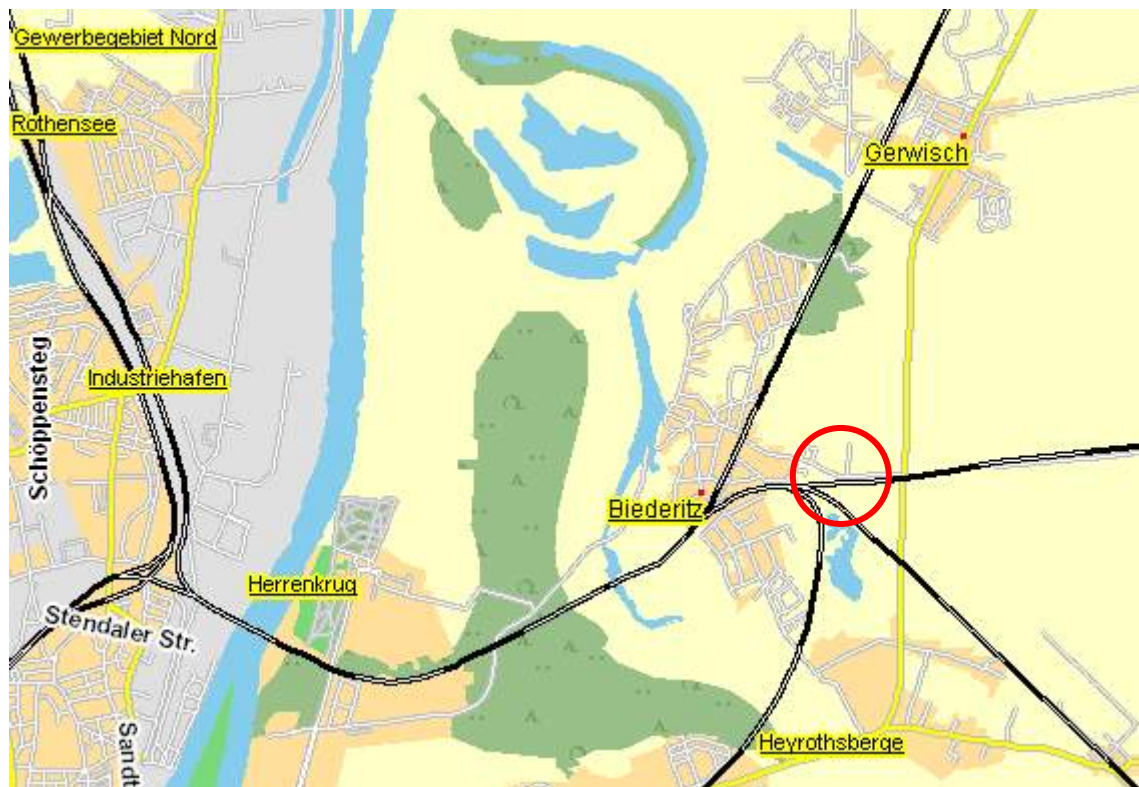




Gemeinde Biederitz

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42/2017
„Woltersdorfer Straße 30“ in Biederitz, OT Biederitz
im Verfahren nach §13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in
das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB**



Fassung: Satzung
Stand: August 2021

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

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	ALLGEMEINES	3
3.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
4.	ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
4.1.	Flächennutzungsplan.....	6
4.2.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	8
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.	Bauweise	9
6.3.	Festsetzung Immissionsschutz.....	9
7.	PLANUNGSKONZEPT.....	10
7.1.	Erschließung	10
7.2.	Schalltechnische Untersuchung	10
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG, FOLGEKOSTEN	11
9.	FLÄCHENBILANZ.....	15

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz 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 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. Allgemeines

Lage im Raum:

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

Die Gemeinde Biederitz 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

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Biederitz, Flur 2 umfaßt die Flurstücke 637/193, 638/193, 563/194, 566/195 und wird begrenzt

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstückes 10019,
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstückes 537/52 (landwirtschaftlich genutzte Fläche),
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke der „Woltersdorfer Straße“ 568/193 und 10051 und
- im Westen durch die Ostseite der Flurstücke 192/12, 192/13, 192/9, 10027 und 10028 (Wohnbauflächen).

