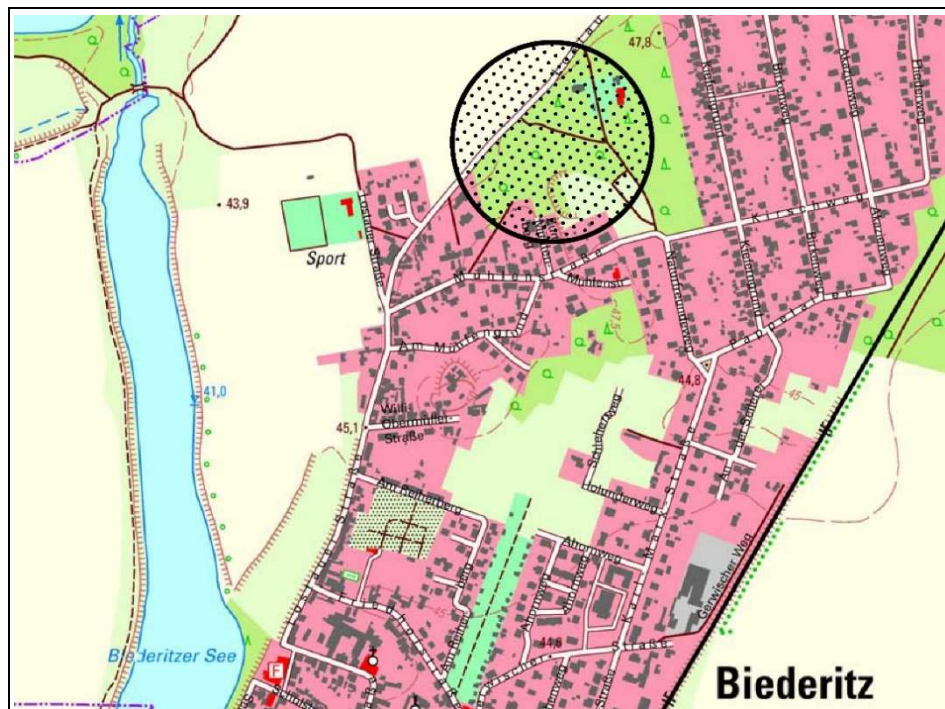




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 22/2005 "Naturfreundeweg" 2.Änderung und Ergänzung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung und Ergänzung 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	7
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	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Flächen auf denen nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden dürfen	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldfläche - mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	11
4.6. Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung	11
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	13
6.1. Erschließung	13
6.1.1. Verkehrserschließung	13
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.1.3. Brandschutz	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	15
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes und des Hochwasserschutzes	16
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	17
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	17
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	17
6.3. Belange der Forstwirtschaft	17
6.4. Belange der Erholung	18
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	18
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
9. Flächenbilanz	19

Begründung der Festsetzungen der 2.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22/2005 "Naturfreundeweg" Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung und Ergänzung 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 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.22/2005 "Naturfreundeweg" der Gemeinde Biederitz wurde in den Jahren 2005 (Aufstellungsbeschluss) bis 2014 (Rechtsverbindlichkeit) aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 31.07.2014 trat der Bebauungsplan in Kraft. Im Rahmen der 1. Änderung im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Kompensationsfläche geändert. Die Erschließung des Plangebietes erfolgte 2015 bis 2016. Bis zum Jahr 2017 wurden die Einfamilienhäuser errichtet und 2017 bis 2019 das Seniorenheim Biederitz. Die Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung umfasst 86 stationäre Pflegeplätze und eine Tagespflegeeinrichtung für 15 Personen. Im Zusammenhang mit der Tagespflege wurde der Bedarf erkennbar, die Einrichtung durch die Anlage eines barrierefreien, betreuten Wohnens zu ergänzen, um für ältere Menschen mit geringem Pflegebedarf ein Angebot zu schaffen, das ihnen ein selbständiges Wohnen mit Betreuung ermöglicht. Geplant ist zunächst die Errichtung von ca. 25 Wohnungen, die das Angebot am Standort ergänzen und abrunden sollen. Die Betreuung der Wohnungen soll durch die vorhandenen Pflegeeinrichtungen erfolgen.

Um die Erschließungsanlage des Vechelder Weges mit diesen zusätzlichen Wohnungen nicht zusätzlich zu belasten, soll ein Anschluss an die Lostauer Straße hergestellt werden, der zusätzlich als Zufahrt zum Seniorenheim genutzt werden kann und die Verkehrsbelastung des Vechelder Weges entlasten soll.

Der Bereich der Ergänzung des Bebauungsplanes ist derzeit unbeplant. Er ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich ist die Errichtung von barrierefreien Wohnungen gemäß § 35 BauGB nicht privilegiert. Die Umsetzung des Vorhabens erfordert somit die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

Die Schaffung senioren gerechter Wohnangebote dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Darüber hinaus werden durch das auf die

Nutzergruppe der Senioren mit geringem Pflegebedarf abgestellte, barrierefreie Angebot die sozialen Bedürfnisse der älteren und pflegebedürftigen Menschen gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB gefördert. Dies sind gewichtige städtebauliche Belange, die die Durchführung der Bauleitplanung städtebaulich begründen.

Für das Planverfahren wurde die Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.22/2005 gewählt, da die Planung funktionell im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr.22/2005 steht und dessen Funktionen durch ein zusätzliches Angebot ergänzt. Hierfür ist eine 2.Änderung des Bebauungsplanes auf einer kleinen Teilfläche nördlich des Wendehammers erforderlich, um den Anschluss der neuen Verbindungsstraße zu ermöglichen.

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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Weiterhin können befristet bis zum 31.12.2021 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, begründet wird, soweit der Aufstellungsbeschluss hierfür vor dem 31.12.2019 gefasst wurde. Dies ist vorliegend gegeben.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten im Süden und im Osten an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die Bebauung von Biederitz reicht entlang des Kieferngrundes und des Tannenweges im Bestand deutlich weiter nach Norden, so dass das Plangebiet sich in einer größeren Lücke der Bebauung entlang der Lostauer Straße befindet.

Im Bereich der Ergänzung werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. In allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der Wohnnutzung wurde auf seniorengerechtes Wohnen eingeschränkt. Dies gehört nach der Entscheidung des VGH München (Urteil vom 04.05.2018 -15 NE 18.382) zu den unter Wohnnutzung subsumierten Vorhaben, für die ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Die Anwendung des § 13b BauGB umfasst neben Verfahren zur Neuaufstellung für Bebauungspläne auch Änderungen und Ergänzungen. Die Voraussetzungen nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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.
- 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 der 2.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22/2005 der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.746 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von barrierefreien 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. 450 Meter nordwestlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

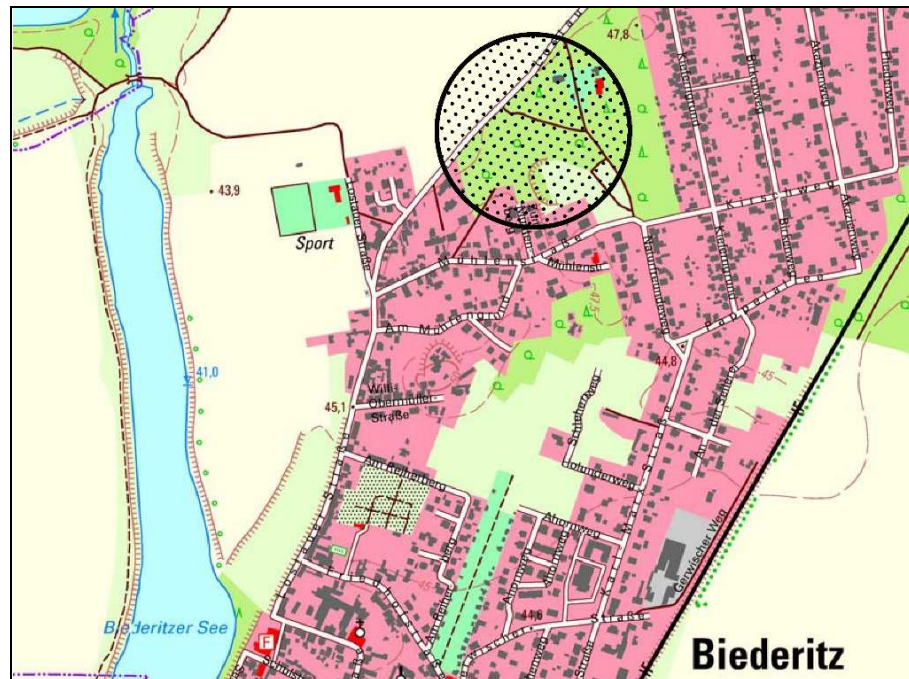
zu Punkt 4)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Biederitz vom 10.12.2019 wurde die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

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

Lage in der Gemeinde



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

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Nordwesten die Südostgrenze der Lostauer Straße (Flurstück 10456)
- im Osten die Westgrenze der Flurstücke 145/5, 10312, die Nordgrenze des Flurstücks 10314, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 10558
- im Süden die Nordgrenze des Flurstücks 10015

- im Westen die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 145/4 und die Ostgrenze des Flurstücks 1160/29

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 1, Gemarkung Biederitz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 10557 und Teilflächen des Flurstücks 10558 nördlich des Wendehammers der Flur 1, Gemarkung Biederitz. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes umfasst nur die in das Plangebiet einbezogene Teilfläche des Flurstücks 10558. Auf dieser Teilfläche wird der Bebauungsplan geändert. Der Bereich der Ergänzung umfasst das Flurstück 10557.

An den Geltungsbereich grenzt südöstlich der Geltungsbereich der unveränderten Fassung des Bebauungsplanes Nr.22/2005 an. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

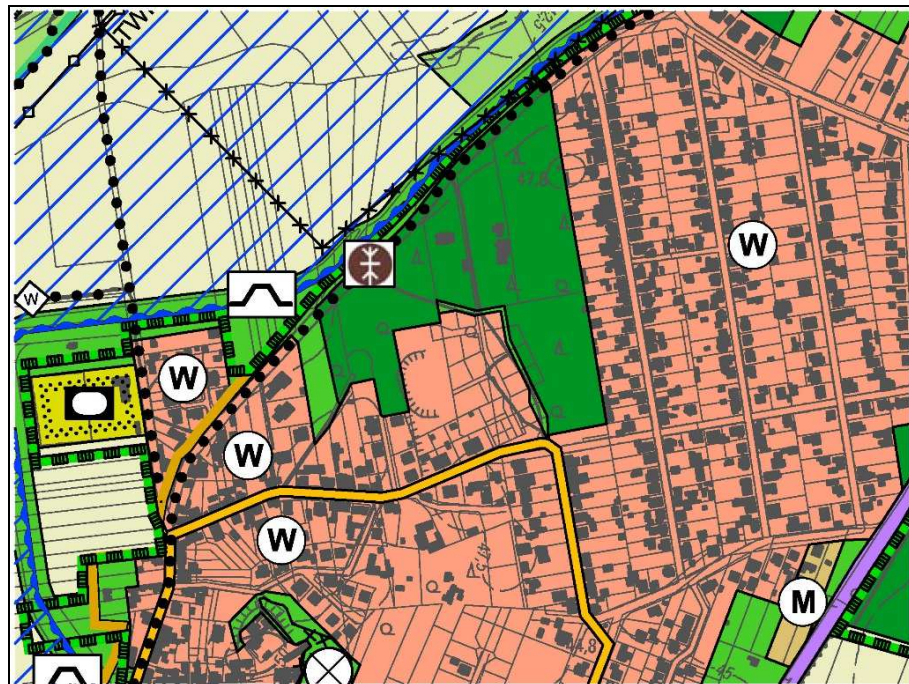
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten die Lostauer Straße und nordwestlich davon der Deich der Umflutehle
- im Nordosten das bisher im Außenbereich gelegene Wohngrundstück Lostauer Straße 28 und östlich davon Wald mit dem Naturfreundehaus
- im Südosten das Seniorenheim und Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entlang des Vechelder Weges
- im Südwesten Wohnbebauung an der Straße Zum Mühlenberg und der Lostauer Straße

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt den Bereich der Ergänzung als Fläche für Wald dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die aus dem vorhandenen Wohngebiet heraus erfolgte moderate Erweiterung der Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 4.443 m². Dies ist eine im gemeindlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist eine verbliebene Wald-Restfläche südöstlich der Lostauer Straße, an die die Bebauung westlich des Gebietes und im Osten am Kiefergrund und Tannenweg heranreicht. Es erfolgt keine singuläre Entwicklung in den Außenbereich. Funktionell ist die Ergänzungsfläche eng mit dem Seniorenheim und der Tagespflege verbunden und wird aus dem Bestand heraus entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 30.07.2020 ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Das Plangebiet überschreitet insgesamt zwar die Größe von 1 Hektar, ab der Ergänzungen von Bebauungsplänen der obersten Landesentwicklungsbehörde zur Abstimmung vorgelegt werden müssen. Von dem Geltungsbereich wurden jedoch nur 0,54 Hektar als Baufläche festgesetzt.

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 werden Wohnangebote für besondere Personengruppen geschaffen. Im Plangebiet ist die Errichtung von ca. 25 seniorengerechten Wohnungen in Zusammenhang mit einem Betreuungsangebot der Tagespflege des benachbarten Pflegeheimes geplant. Dies trägt zur Deckung des Gesamtbedarfes der Gemeinde Biederitz bei, für die im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht in vollem Umfang ein bedarfsgerechter Nachweis für Wohnbauflächen erfolgte.

