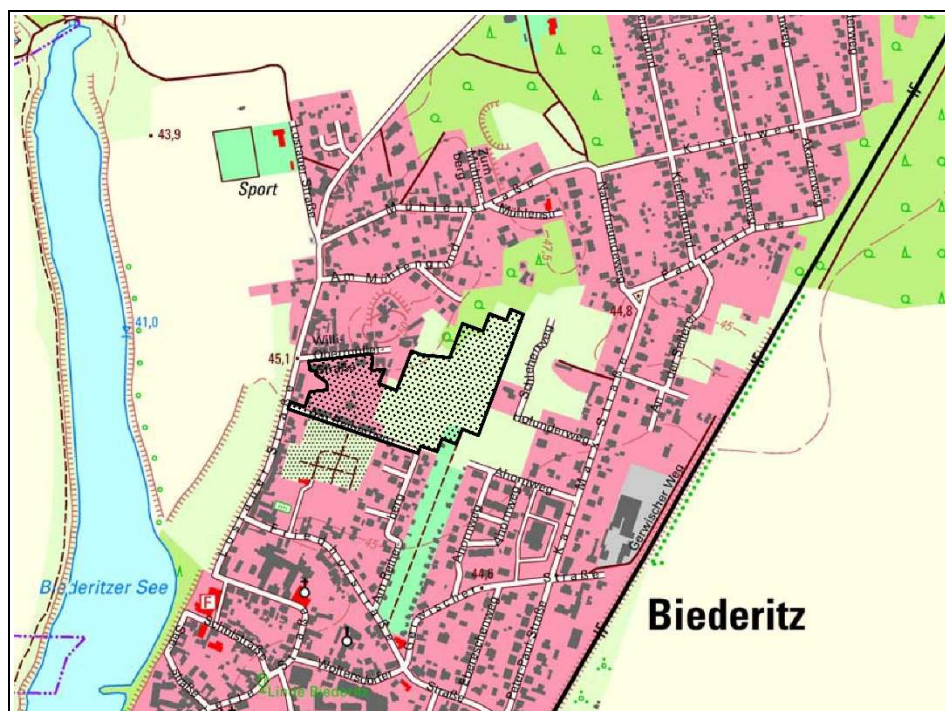




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 52/2021 "Reiherberg" in der Ortschaft Biederitz im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK 10/10/2015] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), A18-2640-2012-5

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

Inhaltsverzeichnis	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, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Nutzungen, Entwässerung	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg	12
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	12
4.6. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte	12
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	14
6.1.3. Brandschutz	15
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	16
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes	17
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	18
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	18
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	18
6.3. Belange der Erholung	18
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	18
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	20

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.52/2021 "Reiherberg" Gemeinde Biederitz

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Reiherberg befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes der Ortschaft Biederitz. Das Plangebiet umfasst im Westteil Geschosswohnungsbauten an der Straße Am Reiherberg und der Willi-Obermüller-Straße in genossenschaftlichem Eigentum. Daran schließen sich nach Osten die Flächen der ehemaligen Mietergärten der Wohnhäuser und folgend die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei an, die derzeit nicht baulich genutzt werden. Gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes stellen diese Flächen das wesentliche innerörtliche Entwicklungspotential der Ortschaft Biederitz dar. Die Flächen sollen mit dem Bebauungsplan Nr.52/2021 unter Aussparung eines Gehölzbereiches im Norden einer Bebauung zugeführt werden. Vorgesehen ist eine Wohngebietsentwicklung durch Einfamilienhäuser unter Integration einer Kindertagesstätte als Wohnfolgeeinrichtung. Die Flächen östlich des Plangebietes am Schlehenweg, die im Übersichtsplan noch weitgehend als Freiflächen verzeichnet werden, sind bereits vollständig bebaut. Dies trifft ebenso auf die Waldflächen nördlich am Mühlenweg zu.

Das Plangebiet umfasst im Westteil Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Biederitz. Planungsziel für den bebauten Westteil des Gebietes ist die Nachverdichtung der innerhalb des Quartiers liegenden Flächen. Dieser Gebietsteil ist nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaut einzustufen. Die örtliche Prägung umfasst jedoch nur eine Bebauung entlang der Straßen. Eine Bebauung des Innenhofes ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Die geplante Nachverdichtung im Innenbereich erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

In östliche Richtung ab dem Flurstück 1088/103 sind die Flächen als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. Diese Flächen sind von Baugebieten umschlossen. Aufgrund der Größe der Brachflächen gehören sie nicht dem nach § 34 BauGB zu behandelndem baulichem Zusammenhang an. Für eine bauliche Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Nachverdichtung durch weitere Wohngebäude im Westteil des Gebietes, die Errichtung von Einfamilienhäusern im Ostteil und die Kindertagesstätte dienen den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Darüber hinaus werden durch die Kindertagesstätte die sozialen Bedürfnisse der Familien gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB gefördert. Dies sind gewichtige städtebauliche Belange, die die Durchführung der Bauleitplanung städtebaulich begründen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Bundesgesetzgebers gemäß § 1a BauGB der Nachverdichtung der Flächen im Siedlungsbereich den Vorrang vor einer Entwicklung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu geben.

Der Plan soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl 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 Siedlungsbereich dienen. Dem entspricht der vorliegende Bebauungsplan. Er führt Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Biederitz einer Bebauung zu.

Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar § 13a Rn 27 führt aus: "Der Begriff der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB bezieht sich auch auf sogenannte "Außenbereiche im Innenbereich" ... also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereiches liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 (BauGB) ergebende Gründe entgegenstehen. (so z.B. BayVerf GH Entsch. vom 13.07.2009 u.a.)" Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 04.11.2015 – 4 CN 9/14 hat hierzu die Maßstäbe festgelegt: "Überplant werden dürfen Bereiche, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden." Diesen Festlegungen des Bundesverwaltungsgerichtes entspricht der Bebauungsplan. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind somit gegeben.

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 Grundfläche bis 70.000 m² Grundfläche ist eine Vorprüfung erforderlich.
- 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)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.52/2021 der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 13.170 m² und bleibt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte sind 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 Vogelenschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 Meter westlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

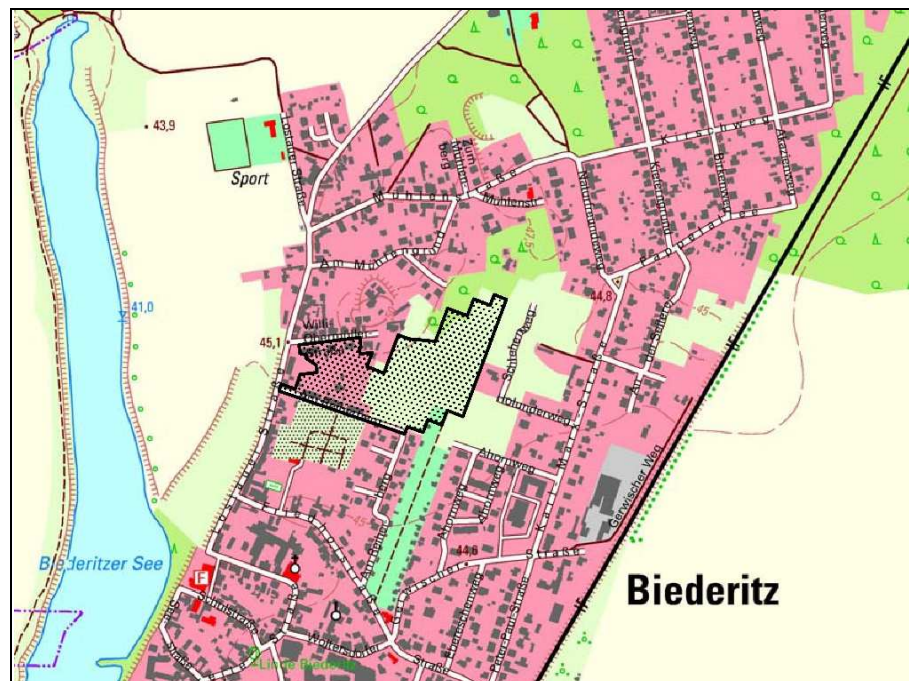
zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

Lage in der Gemeinde



[TK 10 / 10/2015] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A18-2640-2012-5

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von der Südgrenze der Willi-Obermüller-Straße (Flurstück 100037), der West- und Südgrenze des Flurstücks 10042, der Westgrenze des Flurstücks 382/108, dieses und das Flurstück 102/1 senkrecht nach Osten querend im Abstand 24 Meter südlich des südöstlichen Grenzpunktes des Flurstücks 10042, der Ostgrenze des Flurstücks 102/1, einer Senkrechten zur Ostgrenze des Flurstücks 102/1, im Abstand südlich von 33 Meter zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 102/1 auf eine Länge von 17 Meter danach um 12 Meter nach Norden schräg über das Flurstück 1090/106 zu dessen Ostgrenze, entlang der Ostgrenze des Flurstücks 1090/106, senkrecht zur Ostgrenze des Flurstücks 10570, verlaufend im Abstand von 55 Meter südlich des nordwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 10570, entlang der Ostgrenze des Flurstücks 10570 nach Norden, senkrecht zur Ostgrenze des Flurstücks 10570 zur Ostgrenze des Flurstücks 1191/110, nach Osten verlaufend im Abstand von 44 Meter vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10570, von einer Parallelen 20,7 Meter westlich der Ostgrenze des Flurstücks 1183/145, das Flurstück zur Ostgrenze querend im

Abstand von 20 Meter südlich der Südgrenze des Flurstücks 10571 (alle vorgenannten Flurstücke Flur 1 und Flur 5, Gemarkung Biederitz)

- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 10213, 10214, 10215, 10216, 10217, 10218, 102019, 10220, der West- und Südgrenze des Flurstücks 10221, der Westgrenze des Flurstücks 10316, der Nord und Westgrenze des Flurstücks 10508, der Westgrenze der Flurstücke 10509, 10510, der Südgrenze des Flurstücks 1183/145, der Ostgrenze des Flurstücks 1613, einer Parallelen im Abstand von 25 Meter südlich der Nordgrenze des Flurstücks 1613, der Westgrenze des Flurstücks 16013, der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 10044 (alle vorgenannten Flurstücke Flur 1, Gemarkung Biederitz)
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 10068, 10069, 10070, 10071, 102/3, 10024, 322/107, 337/107 (alle vorgenannten Flurstücke Flur 1 und Flur 5, Gemarkung Biederitz)
- im Westen von der Ostgrenze der Lostauer Straße, der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 107/5, der Süd-, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 107/7, der Nordgrenze des Flurstücks 107/6, der Ostgrenze des Flurstücks 10034 (alle vorgenannten Flurstücke Flur 5, Gemarkung Biederitz)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzt östlich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.27/2007 Alte Gärtnerei an. Der Bebauungsplan wird auf dem Flurstück 10222 durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant und tritt damit in diesem Teilbereich nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.52/2021 außer Kraft. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr.11 Nördlich Friedhofweg an. Dieser Bebauungsplan wird im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Straße Am Reiherberg überplant und tritt im überplanten Teilbereich außer Kraft. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.37 Mühlenstraße Südseite und nordwestlich der Bebauungsplan Nr.36 Mühlengrund. Die Bebauungspläne setzen allgemeine Wohngebiete fest.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