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

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, 2019/A18-2640-2012-5 erteilt.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 0,86 ha.

3. Erfordernis der Planaufstellung

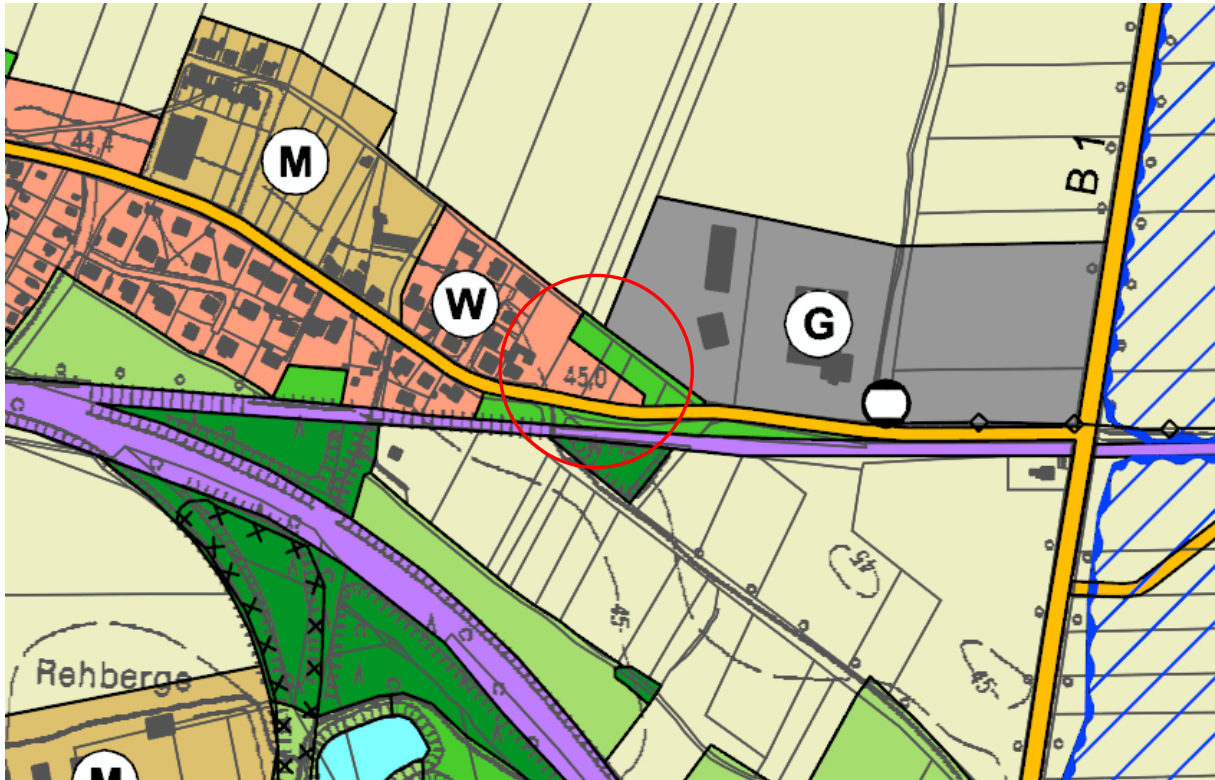
Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hatte den genehmigten und teilweise geänderten Flächennutzungsplan zu überarbeiten. Da eine Vielzahl von Änderungen zur Diskussion standen und die sehr großzügige Ausweisung von Misch- und Gewerbeflächen im genehmigten Flächennutzungsplan den Zielen des Regionalen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

