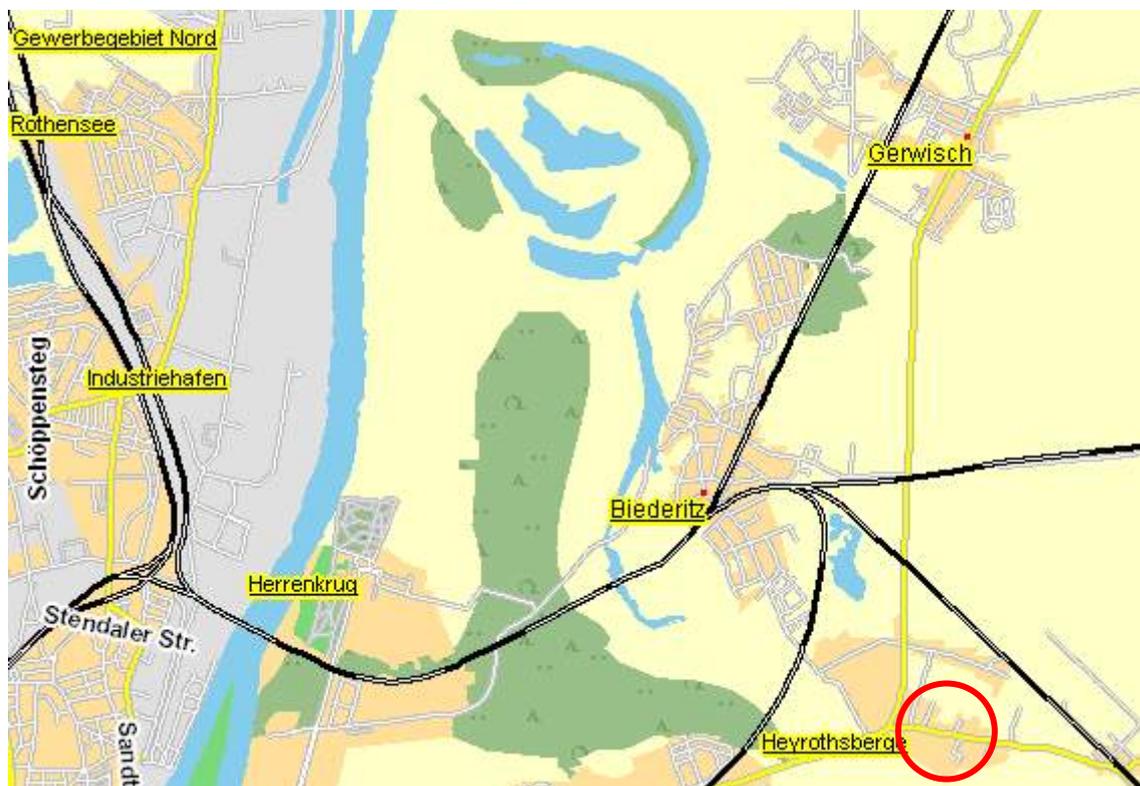




# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

---

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23/2005  
für das Gebiet „Königsborner Straße“ in Biederitz, OT Heyrothsberge**



**Fassung:  
Stand:**

**Satzung  
Mai 2017**

---

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ▪ Karl-Schurz-Straße 1 ▪ 39114 Magdeburg  
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Baugesetzbuch (BauGB) .....	3
1.2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	3
1.3.	Planzeichenverordnung (PlanZV) .....	3
1.4.	Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) .....	3
1.5.	Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz).....	3
1.6.	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA).....	3
1.7.	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG).....	3
1.8.	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) .....	3
1.9.	Raumordnungsgesetz (ROG) .....	3
1.10.	Landesentwicklungsgesetz .....	3
<b>2.</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>6</b>
8.1.	Erschließung .....	6
<b>9.</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>7</b>
9.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
9.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	7
9.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	8
9.4.	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB .....	8
9.5.	Örtliche Bauvorschriften .....	9
<b>10.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>9</b>
10.1.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	10
10.2.	Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	13
10.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	14
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>18</b>

## **1. Rechtsgrundlagen**

### **1.1. Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.3. Planzeichenverordnung (PlanZV)**

In der Fassung der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.4. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**

In der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288, 341)

### **1.5. Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz)**

Vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), in der zuletzt geänderten Fassung

### **1.6. Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)**

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)**

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.8. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)**

Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.9. Raumordnungsgesetz (ROG)**

Vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.

