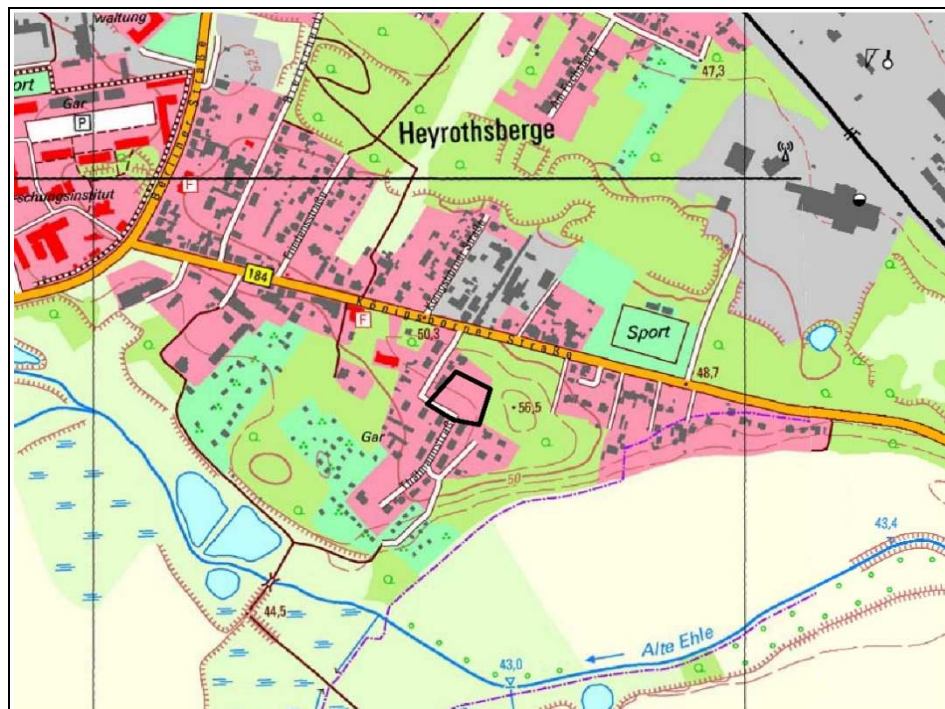




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr.57/2022 "Thälmannstraße 3a" in der Ortschaft Heyrothsberge im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Nutzungen, Entwässerung	9
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	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	16

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.57/2022 "Thälmannstraße 3a" in der Ortschaft Heyrothsberge - Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 12.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Thälmannstraße befindet sich im Südwesten der Ortschaft Heyrothsberge. Von der Königsborner Straße abgehend erschließt sie ein Baugebiet aus 10 Mehrfamilienhäusern und weiteren Einfamilienhäusern. Östlich der Zufahrt befindet sich das Grundstück Thälmannstraße Nummer 3a, das mit einem Wohngebäude und Nebengelass bebaut ist. Daran schließt sich östlich auf dem Flurstück 10465 ein Gartenbereich an, der teilweise parkartig mit größeren Gehölzen bepflanzt ist. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück weist einschließlich des bebauten Teiles auf dem Flurstück 10461 eine Größe von fast 7.000 m² auf, die für die vorhandene Bebauung mit einem Wohnhaus nicht erforderlich ist. Der Grundeigentümer beabsichtigt auf dem Flurstück 10465 die Errichtung weiterer Wohngebäude zur effektiven Nutzung des Grundstücks. Da östlich auf dem Flurstück 5/21 Außenbereichsflächen angrenzen, hat der Landkreis Jerichower Land eingeschätzt, dass das Flurstück 10465 nicht am Zusammenhang der bebauten Ortslage Heyrothsberge teilnimmt. Um die Bebauung zu ermöglichen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.57/2022 der Gemeinde Biederitz in der Ortschaft Heyrothsberge erforderlich.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Biederitz wurde im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan noch nicht als bauliche Entwicklungsfläche berücksichtigt, da es stabil als Gartenfläche des Wohnhauses genutzt wurde. Im Flächennutzungsplan wurde ein Defizit von 52 Bauplätzen für die Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge insgesamt berechnet. Für die Deckung dieses Fehlbedarfes sollen im Planungszeitraum weitere Standorte gefunden werden. Hierzu gehört das Plangebiet. Nach derzeitigem Stand können 2 bis 4 Bauplätze zur Wohnnutzung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches.

Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der

Plan soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses verfolgte zusätzliche Rechtsgrundlage des § 13b BauGB für an den Innenbereich angrenzende Entwicklungen in den Außenbereich wurde durch das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 verworfen. Das Bundesverwaltungsgericht hat geurteilt, dass eine Entwicklung in Außenbereiche außerhalb des Siedlungsbereiches ohne Umweltprüfung unzulässig ist.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Heyrothsberge. Es wurde bisher als Gartenanlage eines Wohngrundstückes genutzt. Es ist eingefriedet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden, aufgrund der derzeitigen Prägung aber nicht bebaubar sind. Diese sind gemäß der einschlägigen Kommentierung von Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 27 zu § 13a grundsätzlich einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglich. Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher in § 13a BauGB geändert.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- 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 Bebauungsplan Nr.57/2022 der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.497 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden 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. 300 Meter südwestlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

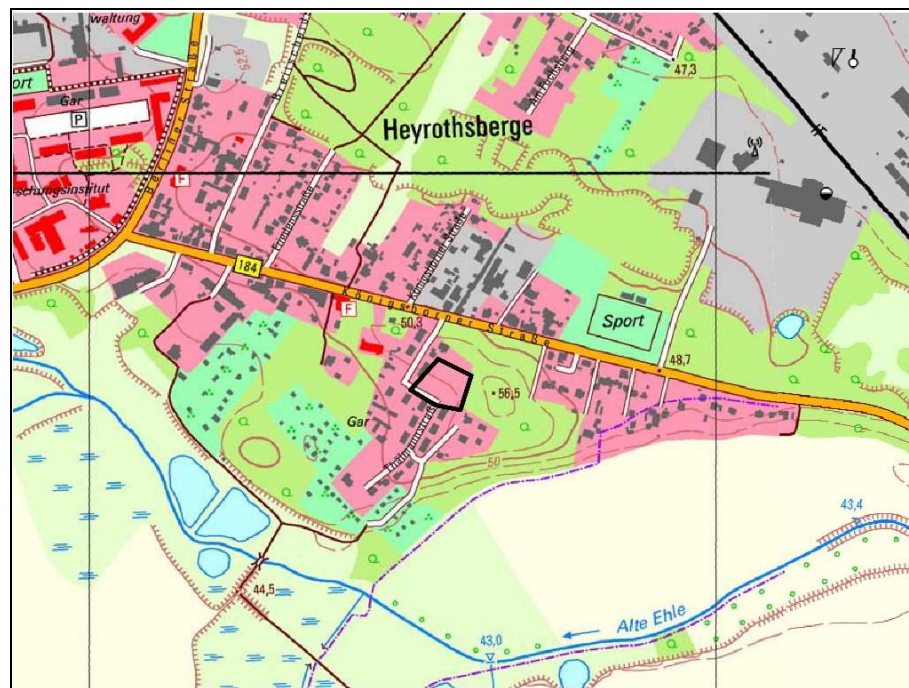
zu Punkt 4)

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

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

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

Lage in der Ortschaft Heyrothsberge



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

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Nordwesten durch die Südostgrenze des Flurstücks 10461, unter Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 10461 in einer Breite von 4 Meter und einer Tiefe von 16 Meter gemessen von der Begrenzung der Thälmannstraße als Zufahrt
- im Nordosten durch eine Parallele im Abstand von 56,5 Meter nordöstlich der Südwestgrenze des Flurstücks 10461
- im Südosten die Nordwestgrenze des Flurstücks 5/5
- im Südwesten durch die Nordostgrenze des Flurstücks 10007, die Nordostgrenze der Thälmannstraße (Flurstück 81/4), am nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 10004 auf die Südwestseite der Thälmannstraße verspringend und diese bis zur Nordwestgrenze des Plangebietes einbeziehend

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 4, Gemarkung Biederitz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile der Flurstücke 10461 und 10465, das Flurstück 8/4 sowie Teilflächen der Thälmannstraße Flurstück 81/4 der Flur 4, Gemarkung Biederitz. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