Das Verfahren wurde im Jahr 2016 abgeschlossen. Im zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche für eine Wohnbebauung vorgesehen. Der vorliegende Entwurf entspricht somit den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde und nutzt vorhandene Liegenschaften zur Abgrenzung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung gemäß § 2 BauGB und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 "Woltersdorfer Straße 30" OT Biederitz gemäß § 13a Abs.2 BauGB und § 13b BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich hat sich durch das Einbeziehen der Flurstücke 638/193, 563/194 und 566/195 der Flur 2 erheblich verändert, so daß durch die Gemeinde ein Ergänzungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Biederitz, nördlich der Woltersdorfer Straße am Ende der vorhandenen östlichen Wohnbebauung. Im Anschluß folgen landwirtschaftliche Nutzflächen und das Gewerbegebiet mit Anschluß an die Bundesstraße B1. Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 637/193, 638/193, 563/194 und 566/195 der Flur 2 in der Gemarkung Biederitz.

Das überplante Gebiet dient der Schaffung von Wohnraum und eignet sich für eine Einfamilienhausbebauung im Rahmen des Eigenbedarfes, welcher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgestellt wurde.



Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche darf 10.000 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 baulicher Anlagen deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m². Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht

umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. 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 i.V.m. § 13 b 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.

4. Übergeordnete und örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Mittelfristiges Ziel der Gemeinde ist es, entlang der Woltersdorfer Straße eine straßenbegleitende Bebauung zu erreichen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die, mit dem Bebauungsplan überplante Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Für den nördlichen Bereich der Flurstücke 638/193, 563/194, 566/195 der Flur 2 Gemarkung Biederitz ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Abgrenzung zu gewerblichen Bauflächen dargestellt. Diesem Ansinnen wurde durch die Festsetzung von Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Anlage eines Lärmschutzwalles, Breite 15 m) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) Rechnung getragen. Damit ist der o. g. Entwurf aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Auf dem Flurstück 637/193 soll eine Lärmschutzwand entstehen. Die Flächenausdehnung wurde hier in der Breite auf 5 m reduziert.

4.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

Biederitz befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Biederitz ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Biederitz.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf Wohnbauflächen für Biederitz ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 192 Bauplätzen in

der Ortschaft Biederitz prognostiziert. Das Plangebiet deckt nur einen Bauplatz dieses Bedarfes. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

5. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Gemeinde Biederitz, im Ortsteil Biederitz. Das Gebiet ist durch die Woltersdorfer Straße gut erschlossen.

Die vom Geltungsbereich überstrichene Fläche sind die Flurstücke 637/193, 638/193, 563/194, 566/195 der Flur 2 in der Gemarkung Biederitz mit vorhandener Wohnbebauung der Woltersdorfer Straße 30 sowie angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche. Der Geltungsbereich hat sich durch das Einbeziehen der Flurstücke 638/193, 563/194 und 566/195 der Flur 2 erheblich verändert, so daß durch die Gemeinde ein Ergänzungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde.

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

Im Bebauungsplan / Planteil B werden Hinweise gegeben. Diese und folgende Hinweise gelten grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet.

- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdeingreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verbauarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Die geplante Wohnbebauung grenzt unmittelbar an die intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Hier kann es jahreszeitlich bei Bewirtschaftungs- und Erntemaßnahmen zu Immissionsbeeinträchtigungen, wie Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen kommen.
- Es wird auf die südlich des Verfahrensgebietes verlaufende Bahnstrecke 6880 Biederitz-Altengrabow und die hiermit verbundenen Immissionen/Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe z. B. durch Bremsstäube etc) hinweisen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Ständige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sollten bahnabgewandt eingeplant werden.
- Das Grundstück des o.g. Areals des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 liegt im Randbereich der Elbaue. Diese Gebiete sind seit Jahrtausenden intensiv genutzt und besiedelt worden. Die archäologische Fundstellendichte ist daher in Elbnähe sehr hoch. Auch im Umfeld des Areals des Bebauungsplanes sind bei Erdeingriffen verschiedene archäologische Kulturdenkmale bekannt geworden, welche Siedlungs- und Bestat-