### **1.10. Landesentwicklungsgesetz**

vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

## **2. Allgemeines**

Lage im Raum:

Land: Sachsen-Anhalt  
Landkreis: Jerichower Land  
Gemeinde: Biederitz

Die Gemeinde Biederitz mit dem Ortsteil Heyrothsberge befindet sich östlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land.

Als Nachbargemeinden grenzen

- im Westen die Landeshauptstadt Magdeburg
- im Norden die Gemeinde Möser
- im Osten die Gemeinde Möckern
- im Süden die Gemeinde Gommern

## **3. Verfahrensstand**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Königsborner Straße“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz am 22.11.2005 gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 des BauGB fand vom 11.04. bis 27.04.2006, die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 07.07.2006 statt.

Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung vom 22.05.2008 dem Entwurf und der Begründung zugestimmt und die Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat vom 10.06. bis 12.07.2008 öffentlich ausgelegen. Die Trägerbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 27.05.2008.

Der Satzungsbeschluß wurde am 18.12.2008 gefaßt, eine Bekanntmachung erfolgte nicht. Dieser Beschluß wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.09.2016 aufgehoben sowie die 2. Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr.23/2005 „Königsborner Straße, OT Heyrothsberge gemäß § 4 Abs.2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### **4. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hatte genehmigten und teilweise geänderten Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Da eine Vielzahl von Änderungen zur Diskussion standen und die sehr großzügige Ausweisung von Misch- und Gewerbeflächen im genehmigten Flächennutzungsplan den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes entgegenstanden, beschloss der Gemeinderat eine flächendeckende Neubearbeitung.

Das Verfahren wird in diesem Jahr abgeschlossen.

Parallel zu der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes hatte der Gemeinderat beschlossen den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Im zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen für eine Wohnbebauung vorgesehen. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes entspricht somit den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Der Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen dazu beitragen, daß die neu zu errichtenden Wohnhäuser sich in die nähere Umgebung problemlos einfügen. Weiterhin gilt es den Eingriff in den Naturhaushalt festzustellen und die geeigneten Maßnahmen aufzuzeigen, die diesen Eingriff kompensieren.

#### **5. Übergeordnete und örtliche Planungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Mittelfristiges Ziel der Gemeinde ist es, entlang der Königsborner Straße eine straßenbegleitende Bebauung zu erreichen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sind die, mit dem Bebauungsplan überplanten Teilflächen als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

#### **6. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5/14; 5/15; 5/16 und 5/19 der Flur 4 der Gemarkung Biederitz.

Als Planungsgrundlage diente die Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Die Vervielfältigungserlaubnis wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit dem Aktenzeichen

Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015/A18-2640-2012-5

erteilt.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5 705 m<sup>2</sup>.

## **7. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde Biederitz, im Ortsteil Heyrothsberge.

Das Gebiet ist durch die Königsborner Straße gut erschlossen.

Das B-Plangebiet stellt eine mittig liegende Kahlschlagfläche dar, die zu allen Seiten einen Gehölz umgeben ist. Bei diesen Gehölzen, die nach der Rodung erhalten blieben, handelt es sich um Stangenholz aus überwiegend heimischen Arten: verschiedenen Ahome, Robinie, einzelne Kiefern und Eiben) – nahezu ohne Strauchschicht.

Es gibt keine Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile im Plangebiet.

## **8. Planungskonzept**

Auf den als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen soll es möglich sein, 6 Wohnhäuser errichten zu können.

### **8.1. Erschließung**

#### **Verkehr**

Die Erreichbarkeit der Grundstücke wird über die angrenzende Königsborner Straße und seiner Seitenstraßen problemlos ermöglicht.

#### **Medien**

Die Erschließung der Flächen mit Wasser- bzw. Abwasser und Elektroenergie ist gesichert, da sämtliche Medienleitungen vorhanden sind.