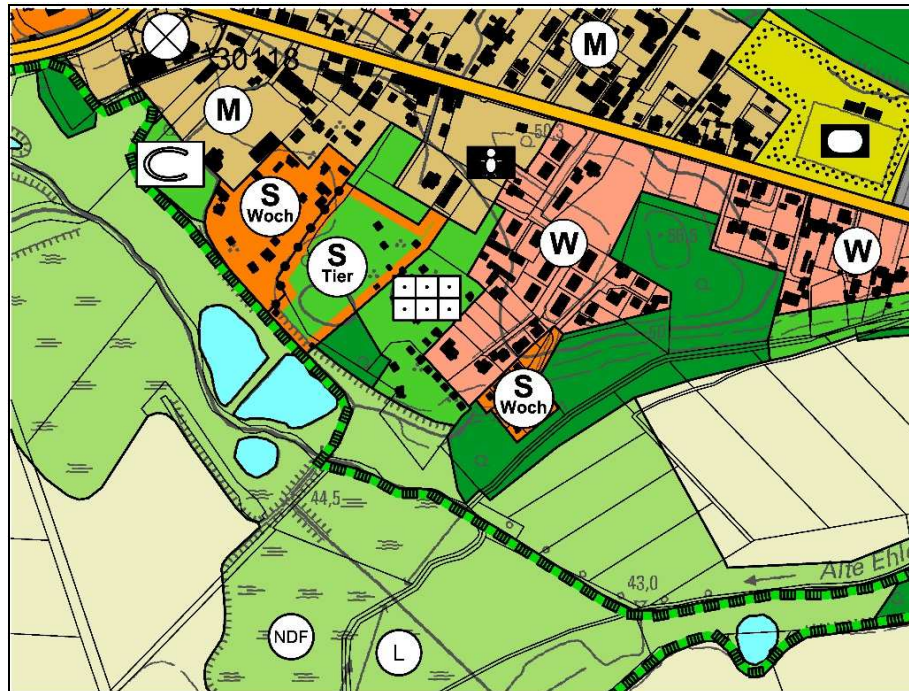
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten, Westen, Südwesten und Süden Wohngebiete
- im Osten ein Gehölzbereich auf den Flurstücken 5/5 und 5/21
- im Norden die bisher noch nicht bebauten Flurstücke 10462, 10463 und 10464, die als Baulücke an der Königsborner Straße einzustufen sind

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



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

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde sind die Belange der Raumordnung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist nicht raumbedeutsam.

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 und Heyrothsberge ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Biederitz ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 247 Bauplätzen in den Ort-

schaften Biederitz und Heyrothsberge prognostiziert. Durch die im Flächennutzungsplan bilanzierten Baugebiete wird dieser Bedarf nur teilweise abgedeckt. Es besteht ein Fehlbedarf von 52 Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. Das Plangebiet kann zur Deckung dieses Fehlbedarfes beitragen. Es wurde im Flächennutzungsplan nicht als zusätzliches Baugebiet berücksichtigt, da bereits eine Wohnnutzung vorhanden ist. Zu den bereits bestehenden Wohngebäuden können im Plangebiet bis zu 4 Einfamilienhäuser errichtet werden. Dies trägt zur Deckung des Fehlbedarfes an Bauplätzen in Biederitz bei. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.57/2022 beträgt ca. 4.062 m². Die Grundstücke des Wohngebietes befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Das Flurstück 8/4 steht im Eigentum der Avacon. Die Thälmannstraße ist eine öffentliche Straße.