Das Gebiet ist nicht Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten. Das Vorranggebiet zum Hochwasserschutz reicht bis zum neu errichteten Deich nordwestlich der Lostauer Straße. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22/2005 "Naturfreundeweg" ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22/2005 beträgt ca. 12.079 m². Der Änderungsbereich umfasst 48 m², der Bereich der Ergänzung 12.031 m². 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.

archäologische Bodendenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilt mit, dass sich im Bereich des Vorhabens ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal befindet. Es handelt sich um eine Siedlung des Neolithikums und um einen Einzelfund des Paläolithikums bzw. Mesolithikums. Die Baumaßnahme führt 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 von Seiten der archäologischen Denkmalpflege zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Aus fachlicher Sicht ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufzunehmen. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. 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.

Bodenbelastungen

Schädliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Gebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes genutzt. Die Waldfläche wird durch eine Baustraße gequert, die zur Errichtung des Seniorenpflegeheimes von der Lostauer Straße aus errichtet wurde. Die vorhandenen Gehölzbestände sind überwiegend durch Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägt. Kleinflächig ist der Bestand im Nordosten durch Kiefern (*Pinus sylvestris*) durchsetzt. Am Ostrand des Gebietes sind drei Eichen vorhanden. Der Unterwuchs wird durch Jungwuchs Robine, Eiche und Holunder (*Sambucus nigra*) gebildet. Ein Waldsaumbereich ist nur nach Nordwesten zur Lostauer Straße ausgebildet. Der Waldrand gegenüber dem Baugebiet ist nicht stufig ausgebildet. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gegenüber dem Baugebiet sind die Bestände im Randbereich stark ausgedünnt.

Die Biotoptypen im Plangebiet werden gebildet durch:

XXR	- Wald Reinbestand Robinie	8 Wertpunkte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt
XGY	- Wald Mischbestand Laubholz – Nadelholz aus überwiegend nicht heimischen Arten	9 Wertpunkte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Artenschutzrechtlich haben die Waldbestände aufgrund der Strukturarmut und der Prägung durch nichtheimische Arten nur eine geringe Bedeutung.

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 im Bereich der Änderung und Ergänzung 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 entwirft der Zielsetzung der Errichtung baulicher Anlagen für seniorenrechtliches Wohnen im Zusammenhang mit einem Betreuungsangebot der benachbart vorhandenen Tagespflege. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen des betreuten Wohnens gegebenenfalls weitere Pflege- und Versorgungseinrichtungen in untergeordneter Größe zulassen zu können.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. 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 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. In den Waldbestand soll so wenig wie möglich eingegriffen werden. Daher ist eine intensive Ausnutzung der Fläche erforderlich. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Zulässigkeit im angrenzenden Baufeld II des Plangebietes, in dem sich die Seniorenpflegeeinrichtung befindet. Die Dreigeschossigkeit soll eine intensive Nutzung der Fläche für das betreute Wohnen ermöglichen. Aufgrund der erforderlichen Barrierefreiheit sind Aufzüge erforderlich, deren funktionell wirtschaftlicher Betrieb erst ab drei Vollgeschossen gewährleistet ist.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 11 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die Zulässigkeit der näheren Umgebung einfügt.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt. Die überbaubaren Flächen erlauben die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Länge von ca. 60 Metern. In der offenen Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden bis maximal 50 Meter zulässig. Da die maximal Länge der Gebäude aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Flächen bereits eingeschränkt ist, ist es nicht erkennbar erforderlich, durch eine Festsetzung der Bauweise zusätzliche Beschränkungen zu schaffen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich.

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 und der Erschließungsstraße vorzusehen, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich angrenzend an die Lostauer Straße der Hochwasserdeich entlang der Umflutehle. Gemäß § 97 Abs.2 WG LSA haben Anlagen des Verkehrs (hierunter fallen die Stellplätze und Zufahrten) einen Abstand von mindestens 10 Metern und sonstige Anlagen (hierunter fallen bauliche Anlagen) einen Abstand von 50 Metern ausgehend von der landseitigen Grenze des Deiches einzuhalten. Diese Beschränkung reicht weit in das Plangebiet hinein. Gemäß der Stellungnahme der oberen Wasserbehörde gehören nach § 94 Abs.1a WG LSA zum Deich der Deichkörper, der Deichverteidigungsweg, die beidseitigen Deichschutzstreifen und die Sicherungsbauwerke wie Fußbermen, Qualmdeiche, Deichseitengraben, Fuß- und Böschungssicherungen sowie Siele und Deichrampen. Die Deichschutzstreifen grenzen in einer Breite von fünf Metern am Deichkörper an. Die Breite ist ausgehend vom Deichfuß zu messen. Das bedeutet, dass sich landseitig an den Deichfuß zunächst der fünf Meter breite Deichschutzstreifen anschließt, welcher zum Deich gehört. Der Anlagenverbotsstreifen befindet sich in einer Breite von 50 Metern angrenzend an den landseitigen Deichschutzstreifen. Die Baugrenze nach Nordosten ist somit in einem Abstand von 55 Metern zum Deichfuß festzusetzen. Der Deichfuß wurde vermessungstechnisch eingemessen.

4.3. Flächen auf denen nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden dürfen

Planungsziel für die Ergänzung des Bebauungsplanes ist die Einordnung einer Wohngruppe mit Wohnangeboten des barrierefreien, betreuten Wohnens. Sie soll das bestehende Seniorenpflegeheim funktionell ergänzen. Ausschließlich dieses Ziel rechtfertigt den Eingriff in den vorhandenen Waldbestand aus städtebaulichen Gründen. Für allgemeine Wohnformen können in Biederitz andere Standorte genutzt werden, daher wurde gemäß § 1 Abs.2 Nr.8 BauGB festgesetzt, dass Wohnungen im Plangebiet nur dann zulässig sind, wenn sie dem betreuten Wohnen dienen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das derzeitige Seniorenpflegeheim und die Tagespflege sind bisher nur über den Vechelder Weg als öffentlich gewidmete Verkehrsanlage erschlossen. Die als Baustraße für das Seniorenpflegeheim hergestellte Zuwegung von der Lostauer Straße ist bisher nicht öffentlich gewidmet. Aufgrund der Einfamilienhausbebauung am Vechelder Weg verursacht die allgemeine Zuwegung Konflikte, die im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums durch die Bewohner des Vechelder Weges hinzunehmen sind, dennoch beeinträchtigen sie die Wohnruhe. Durch die Schaffung einer zweiten Anbindung des Gebietes an die Lostauer Straße soll für den Vechelder Weg eine Entlastung geschaffen werden, so dass sich die Zufahrten zum Seniorenpflegeheim und den zusätzlichen Wohnungen des betreuten Wohnens besser verteilen. Die öffentliche Straßenverkehrs-

fläche soll an den Wendehammer des Vechelder Weges anschließen. Sie weist eine Straßenraumbreite von 7,5 Metern wie der Vechelder Weg auf. Die Ausbaubreite bedarf der Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung.

4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldfläche - mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

Die Flächen im Westen und am Nordwestrand des Plangebietes werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldfläche festgesetzt. Planungsziel für die Flächen ist die Erhaltung des Waldcharakters. Zielsetzung ist die Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild, insbesondere aus Richtung der Elbaue. Im Westen und am Nordwestrand soll ein Waldstreifen erhalten bleiben. Im Plangebiet sind noch Reste ehemaliger Dünenbildung vorhanden, die bereits zur Sandgewinnung abgebaut wurden, aber noch ein Bodenrelief aufweisen, das auf diese Dünenbildung hinweist. Die hierdurch geprägten Bereiche befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes, der vollständig als Grünfläche für Wald mit Erhaltungsbindung festgesetzt wurde und im Norden. Die Abgrenzung der Bauflächen wurde so vorgenommen, dass die durch die ehemalige Dünenbildung geprägten Bereiche sich weitgehend in den festgesetzten Grünbereichen befinden. Daher verspringt die Abgrenzung mehrfach. Eine Mindestbreite von 10 Metern soll gegenüber der offenen Landschaft verbleiben, um einen Eingriff in das aus der Elbaue wahrnehmbare Landschaftsbild zu verhindern.

Zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung besteht zwar die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB. Diese Festsetzung dient jedoch vor allem der Festsetzung von Flächen, auf denen die forstwirtschaftliche Waldfunktion im Vordergrund steht und die die Kriterien von Wald nach dem Landeswaldgesetz erfüllen. Vorliegend steht die siedlungsökologische Bedeutung des Waldes im Vordergrund. Die Waldflächen grenzen unmittelbar an Bauflächen an. Eine Waldbewirtschaftung unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher nicht möglich, da entsprechende Verkehrssicherungspflichten zu beachten sind. Für die Waldfläche wird der Charakter einer waldbestandenen Grünfläche angestrebt. Dies findet in der Festsetzung im Bebauungsplan Niederschlag, die eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wald vorgibt. Die Festsetzung wird ergänzt durch ein Erhaltungsgebot für den Waldcharakter des Gebietes, nicht für die Einzelgehölze. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich um meist standortfremde, nicht einheimische Robinien, die bei einer Beseitigung durch die Neuanpflanzung standortgerechter, einheimischer Laubbäume sukzessive ohne den Charakter des Waldes zu beeinträchtigen, ersetzt werden können. Durch die Erhöhung der Artenvielfalt des Waldes mit einheimischen Gehölzen kann die Fläche in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft aufgewertet werden. In Teilbereichen ist die Waldfläche nur 10 Meter breit. Hier ist die Ausbildung eines Waldklimas nicht möglich. Um den entsprechenden Schutz des Landschaftsbildes gegenüber der offenen Elbaue zu gewährleisten, ist hier eine Bestandsverdichtung durch zusätzliche Gehölzanpflanzungen erforderlich.