Das Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, vor Ort zu versickern.

Für die Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbrunnen im Bereich der Zufahrtsstraße anzuordnen.

Die westliche private Verkehrsfläche erhält Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 5/15 und 5/16 und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und deren Rechtsnachfolger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), um die versorgungs- und verkehrstechnische Erschließung zu sichern.

Vor Baubeginn ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen, da nach aktueller Kenntnis sich beidseits der Königsborner Straße ein ausgedehntes Urnengräberfeld befindet, das über viele Jahrhunderte genutzt wurde und ehemals Grabstellen in einer vierstelligen Zahl aufwies. Auf der Grundlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung sind im Zusammenhang mit der Bauausführung Maßnahmen zur Sicherung des archäologischen Kulturdenkmals durchzuführen (Vornahme archäologischer Dokumentationen, wobei die damit verbundenen Mehraufwendungen in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht dem Veranlasser des Eingriffs obliegen

## **9. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind auf Grund der Lage und der verkehrstechnischen Anbindung bauliche Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung begründet sich aus der Lage bzw. Größe des Wohngebietes. Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 Bau NVO).

### **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO, § 16 Abs. 2 und 3 folgende Werte festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- maximal zweigeschossige Bauweise
- Firsthöhe: max. 10 m

Als Firsthöhe versteht sich der Abstand zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich des Wohngebäudes und die Oberkante des Firstes des Wohngebäudes.

### **9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes wird gemäß BauNVO, § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise festgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

### **9.4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Aufgrund der relativ hohen Lärmbelastung müssen die der Lärmquelle zugewandten die Fassaden der geplanten Wohngebäude eine ausreichende Schalldämmung der Außenteile aufweisen.

Für alle Fassadenteile, für die sich aus den Berechnungsergebnissen ein gemäß DIN 4109 ermittelter Lärmbereich I ergibt, muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenteile für Wohnungen und Büronutzungen 30 dB betragen.

Für Räume zum Schlafen mit Fenstern sind Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Alle schutzbedürftigen Räume, wie Schlafzimmer, Kinderzimmer usw. sind durch geeignete Grundrissanordnung an den zu Lärmquellen ausgerichteten Fassaden zu vermeiden.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

## **9.5. Örtliche Bauvorschriften**

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

## **10. Umweltbericht**

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt.

Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil in der dem Bauleitplan beigefügten Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen nach Realisierung des Bebauungsplanes „Königsborner Straße“ der Gemeinde Biederitz.

Durch den Umweltbericht wird anhand vorliegender gesetzlicher Regelungen geprüft,

inwieweit Schutzgüter oder schutzbedürftige Nutzungen von den Regelungen der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind.

## **10.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **10.1.1 Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan „Königsborner Straße“ sieht eine Bebauung der Grünflächen entlang der Königsborner Straße vor. Die angrenzende Bebauung stellt überwiegend Wohnbebauung dar. Vorbelastet ist die geplante Wohnbaufläche durch Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem Anliegerverkehr der benachbarten Wohnbebauung vor und der angrenzenden Königsborner Straße (Bundesstraße B184).

### **10.1.2 Schutzgut Tier und Pflanzen**

Das B-Plangebiet stellt eine mittig liegende Kahlschlagfläche dar, die zu allen Seiten einen Gehölz umgeben ist. Bei diesen Gehölzen, die nach der Rodung erhalten blieben, handelt es sich um Stangenholz aus überwiegend heimischen Arten: verschiedenen Ahome, Robinie, einzelne Kiefern und Eiben) – nahezu ohne Strauchschicht.

Die Kahlschlagfläche im B-Plangebiet weist einen geringen ökologischen Wert auf. Die randlichen Gehölzstreifen sind durch den Fahrzeugverkehr der Anlieger und durch den Straßenverkehr der B 184 stark vorbelastet, so dass auch diese als geringwertig eingestuft werden.

In der unmittelbaren Umgebung grenzt südlich eine Waldflächen an, die sich inmitten der Ortslage Heyrothsberge befindet.

### **10.1.3 Schutzgut Boden**

Die Fläche des B-Plangebietes ist nicht befestigt bzw. versiegelt. Bei einer Begehung wurden u.a. auch Bauschutt, Müll und Betonteile vorgefunden.

