



**Begründung zum Bebauungsplan „Möckerner Straße 16-17“ in Königsborn
im Verfahren nach § 13 a BauGB**



Fassung: **Satzung**
Stand: **Juli 2021**

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-ju-
erries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSSTAND	3
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
4.	GELTUNGSBEREICH.....	4
5.	BESTAND.....	5
5.1.	Natürliche Grundlagen	5
5.2.	Realnutzung	5
5.3.	Eigentumssituation	5
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur.....	5
5.5.	Erschließung	5
5.6.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	5
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	6
7.	PLANERISCHE AUSGANGSPOSITION	6
8.	PLANUNGSINHALT	6
8.1.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8.1.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>7</i>
8.1.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	<i>8</i>
8.1.3.	<i>Bauweise, Baugrenzen</i>	<i>8</i>
8.1.4.	<i>Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange</i>	<i>9</i>

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187),
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat am 16.04.2019 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes „Möckerner Straße 16-17“ in Königsborn beschlossen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es wird öffentliches Recht für die bestehende Bebauung hergestellt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 30.04.2019. Der Entwurf und die dazugehörige Begründung lagen in der Zeit vom 05.08.2019 bis 11.06.2019 sowie erneut vom 08.07.2021 bis einschließlich 09.08.2021 öffentlich und zu jedermanns Einsicht aus.

Das Vorhaben dient der Nachverdichtung (Innenentwicklung), dementsprechend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiet 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.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche (4.300 m²) baulicher Anlagen unterhalb der Schwelle von 20.000 m². Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Wohngebieten nicht zulässig. 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.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Planungserfordernis

Die vorhandenen Grundstücke sind straßenseitig mit einem Wohnhaus bebaut und in der zweiten Reihe befinden sich Nebengebäude, ehemals Stall und Scheunen. Ziel der Planung ist es, dass die Nebenanlagen als Wohnraum genutzt werden können. Die Nutzung der Nebengebäude als Wohnraum widerspricht den für dieses Gebiet derzeit geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Auf Grund der Lage und Größe der Grundstücke ist eine bauliche Erweiterung der Wohnnutzung nur in der „zweiten“ Reihe möglich. Es wird festgesetzt, dass pro Grundstück zwei Wohnhäuser innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenze möglich sind.

4. Geltungsbereich

Der Entwurf des B-Planes betrifft dessen Geltungsbereich und somit folgende Flurstücke: Gemarkung Königsborn, Flur 2, Flurstücksnummer 7/39, 7/143, 7/144, und 7/145. Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Möckernen Straße zwischen den Straßen „Am Park“ und der „Woltersdorfer Straße“ mittig im Oberdorf von Königsborn in der Gemeinde Biederitz.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Die Gemeinde Biederitz mit dem Ortsteil Königsborn befindet sich im Elbtal, ein Urstromtal aus der Saalevereisung. Über den Kiesen und Sanden befinden sich bis zu 2,0 m starke Schlickablagerungen. Es überwiegen mineralische Nassböden, vereinzelt stehen Talsandflächen an.

Das Relief ist sehr eben. Biederitz liegt im gemäßigten mitteleuropäischen Binnenlandklima mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9° C und einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 530 mm.

5.2. Realnutzung

Die im Geltungsbereich überstrichenen Flächen sind bebaut und dienen dem Wohnen. Nördlich der Wohnbebauung existieren Nebenanlagen unterschiedlicher Nutzung und Größe (Pool, Lager- und Stallflächen).

5.3. Eigentumsituation

Der Planungsbereich befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Im Umfeld - nördlich der Möckerner Straße - existiert eine ähnlich homogene Bebauung; bestehend aus straßenbegleitender Einfamilienhausbebauung, Bebauung in zweiter Reihe sowie großzügigen Nebengelassen.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die anliegende Verkehrsfläche „Möckerner Straße“ erschlossen. Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation liegt am Planungsgebiet an.

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Die Ortschaft Königsborn der Gemeinde Biederitz befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Jerichower Land. Das B-Plangebiet befindet sich im Ortskern des höher gelegenen Ortsteiles Neu Königsborn.

Die im Geltungsbereich überstrichenen Flächen sind bebaut und dienen dem Wohnen. Nördlich der Wohnbebauung existieren Nebenanlagen unterschiedlicher Nutzung und Größe (Pool, Lager- und Stallflächen). Die vorhandenen Wohnbauflächen entsprechen der Ausweisung des Flächennutzungsplanes. Die Gesamtfläche beträgt 0,43 ha.

6. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.

Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um ein ur- und frühgeschichtliches Siedlungsareal. Das Vorhaben kann zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).

Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden; hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des LDA einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Die Einplanung von ausreichend Zeit und finanziellen Mitteln für die archäologischen Untersuchungen ist zu beachten.

7. Planerische Ausgangsposition

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft bebaute Grundstücke mit straßenbegleitender und Wohnbebauung in zweiter Reihe sowie großzügigen Nebenanlagen. Die vorgesehene Überplanung ist weder raumbedeutsam noch widerspricht sie den Erfordernissen der Raumordnung.

8. Planungsinhalt

Die Grundstücke an der Möckerner Straße ließen in Jahrzehnten eine großzügige offene Bebauung mit Nebenanlagen entstehen, welche zum Teil auch in zweiter Reihe zu Wohnzwecken genutzt wird und somit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 13 a – Bebauungsplan der Innenentwicklung – BauGB werden die Grenzbebauung, das Wohnen in zweiter Reihe sowie die bestehenden Nebenanlagen gewürdigt und den entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit erforderlichen Festsetzungen Rechnung getragen.

Die Grenzbebauung ergibt sich aus dem Bestand der vorhandenen Bebauung. Ebenso das Wohnen in zweiter Reihe, welches mit vorliegendem Entwurf legalisiert werden soll.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Gemeinde Biederitz mit den Ortsteilen Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan des

Landes Sachsen-Anhalt im Ordnungsraum, welcher sich aus dem Verdichtungsraum (hier: Oberzentrum Magdeburg und angrenzende Gemeinden mit hohem Verflechtungsgrad) und aus dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammensetzt. Die Gemeinde Biederitz gehört dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum an, welcher einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum aufweist. Dieser Raum verfügt mithin über Standortvorteile, die zum Wohle der Gesamtentwicklung der Region abgestimmt, jedoch nicht zu Lasten des Oberzentrums Magdeburg entwickelt werden sollen. Zur Entwicklung des den Verdichtungsraum umgebenden Raumes gibt der LEP im Ziel Z 11 u. a. eindeutig vor, dass die interkommunale Abstimmung und Kooperation in diesem Raum auf die Stärkung der Zentralen Orte auszurichten ist.

Die Gemeinde Biederitz besitzt keine zentralörtliche Funktion und hat demnach ihre städtebauliche Entwicklung gemäß dem LEP Ziel Z 26 auf die Eigenentwicklung auszurichten. Als Eigenentwicklung wird dabei in der Begründung zu Z 26 ausdrücklich lediglich die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde definiert, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.



{ Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan }

8.1. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

In den Geschoßebenen oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Wohn- und Aufenthaltsräume unzulässig.

8.1.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO sowie der bestehenden Bebauung:

GRZ Grundflächenzahl	0,4
Zahl der Vollgeschosse	II

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO soll aufgrund der großzügigen Grundstücke und der vorhandenen Bebauung nicht zulässig sein.

8.1.3. Bauweise, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Aufgrund der vorhandenen Bebauung nördlich der Möckernen Straße in der Ortslage wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind sowohl an der westlichen wie auch an der östlichen Grundstücksgrenze als Einzelhäuser ohne seitlichem Grenzabstand errichtet.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,43 ha
davon:	
Wohnbaufläche	0,36 ha
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,07 ha

8.1.4. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange

Nr. Pkt.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			Historisch gewachsene Bebauung wird erhalten, Um- und Nachnutzung möglich
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			innerörtliche Ansiedlung wird ermöglicht
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			Historisch gewachsene Bebauung wird erhalten, Um- und Nachnutzung der vorhandenen baulichen Substanz wird möglich; die Fortentwicklung des Dorfkernes gefördert

05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	X		nicht berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X	nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere			
a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		X	nicht erkennbar
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X	nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X	nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X	nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X	nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X	nicht berührt
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,		X	nicht berührt

h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X		nicht erkennbar
08.	die Belange				
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		X		nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft		X		nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		
d)	des Post- und Telekommunikationswesens	X			Erhaltung und Entwicklung von Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit	X			Erhaltung und Entwicklung von Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		nicht erkennbar

09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X		nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	X			Der Bestand an prägender Bebauung der Ortschaft wird gesichert.
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar