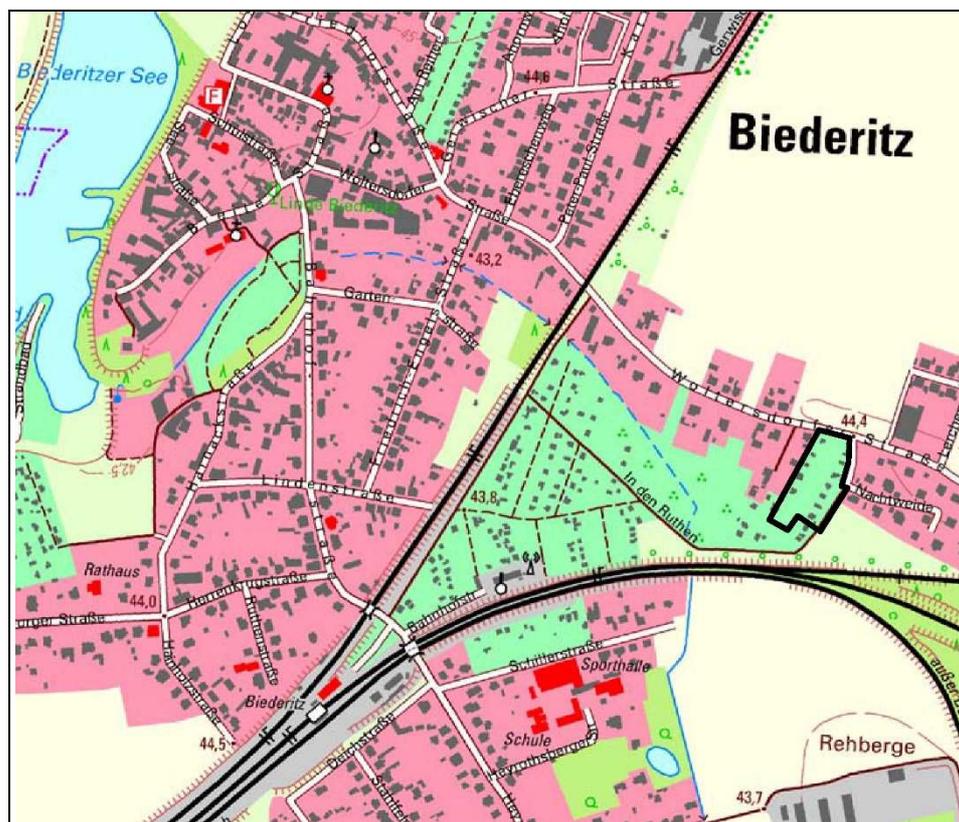




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Bebauungsplan Nr.40/2017 "In den Ruthen" in der Ortschaft
Biederitz im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT



Lage: [TK 10/10/2009] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) G01-5005460-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

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 i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Nutzungen, Entwässerung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	14
6.3. Belange der Landwirtschaft	16
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
8. Flächenbilanz	16

Anlagen

Vorbelastung Bebauungsplan Gemeinde Biederitz "In den Ruthen" - Lärmkarte tags
Vorbelastung Bebauungsplan Gemeinde Biederitz "In den Ruthen" - Lärmkarte nachts

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.40/2017 "In den Ruthen" in der Ortschaft Biederitz - Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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)

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 Nr.40/2017 der Gemeinde Biederitz befindet sich in der Ortschaft Biederitz südlich angrenzend an die Woltersdorfer Straße. Es umfasst Teilflächen einer bisherigen Gartenanlage im Zufahrtbereich des Weges In den Ruthen zur Woltersdorfer Straße. Östlich des Gebietes entstand an der Nachtweide eine Einfamilienhaussiedlung. Hierfür wurde der Weg In den Ruthen bis zur Einmündung der Nachtweide ausgebaut. Südlich davon verläuft der Weg mit wassergebundener Decke weiter zu den Kleingartenanlagen südwestlich des Plangebietes zwischen den Bahnstrecken. Da bereits auf einigen Grundstücken im Plangebiet die Gartennutzung eingestellt wurde und vom Grundstückseigentümer das Interesse an einer Nutzung als Wohnbaufläche besteht, wurde das Gebiet im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt diese Zielstellung in eine verbindliche Bauleitplanung um. Dabei berücksichtigt er teilweise die vorhandene Parzellierung, da einzelne Gärten weiterhin als Gärten genutzt werden sollen, bis seitens der derzeit überwiegend älteren Nutzer kein Interesse an der weiteren Bewirtschaftung mehr besteht. Weiterhin sind die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, da südlich die vielbefahrene Bahnstrecke 6410 Magdeburg – Dessau angrenzt. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig zur kurzfristigen Umsetzung bestimmt. Er eröffnet jedoch die Möglichkeit der Durchführung einer schrittweise Umwandlung zu einem Wohngebiet.

Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Nur nordöstlich sind an der Woltersdorfer Straße gemischte Bauflächen vorhanden. Das Gebiet eignet sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Insgesamt ist eine Parzellierung in 6 bis 10 Einfamilienhausgrundstücke möglich, die wie vorstehend erläutert, schrittweise nach Aufgabe der Gartennutzung bebaut werden sollen. Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Biederitz wurde im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf

der Ortschaft Biederitz. Die Fläche wurde in der Bedarfsberechnung berücksichtigt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die innerörtliche Verdichtung ermöglicht 6 bis 10 Baugrundstücke.

Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Weiterhin können befristet bis zum 31.12.2019 für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, auch Flächen einbezogen werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Biederitz und wurde bisher als Gartenanlage genutzt. Es ist jedoch nur mit Gartenlauben bebaut und eingefriedet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden, aufgrund der derzeitigen Nutzung aber nicht bebaubar sind. Die Flächen grenzen an im Zusammenhang bebaute Flächen im Osten und Westen an und entsprechen den Forderungen des § 13b BauGB. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Er begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 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. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.40/2017 der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.832 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 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 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 Vogelschutzgebiete 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. 1,5 Kilometer westlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2002/31/EG aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Biederitz wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

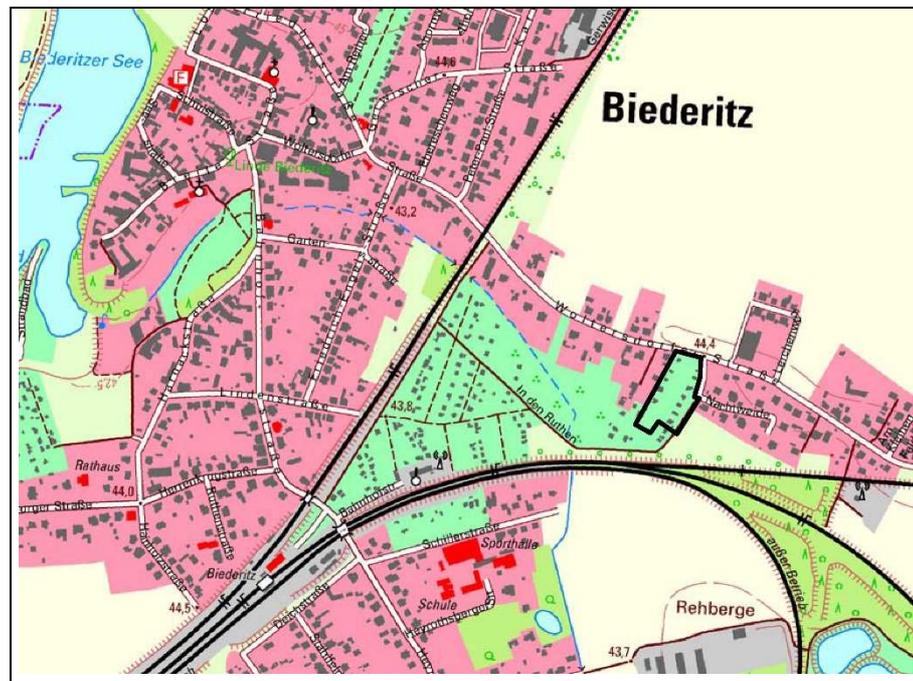
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Woltersdorfer Straße (Flurstück 16/4 der Flur 3)
 - im Osten durch die Westgrenze der Straße In den Ruthen (Flurstück 852/212 der Flur 2), die Straße wurde im nicht ausgebauten Teil mit in den Geltungsbereich einbezogen
 - im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 10650 und 10659 der Flur 3
 - im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 10145, 10162 und 96/4 der Flur 3
- (alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Biederitz)

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

Lage in der Gemeinde



[TK 10 / 10/2009] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
G01-5005460-2014

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Nordöstlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Edeka Woltersdorfer Straße. Dieser setzt Mischgebiete fest, die das Plangebiet jedoch nicht erkennbar beeinträchtigen.

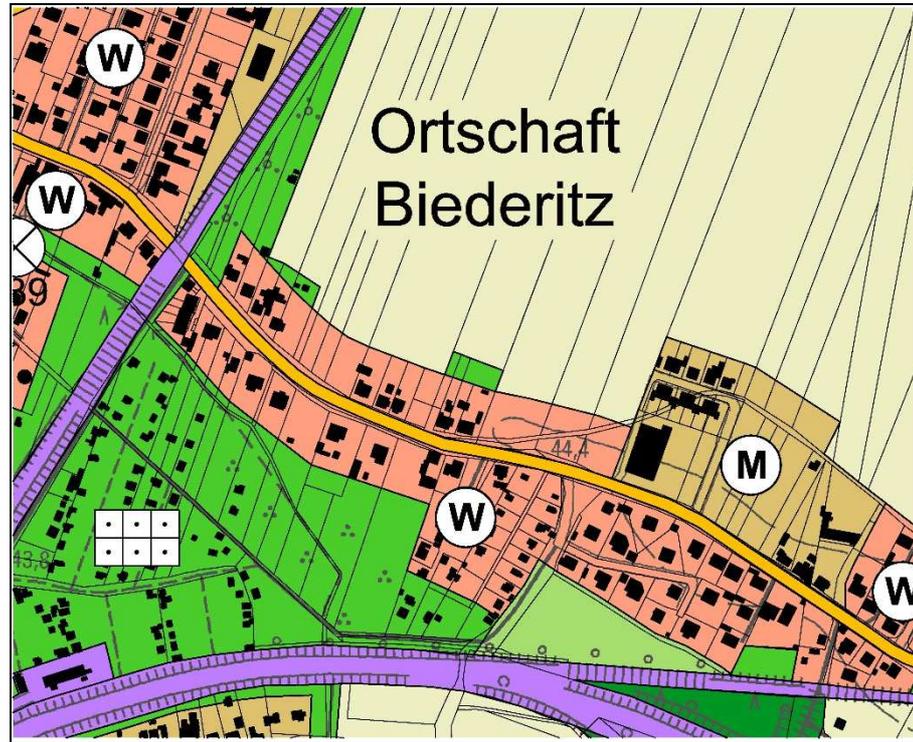
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten und Westen Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern
- im Süden drei verbleibende Gärten und südlich der Weg In den Ruthen, daran schließt sich südlich die Bahnstrecke Magdeburg - Dessau an
- im Norden die Woltersdorfer Straße und nördlich Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Biederitz



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 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 Ortschaft Biederitz.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Biederitz ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 192 Bauplätzen in der Ortschaft Biederitz prognostiziert. Das Plangebiet deckt nur einen geringen Anteil dieses Bedarfes. Es wurde im Rahmen der Bilanzierung der Bauflächen mit 5 bis 6 Baugrundstücken berücksichtigt. Dies entspricht dem Anteil der zeitnah bebaubaren Flächenanteile. Da der ermittelte Bedarf für Biederitz im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig gedeckt wurde, sondern noch ein Fehlbedarf von 52 Bauplätzen besteht, entspricht auch die weitere Verdichtung dieses innerörtlichen Standortes den im Flächennutzungsplan verfolgten Planungszielen. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.40/2017 beträgt ca. 0,81 Hektar. Die Grundstücke befinden sich in 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.

Aufgrund der für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ungünstigen Bedingungen (wie unter Punkt 3.3. der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausgeführt) wird empfohlen, vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 durchzuführen. Detaillierte Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel sind beim dafür zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt zu erhalten.

