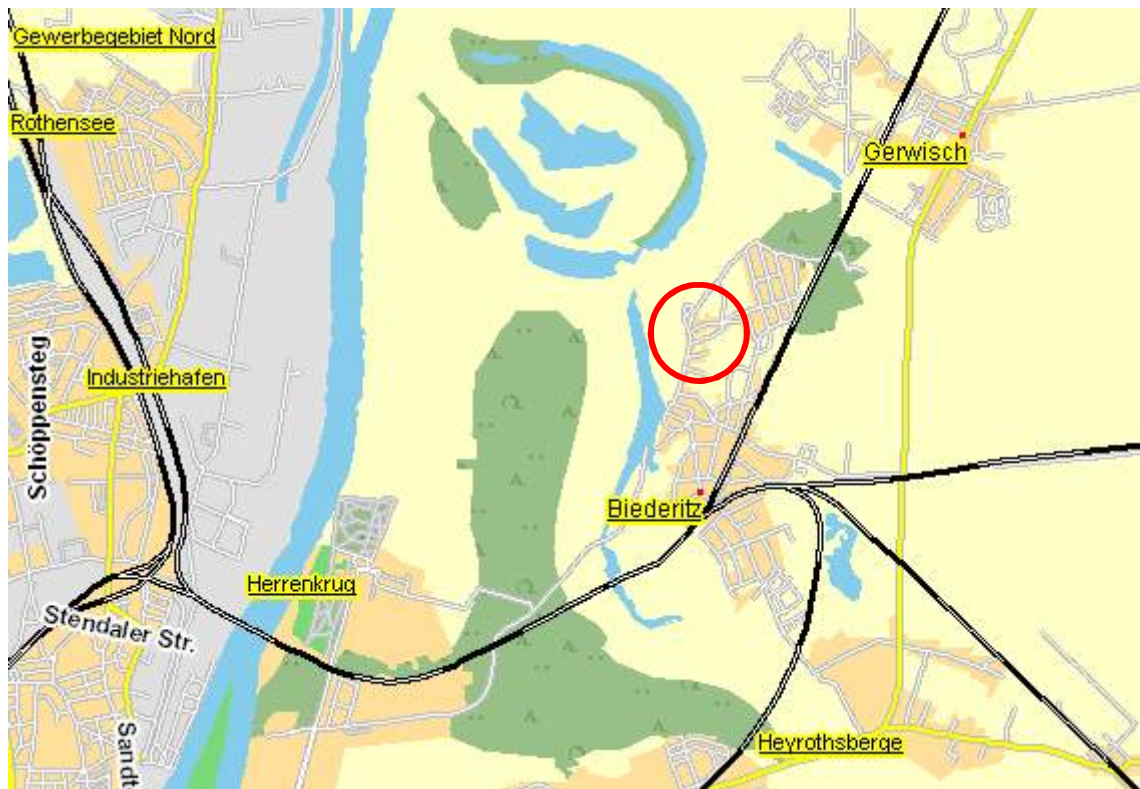




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Begründung zur 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 30/2008 für das Gebiet „Am Mühlengrund II“ in Biederitz



Fassung:
Stand:

Satzung
Mai 2019

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 |
| 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. | Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt | 4 |
| 1.11. | Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA) | 4 |
| 2. | VERFAHRENSSTAND | 4 |
| 3. | PLANUNGSERFORDERNIS | 4 |
| 4. | GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 5. | BESTAND | 4 |
| 5.1. | Natürliche Grundlagen | 4 |
| 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 | 5 |
| 7. | PLANERISCHE AUSGANGSPOSITION | 5 |
| 8. | PLANUNGSINHALT | 5 |
| 8.1. | Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung 6 | |
| 8.1.1. | <i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i> | 6 |
| 8.1.2. | <i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung</i> | 6 |
| 8.2. | Maßnahmen der Grünordnung | 6 |

1. Rechtsgrundlagen

1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

1.2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)**

vom 23. April 2015, geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

1.11. **Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt**

vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160).

2. **Verfahrensstand**

Der Gemeinderat Biederitz hat in der Sitzung am 28.03.2019 die Aufstellung gemäß § 2 BauGB und die Auslegung gemäß § 13 BauGB der 1.Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 30/2008 für das Gebiet „Am Mühlengrund II“ beschlossen.

Die Auslegung erfolgte vom 15.04.2019 bis einschließlich 16.05.2019 ortsüblich in der Gemeindeverwaltung. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung die Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Biederitz.

Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Verfahren ist notwendig, da Bestandsbauten erhalten werden sollen und aus diesem Grund ein gleichwertiger Flächentausch mit ausgewiesenen Kompensationsflächen ohne Negativbilanz erfolgt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,3 ha. Somit wird entsprechend §13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Zulässigkeit des Verfahrens ist gegeben, da sich aus der 1. Änderung keine

- Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ergibt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. **Planungserfordernis**

Die vorhandene Bebauung durch Nebenanlagen widerspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der Widerspruch zu den für dieses Gebiet geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften beseitigt werden.

4. **Geltungsbereich**

Die 1.Änderung des B-Planes betreffen dessen Geltungsbereich und somit folgende Flurstücke: Gemarkung Biederitz, Flur 1, Flurstücksnummer 10028, 10109, 10111, 10115, 10116 und 10122. Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. **Bestand**

5.1. **Natürliche Grundlagen**

Die Gemarkung Biederitz 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 südlich der Erschließungsstraße überstrichenen Flächen wurden entsprechend Ausweisung des Bebauungsplanes bebaut. Die nordöstlich liegenden Flächen werden noch nicht genutzt und liegen derzeit brach.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich ausschließlich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Im Umfeld (Lostauer Straße, Willi-Obermüller-Straße und Mühlenstraße) existiert eine inhomogene Bebauung; bestehend aus neuen Einfamilienhäusern als auch älteren Siedlungsbauten mit großzügigen Nebengelassen.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die anliegende Verkehrsfläche „Am Mühlengrund“ erschlossen. Die südlichen Grundstücke werden über das Flurstück 10122 erschlossen.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation liegt am Planungsgebiet an.

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan wurde die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet. Dem Ziel des Bebauungsplanes mit Festsetzung von neuen Wohnbauflächen entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes wurde inzwischen durch Einfamilienhausbebauung gefolgt.

6. Planungseinschränkungen

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

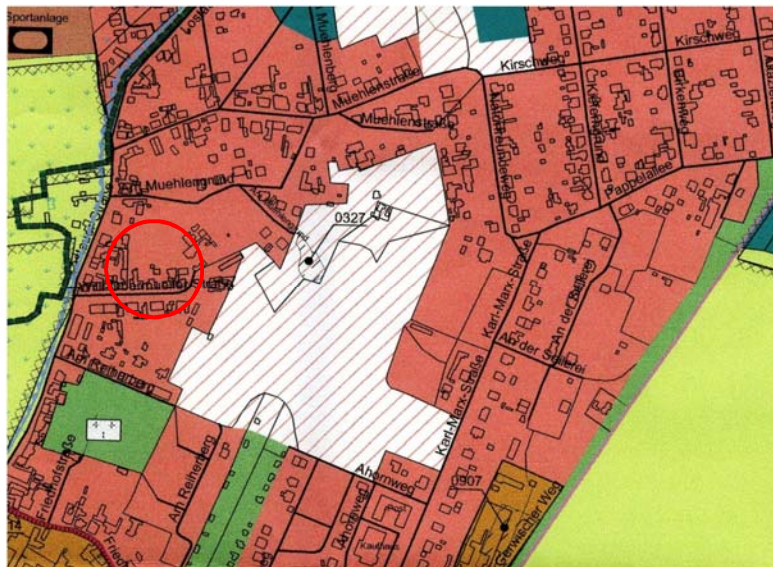
7. Planerische Ausgangsposition

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes betrifft Teilflächen und ausschließlich Nebenanlagen des rechtsgültigen B-Planes Nr. 30/2008 für das Gebiet „Am Mühlengrund II“ Biederitz. Die vorgesehene Planung ist weder raumbedeutsam noch widerspricht sie den Erfordernissen der Raumordnung.

8. Planungsinhalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der Widerspruch zwischen dem planerischen Zweck des rechtsgültigen Bebauungsplanes und dem Bestand an Nebenanlagen abgeholfen werden.

Die durch den fortgeltenden Bebauungsplan geschaffene offene Bebauung ließ Nebenanlagen an geeigneter Stelle entstehen, welche jedoch im Widerspruch zum selbigen stehen. Bei der Aufstellung des fortgeltenden Bebauungsplanes wurde die Grenzbebauung der Nachbarn nicht ausreichend gewürdigt und mit Kompensationsmaßnahmen belegt. Mit vorliegendem Entwurf soll Abhilfe geschaffen und den nachbarschaftlichen Bedingungen Rechnung getragen werden.



{ 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

Die festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben erhalten:

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen.

8.1.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO und bleiben erhalten:

| | | |
|-----|--------------------|-----|
| GRZ | Grundflächenzahl | 0,3 |
| GFZ | Geschoßflächenzahl | 1,2 |

8.2. Maßnahmen der Grünordnung

Alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Flächen wurden im Geltungsberich des Bebauungsplanes realisiert.

