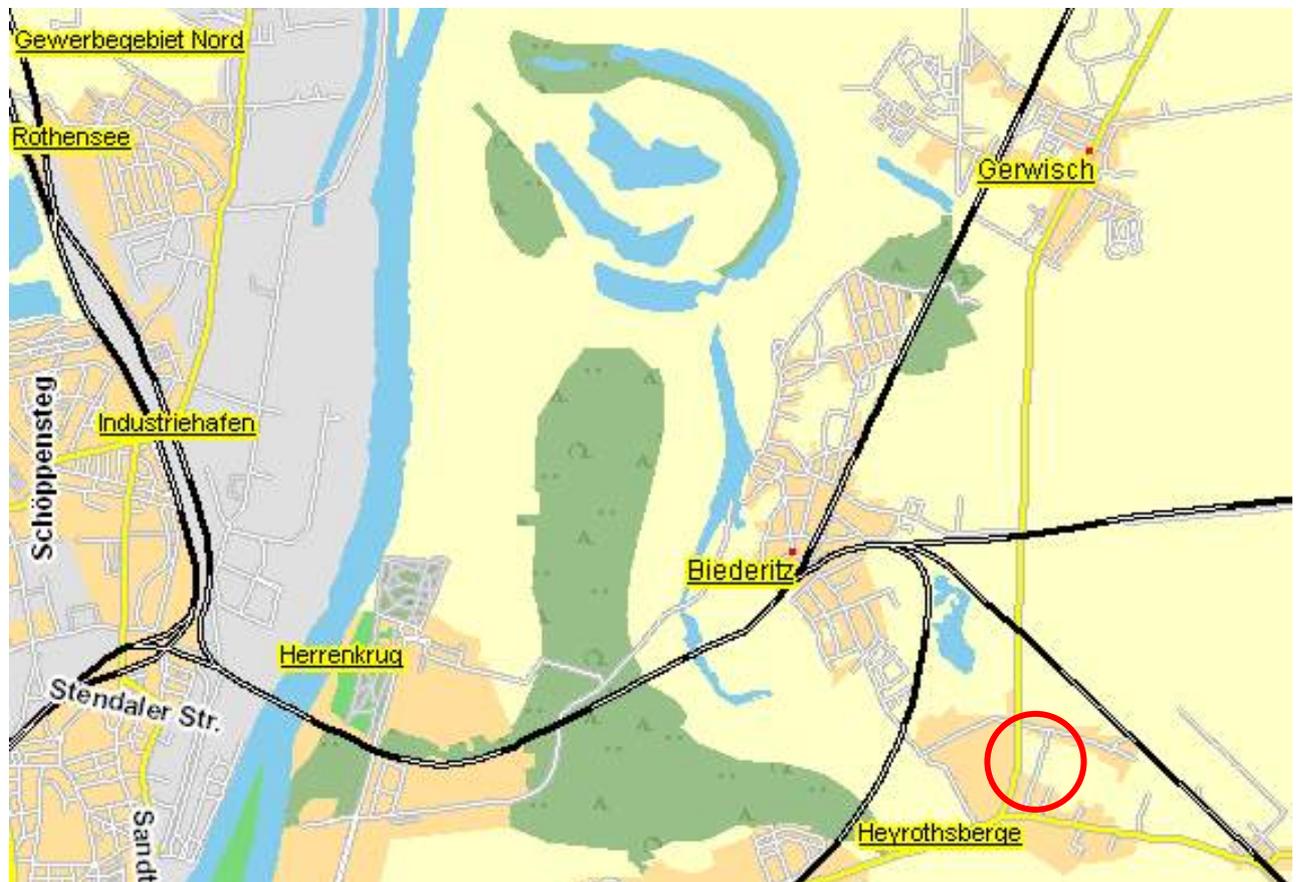




**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 38/2017  
für das Gebiet „Breitscheidstraße Teil 2“ in Biederitz, OT Heyrothsberge**



## **1. Chronologie des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/2017 für das Gebiet „Breitscheidstraße Teil 2“ in Biederitz, OT Heyrothsberge und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung am 20.04.2017 des Gemeinderates Biederitz beschlossen und ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 11. Jahrgang, Nr. 13 vom 30.06.2017 bekannt gemacht.

Mit Eingang der Stellungnahmen wurde der Plan und die Begründung überarbeitet sowie ein Umweltbericht gefertigt.

Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.38/2017 „Breitscheidstraße Teil 2“ Allgemeines Wohngebiet - Gemeinde Biederitz, OT Heyrothsberge, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB gefasst. Dazu lagen der Entwurf des Planes sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 im Verwaltungsamt der Gemeinde Biederitz, Berliner Straße 25, Erdgeschoss Amt 2, 39175 Biederitz OT Heyrothsberge, zur Einsichtnahme öffentlich aus; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2020.

Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan Nr. 38/2017 "Breitscheidstraße - Teil 2" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung und Umweltbericht beilligt.

## **2. Anlass und Zielsetzung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von Baurecht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breitscheidstraße Teil 2 " befindliche Fläche. Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Der Geltungsbereich wird von einer Schmutzwasserleitung, die sich in Trägerschaft des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) befindet, gequert. Diese Leitung wird mit einer 9 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche überplant werden, welche der späteren Erschließung der östlich angrenzenden Flurstücke dienen soll.

Die Breitscheidstraße ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Für das Plangebiet bestehen daher keine erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehrsemissionen. Das Umfeld des Plangebiets besitzt somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

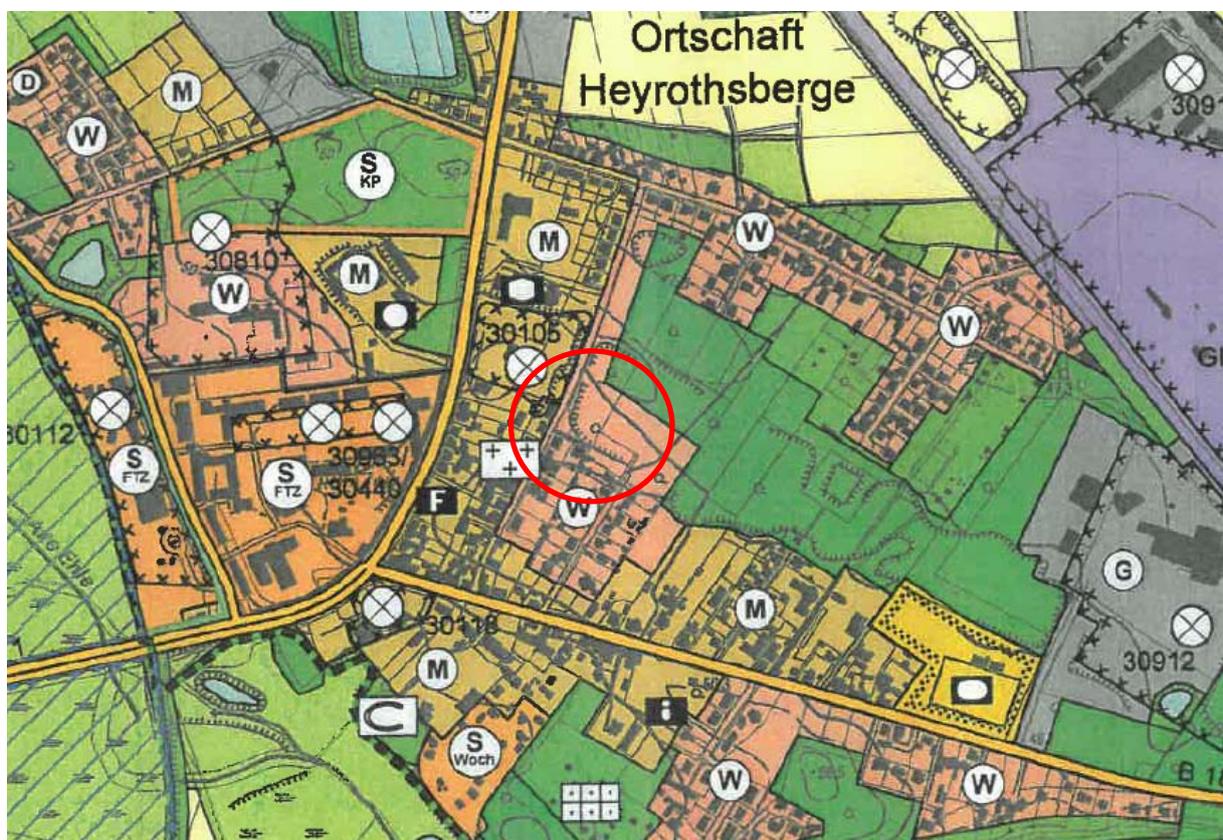
Die Überfahrbarkeit der ausgewiesenen Grünflächen wird, zum Zwecke der Erschließung, gestattet. Für jedes an der HAUPTerschließungsstraße zu bildende Grundstück, ist eine Zufahrt mit einer Breite von 5,00 m zu gewähren. Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation ist durch die Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Verwendung aufzufangen oder daselbst zu

versickern. Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über eine vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

### 3. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Heyrothsberge wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen:

Flur 4, Flurstücksnummern 10427, 10426, 10425, 10424, 10423, 10422, 10421, 10413, 10412 und 10111.