4.6. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung

Gemäß § 97 Abs.2 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt haben Anlagen des Verkehrs mindestens einen Abstand von 10 Metern (hierunter fallen die Stellplätze und Zufahrten) und sonstige Anlagen einen Abstand von 50 Metern zur landseitigen Deichbegrenzung einzuhalten. Das Wassergesetz LSA nimmt hierbei auf den Anlagenbegriff nach § 36 Abs.1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Bezug. Anlagen sind danach:

1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen
2. Leitungsanlagen und
3. Fähren.

Ergänzend wird hierzu in § 49 WG LSA der Anlagenbegriff auf Aufschüttungen oder Abgrabungen ausgedehnt. In § 97 Abs.2 WG LSA sind gesonderte Abstände für Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung, Anlagen des Verkehrs und Anlagen des Bodenabbaus festgelegt. Diese umfassen Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen, Anlegestellen und Fähren als Anlagen des Verkehrs, Leitungsanlagen als Anlagen der Ver- und Entsorgung und der Be- und Entwässerung sowie Abgrabungen als Anlagen des Bodenabbaus. Es verbleiben somit als sonstige Anlagen bauliche Anlagen wie Gebäude soweit sie nicht dem Verkehr dienen und Aufschüttungen. Im Bereich dieses Abstandes von 50 Metern befinden sich Teile des Baugebietes, die als von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt sind. Auf ihnen dürfen somit keine Gebäude, Aufschüttungen oder andere Hochbauten errichtet werden. Zulässig ist die Anlage von Freiflächen oder Stellplätzen mit ihren Zufahrten. Stellplätze gehören zu den Anlagen des privaten, grundstücksangehörigen Verkehrs. Der Gesetzgeber hat nicht differenziert zwischen Flächen des öffentlichen Verkehrs oder privaten Verkehrs, so dass private Verkehrsanlagen nur einen Abstand von 10 Metern zur landseitigen Deichbegrenzung einhalten müssen. Weiterhin ist im Osten des Plangebietes im Übergang zu benachbarten Gehölzflächen ein Grünstreifen von 3 Metern festgesetzt, auf dem ein Randbereich zu den angrenzenden Gehölzflächen entwickelt werden soll. Dieser soll durch einen 3 Meter breiten Streifen zwischen Baugrenze und Grünfläche ergänzt werden, der von jeglichen Bodenversiegelungen freizuhalten ist, um die ungehinderte Entwicklung eines Waldsaumbereiches zu ermöglichen.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung der öffentlichen Straße zwischen dem Vechelder Weg und der Lostauer Straße
- die Verlegung der notwendigen öffentlichen Kanäle und Entwässerungsanlagen im Straßenraum soweit erforderlich
- die Erweiterung der Wasserversorgungsleitungen bis zu den Baugebieten
- den Anschluss des Baugebietes an das Elektroenergieversorgungsnetz und gegebenenfalls an die Gasversorgung
- den Anschluss an die Telekommunikationsnetze

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an privaten Maßnahmen:

- den Ersatz des Verlustes an Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz, der gleichzeitig der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft dienen soll

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

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung 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. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die neue Verbindungsstraße zwischen dem Wendehammer des Vechelder Weges und der Lostauer Straße kann eine geordnete Erschließung gesichert werden, die zur Verbesserung der derzeitigen Verkehrssituation beiträgt.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in Biederitz ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes nur sichergestellt werden kann, wenn eine innere Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. 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 der Heidewasser GmbH zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen.

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: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Straße 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 Netz GmbH 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. Durch die Verbindungsstraße zwischen dem Vechelder Weg und der Lostauer Straße 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). Aufgrund der vorhandenen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals im Vechelder Weg sowie den örtlichen Geländebedingungen des Planbereiches ist eine planerische Untersuchung zu den Anschlussmöglichkeiten erforderlich. 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 Grundschutz 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. Die Bereitstellung des Grundschutzes wird im Verfahren geprüft.

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

Die Änderung und Ergänzung 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 geändert und ergänzt. 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22/2005 "Naturfreundeweg" 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 (bzw. Änderung und Ergänzung) 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.