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 Auenlehmtiefton-Vegas an, die im Plangebiet durch Sande überlagert werden. 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 das Errichten von Neubauten wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Nach den Daten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist Grundwasser erst in Tiefen größer als fünf Meter unter Gelände zu erwarten, wobei die lokalen Verhältnisse abweichen können. Soweit für Bauvorhaben durch die Bauherren eine Niederschlagswasserversickerung geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes (zum Beispiel im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) auf dem Baugrundstück gegeben sind.

archäologische Bodendenkmale

Im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlung Jungsteinzeit; Gräberfeld Bronzezeit; Gräberfeld Römische Kaiserzeit). Zu den ältesten bekannten Kulturdenkmälern im geplanten Vorhabengebiet gehören Funde der ausgehenden Jungsteinzeit. 1921 und 1949 wurden vom sogenannten Sprokenberg im Zusammenhang mit der Anlage einer Ziegelei zahlreiche Scherben, einige Abschlüge und die Reste von Steinbeilen entdeckt (G. Wetzels, Die Schönfelder Kultur (Berlin 1979)). Nach Ausweis des Fundspektrums sowie der Formgebung und Verzierung des Scherbenmaterials handelt es sich um eine Siedlung der Schönfelder Kultur (2500-2100v.Chr.). Deren Verbreitungsgebiet erstreckt sich von der Altmark über das westliche Havelland und Hannoversche Wendland, wobei vereinzelte Ausläufer die Elbe abwärts bis ins Mittel-Elbe-Saale und Böhmisches Becken reichen. Im Gegensatz zu den Nachbarregionen mit

vorherrschender Körperbestattung werden hier ausschließlich Brandbestattungen vorgenommen. In diesen Zusammenhang sind auch die sogenannte Schönfelder Schalen zu sehen, die über einseitige Henkelösen aufgehängt auf der Unterseite standardisiert Verzierungen in Form von Sonnensymbol zeigen. Die andersartige Bestattungssitte und die Verwendung spezifischen Symbolguts lassen auf kultureigene kultisch-religiöse Vorstellungen schließen. Inwieweit die kulturellen Besonderheiten auch die Siedlungsstruktur, den Hausbau, Wirtschafts- und Ernährungsweise betrifft, lässt sich aufgrund der bisher weitgehend unbekannt Siedlungsplätze vorerst nicht feststellen. Vor diesem Hintergrund kommen gerade solchen Fundstellen eine herausgehobene Bedeutung für die Rekonstruktion der gesellschaftlichen Entwicklung am Übergang von der Jungsteinzeit zur Bronzezeit zu. Das Areal wurde in jüngerer Zeit als Bestattungsort genutzt, der sich von Sprokenberg bis auf den benachbarten Fuchsberg erstreckt. Ausgangspunkt bilden hier Brandbestattungen, die aufgrund der Anlage und Ausstattung in die Jüngere Bronzezeit (1000-800v.Chr.) und Frühen Eisenzeit (800-450v.Chr.) datieren. Diese Phase ist geprägt durch erhebliche gesellschaftliche Veränderungen bedingt durch die allmähliche Einführung der Eisenverarbeitung. Aufgrund des lediglich lokalen Vorkommens an Kupfer und Zinn war zuvor der Zugang auf wenige regionale Zentren beschränkt. Zudem setzte Bronze einerseits eine Überproduktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und andererseits eine überregional organisierten Handel voraus. Im Gegensatz dazu steht Eisen viel weiträumiger zur Verfügung, ist aufgrund der andersartigen Materialeigenschaften für Gebrauchsgerät besser geeignet und bedingt andersartige Austauschsysteme. Gerade die Grabfunde mit den statusbezogenen Beigaben bieten eine besondere Quelle zur Erfassung der sich wandelnden gesellschaftlichen Strukturen. Nach einer gewissen zeitlichen Lücke setzte die Bestattungstätigkeit erneut mit dem Beginn der Römischen Kaiserzeit (20 v. Chr.-375 n. Chr.) ein. So wurden auf dem benachbarten Fuchsberg 1890 beim Lehmabbau über 150 Bestattungen freigelegt. Weitere Grabfunde folgten in den Jahren 1937, 1949, 1950, 1962. Die Zeitphase ist geprägt durch die (in)direkten Kontakte zwischen den germanisch besiedelten Gebieten und dem Römischen Reich. Dabei spielten neben kriegerischen Auseinandersetzungen auch Handelsbeziehungen, Geschenkeaustausch und der Dienst der Germanen in den römischen Legionen eine zentrale Rolle. Reich ausgestattete sogenannte Fürstengräber lassen nicht nur auf germanische Stammesverbände schließen, sondern zeugen die zahlreichen Importfunde von weiträumigen Kontakten und einem intensiven Einfluss römischer Kultur. Und so geben gerade derart umfangreiche Gräberfelder einen entscheidenden Einblick in die sozialkulturelle Entwicklung der Gesellschaft. Nach Ausweis der aktuellen Befundlage ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von weiteren archäologischen Befunden und Funden innerhalb des Vorhabengebietes auszugehen.