tungsaktivitäten seit der Steinzeit belegen. Im zweiten Weltkrieg ist das Gebiet in damalige Kampfhandlungen einbezogen gewesen, Relikte dieser Kämpfe bleiben als archäologische Befunde, wie Bombentrichter oder Stellungsräben, auch Flakstellungen, im Erdboden erhalten. Aufgrund der großen Ausdehnung bereits vorgeschichtlicher Siedlungen und Friedhöfe - vorgeschichtliche Siedlungen waren erheblich größer als heutige Dörfer - , und aufgrund der siedlungsgünstigen Lage in der Nähe von Gewässern bestehen begründete Anhaltspunkte gem. § 14 (2) DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Vorhaben bislang unbekannte archäologische Kulturdenkmale ent-deckt werden. Denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass uns aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der bei Baumaßnahmen tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Eine denkmalrechtliche Genehmigung entspr. § 14 DenkmSchG LSA ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land zu beantragen.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO. Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurde die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauweise angegeben.

WA 1.1, 1.2, 2.2 (Neubau)

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossigkeit	I
max. Traufhöhe	4 m über Bezugshöhe (NHN / HS 160)

WA 2.1 (Bestand)

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossigkeit	II
max. Traufhöhe	7 m über Bezugshöhe (NHN /HS 160)

Im WA 2 ist aufgrund der Entfernung zur Immissionsquelle eine zweigeschoßige Bauweise möglich.

Die Höhe der Woltersdorfer Straße beträgt vor dem Geltungsbereich im Mittel 45,00 m.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen.

6.2. Bauweise

Als Bauweise wurde für das Einfamilienhaus die offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht aufgrund der vorhandenen Flächenverhältnisse eine möglichst flexible Nutzung.

6.3. Festsetzung Immissionsschutz

Östlich vom vorgenannten Bebauungsplan befinden sich in einem geringen Abstand ein Gewerbegebiet, welches im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15/98 "Erweiterung MVG" liegt. Der Bebauungsplan weist für die Fläche ein uneingeschränktes Gewerbegebiet aus.

Die lärmtechnische Beurteilung im Bauleitplanverfahren erfolgt auf Grundlage der DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau sowie auf die in der Norm verwiesenen Regelwerke.

Entsprechend der DIN 18005-1 hat die Berechnung des Beurteilungspegels von Gewerbelärm nach der TA Lärm zu erfolgen. Die für Gewerbelärm heranzuziehenden nächtlichen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) würden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen deutlich überschritten.

Für Wohngrundstücke am Rande zum Außenbereich ist unter Heranziehung der für den Außenbereich anzuwendende Immissionsrichtwert für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) einerseits und der für Wohngrundstücke geltende Immissionsrichtwert andererseits ein "Zwischenwert" zu bilden, der nach der Rechtsprechung in der Regel bei den Immissionswerten für allgemeine Wohngebiete liegt.

Ein möglicher Nachtbetrieb der angesiedelten Betriebe ist entsprechend den Berechnungsergebnissen der Schallimmissionsprognose Nr. 18.004 aufgrund der gegenwärtigen Bestandsbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht im Vorhinein auszuschließen.

Mögliche Betriebserweiterungen und -Veränderungen des bestehenden Gewerbebetriebes sollen berücksichtigt werden.

Aus der derzeitigen Nutzung des Gewerbegebietes gehen gemäß Bericht des Gutachtens keine schädlichen Immissionen hervor, welche durch aktive schallschutztechnische Maßnahmen entsprechend den Grenzwerten gemindert werden müssen. Die Ausnutzung des baurechtlichen Rahmens des bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebietes durch eine betriebliche Veränderung des derzeit bestehenden Großhandels von Dachbaustoffen ohne Nachtschichtbetrieb in die Nachtstunden würde erhöhte Immissionen oberhalb der Grenzwerte nach sich ziehen, welchen dem geänderten Betrieb aktive Schallschutzmaßnahmen vorangestellt werden müssen.

Einer Kontingentierung von Immissionen wurde durch den Grundstückseigentümer des Gewerbebetriebes nicht zugestimmt. Der Betrieb besteht seit ca. 2 Jahrzehnten in dieser Ausrichtung. Eine betriebliche Veränderung oder Erweiterung ist derzeit nicht vorgesehen.