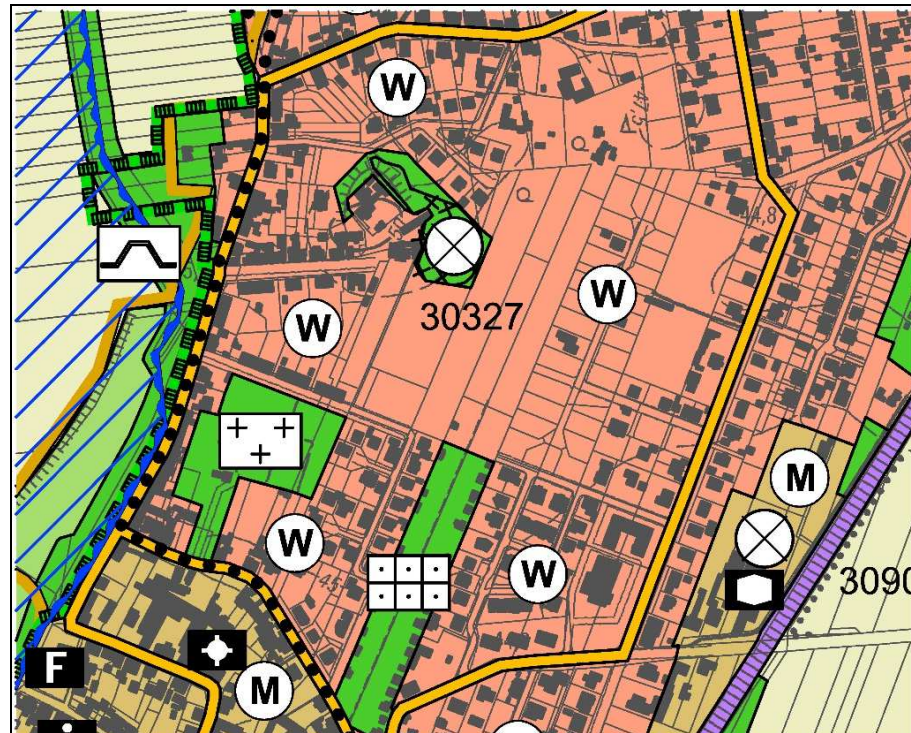
- im Norden die Wohnbebauung an der Willi-Obermüller-Straße, im Nordosten ein Gehölzbereich aus überwiegend Robinien
- im Osten das Einfamilienhausgebiet Alte Gärtnerei am Schlehenweg
- im Südosten eine Kleingartenanlage, südlich der Straße Am Reiherberg Wohnbebauung und der Friedhof Biederitz
- im Westen Wohnbebauung an der Lostauer Straße und westlich der Lostauer Straße der Hochwasserdeich der Umflutehle

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



[TK 10 / 10/2015] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A18-2640-2012-5

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Der Bebauungsplan wird aus dem raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplan entwickelt. Die oberste Landesentwicklungsbehörde schätzt ein, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Biederitz befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Biederitz ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz. Es ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz mit ca. 30 Einfamilienhausbauplätzen bilanziert (Seite 51 der Begründung zum Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan Nr.52/2021 sieht 28 Bauplätze für Einfamilienhäuser und einen Bauplatz für eine Kindertagesstätte in diesem Bereich vor. Die geplante Nutzung bleibt somit im Rahmen des bilanzierten Bedarfes.

Das Gebiet ist nicht Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Der Bebauungsplan Nr.52/2021 "Reiherberg" ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.52/2021 beträgt ca. 38.250 m². Die Straße Am Reiherberg ist öffentlich gewidmet. Das Flurstück 10222 befindet sich in gemeindlichem Besitz. Die anderen Flurstücke befinden sich im Besitz einer Wohnungsgenossenschaft und verschiedenem Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Auenlehmtiefen-Vegas an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse verändert.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Bereich des Plangebietes ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um Einzelfunde der römischen Kaiserzeit bis Völkerwanderungszeit und des Mittelalters. Die Baumaßnahme führt voraussichtlich zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch die Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

Bodenbelastungen

Schädliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Gebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert. Auf dem Flurstück 1090/106 grenzt nördlich an das Gebiet eine ehemalige Deponie an. Sie befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Kampfmittel

Die betreffenden Flächen wurden anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch den Landkreis Jerichower Land überprüft. Die Flächen sind als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden, da mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden kann. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor dem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Übersichtskarte, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Westen die baulich genutzten Flächen zwischen der Straße Am Reiherberg und der Willi-Obermüller-Straße und im Osten Brachflächen im Zustand der fortschreitenden Ruderalisierung. Der Ostteil des Plangebietes auf den Flurstücken 10570, 1191/110, 1192/110 und 1183/145 wurde bis in die 90er Jahre des 20. Jahrhunderts durch eine Gärtnerei genutzt. Auf den Flächen sind Reste der gartenbaulichen Nutzung vorzufinden. Die Gärtnerei wurde im Westen durch eine Gehölzreihe aus Gartenjasmin begrenzt, die örtlich noch vorhanden ist. Im Norden hat sich ein Gehölzbestand aus Robinien entwickelt, der aus der Überplanung bis auf geringfügige Randbereiche ausgenommen wurde.