Aufgrund des heutigen Bestandes an Nebenanlagen wurden die Grenzen der Maßnahmeflächen angepaßt, um der Ausgleichbilanz des Umweltberichtes des Bebauungsplanes zu entsprechen.

Auszug aus dem Umweltbericht:

Tabelle 3: Eingriffsbilanzierung im Plangebiet

| Bezeichnung | Code | Bio- topwert | Fläche (m ²) | | Fläche x Biotopwert (m ²) | |
|-------------------------------|------------------|-----------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------------|---------------|
| | | | vorher | nachher | vorher | nachher |
| Obst-/Ziergarten, Kleingarten | AKB, AKC, AKE | 6 | 1.536 | 1.097 | 9.216 | 6.582 |
| Laubholz-Reinbestand: Robinie | XXR | 8 | 1.529 | 300 | 12.232 | 2.400 |
| Straße/Bebauung | VSB, BW | *2 | 17 | 616 | 0 | 1.232 |
| Bebauung | BW | *0 | 0 | 450 | 0 | 0 |
| Baum-Strauch-Hecke (A1) | HHB | *16 | 0 | 210 | 0 | 3.360 |
| Baum-Strauch-Hecke (A2) | HHB | *16 | 0 | 115 | 0 | 1.840 |
| Strauch-Hecke (A3) | HHA | *14 | 0 | 77 | 0 | 1.092 |
| Strauch-Hecke (A4) | HHA | *14 | 0 | 199 | 0 | 2.786 |
| | Summe | | 3.082 | 3.082 | 21.448 | 19.292 |
| | | | Kompensationsbedarf 2.156 | | | |

*Planwert

Neuberechnung aufgrund Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes:

| Bezeichnung | Code | Biotopwert | Fläche [m ²] | | Fläche x Biotopwert [m ²] | |
|-----------------------|-------------|------------|--------------------------|---------|---------------------------------------|---------|
| | | | vorher | nachher | vorher | nachher |
| Obst-/Ziergarten | AKB,AKC,AKE | 6 | 1536 | 1112 | 9216 | 6672 |
| Laubholz; Robinie | XXR | 8 | 1546 | 300 | 12368 | 2400 |
| Straße, Bebauung | VSB,BW | 2 | 0 | 616 | 0 | 1232 |
| Bebauung | BW | 0 | 0 | 391 | 0 | 0 |
| Baum-Strauch-Hecke A1 | HHB | 16 | 0 | 181 | 0 | 2896 |
| Baum-Strauch-Hecke A2 | HHB | 16 | 0 | 255 | 0 | 4080 |
| Strauch-Hecke A3 | HHA | 14 | 0 | 124 | 0 | 1736 |
| Strauch-Hecke A4 | HHA | 14 | 0 | 103 | 0 | 1442 |
| | | | 3082 | 3082 | 21584 | 20458 |
| Kompensationsbedarf | | | | | 1126 | |

Entsprechend Planzeichnung und oben abgebildeter Berechnung ergeben sich für die Pflanzgebote folgende Änderungen:

- A1 keine Änderung
- A2 Verschiebung des Pflanzgebotes in nord- und östliche Richtung
Biotopwert vorher 1.840 - Biotopwert nachher 4.080
- A3 Die Fläche wurde im Osten des Geltungsbereiches ehemals A4 ausgewiesen.
Biotopwert, vorher 1.092 – Biotopwert nachher 1.736
- A4 Das Pflanzgebot südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde aufgrund der Bebauung an den nordwestlichen Rand verschoben.
Biotopwert, vorher 2.786 – Biotopwert nachher 1.442 m²

Biotopwert der Pflanzgebote vor der 1.Änderung 9.078
Biotopwert der Pflanzgebote mit der 1.Änderung 10.154

Der Kompensationsbedarf wird reduziert und somit den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes entsprochen.

Im Planteil B wurde unter §3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Absatz 1 eine Unterbrechung des Pflanzgebotes A1 aufgrund der Realisierung einer Zufahrt bzw. Zuwegung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde um die Angabe einer maximalen Breite von 5 m ergänzt. Die Zuwegung bzw. Zufahrt ist erforderlich, da sich die erschließende Straßenverkehrsfläche in privatem Besitz befindet.

Flächenübersicht:

| | |
|------------------------------------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 0,30 ha |
| davon: | |
| Wohnbaufläche | 0,08 ha |
| Straßenverkehrsfläche | 0,02 ha |
| Grünflächen | 0,20 ha |