Auf den ausgewiesenen Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) werden ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m (Flurstücke 638/193, 563/194, 566/195) sowie eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m (Flurstück 637/193) festgesetzt. Diese sind vor Errichtung der Wohnbebauung zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

7. Planungskonzept

Der Geltungsbereich soll straßenbegleitend bebaut werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Prägung durch die angrenzenden Grundstücke liegt vor.

Auf dem als Wohnbaufläche ausgewiesene Areal soll es möglich sein, Wohnhäuser errichten zu können.

7.1. Erschließung

Verkehr

Die Erreichbarkeit der Grundstücke wird über die angrenzende Woltersdorfer Straße 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.

7.2. Schalltechnische Untersuchung

Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes der schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ der Gemeinde Biederitz gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm durch außerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen durch entsprechende Festsetzungen zu klären. Eine durch das Büro für Schallschutz Magdeburg erstellte schalltechni-

sche Untersuchung, deren Ergebnisse in Berichtsform vorliegen, sind Bestandteil der Planunterlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ wird in der Hauptsache von Verkehrsschallimmissionen, ausgehend vom Kfz-Verkehr auf der unmittelbar südlich vorbeiführenden Woltersdorfer Straße sowie ausgehend vom Eisenbahnverkehr auf der weiter südlich vorbeiführenden Eisenbahntrasse Magdeburg-Gommern der Deutschen Bahn AG, beaufschlagt.

Lärmbelastungen durch Gewerbe von außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Woltersdorfer Straße 30“ sind vorhanden und werden von Gewerbebetrieben innerhalb des Gewerbegebietes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15/98 „Erweiterung MVG“ verursacht.

In Bezug auf die o. g. Fragestellung ergeben sich im Einzelnen folgende Aussagen:

- Die Berechnungsergebnisse zu den Gewerbeschallimmissionen unter Berücksichtigung eines verminderten Emissionsansatzes für die Nacht von $L'_{wa,Nacht} = 52$ dB(A)/m² für das Gewerbegebiet innerhalb des B-Planes Nr. 15/98 und unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von $h = 4$ m über Grund innerhalb der dafür vorgesehenen Vorhaltefläche zeigen, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Bbl. 1, für Allgemeine Wohngebiete in beiden Beurteilungszeiten eingehalten werden. Auch die gewöhnlichen Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden an allen Immissionsorten und in beiden Beurteilungszeiten eingehalten.
- Die Berechnungsergebnisse für Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005, Beiblatt 1, an geplanten schutzwürdigen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ in allen Geschossen und beiden Beurteilungszeiten sehr deutlich überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten.
- Mögliche Wohnbebauungen befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III und LPB IV gem. DIN 4109-2. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmmaße der Außenbauteile der geplanten Wohnbebauungen.

8. Wesentliche Auswirkung der Planung, Folgekosten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund.

Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft im Plangebiet. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Wohnbevölkerung, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

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			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
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			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits verkehrlich erschlossener Flächen
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			Schaffung von Wohnraum
04.		die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		X		nicht berührt
05.		die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten 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		keine Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44

				BNatSchG
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 Immissionschutzrechts,		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 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X	nicht berührt

d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X	nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X	nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X	
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	Dem Bedarf an Wohnraum wird gefolgt. Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen.
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X	nicht erkennbar

Die Kosten für die Herstellung der Erschließung unter Berücksichtigung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen durch die Gemeinde Biederitz fallen nicht an, da die Anlage durch die Woltersdorfer Straße erschlossen ist.

Die Grundstückseigentümer erklären, daß sie wirtschaftlich in der Lage und bereit ist, die Planung und Durchführung des Vorhabens eigenverantwortlich und auf eigene Kosten durchzuführen. Sie verpflichten sich alle vertragsgegenständlichen Leistungen selbst zu tragen. Für die Gemeinde Biederitz ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

9. Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Wohnbaufläche	6.827 m ²	100,00
<i>(Festsetzung Lärmschutz</i>	<i>1.614 m²</i>	<i>23,64)</i>