Westlich schließt sich an die Hecke aus Gartenjasmin der Bereich der ehemaligen Mietergärten der Bürger Wohnungsbaugenossenschaft e.G. an. Die Flächen wurden bis vor wenigen Jahren als Mietergärten genutzt. Inzwischen befinden sie sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung. Die vorhandenen Gehölze sind bis auf drei Großbäume unmittelbar östlich des Gebäudes Am Reiherberg 6 überwiegend Obst- und Ziergehölze der ehemaligen Gartennutzung. Die Flächen befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Sie werden durch mehrere unbefestigte Wege gequert und zum Hundeauslauf genutzt.

Festsetzungen rechtsverbindlicher Bebauungspläne im Plangebiet

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplante Fläche des Flurstücks 10222 ist im Bebauungsplan Nr.27 "Alte Gärtnerei" bisher als Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Sie soll Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche werden und wurde daher in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Flächen der Straße Am Reiherberg wurden mit in den Geltungsbereich einbezogen, da diese durch die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes Nr.11 "Nördlich Friedhofsweg" teilweise als Grünfläche überplant wurden. Die Straße wurde abweichend davon teilweise auf der Grünfläche hergestellt. Die Grünfläche wurde durch ein Fläche für Anpflanzungen auf die tatsächlich hergestellte Fläche beschränkt.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet. Unter einer nur teilweise oberflächlich vorhandenen Auenlehmschicht stehen im Plangebiet Sande und Kiese mit einer guten Durchlässigkeit an. Das Grundwasser ist ungespannt in einer Tiefe 1 - 2 Meter zu erwarten. Im Hochwasserfall der Elbe unter Nutzung des Umflutkanals ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dies entspricht der Zielsetzung der Errichtung von Einfamilienhäusern, sonstigen Wohngebäuden und einer Kindertagesstätte.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Kindertagesstätten, die den Einrichtungen für soziale Zwecke zuzuordnen sind.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie führen aufgrund des höheren Störgrades zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe und ziehen Verkehr in das Wohngebiet, das sich inmitten ruhiger Wohnbereiche befindet. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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 Trauf- und der Firsthöhe festgesetzt. Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Daran orientiert sich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes ist eine intensive Ausnutzung der Fläche erforderlich. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht für den westlichen Teil des Plangebietes der örtlich vorhandenen zweigeschossigen Bebauung. Für den Ostteil, in dem die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind, sind ebenfalls zwei Vollgeschosse vorgesehen, um die derzeit besonders nachgefragte Wohnform von Stadtvillen errichten zu können. Die Geschossflächenzahl wurde für die zweigeschossigen Bereiche mit 0,8 – dem Doppelten der Grundflächenzahl – festgesetzt.

Abweichend von den vorstehenden Zielen für die Bebauung mit Wohngebäuden wurde für die geplante Kindertagesstätte ein Vollgeschoss festgesetzt. Kindertagesstätten werden so errichtet, dass sie barrierefrei erreichbar sind und eine unmittelbare Verbindung der Gruppenräume mit dem Außenbereich aufweisen. Daher ist für diese Fläche eine Zweigeschossigkeit nicht erforderlich. Die Geschossflächenzahl entspricht hierbei der Grundflächenzahl.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Traufhöhe und die Firsthöhe begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Zulässigkeit der näheren Umgebung einfügt. Für den Westteil des Plangebietes beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 7 Meter und die zulässige Firsthöhe maximal 13 Meter. Dies orientiert sich an der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung. Diese sollen den Maßstab für die neu geplante Bebauung bilden. Für den Ostteil des Plangebietes - mit Ausnahme der Fläche der Kindertagesstätte – wurde die Firsthöhe auf 10 Meter und die Traufhöhe auf 6,5 Meter begrenzt. Bei der in diesem Bereich festgesetzten Zweigeschossigkeit soll ein weiterer Dachausbau nicht zulässig

sein, um eine in die Umgebung eingepasste Bebauung zu sichern, die durch Einfamilienhäuser und Stadtvillen geprägt ist. Diesem Ziel dient die Festsetzung, dass im östlichen Plangebiet, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Für die Kindertagesstätte ist eine Begrenzung von Trauf und Firsthöhen nicht erforderlich.