Archäologische Bodendenkmale

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Bereich, in dem keine besondere archäologische Relevanz aufgrund bisheriger Funde besteht. Es ist trotzdem möglich, dass im Zuge der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Belastung mit Kampfmittel

Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen, Bebauung

Das Plangebiet umfasst eine Gartenanlage, die aus insgesamt 16 Gärten besteht. Davon wurden 13 Gärten in den Geltungsbereich einbezogen. Die Gärten werden derzeit zentral über einen mittigen Weg von der Woltersdorfer Straße abgehend erschlossen. Die Gärten sind einzeln an die Nutzer verpachtet. Sie stehen in einem einheitlichen Grundeigentum. Die vorhandenen Gartenlauben überschreiten mit einer Grundfläche von bis zu 62 m² in der Regel die nach Bundeskleingartengesetz festgesetzte Höchstgrenze von 24 m². Im Bestand vermittelt das Gebiet daher eher den Eindruck eines Wochenendhausgebietes. Der Anteil der versiegelten bzw. befestigten Flächen ist für Gartenanlagen sehr hoch. Der östlich angrenzende Weg In den Ruthen ist auf der in das Plangebiet einbezogenen Fläche mit einer wassergebundenen Decke in einer Breite von ca. 3,8 Metern ausgebaut. Die Randbereiche des Wegeflurstückes östlich des befestigten Weges sind teilweise mit in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit überwiegend im Plangebiet. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Dennoch strebt der Eigentümer an, durch geeignete Maßnahmen das Niederschlagswasser weitgehend zur Versickerung zu bringen.

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. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

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
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Biederitz befindlichen Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus 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 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. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebauten Dachgeschoss. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die nähere Umgebung, die überwiegend durch eingeschossige Gebäude geprägt wird, einfügt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Hierdurch werden Gebäude verhindert, die oberhalb des zweiten Vollgeschosses weitere Nichtvollgeschosse vorsehen und sich bezüglich der Baumasse nicht in die nähere Umgebung einfügen.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen, der Erschließungsstraße und den privaten Zufahrtswegen ausreichend, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu den Erschließungsanlagen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen. Durch den Abstand auf der Zufahrtsseite der Garage soll auch gewährleistet werden, dass beim Herausfahren aus der Garage auf die öffentliche Verkehrsfläche keine wesentlichen seitlichen Sichteinschränkungen bestehen.

4.3. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird von der Woltersdorfer Straße aus erschlossen. Die beiden nördlichsten Grundstücke können unmittelbar hieran angeschlossen werden. Für zwei weitere Grundstücke im Nordosten ist eine Erschließung über den ausgebauten Abschnitt der Straße In den Ruthen bis zum Abzweig der Nachtweide gewährleistet. Für die südlich angrenzenden Grundstücke bedarf es des Ausbaus eines weiteren Abschnittes der Straße In den Ruthen. Dieser ist in einer Breite von mindestens 3 Metern zu befestigen. Der Straßenabschnitt wurde mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Durch die öffentlichen Straßen wird der Ostteil des Plangebietes direkt erschlossen. Für den Westteil ist eine Erschließung über private Zufahrtswege vorgesehen, die als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist, festgesetzt. Die Breite von 4 Metern ermöglicht eine Ausbaubreite von 3 Metern. Dies ist für jeweils bis zu zwei Einfamilienhäuser ausreichend. In den privaten Zufahrtswegen sollen auch die Leitungen der Ver- und Entsorgung verlegt werden. Hierfür sind Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung erforderlich.

4.5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Im Süden des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 55 Metern die Bahnstrecke Magdeburg - Biederitz - Dessau. Die Bahnstrecke verursacht erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet. Weiterhin werden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr der Woltersdorfer Straße verursacht. Diese wurden in einem schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben, 21.08.2017) untersucht.

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Straßen- und Schienenverkehr tags- und nachts überschritten. Die zu erwartenden Beurteilungspegel sind den Anlagen 2 und 3 des Schalltechnischen Gutachtens (ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben, 21.08.2017) zu entnehmen. Auf diese Überschreitungen wird hingewiesen.