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 Waldflächen im Plangebiet erheblich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung von Straßen auf einer Grundfläche von 871 m² und die bauliche Nutzung von Flächen, die bei Ausnutzung der Grundflächenzahl einschließlich der nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO bestehenden Überschreitungsmöglichkeit zu einer Versiegelung von 2.665 m² Grundfläche führen können. Der Biotoptyp Wald aus nicht einheimischen Laubgehölzen (Robinie), der nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt mit 8 Wertpunkten je m² zu bewerten ist, geht auf einer Fläche von 5.250 m² verloren. Nach dem Bewertungsmodell wäre unter Berücksichtigung des derzeit bereits vorhandenen Schotterweges eine Verschlechterung des Ausgangszustandes um ca. 28.800 Wertpunkte zu verzeichnen. Auf den privaten Grünflächen soll der Wald erhalten werden. Durch einen sukzessiven Ersatz der standortfremden Robinien durch einheimische, standortgerechte Arten kann eine Aufwertung des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft erreicht werden, die nur verbal argumentativ beschreibbar ist.

Die wesentliche Aufwertung findet im Bereich des nach § 8 des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt erforderlichen Waldausgleichs statt. Diesbezüglich wird auf Punkt 6.3. der Begründung verwiesen. Die Gesamtaufwertung durch den Waldausgleich wurde mit 39.000 Wertpunkten durch den Landkreis Harz anerkannt. Sie gleicht somit die im Plangebiet entstehenden Eingriffe aus.

Belange des Artenschutzes

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA sind geschützte Biotope von der Planung nicht betroffen. Die vorhandenen Gehölzbestände werden durch nicht einheimische Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägt.

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Kartierung einschließlich einer Potentialanalyse durch das Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger durchgeführt. Hierfür wurden die faunistisch bedeutsamen Biotopstrukturen, die sich im Untersuchungsgebiet erkennen lassen, betrachtet und einer Wertung unterzogen. Dazu zählen beispielsweise Gehölzbestände und offene Flächen, die sowohl einzeln als auch im Gesamtkomplex gewertet wurden.

Nach Einschätzung des Potentials möglicher, vorkommender Arten oder Gilden unter den derzeitigen Bedingungen, wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung zum geplanten Vorhaben durchgeführt und eine mögliche Konfliktanalyse aufgezeigt. Zusätzlich zu 6 Kartierterminen erfolgte die Auswahl der potentiellen Arten nach ihren Lebensraumsprüchen (ob die vorhandenen Habitate geeignet erscheinen) und nach ihrer allgemeinen Verbreitung.

Insgesamt konnten 26 europäische Vogelarten nachgewiesen werden, davon 7 Arten als Brutvögel. Aufgrund von Artikel 1 der EU Vogelschutz-Richtlinie sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt und damit relevant bei der vorliegenden Betrachtung. Keine streng geschützten Arten wurden als potentielle Brutvögel nachgewiesen. Auch als Nahrungsgast wurden diese nur selten bis ausnahmsweise festgestellt. Als einzige Rote Liste-Art in Sachsen-Anhalt kommt der Star mit zwei Brutpaaren vor. Das festgestellte Artenspektrum an möglichen Brutvögeln innerhalb des Plangebietes dokumentiert nur eine sehr geringe, jeweils individuen-schwache Artenzahl. Dabei handelt es sich ausschließlich um Arten, deren Bestand nicht gefähr-

det ist. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann ausgeschlossen werden. Bei allen Brutvogelarten erlischt der Lebensstättenschutz nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG mit Beendigung der Brutzeit. Daher wird nicht von artenschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

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 ausschließlich baumbrütende 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.

Reptilienarten und Amphibien sowie Hinweise auf Fledermausquartiere wurden bei den Begehungen nicht festgestellt. Das Gebiet weist auch keine Eignung für die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Falter und Käferarten auf.

Zur Beachtung des Artenschutzes sowie zur Kompensation des Verlustes von Lebensstätten und Nahrungsflächen werden folgende Maßnahmen durch den Gutachter empfohlen.

Dabei geht es avifaunistisch vornehmlich um den Ersatz von Brutplätzen und die Aufwertung des Lebensraumes. Durch die Anlage eines Waldrandes können die Grünflächen, die erhalten werden sollen, für viele Gehölzbewohner, wie Grasmücken, Rotkehlchen usw. bedeutend aufgewertet werden. Heimische Gehölzarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen, wie Wildrose (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hasel (*Corylus avellana*) sind zu bevorzugen. Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) und Wild-Birne (*Pyrus pyrastra*) sind geeignete Baumarten 2.Ordnung. Die monotonen Robinienbestände sollten durch die Neupflanzung geeigneter Baumarten im Unterstand weiterentwickelt werden. An den Südseiten sind hauptsächlich Stieleichen (*Quercus robur*), sonst mit in ihrer Jugend auch schattigere Standorte tolerierende Arten, wie Winterlinden (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu empfehlen. Diese Arten sind auch recht trockenresistent.