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wurden für die durch vorhandene Straßen erschlossenen Grundstücke die mittlere Höhe der Straße an der Straßenbegrenzung zum Baugrundstück festgesetzt. In den Bereichen, in denen noch keine Erschließungsstraße vorhanden ist, wurde die vorgesehene mittlere Höhe der Erschließungsstraßen mit 46,5 m ü. NHN als Bezugshöhe festgesetzt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wurde für das Plangebiet wie die Traufhöhe und die Firsthöhe differenziert festgesetzt. Für den Westteil des Plangebietes zwischen Willi- Obermüller-Straße und Am Reiherberg sowie für den Standort der Kindertagesstätte wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht Gebäudelängen bis zu 50 Meter in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestand. Im Ostteil, dessen Umgebung durch Einfamilienhäuser geprägt wird, sollen nur Einzelhäuser zugelassen werden.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt. Baulinien wurden auf der Ost und Südseite der Verbindungsstraße zwischen Am Reiherberg und dem Holunderweg und westlich der nach Norden führenden Stichstraße festgesetzt. Die Gemeinde Biederitz verfolgt hiermit das Ziel, aus ortsgestalterischen Gründen einheitliche Baufluchten entlang dieser Straßen zu gewährleisten.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist in der Regel ein Mindestabstand von 3 Metern zu den Außen Grenzen, der Erschließungsstraße und den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, vorzusehen. Für die Einzel- und Doppelhäuser ist in der Regel eine Bautiefe von 20 Meter erforderlich. Von einer Bautiefe von 20 Meter wurde in folgenden Fällen abgewichen. Zur Berücksichtigung der bestehenden Bebauung entlang der Willi-Obermüller-Straße und des bebauten Teils der Straße Am Reiherberg war die Baugrenze auf die Straßenbegrenzungslinie zu legen. Die Bautiefe für das nördlichste Grundstück auf dem Flurstück 10570 wurde auf 15 Meter begrenzt, um im Nordwesten des Grundstücks vorhandene Bäume gegebenenfalls erhalten zu können. Die Baugrundstücke am Westrand des Plangebietes wurde zu einer einheitlichen überbaubaren Fläche zusammengefasst, da hier auch Parzellierungen abweichend vom Parzellierungsvorschlag ermöglicht werden sollen.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 Meter an der Zufahrtseite entsprechend der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt und einem Meter an den anderen Seiten festgesetzt. Dies soll verhindern, dass das Straßenbild durch Garagen geprägt wird und diese das Ortsbild beeinträchtigen. Der Abstand von 1 Meter soll eine Eingrünung der Garage ermöglichen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Ostteiles des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde in den Bereichen, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Einfügung der Bebauung in die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg

Die Straße Am Reiherberg als bestehende öffentliche Straße wurde in das Plangebiet einbezogen. An dem Punkt, an dem die Straße nach Süden abbiegt, ist der Anschluss der Erschließungsstraße des Plangebietes nach Norden vorgesehen. Diese Erschließungsstraße bindet an der Ostseite an den Holunderweg an und verlängert diesen bis an die Einmündung in die Straße Am Reiherberg. Da der Holunderweg im Abschnitt zwischen Schlehenweg und der Westgrenze des Baugebietes Alte Gärtnerei nicht als öffentliche Verkehrsfläche sondern als Fläche festgesetzt wurde, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, musste dieser Abschnitt mit in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Anbindung des Ahornweges an das Plangebiet wurde geprüft. Unmittelbar östlich des geplanten Abzweiges von der Straße Am Reiherberg befindet sich das Grundstück Am Reiherberg 27, so dass eine regelgerechte Kreuzung hier nicht ausgebildet werden kann. Statt dessen soll offen gehalten werden, dass der Ahornweg bei Rückgang des Bedarfes an Kleingärten später nach Süden bis zur Friedhofstraße geführt werden kann und im Bereich der Kleingartenanlage weitere Grundstücke erschlossen werden können. Dies sind langfristige Überlegungen und nicht Gegenstand konkreter Planungen.

Von der Verlängerung des Holunderweges zur Straße Am Reiherberg ist ein Abzweig nach Norden vorgesehen, der in einem Wendehammer endet. Die Straßenraumbreite des verlängerten Holunderweges orientiert sich mit 8 Meter an der Breite des bestehenden Holunderweges. Dies ermöglicht einen Ausbau mit einseitigem Fußweg bis zur Straße Am Reiherberg.

Die Nord-Süd verlaufende Stichstraße, die in einem Wendehammer endet, wurde mit einer Straßenraumbreite von 6,5 Meter festgesetzt. Diese Breite orientiert sich am Schlehenweg. Für die Straße ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Der Wendehammer am Nordende der Straße wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert. Vom Wendehammer aus verlaufen Fußwege nach Osten zum Schlehenweg und nach Norden durch die Gehölzflächen bis zur Straße An den Sandbergen.

Eine zweite Anbindung an den Schlehenweg im Bereich des Fußweges am Wendehammer wurde geprüft. Die Straße setzt sich nach dem Schlehenweg nicht nach Osten fort. Ein Ausbau der Straße ist zur Erschließung des Gebietes nicht erforderlich und aufgrund der Anschlusslänge bis zum Schlehenweg nicht wirtschaftlich zumutbar.

4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Im Plangebiet sind insgesamt drei Flächen vorgesehen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Zwei Flächen dienen der Erschließung von Hinterliegergrundstücken, für die eine öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist. Die Flächen wurden in einer Breite von 4 Meter festgesetzt. Sie ermöglichen eine geordnete Erschließung der Hinterliegergrundstücke. Die Fläche am Südrand des Plangebietes in einer Breite von 3 Meter soll für eine Fußweganbindung an den Ahornweg vorgehalten werden.

