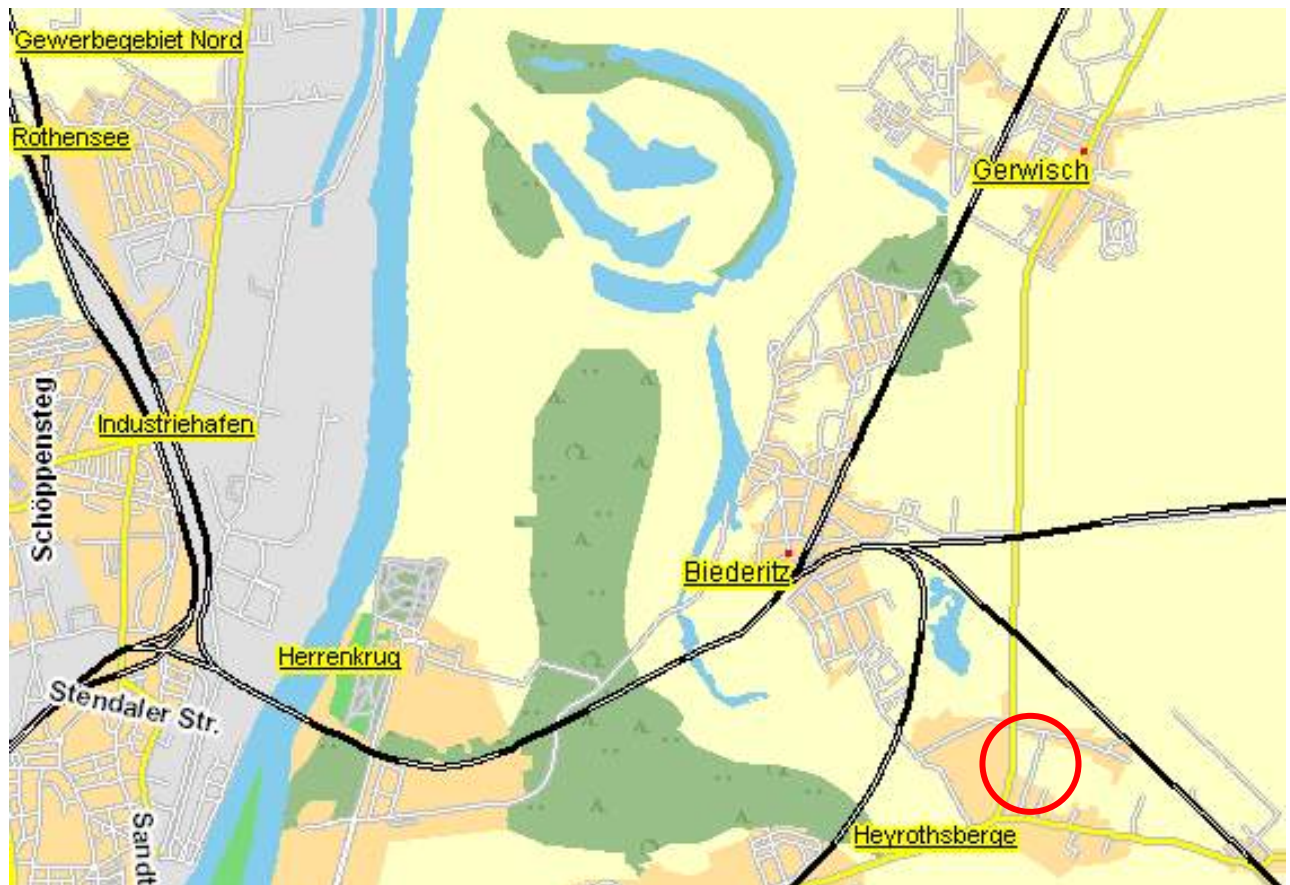




**Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 38/2017
für das Gebiet „Breitscheidstraße Teil 2“ in Biederitz, OT Heyrothsberge**