Sie erfordern Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Ausrichtung schutzbedürftiger Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) zu den lärmabgewandten Seiten, durch Abschirmung von Außenwohnbereichen, durch erhöhte Anforderung an die Schalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden und durch schallgedämmte Lüftungsöffnungen für Schlaf- und Kinderzimmer, um den erforderlichen Schutzanspruch unter Berücksichtigung der DIN 4109 Abschnitt 5 zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist der Schallschutz im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Grundlage des § 15 BauO LSA zu prüfen. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gesundheitsschutzes hat der Schallgutachter empfohlen, Festsetzungen zum Schutz von Wohn- und Büroräumen durch die geeignete Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und durch ausreichend dimensionierte Außenbauteile in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese beinhalten die Festsetzungen eines ausreichenden passiven Lärmschutzes auf Grundlage der gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert als öffentliche Erschließungsmaßnahmen:

- den Ausbau des in das Plangebiet einbezogenen Abschnittes der Straße In den Ruthen als Wohnweg
- die Verlegung der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen in diesem Abschnitt
- die Herstellung der Wasserversorgungsleitungen im Straßenabschnitt der Straße In den Ruthen
- den Anschluss an das Gasversorgung und nach Erfordernis die Verstärkung der Anschlüsse an das Elektroenergieversorgungsnetz.

Die Kosten für die Erschließung werden separat ermittelt. Für die Durchführung der Erschließung wird ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB mit dem begünstigten Grundeigentümer geschlossen, der die Übernahme aller Erschließungskosten durch den Begünstigten umfasst. Der Gemeinde Biederitz entstehen durch die Erschließung des Plangebietes keine Kosten.

Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

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 gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die bestehenden Verkehrsflächen und die Ergänzung über die Verlängerung der Straße In den Ruthen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Ortschaft Biederitz ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden kann, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht die Verlegung der Trinkwasserleitung in den Stichstraßen vor. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. 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. 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 und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Der Heidewasser GmbH ist die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist bereits an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Inwieweit die vorhandenen Anschlüsse für die Versorgung der Wohngebäude ausreichend sind ist zu prüfen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten der Straße In den Ruthen sind die Restabfallbehälter am Abfuhrtag an der Woltersdorfer Straße bereitzustellen. Dort befindet sich ein Bereitstellungsplatz im öffentlichen Straßenraum der Straße Nachtweide/ In den Ruthen. Bei Erfordernis kann dieser innerhalb des öffentlichen Straßenraumes noch vergrößert werden. Gesonderter Festsetzungen bedarf es hierfür nicht. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Reststoffe kann hierdurch gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal in der Woltersdorfer Straße angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Straßenraum der Verlängerung der Straße In den Ruthen erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der Vorhabenträger strebt eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Die Untergrundverhältnisse sind dafür ungünstig. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen. Im Plangebiet befindet sich kein Niederschlagswasserkanal, ein Anschluss ist daher nicht möglich. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der notwendigen Niederschlagswasseranlagen erforderlich. Zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ ist zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen. 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.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Der Grundsatz ist über Löschwasserbrunnen innerhalb einer Entfernung von 300 Metern gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe 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.40/2017 der Gemeinde Biederitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 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 auch für Wohnnutzungen im Außenbereich bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Damit soll dem bestehenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden, der eine Zurückstellung anderer Belange erfordert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung bereits stark baulich geprägter Gärten wird ein in seiner Bodenfunktion teilweise beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

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

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. Im Süden des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 55 Metern die Bahnstrecke Magdeburg - Biederitz - Dessau. Die Bahnstrecke verursacht erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet. Weiterhin werden Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr der Woltersdorfer Straße verursacht. Diese wurden in einem schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben, 21.08.2017) untersucht.

Der Gutachter hat zusammenfassend festgestellt:
(Auszüge aus den Gutachten in Schrägschrift)

Im gesamten Untersuchungsgebiet werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Schienen- und Straßenverkehr tags und nachts überschritten. (siehe Anlagen Lärmkarte tags und Lärmkarte nachts)

Im Rahmen der Planung ist es erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d, h, beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauung ab.

Der Gutachter empfiehlt:

In Bereichen mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) sollte die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen. Sollte in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet werden, ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Dabei darf es zu keiner Verschlechterung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Fassade kommen. Zur Gewährleistung eines erhöhten Schallschutzes kann entsprechend DIN 18005 dieser Bereich schon bei 45 dB(A) beginnen.