4.6. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Für die Kindertagesstätte an der Schulstraße ist ein Ersatzneubau erforderlich. Die bestehende Kindertagesstätte ist zweigeschossig ohne Fahrstuhl und ohne zweiten Rettungsweg. Sie wird nur auf Grundlage einer Sondergenehmigung betrieben. Ein Umbau dieser Kindertagesstätte zu einem alle Anforderungen entsprechenden Gebäude ist unwirtschaftlich und würde in der Folge auch nicht die gewünschte Verbindung zwischen Außenraum und allen Gruppenräumen ermöglichen. Im Plangebiet ist daher ein Standort für eine neue Kindertagesstätte vorgesehen. Das

Plangebiet eignet sich hierfür besonders. In den letzten Jahren wurde die Wohnbebauung im Norden von Biederitz verdichtet und ergänzt. Der zweite Standort für eine Kindertagesstätte befindet sich an der Heyrothsberger Straße im Süden der Ortschaft, so dass im Sinne einer wohnungsnahen Versorgung ein zweiter Standort im Norden von Biederitz optimal ist. Die für die Kindertagesstätte erforderliche Flächengröße beträgt ca. 3.500 m².

4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche des Bebauungsplanes Nr.11 Nördlich Friedhofs-
weg umfasst Teile der Straße Am Reiherberg. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten hier nur eine Breite des Straßenraumes von 5 Meter. Südlich davon ist eine Grünfläche festgesetzt, die von einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert wird. Abweichend von diesen Festsetzungen befindet sich die hergestellte befestigte Straße weiter südlich, sie reicht in die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinein. Die Fläche für das Anpflanzen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die tatsächlich hergestellte Fläche begrenzt. Diese Fläche ist Bestandteil des Straßenraumes der Straße Am Reiherberg und wurde daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung, dass je Grundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist, dient der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Gebiet war bisher teilweise durch Mietergärten genutzt, in denen Obstbäume vorhanden waren. Diese Prägung durch Gehölze soll im Rahmen der Neuplanung nicht vollständig verloren gehen. Die Festsetzung, dass erhaltene Bäume auf diese Anpflanzverpflichtung anzurechnen sind, soll die Erhaltung von Bäumen im Plangebiet fördern.

5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der öffentlichen Straßen zwischen dem Hopfenweg und der Straße Am Reiherberg und der Stichstraße nach Norden
- die Verlegung der notwendigen öffentlichen Kanäle und Entwässerungsanlagen im Straßenraum soweit erforderlich
- die Erweiterung der Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraßen
- den Anschluss des Baugebietes an das Elektroenergieversorgungsnetz und gegebenenfalls an die Gasversorgung
- den Anschluss an die Telekommunikationsnetze

Die Kosten für die Erschließung werden separat ermittelt. Die Gemeinde Biederitz wird mit dem begünstigten Grundeigentümern einen Vertrag abschließen, der die Sicherung der Erschließung und die Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch die Begünstigten regelt, so dass der Gemeinde Biederitz keine Kosten für die Erschließung entstehen.

Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist im Plangebiet vorhanden. Es wird angestrebt, dies im Rahmen einer freiwilligen Grenzregelung umzusetzen.

6. Auswirkungen der Aufstellung 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 gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzte Erschließungsstraße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden. Die Anbindung an die Lostauer Straße und an die Karl-Marx-Straße über den Holunderweg sichert eine Verteilung des Erschließungsverkehrs.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in Biederitz ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet kann nur sichergestellt werden, wenn eine innere Erschließung durch einen Erschließungsträger vorbereitet, durchgeführt und finanziert wird. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Bei der Planung einer Privatstraße ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH für die Trinkwasserleitung einzutragen. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an das Straßengrundstück besitzt. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan, eine schematische Darstellung der Knotenpunktausbildung und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind der Heidewasser zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist der Heidewasser GmbH die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die neuen Bauflächen müssen an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Biederitz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Netz GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Durch die Anbindung an mehrere Straßen besteht eine geordnete Zufahrtsmöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Reststoffe kann hierdurch gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Im Plangebiet verlaufen Schmutzwasserkanäle in der Straße Am Reiherberg sowie angrenzend in der südlichen Stichstraße Am Reiherberg und im Schlehenweg. Inwieweit die vorhandenen Schmutzwasserkanäle zur Erschließung des Plangebietes herangezogen werden können, ist durch eine planerische Untersuchung festzustellen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser soll soweit möglich im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der notwendigen Niederschlagswasseranlagen erforderlich.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. An der Straße Am Reiherberg ist die Anlage eines Löschwasserbrunnens vorgesehen, dessen Standort in der Planzeichnung vermerkt wurde. Die Bereitstellung des Grundschatzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gebiet sicherzustellen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 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 und 3 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 Nr.52/2021 "Reiherberg" der Gemeinde Biederitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung (bzw. 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 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren suspendiert. Damit soll die Innenentwicklung der Ortschaften gefördert werden. Die Inanspruchnahme von Flächen im Siedlungsbereich ist in der Regel mit einem geringeren Flächenverbrauch verbunden. Die Ortschaften entwickeln sich nicht in den offenen Landschaftsraum. Dies hat der Gesetzgeber ausdrücklich dadurch privilegiert, indem diese Maßnahmen von der Eingriffsregelung freigestellt sind.

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.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Brachflächen im Plangebiet erheblich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung von zusätzlichen Straßen auf einer Grundfläche von 2.334 m² und die bauliche Nutzung von bisher nicht baulich nutzbaren Flächen, die bei Ausnutzung der Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO bestehenden Überschreitungsmöglichkeit zu einer Versiegelung von zusätzlich 13.304 m² Grundfläche führen können. Die ruderalisierten Brachflächen, die als Außenbereich im Innenbereich einzustufen sind, gehen auf 22.173 m² verloren. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinträchtigt. Eine geringfügige Minderung dieser Eingriffe bewirkt die Festsetzung, dass je Grundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist.