Laut Stellungnahme des LK Jerichower Land (11/16) sind keine Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen bekannt.

### **10.1.4 Schutzgut Oberflächengewässer**

Im B-Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet. Im Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 regelt der § 98 die Bewertung von Hochwasserrisiken. Gemäß der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM RL) sind Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten bekannt zu geben. Diese sind seit Februar 2014 auf der Internetseite des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt zu sehen - [www.hwrmrl.sachsen-anhalt.de](http://www.hwrmrl.sachsen-anhalt.de)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>,  
<http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq100.html>,  
<http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq10.html>

### **10.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Regionalklimatisch ist das Gebiet der Gemarkung Biederitz der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen.

Die Fläche ist aufgrund der Größe und der vorkommenden Vegetationsstrukturen als Kaltluftentstehungsgebiet nur wenig bedeutsam.

### **10.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B184 und der Kleinflächigkeit des B-Plangebietes wird die Fläche als wenig erlebniswirksam eingeschätzt. Das Ortsbild ist durch die im Umfeld vorhandene Bebauung geprägt.

### **10.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach aktueller Kenntnis befindet sich beidseits der Königsborner Straße ein ausgedehntes Urnengräberfeld, das über viele Jahrhunderte genutzt wurde und ehemals Grabstellen in einer vierstelligen Zahl aufwies. Auf der Grundlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung sind im Zusammenhang mit der Bauausführung Maßnahmen zur Sicherung des archäologischen Kulturdenkmals durchzuführen (Vornahme archäologischer Dokumentationen).

### **10.1.8 Wechselwirkung**

Über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im B-Plangebiet und der bereits bebauten Umgebung / Ortslage zu erwarten.

### **10.1.9 Betroffenheit von Schutzgebieten**

Für die Flächen des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ausgewiesen.

## **10.2. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind von der Realisierung des Bebauungsplanes ausgehende, direkte Belastungen der Atemluft, des Trinkwassers, der Nahrung und Lärm sowie indirekte Belastungen zu untersuchen.

### **10.2.1 Schutzgut Mensch**

Mit dem Bau einiger, weniger Wohnhäuser ist nicht mit der Beeinträchtigung wertvoller Lebens- oder Erholungsräume zu rechnen.

### **10.2.2 Schutzgut Tier und Pflanzen**

Die Beeinträchtigungsintensität durch die geplante Wohnbebauung innerhalb der Ortslage wird aufgrund geringen Biotopwertes als gering eingeschätzt.

### **10.2.3 Schutzgut Boden**

Bei einem maximalen Versiegelungsgrad des Bodens von 40% innerhalb der Baugrenze sowie der Zufahrt ist eine mäßige Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

### **10.2.4 Schutzgut Wasser**

Mit der Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist nicht bei der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu rechnen.

### **10.2.5 Schutzgut Klima/Luft**

Vorhabensbedingt kommt es zu einer geringfügigen Zunahme des Anliegerverkehrs innerhalb der Ortslage, aufgrund der Vorbelastung entlang der B184 zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung.

### **10.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in Art und Weise der Bebauung in die umgebenen Siedlungsstrukturen ein.

### **10.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach aktueller Kenntnis befindet sich beidseits der Königsborner Straße ein ausgedehntes Urnengräberfeld, das über viele Jahrhunderte genutzt wurde und ehemals Grabstellen in einer vierstelligen Zahl aufwies. Auf der Grundlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung sind im Zusammenhang mit der Bauausführung Maßnahmen zur Sicherung des archäologischen Kulturdenkmals durchzuführen (Vornahme archäologischer Dokumentationen, wobei die damit verbundenen Mehraufwendungen in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht dem Veranlasser des Eingriffs obliegen).

### **10.2.8 Wechselwirkungen**

Durch die relativ kleinflächige Nutzungsänderung im B-Plangebiet sind in der Ortslage keine über die bereits vorhandenen Auswirkungen hinaus wirksamen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

## **10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Vorbereitungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die Waldumwandlung beantragt. Die Rodung des Waldbestandes erfolgte auf der Grundlage der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde des LK Jerichower Land gemäß Waldgesetz und in Verbindung mit einer Ersatzpflanzung außerhalb des B-Plangebietes.

Die innerhalb der Baugrenzen vorhandenen Eiben sowie eine Kiefer sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen (siehe Maßnahme **S1**).

Für die Biotopveränderungen infolge der geplanten Nutzung im B-Plangebiet wird der Eingriffstatbestand nach NatSchG LSA untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. bei Erfordernis zur Kompensation von negativen Veränderungen der Biotope festgesetzt, die aus der Umsetzung des B-Planes resultieren.

Die Bilanzierung von Biotopveränderungen erfolgt unter Verwendung der veränderten Flächen. Die Größe dieser Flächen beträgt gemäß Pkt. 11 demzufolge:

- Verkehrsfläche mit Pflasterdecke bzw. wasserdurchlässiger Decke	276 m <sup>2</sup>
- Wohnbaufläche mit GFZ 0,4 (Bebauung, Gartennutzung)	2.414 m <sup>2</sup>

- Grünfläche (Teilfläche der Kompensationsmaßnahme 70mx6m)

420 m<sup>2</sup>

Auf einer Fläche von **3.110 m<sup>2</sup>** erfolgt demnach eine Veränderung der Biotop- und Nutzungstypen. Diese werden nachfolgend als Eingriff in den Naturhaushalt über das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt<sup>2</sup> bilanziert und damit der Bestandswert in diesem Bereich dem Planwert nach Umsetzung des B-Planes gegenübergestellt. Ausgleichmaßnahmen innerhalb des B-Plangebietes sind in der Bilanzierung enthalten.

<b>Bestandswert</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Code</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche x Biotopwert</b>
Kahlschlag	2.414 276 420	WUC	5	12.070 Wertpunkte 1.380 Wertpunkte 2.100 Wertpunkte
<b>Summe</b>	<b>3.110</b>			<b>15.550 Wertpunkte</b>

<b>Planwert</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Code</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche x Planwert</b>
Verkehrsfläche, befestigt mit Pflaster bzw. wasserdurchlässiger Wegedecke	276	VWB	3	828 Wertpunkte
max. überbaute Fläche (GFZ0,4, max. 40% überbaut: 2.414x0,4)	966	BW	0	0 Wertpunkte
Ziergarten (Restfläche, 60% gärtnerische Nutzung: 2.414x0,6)	1.448	AKB, AKC	6	8.688 Wertpunkte
<b>A1 – Pflanzung einer Baum-Strauchhecke mit überwiegend heimischen Arten auf einer Kahlschlagfläche (Planwert 15)</b>	420	HHB	15	6.300 Wertpunkte
<b>Summe</b>	<b>3.110</b>			<b>15.816 Wertpunkte</b>

Es wird rechnerisch ein **Kompensationsüberschuss von ca. 250 Wertpunkten** ermittelt.

<sup>2</sup> Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im LSA (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)(Gem. Rd.Erl. des MLU, MBV, MI und MW v. 16.11.2004 – 42.2-22302/2) MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MLU v. 12.3.2009

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bleiben mehrere Einzelbäume (Eiben, Kiefer), die südlichen Waldbereiche sowie Gehölzstreifen entlang der B184 und der östlichen Anliegerstraße (v.a. Robinie, verschiedene Ahorne) auf der privaten Grünfläche erhalten und werden während des Zeitraumes von Bautätigkeiten mit einem Schutzzaun versehen (S1). Innerhalb des Grundstücks werden Flächen für die Kompensation von Eingriffen (A1) bereitgestellt. Diese Anpflanzung von Sträuchern randlich des Gehölzstreifens entlang der B184 wird innerhalb des B-Planes festgesetzt. Dementsprechend wurden diese Flächen in der Bilanzierung der Biotope nach Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt.

### **S1 – Schutzzaun für Vegetationsbestände**

Zum Schutz vor Schäden durch Baumaßnahmen sind die im Nahbereich des Baufeldes auf dem Grundstück stehenden Einzelbäume rechtzeitig vor Baubeginn mit einem Einzelbaumschutz zu versehen. Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenen Bäumen einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Diese Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abbettern vor Beschädigungen zu schützen.