**Fassung:
Stand:**

**Satzung
August 2021**

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH ■ 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.	VERFAHRENSSTAND.....	4
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	6
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	7
7.	PLANUNGSINHALT.....	7
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	8
7.2.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
7.2.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	<i>9</i>
7.2.3.	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....</i>	<i>9</i>
8.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE.....	9

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021,
- 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. Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38/2017 für das Gebiet „Breitscheidstraße Teil 2“ in Biederitz, OT Heyrothsberge und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung am 20.04.2017 des Gemeinderates Biederitz beschlossen und ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 11. Jahrgang, Nr. 13 vom 30.06.2017 bekannt gemacht.

Mit Eingang der Stellungnahmen wurde der Plan und die Begründung überarbeitet sowie ein Umweltbericht gefertigt.

Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.38/2017 „Breitscheidstraße Teil 2“ Allgemeines Wohngebiet - Gemeinde Biederitz, OT Heyrothsberge, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB gefasst. Dazu lagen der Entwurf des Planes sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 im Verwaltungsamt der Gemeinde Biederitz, Berliner Straße 25, Erdgeschoss Amt 2, 39175 Biederitz OT Heyrothsberge, zur Einsichtnahme öffentlich aus; die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.02.2020.

Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan Nr. 38/2017 "Breitscheidstraße - Teil 2" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung und Umweltbericht beilligt.

3. Planungserfordernis

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breitscheidstraße Teil 2 " befindliche Fläche. Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Der Geltungsbereich wird von einer Schmutzwasserleitung, die sich in Trägerschaft des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) befindet, gequert. Diese Leitung soll mit einer 9 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche überplant werden, welche der späteren Erschließung der östlich angrenzenden Flurstücke dienen soll.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Heyrothsberge wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen:

Flur 4, Flurstücksnummern 10427, 10426, 10425, 10424, 10423, 10422, 10421, 10413, 10412 und 10111.

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist 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 überstrichenen Flächen im Geltungsbereich wurden bereits baureif hergestellt. Die Waldfläche im gesamten Geltungsbereich ist gerodet und eine Bodenschicht von ca. 1,0 m aufgetragen.

Die Straßenverkehrsfläche (Flurstücksnummer 10296) ist öffentlich.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Die als öffentliche Straßenverkehrsfläche abgebildete Fläche (Flurstücksnummer 10296) ist ein kommunales Flurstück.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Im Umfeld gibt es eine relativ einheitliche Bebauung (Breitscheidstraße, Am Fuchsberg); bestehend aus zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern (Einfamilienhäuser, Dachneigung zwischen 25° und 45°) sowie Stadtvillen.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die anliegende Verkehrsfläche „Breitscheidstraße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die Überfahrbarkeit der Grünflächen wird, zum Zwecke der Erschließung, gestattet. Für jedes an der Haupteerschließungsstraße zu bildende Grundstück, ist eine Zufahrt mit einer Breite von 5,00 m zu gewähren.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation kann durch die Ver- und Entsorgungsträger gesichert werden.

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Verwendung aufzufangen oder daselbst zu versickern.

Eine ausreichende und stabile Löschwasserversorgung entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (mind. 96 m³/Std. für die Dauer von 2 Stunden) ist zu sichern.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über eine vorhandene Löschwasserentnahmestelle.