Zusammenfassend stellt der Gutachter fest: Innerhalb des untersuchten Artenspektrums lassen sich nur wenige Vogelarten als relevant im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung nennen. 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. Zur Vermeidung von Konflikten nach § 44 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Brutvögel sind Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis August (Brutzeit der hier nachgewiesenen Vogelarten) durchzuführen. Die 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 diesbezüglich zur Konfliktvermeidung. Weiterhin werden auftretende Verluste von Jagdhabitaten und Nistplätzen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

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 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.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Einhaltung der nach § 97 Abs.2 des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt einzuhaltenden Abstände berücksichtigt. Die Abgrenzung der landseitigen Deichgrenze wurde durch ein Vermessungsbüro ermittelt und in den Bebauungsplan eingetragen. Die Abgrenzung ist lagegenau und berücksichtigt den 50 Meter Abstand zur landseitigen Deichbegrenzung unter Beachtung des Deichschutzstreifens.

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 Forstwirtschaft

Durch die Bauleitplanung werden Waldflächen im Umfang von 5.250 m² überplant. Das Baugebiet ist derzeit als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufen. Die Flächen sind mit einem Reinbestand Robinie bestockt, der nicht aus einer forstwirtschaftlichen Waldanlage stammt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt derzeit nicht. Die Entnahme von Gehölzen erfolgte bisher aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Baugebieten. Der Wald soll innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen erhalten bleiben. Auf den Flächen der zukünftigen allgemeinen Wohngebiete und der Straßenverkehrsflächen ist eine Beseitigung vorgesehen, für die eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt (LWaldG) erforderlich ist, die bei der unteren Forstbehörde beantragt wurde.

Zur Kompensation der Waldumwandlung in Wohnbaufläche in Biederitz (0,53 ha) ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem begünstigten Grundeigentümer im Plangebiet und dem Eigentümer einer Feldgehölzfläche auf dem Flurstück 275/2 der Flur 6 der Gemarkung Badeborn im

Landkreis Harz mit einer Größe von 1,3 Hektar vorgesehen. Die Fläche war bisher als Öko-kontomaßnahme mit 39.000 Wertpunkten durch den Landkreis Harz anerkannt. Diese Wertpunkte werden zurückgegeben und die Maßnahme beim Landkreis Jerichower Land als Ersatz-aufforstung angemeldet.

Auf der Liegenschaft in Badeborn wurde ein Feldgehölz aus überwiegend nicht einheimischen Arten zu einem Mischbestand Laubholz mit überwiegend einheimischen Arten umgebaut.

6.4. Belange der Erholung

Die Restwaldbestände im Umfeld des Naturfreundeweges werden durch die umliegenden Anwohner zur Naherholung insbesondere für Spaziergänge und das Ausführen von Hunden genutzt. Das Plangebiet kann derzeit auf einem geschotterten Weg durchquert werden. Weitere Wege sind nicht vorhanden. Durch die Bebauung einer Teilfläche des Waldes wird die Bedeutung des Bereiches für die Erholung gemindert. Der Schotterweg wird als Straße ausgebaut und bleibt als Verbindung erhalten. Im Umfeld des Plangebietes stehen weitere Naturräume zur Verfügung, die zur Naherholung in der Landschaft genutzt werden können.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung 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 einer Fläche, die bisher als Wald nutzbar war. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.22/2005 "Naturfreundeweg" 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 seniorengerechter Wohnangebote für Menschen mit einem geringen Pflegebedarf kann die im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.22/2005 vorhandene Pflegeeinrichtung bedarfsgerecht ergänzt werden. Am Standort werden die Belange von Natur und Landschaft insbesondere durch die Zunahme der Versiegelung beeinträchtigt. Im Rahmen der Regelungen des § 8 des Landeswaldgesetzes wird ein angemessener Ersatz geschaffen. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Schaffung seniorengerechter Wohnangebote die Beeinträchtigungen am Standort.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	12.079 m ²
• allgemeine Wohngebiete	4.443 m ²
• Straßenverkehrsflächen	871 m ²
• private Grünflächen überwiegend mit Erhaltungsbindung	6.765 m ²

Biederitz, November 2020

gez. Gericke

Kay Gericke
Bürgermeister