Auszug aus Flächennutzungsplan

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei vorliegenden Verfahren können die Vermeidungsmaßnahmen bezüglich nachteiliger Umweltauswirkungen zum größten Teil nicht angewendet werden, da die Eingriffe durch die Rodung und Auffüllung bereits erfolgt sind. Die Ausweisung von privaten Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes dient der Relativierung der vorherigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Diese sind dicht mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden.

Die aufgrund des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe wurden in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden sowie der Gemeinde und unter Berücksichtigung der derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen gewertet und notwendige Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität entsprechend Nummer 14.

Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen bzw. zu versickern.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist ein standortgerechtes Feldgehölz anzulegen. Es sind standortgerechte einheimische Gehölze zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 10 Sträucher und 3 Bäume zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Zur Erschließung der Flächen sind unbefestigte Wege zulässig. Pflanzqualität entsprechend Nummer 14 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

Die Kompensation des Defizits an Wertpunkten nach dem Modell des Landes Sachsen – Anhalt wird durch die Aufforstung von 4.549 m<sup>2</sup> Laubmischwald auf einer Ackerfläche im Rahmen der Ökopolmaßnahme „Detershagen 4 – Am Bergschlag“ sowie die Aufwertung von 2.808 m<sup>2</sup> Ackerflächen im Rahmen der Ökopolmaßnahme „Stiftswerder in der Ohreaue“ umgesetzt.

Für jedes, innerhalb des Bebauungsplanes, ausgewiesene Grundstück (Wohnhaus) ist eine Quartiersmöglichkeit für Fledermäuse, ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter und ein Nistkasten für Höhlenbrüter (an geeigneten Altbäumen) auf den Flurstücken 14 / 45 und 14 / 47 der Flur 4 der Gemarkung Heyrothsberge anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese CEF-Maßnahme ist realisiert. Die Sicherung erfolgt durch Abschluss eines Pachtvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger. Die Umsetzung und Durchführung der Maßnahme erfolgte durch den Vorhabenträger. Für die Unterhaltung ist gemäß der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, der Vorhabenträger verantwortlich.

## **5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Zu berücksichtigende Einwendungen und Hinweise gab es ausschließlich vom Landkreis Jerichower Land

Die im Entwurf festgesetzte Baulinie wurde in eine Baugrenze gewandelt und somit dem Mißstand einer kaum sinnvollen Bebauung dieses Flurstückes abgeholfen.

Dem Bestimmungsgebot folgend wurden alle Flurstücke des jeweiligen Bereiches mit Höhen angegeben und hierzu das amtliche Höhenbezugssystem von Sachsen-Anhalt das Normalhöhenystem des deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92) verwendet.

Der Umweltbericht wurde entsprechend den Hinweisen überarbeitet und die geänderten Festsetzungen in die Planunterlage aufgenommen.

Sämtliche in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Laut der o. g. Artenschutzliste Sachsen-Anhalt sind des Weiteren sämtliche vorkommenden Arten im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages als relevant zu betrachten. Mithin sind die Regelungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (insbesondere der Nr. 3) einschlägig. Vorliegend wären, nach Auffassung der UNB, Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen; vorliegend beispielsweise Fledermauskästen) vorzusehen gewesen. Diese hätten, zur Wahrung der zeitlichen Kontinuität, vor der Holzungsmaßnahme vorgenommen werden müssen. Da dies nun nicht mehr möglich war, sind die Maßnahmen zeitnah umgesetzt worden. Die dingliche Sicherung erfolgte vor Satzungsbeschluß. Die Maßnahme wurde entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB kartographisch wie textlich als Teil des B-Planes festgesetzt. Die Maßnahme wurde mittels Detailzeichnung und textlichen Festsetzungen in die Unterlage zum B-Plan aufgenommen.