Sind im Einwirkungsbereich von Straßen (hier Schienenwegen) mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue

Wohngebäude, die ... gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die "heranrückenden" Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Vorbelastung im Bebauungsplan kenntlich zu machen und in der Begründung zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können. Im Rahmen der Abwägung ist eine Gemeinde somit befugt, durch Bebauungsplanfestsetzungen für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Immissionsanforderungen zu normieren, die beträchtlich nach oben oder nach unten von jenen Anforderungen abweichen, die für das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht gelten. Die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen ist dabei nicht konkret festgelegt.

Der Gutachter nimmt im folgenden Bezug auf die Verkehrs-Lärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97). Diese bezieht sich jedoch ausschließlich auf den Straßenlärm, der im Plangebiet nicht für die gravierenden Überschreitungen der Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 verantwortlich ist. In der Rechtsprechung verfestigt sich inzwischen die Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags (BVerwG 4 N6.88 vom 18.12.1999, OVG NRW 7a D91/01 vom 08.04.2002) in allgemeinen Wohngebieten. Für die Nachtzeit liegen differierende Einschätzungen je nach Gebiets-typik vor. Allgemein ist für die Nachtzeit eine Zumutbarkeitsschwelle von 65 dB(A) anzunehmen. Die Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags wird im Plangebiet nicht überschritten. Während der Nachtzeit treten am südlichen Rand des Plangebietes Lärmimmissionen von bis zu 66 dB(A) auf. Die Gemeinde Biederitz hat auf diesen Sachverhalt durch die Ausgrenzung des Flurstückes 10659 aus dem Plangebiet und die Rücknahme der Baugrenze auf dem Flurstück 10649 auf die im schalltechnischen Gutachten berechnete Linie von 65 dB(A) reagiert. Innerhalb der überbaubaren Flächen befinden sich somit keine Flächen, in denen der Beurteilungspegel von 65 dB(A) in der Nacht überschritten wird.

Die Einordnung von aktivem Lärmschutz wurde geprüft, jedoch verworfen. Auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken könnte nur eine sehr kurze Lärmschutzeinrichtung errichtet werden, die für den Schienenverkehr keine maßgebliche Minderung der Immissionswerte bewirken würde. Die Kosten für Maßnahmen unmittelbar an der Schienenstrecke stehen außer Verhältnis zur zu erreichenden Lärminderung im Plangebiet.

Deshalb ist passiver Schallschutz (Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, bauliche Maßnahmen an den Fassaden entsprechend DIN 4109) festzulegen.

Nach geltender Rechtsprechung ist bei Festsetzungen, bei denen im Inneren der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, zugleich in besonderer Weise darauf zu achten, dass auf der Lärmquelle (hier Schiene) abgewandten Seite der Grundstücksfläche geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Als Zielwerte sollen hier die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten oder um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.

Erfahrungsgemäß liegen die Beurteilungspegel im Lärmschatten der Wohnbebauung zwischen 5 dB(A) (bei freistehenden Häusern) und 10 dB(A) (bei Reihenhausbebauung) unterhalb der Beurteilungspegel, die sich vor der, der Quelle zugewandten, Fassade ergeben. Diese geschützten Außenwohnbereiche, die tagsüber (von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) genutzt werden, erfüllen die oben genannten Zielwerte für die Schallimmissionen, die durch Schienenverkehr zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gemeinde Biederitz aufgrund der in die Ortslage integrierten Lage des Plangebietes und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes, dass im entsprechenden Streckenabschnitt der Bahnstrecke an der Schillerstraße noch deutlich näher an der Schienenachse gelegene Wohngebäude vorhanden sind, eine Wohnbebauung im Plangebiet städtebaulich zulässig und immissionsschutzrechtlich zumutbar erachtet, wenn entsprechend festgesetzte und empfohlene Maßnahmen des passiven Schallschutzes umgesetzt werden.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Südosten an landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Bei der Bewirtschaftung der Fläche ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Gerüche zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren. Hierauf wird hingewiesen.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.40/2017 "In den Ruthen" in der Ortschaft Biederitz steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.078 m ²
• allgemeine Wohngebiete	7.081 m ²
davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	259 m ²
• Straßenverkehrsflächen	997 m ²