Die Baumaßnahme kann zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass baubegleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA festzulegen.

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

Belastungen durch schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Kampfmittel

Die betreffenden Flächen wurden anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch den Landkreis überprüft. Da die Flächen als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft sind, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden. Wenn eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen soll, ist dies dem Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Ordnung, mitzuteilen. Dazu ist eine Flurkarte sowie die Auflistung der betroffenen Flurstücke einzureichen.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen, Bebauung, Vegetation

Das Plangebiet umfasst einen zum Grundstück Thälmannstraße Nr.3a gehörenden Garten, der teilweise parkähnlich gestaltet ist und im Bestand teilweise brach liegt. Im Plangebiet befinden sich am Südwestrand und am Südostrand Gehölzbestände aus überwiegend Linden und Robinien.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet. Im Plangebiet stehen Sande mit einer guten Durchlässigkeit an. Das Grundwasser ist ungespannt in einer Tiefe > 2 Meter zu erwarten. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dies entspricht den Planungszielen für die Entwicklung des Gebietes. Die Voraussetzung einer weitgehend störungsfreien Lage für die Festsetzung von einem reinen Wohngebiet sind aufgrund der Nähe zur Königsborner Straße (Bundesstraße B184) nicht gegeben, so dass die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt.

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 einen Orientierungswert der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Daran orientiert sich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung aufgrund der innerörtlichen Lage. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, die sich aus der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Gebietes ableitet. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ermöglicht zusätzlich die Errichtung eines Nichtvollgeschosses über den zwei Vollgeschossen, wie dies auch in der Umgebung vorhanden ist.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 12 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die nähere Umgebung, die überwiegend durch zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach geprägt wird, einfügt.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Bebauung mit seitlichem Grenzabstand. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist aufgrund der vorhandenen Eingrünung des Grundstückes 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 Außengrenzen und den Flächen mit Erhaltungsgeboten festzusetzen, der bauordnungsrechtlich gegenüber den Außengrenzen erforderlich ist, um die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Weiterhin ist ein Abstand von 3 Meter von den Flächen erforderlich, auf denen Erhaltungsbindungen für Gehölze bestehen. Die Erhaltungsbindungen umfassen auch die Gehölze am Rand des 7 oder 10 Meter breiten Streifens, die sich nur entwickeln können, wenn die Gebäude einen Mindestabstand einhalten. Die Festsetzungen ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

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

Das Plangebiet wird von der Thälmannstraße aus erschlossen. Diese ist im Zufahrtsbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, da ein qualifizierter Bebauungsplan als Mindestfestsetzung gemäß § 30 Abs.1 BauGB eine Verkehrsfläche zur Erschließung enthalten muss. Die Zufahrt ist über das Flurstück 10461 vorgesehen. Die Einbeziehung des Flurstücks 10461 erfolgte daher für den Bereich der Zufahrt, deren Sicherung über eine Baulast oder Grunddienstbarkeit erfolgen soll.

4.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet befindet sich eine Vielzahl von Bäumen, überwiegend Robinien, Linden und vereinzelt Ahorn sowie eine Eiche. Der Stammdurchmesser der Bäume beträgt überwiegend zwischen 30 und 60 cm. Auf dem Grundstück ist eine Linde mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,25 Meter vorhanden. Die am Rand des Baugebietes vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben, um den Charakter des Gebietes als von Gehölzen umgebene Fläche zu erhalten. Innerhalb des Baufeldes können Bäume nach Erfordernis beseitigt werden. Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese wurden textlich festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Thälmannstraße gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Ortschaft Heyrothsberge ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann gemäß der Stellungnahme der Heidewasser sichergestellt werden. Es ergeben sich mehrere Varianten der trinkwasserseitigen Erschließung.