### **A1 – Pflanzung einer Strauch-Hecke**

Entlang der nördlichen B-Plangebietsgrenze werden auf einer Länge von insgesamt 70 m und einer Breite von 6 m Sträucher als Hecke gepflanzt.

Der Pflanzstreifen befindet sich im Anschluss an den vorhandenen Baumbestand aus überwiegend Robinien, verschiedene Ahorne. Es sind standortheimische Sträucher lt. nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.

Es sind 3 Reihen mit Sträuchern der Pflanzqualität 2xv. mit 50-80 cm Höhe in einem Pflanzabstand von jeweils max. 2 m untereinander zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung der Bebauung abgeschlossen sein.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölze ist mindestens über drei Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern. Boden-, Pflanz-, Saat- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Pflanzliste Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)

## 11. Flächenbilanz

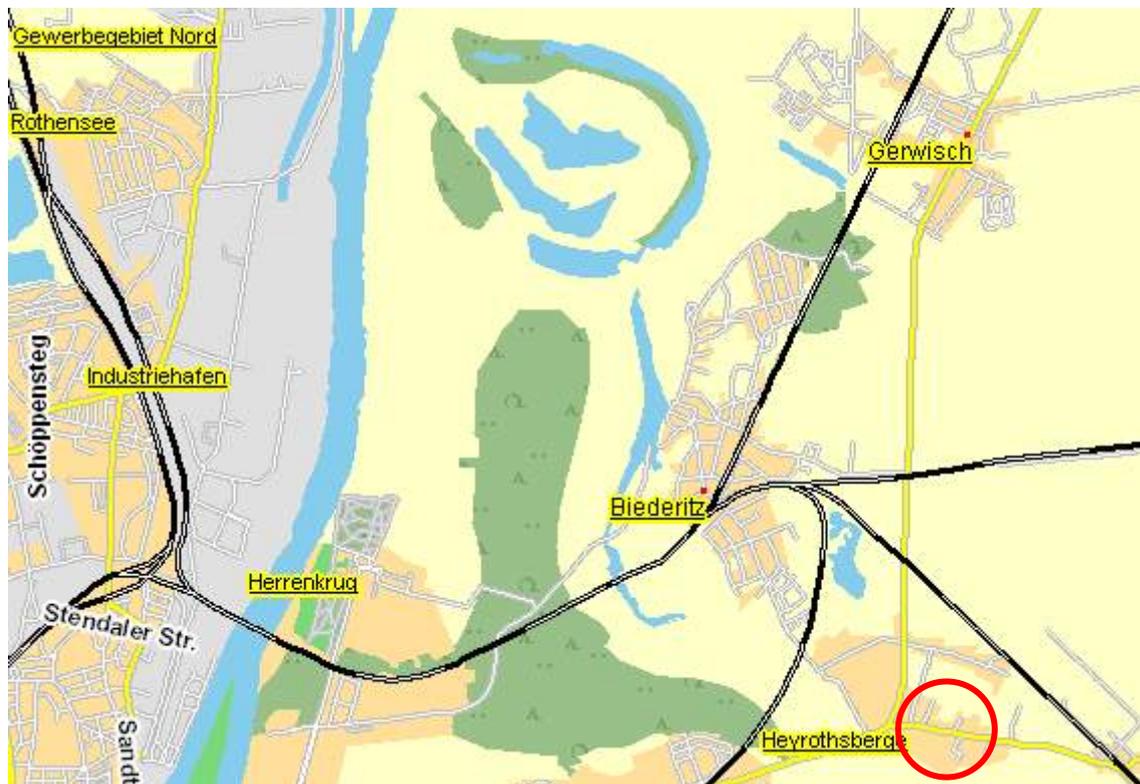
	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	5.705 m <sup>2</sup>	100,00
Verkehrsfläche	276 m <sup>2</sup>	4,84
Wohnbaufläche	2.414 m <sup>2</sup>	42,31
Grünfläche	1.940 m <sup>2</sup>	52,85



# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

---

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 23/2005  
für das Gebiet „Königsborner Straße“ in Biederitz, OT Heyrothsberge**



**Fassung:**  
**Stand:**

**Satzung**  
**Mai 2017**

---

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ▪ Karl-Schurz-Straße 1 ▪ 39114 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

## Zusammenfassende Erklärung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Königsborner Straße“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz am 22.11.2005 gefaßt. Nach mehrjährigem Stillstand und Eigentumswechsel wurde nunmehr die Satzung des Bebauungsplanes Nr.23/2005 „Königsborner Straße, OT Heyrothsberge am 20.04.2017 beschlossen und am 31.05.2017 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen dazu beitragen, daß die neu zu errichtenden Wohnhäuser sich in die nähere Umgebung problemlos einfügen. Weiterhin galt es den Eingriff in den Naturhaushalt festzustellen und die geeigneten Maßnahmen aufzuzeigen, die diesen Eingriff kompensieren.

Mittelfristiges Ziel der Gemeinde ist es, entlang der Königsborner Straße eine straßenbegleitende Bebauung zu erreichen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplanes sind die, mit dem Bebauungsplan überplanten Teilflächen als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5/14; 5/15; 5/16 und 5/19 der Flur 4 der Gemarkung Biederitz. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5 705 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde Biederitz, im Ortsteil Heyrothsberge. Das Gebiet ist durch die Königsborner Straße gut erschlossen.

Das B-Plangebiet stellt eine mittig liegende Kahlschlagfläche dar, die zu allen Seiten von Gehölz umgeben ist. Bei diesen Gehölzen, die nach der Rodung erhalten blieben, handelt es sich um Stangenholz aus überwiegend heimischen Arten: verschiedenen Ahorne, Robinie, einzelne Kiefern und Eiben) – nahezu ohne Strauchschicht. Es gibt keine Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile im Plangebiet.

Auf den als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen soll es möglich sein, 6 Wohnhäuser errichten zu können. Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung ist gegeben. Das Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, vor Ort zu versickern. Für die Löschwasserversorgung ist ein Löschwasserbrunnen im Bereich der Zufahrtsstraße anzuordnen.

Aufgrund der relativ hohen Lärmbelastung müssen die der Lärmquelle zugewandten die Fassaden der geplanten Wohngebäude eine ausreichende Schalldämmung der Außenteile aufweisen. Alle schutzbedürftigen Räume, wie Schlafzimmer, Kinderzimmer usw. sind durch geeignete Grundrissanordnung an den zu Lärmquellen ausgerichteten Fassaden zu vermeiden.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt.

Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil in der dem Bauleitplan beigefügten Begründung.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die zu erwartenden Umweltauswirkungen nach Realisierung des Bebauungsplanes „Königsborner Straße“ der Gemeinde Biederitz.

Durch den Umweltbericht wird anhand vorliegender gesetzlicher Regelungen geprüft, inwieweit Schutzgüter oder schutzbedürftige Nutzungen von den Regelungen der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind.

Im Rahmen der Vorbereitungen zum vorliegenden Bebauungsplan wurde die Waldumwandlung beantragt. Die Rodung des Waldbestandes erfolgte auf der Grundlage der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde des LK Jerichower Land gemäß Waldgesetz und in Verbindung mit einer Ersatzpflanzung außerhalb des B-Plangebietes.

Die innerhalb der Baugrenzen vorhandenen Eiben sowie eine Kiefer sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft bleiben mehrere Einzelbäume (Eiben, Kiefer), die südlichen Waldbereiche sowie Gehölzstreifen entlang der B184 und der östlichen Anliegerstraße (v.a. Robinie, verschiedene Ahorne) auf der privaten Grünfläche erhalten. Innerhalb des Grundstücks werden Flächen für die Kompensation von Eingriffen bereitgestellt. Diese Anpflanzung von Sträuchern randlich des Gehölzstreifens entlang der B184 wird innerhalb des B-Planes festgesetzt. Entlang der nördlichen B-Plangebietsgrenze werden auf einer Länge von insgesamt 70 m und einer Breite von 6 m Sträucher als Hecke gepflanzt.