Belange des Artenschutzes

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA sind geschützte Biotope von der Planung nicht betroffen. Das Vorkommen von Pflanzenarten, die dem besonderen Schutz nach EU Gemeinschaftsrecht unterliegen, ist aufgrund der standörtlichen Ausprägung der Biotoptypen auszuschließen.

Für Bebauungspläne gilt gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG, dass die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nur für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten gelten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 BNatSchG aufgeführt sind. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros für Landschafts- und Grünplanung René Fonger vom Mai 2022 vor, der die Auswirkungen der Planung auf die Avifauna und die Herpetofauna sowie weitere Artengruppen untersucht. Der Gutachter führt aus, dass innerhalb des untersuchten Artenspektrums nur wenige Vogelarten als relevant im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung einzustufen sind. Relevante Arten der Herpetofauna, der Entomofauna sowie Lebensstätten von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Für keine dieser Arten ist im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahme das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gegeben.

Artenschutzrechtlich von Belang sind die vorhandenen Gehölzbereiche als Brutstätten der Avifauna. Der Gehölzbereich im Norden bleibt hierbei weitgehend erhalten. Der Eingriff wird hierdurch gemindert. Durch die Beseitigung von Gehölzen außerhalb dieses geschlossenen Bestandes können Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten betroffen sein, die

dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten kann vermieden werden, wenn unter Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG eine Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. stattfindet. Da im Plangebiet nur gehölzbrütende Arten zu erwarten sind, kann hierdurch ein ausreichender Schutz gewährleistet werden. Ersatzhabitate stehen im Umfeld des Plangebietes für die zu erwartenden ubiquitären Arten ausreichend zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die gesetzlich geregelte Einhaltung des gesetzlichen Nist-, Brut- und Lebensstättenschutzes nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September eines jeden Jahres führt zur Konfliktvermeidung. Weiterhin können auftretende Verluste von Jagdhabitaten und Nistplätzen durch geeignete Maßnahmen nördlich des Plangebietes kompensiert werden.

Desweiteren wurde auf ein Vorkommen von Sandbienen hingewiesen. Diese unterliegen dem besonderen und teilweise dem strengen Artenschutz nach dem Bundes-Naturschutzgesetz. Sie unterliegen nicht dem Schutz nach EU-Gemeinschaftsrecht, der gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG ein entscheidendes Kriterium für die Zulässigkeit der Beseitigung in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist. Ihr Vorkommen steht einer Planung des Baugebietes somit nicht grundsätzlich entgegen. Bereits im Rahmen von Baumaßnahmen auf dem Friedhof von Biederitz fand ein Vorkommen von Sandbienen durch entsprechende artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen Berücksichtigung. Sollten Sandbienen im Plangebiet auf Flächen vorkommen, deren Bebauung oder Versiegelung erforderlich ist, sind zuvor Ersatzquartiere in Form von spatentiefen Gruben an besonnten trockenen Stellen, die mit altem Sand gefüllt werden, anzulegen. Dies wird textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung" oder für den Hochwasserschutz. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet 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.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind betroffen. Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ 200), d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden. Für diese sind nach § 74 Abs.2 WHG Gefahrenkarten erstellt und im Internet eingestellt worden. Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird hingewiesen.

Teile der Flurstücke 10036 und 352/107 befinden sich innerhalb des 50 Meter Abstandsstreifens vom Hochwasserdeich an der Lostauer Straße, in dem die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher oder sonstiger Anlagen unzulässig ist. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Flächen, die im Bestand mit Wohngebäuden bebaut sind. Der Bebauungsplan bereitet hier weder die Neuerrichtung noch die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen vor. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass eine Änderung der baulichen Anlagen erfolgt. Diese bedarf der Befreiung gemäß § 97 WG LSA.

6.2.3. 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 des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. 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 Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet erheblich beeinträchtigen könnten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet selbst ist nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm benachbarter Nutzungen oder von Verkehrswegen ausgesetzt.

6.3. **Belange der Erholung**

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Anwohner zur Naherholung insbesondere für Spaziergänge und das Ausführen von Hunden genutzt. Das Plangebiet kann derzeit auf unbefestigten Wegen durchquert werden. Durch die Bebauung der Flächen wird die Bedeutung des Bereiches für die Erholung gemindert. Im Umfeld des Plangebietes stehen in der Elbaue ausreichend weitere Naturräume zur Verfügung, die zur Naherholung in der Landschaft genutzt werden können.

7. **Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er ermöglicht eine Baugebietsnutzung auf Brachflächen. Für die benachbarte Bebauung der Baugebiete Alte Gärtnerei und Nördlich Friedhofsweg und die vorhandene Bebauung im Plangebiet an der Straße Am Reiherberg und der Willi-Obermüller-Straße wird sich der Blick aus den Gebäuden in derzeit unbebaute Grünbereiche verändern. Für diese Grundstücke wird durch die

Bebauung eine neue Umgebungssituation geschaffen. Die Belange der Besonnung und Belichtung der Grundstücke sind nicht erheblich betroffen, da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauhöhen und der Abstände an den Zulässigkeiten der Nachbargebiete bzw. der im Gebiet vorhandenen Bebauung orientieren. Die mit der Bebauung von Nachbarbereichen verbundenen Veränderungen der Wohnlage bewegen sich innerhalb der im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Einflüsse auf die betroffenen Gebäude und Grundstücke.