- Variante 1
Es wird eine innere Erschließung vorgesehen. 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. Im Bereich der geplanten Privatstraße ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Heidewasser GmbH einzutragen, mit der die Heidewasser GmbH berechtigt ist, innerhalb eines Schutzstreifens von 4 Meter eine unterirdische Trinkwasserleitung in einer Tiefe von 1,4 Meter (ab Oberkante Rohr) zu unterhalten, instand zu setzen, zu erneuern, zu beaufsichtigen, zu betreiben oder zu entfernen und zu diesem Zweck das Grundstück zu benutzen, zu begehen und zu befahren. Auf dem Schutzstreifen des in Anspruch genommenen Grundstückes dürfen für die Dauer des Betriebes der Anlage keine Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Die zu planende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.
- Variante 2
Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, im Bereich der privaten Zuwegung, werden Wasserzählerschächte für die Wohngrundstücke gesetzt. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.
- Variante 3
Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, können die Hausanschlussleitungen der einzelnen Gebäude an die Trinkwasserversorgungsleitung in der Thälmannstraße unter folgenden Bedingungen angeschlossen werden: Gemäß § 8 Abs.1 AVBWasserV vom 20.06.1980 hat der Grundstückseigentümer das Verlegen der Hausanschlussleitung sowie das Begehen und Befahren zum Zwecke der Instandhaltung / Wartung / Reparatur unentgeltlich zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Die Variantenabwägung ist im Zuge des weiteren Planungsprozesses mit der Heidewasser GmbH abzustimmen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Telekommunikation: Anbieter von Telekommunikationsleistungen in Biederitz sind die Deutsche Glasfaser und die Deutsche Telekom Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Bauherr hat mit dem Versorgungsträger, den er präferiert, die erforderlichen Abstimmungen zu treffen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Thälmannstraße bereitzustellen. Gemäß § 6 Abs.1g der Sondernutzungssatzung der Gemeinde Biederitz handelt es sich hierbei um eine erlaubnisfreie Sondernutzung. Gesonderter Stellplätze

bedarf es hierfür nicht. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Reststoffe kann hierdurch gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal in der Thälmannstraße angeschlossen werden. Die erforderlichen Anschlüsse für Schmutzwasser sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

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

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Der Grundschatz ist über einen Löschwasserbrunnen an der Kindertagesstätte innerhalb einer Entfernung von 300 Metern gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.57/2022 der Gemeinde Biederitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren im Siedlungsbereich bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

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

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten

Nutzung vereinbar ist, durch Erhaltungsgebote gemindert. Weiterhin sind Ersatzpflanzungen für zu beseitigende Bäume festgesetzt.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind im Plangebiet im Hinblick auf die Avifauna zu beachten. Durch die Beseitigung von Gehölzen können Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten betroffen sein, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten kann vermieden werden, wenn unter Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG eine Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. stattfindet. Da im Plangebiet 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.

Die untere Naturschutzbehörde weist auf folgende Sachverhalte hin: Bei den gesamten Arbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass an den vorhandenen Bäumen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich keine Beschädigungen, Verletzungen etc. auftreten. Das Abtrennen oder Einkürzen von Hauptwurzeln ist nicht zulässig. Freigelegte Wurzeln sind je nach der Witterungslage vor Trockenheit oder Frost zu schützen. Handschachtung ist im unmittelbaren Bereich durchzuführen. Werden vor oder während der Arbeiten Vorkommen oder Nist- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u.a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Greifvögel und Eulen, des Weiteren Fledermäuse, Bilche, Maulwürfe und Hornissen.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet erheblich beeinträchtigen könnten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirkt der Straßenverkehrslärm der Königsborner Straße (Bundesstraße B184) ein. Die Entfernung des Plangebietes zur Straße beträgt ca. 70 Meter. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

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

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
 - das Interesse an der Weiternutzung der vorhandenen, privat errichteten baulichen Anlagen
- 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 nur gärtnerisch 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. Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.57/2022 "Thälmannstraße 3a" in der Ortschaft Heyrothsberge steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.062 m ²
• allgemeine Wohngebiete	3.743 m ²
• Straßenverkehrsflächen	319 m ²

Biederitz, Oktober 2023

gez. K.Gericke

Kay Gericke
Bürgermeister