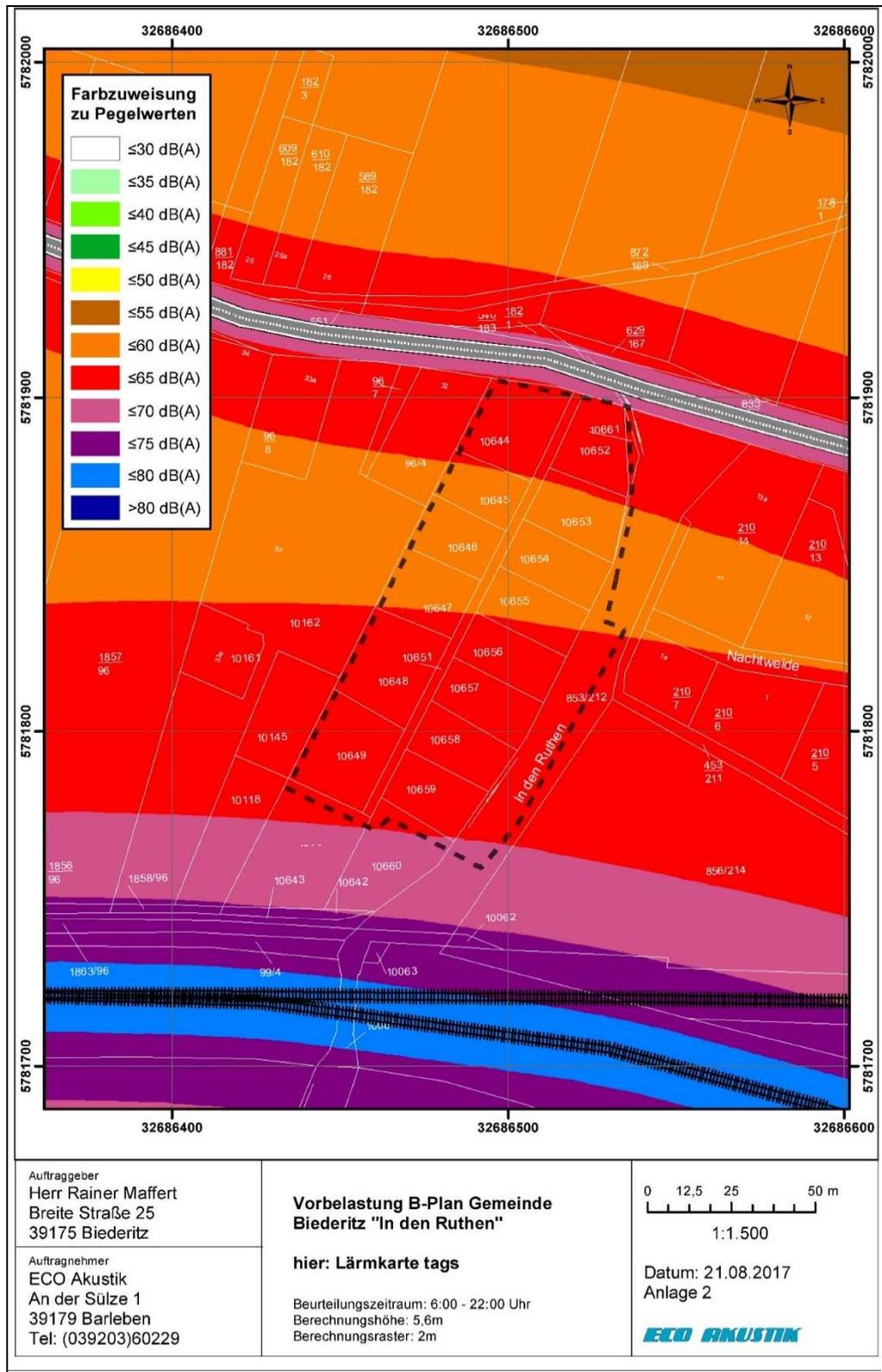
Biederitz, Dezember 2017

gez. Gericke (Siegel)

Kay Gericke
Bürgermeister

Anlagen

Vorbelastung Bebauungsplan Gemeinde Biederitz "In den Ruthen" - Lärmkarte tags



Vorbelastung Bebauungsplan Gemeinde Biederitz "In den Ruthen" - Lärmkarte nachts