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Vorgetragen wurden Bedenken zur Erschließung bezüglich der Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Straßen Reiherberg und Holunderweg. Das Plangebiet wird an drei Straßen angeschlossen. Der Zufahrtsverkehr verteilt sich dabei auf mehrere Straßen. Die Straße Am Reiherberg (nach Süden führender Abschnitt) ist aufgrund ihrer geringen Ausbaubreite von 4 Meter und dem damit verbundenen Ausweicherfordernis bei Gegenverkehr wenig attraktiv als Anbindung für das Plangebiet. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass ein Teil des Erschließungsverkehrs diese Anbindung nutzt. Die hiermit verbundene Verkehrszunahme bleibt im Rahmen der Leistungsfähigkeit von Wohnwegen und überschreitet nicht das Maß, dass Anliegern der Straße im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums nach den einschlägigen Urteilen zumutbar ist.

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.24 Karl-Marx-Straße Westseite war bekannt, dass der Holunderweg später weitere Flächen nach Westen erschließen und die Funktion einer Anliegerstraße auch für weitere Erschließungsabschnitte übernehmen soll. Die Straßenraumbreite wurde mit 8 Meter entsprechend dieser Erschließungsfunktion festgesetzt. Auf der Nordseite ist ein Fußweg vorhanden, der relativ schmal ist, jedoch einen Sicherheitsabstand gewährleistet und als Fußwegeverbindung zur Verfügung steht. Es ist zu erwarten, dass mit dem hinzukommenden Baugebiet eine Erhöhung der Verkehrsbelastung des Holunderweges eintritt, die den Rahmen der Leistungsfähigkeit der Straße nicht ausschöpft. Weiterhin wurde von Anwohnern in Frage gestellt, dass der Holunderweg den Bauverkehr in das Plangebiet aufzunehmen kann. Der Holunderweg ist nach der Bauklasse IV gemäß RStO 01 ausgebaut. Der Straßenaufbau nach Bauklasse IV ist in der Lage auch Baufahrzeuge, die in der Regel für die Arbeiten im Plangebiet zum Einsatz kommen, zu tragen. Grundsätzlich wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Dokumentation des Zustandes der Zufahrtsstraßen erstellt, um gegebenenfalls entstehende Schäden gegenüber dem Baubetrieb geltend machen zu können.

Angeregt wurde die Herstellung eines gebietsbezogenen Spielplatzes im Plangebiet. Die Einordnung kleiner Spielplätze in Baugebieten hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder werden in der Regel auf den jeweiligen Einfamilienhausgrundstücken oder im Außenbereich der Mehrfamilienhäuser geschaffen. Für größere Kinder steht der zentrale Spielplatz auf der Kantorwiese in Biederitz zur Verfügung. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 Meter vom Reiherberg. Er ist damit für größere Kinder erreichbar. Kleinere Spielplätze wurden nur an den Standorten vorgesehen, an denen der zentrale Spielplatz nicht mehr mit vertretbarem Wegeaufwand erreichbar ist. Diese Plätze weisen nur wenige Spielgeräte auf und sind daher für Kinder weniger attraktiv.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52/2021 "Reiherberg" in der Ortschaft Biederitz stehen die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB im Vordergrund. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau im Osten des Plangebietes und die Verdichtung der Bebauung im Westteil werden Wohnangebote für den örtlichen Bedarf für Biederitz bereitgestellt. Weiterhin werden die standörtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Kinderbetreuung geschaffen.

Am Standort werden die Belange von Natur und Landschaft insbesondere durch die Zunahme der Versiegelung erheblich beeinträchtigt. Andererseits nutzt der Standort innerörtliche Baulandreserven und vermeidet daher eine Außenentwicklung der Gemeinde. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Schaffung von Wohnbauflächen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft am Standort.

Die Belange der Eigentümer und Bewohner benachbarter Gebiete werden durch die Bebauung der bisherigen Freifläche und durch die Zunahme von Erschließungsverkehren beeinträchtigt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet die einzige wesentliche innerörtliche Verdichtungsmöglichkeit von Biederitz darstellt, dessen Entwicklungsmöglichkeit aufgrund der Lage zwischen Bahnlinien und Umflutehle stark eingeschränkt ist. Der Erschließung innerörtlicher Bauflächenreserven ist gemäß § 1a Abs.2 BauGB der Vorzug vor einer Entwicklung auf Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches zu geben. Insofern kommt den betroffenen privaten Belangen ein geringeres Gewicht zu als den Belangen am innerörtlichen Standort den Wohnbedürfnissen und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt		38.250 m ²
• allgemeine Wohngebiete		32.925 m ²
Westteil des Plangebietes mit teilweisem Bestand an Wohngebäuden	10.752 m ²	
Ostteil des Plangebietes für Baugebiet mit Einzel- und Doppelhäuser	18.651 m ²	
Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	3.522 m ²	
• Straßenverkehrsflächen		5.190 m ²
davon Bestand (Straße Am Reiherberg)	2.522 m ²	
davon Neuplanung	2.334 m ²	
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg		135 m ²

Biederitz, Juni 2022

gez. Gericke

Kay Gericke
Bürgermeister