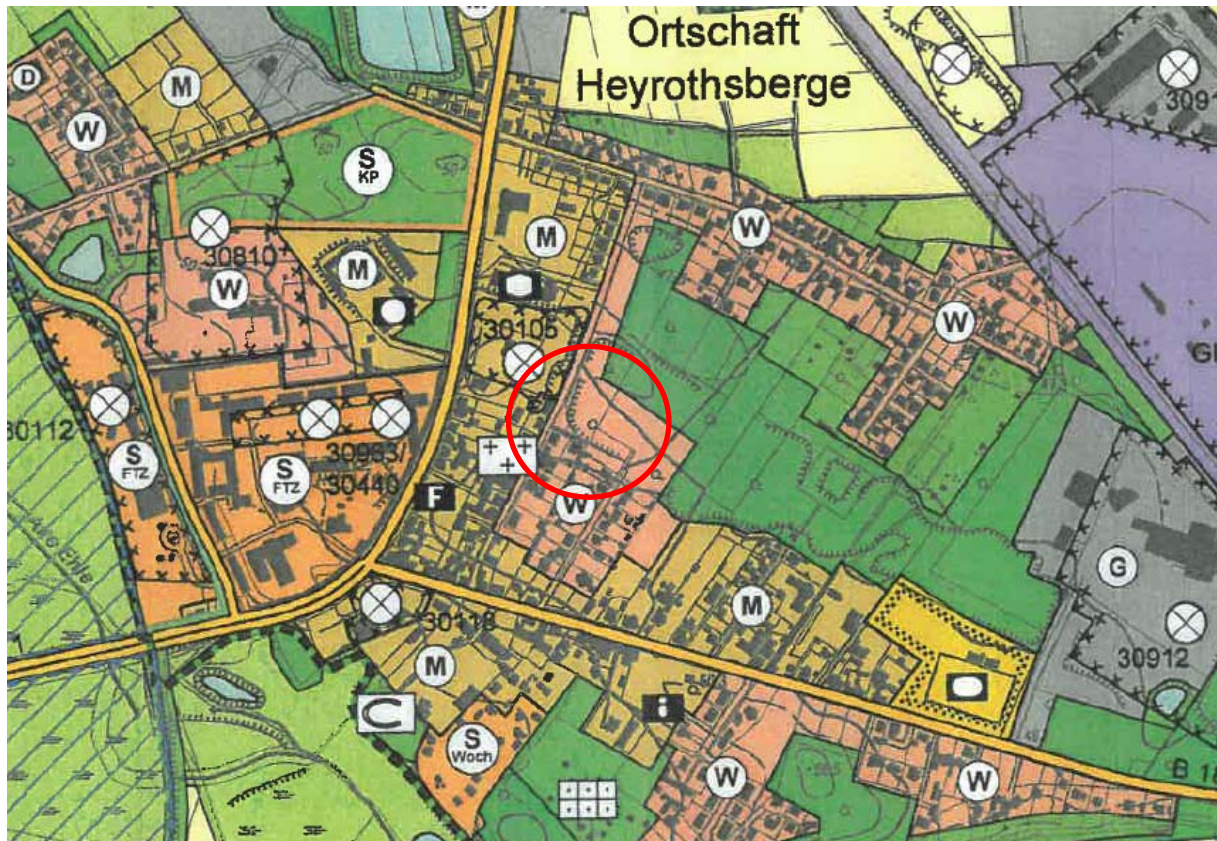
Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet, militärisch genutzte Fläche) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollte die Fläche vor dem Beginn von künftigen Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln überprüft werden.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,65 ha
davon:	
Wohnbaufläche	0,37 ha
Straßenverkehrsfläche	0,08 ha
Grünflächen	0,20 ha

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Planungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt zum heutigen Zeitpunkt eine unbebaute und nichtbegrünte Fläche dar.



Auszug aus Flächennutzungsplan

6. Planungseinschränkungen

Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um einen nicht näher datierten ur- bzw. frühgeschichtlichen Einzelfund. Daneben bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, denn unweit südlich und westlich des Vorhabens finden sich mehrere urgeschichtliche Fundplätze, deren Gesamtausdehnung bislang noch nicht vollständig erfasst ist. Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkSchG LSA ist die Erhaltung des durch o. g. Baumaßnahme tangierten Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Außerdem haben zahlreiche Beobachtungen innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind; vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltungspflicht).

Es sind keine weiteren Einschränkungen bekannt.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Breitscheidstraße Teil 2 " befindliche Fläche. Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Der Geltungsbereich wird von einer Schmutzwasserleitung, die sich in Trägerschaft des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ) befindet, gequert. Diese Leitung soll mit einer 9 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche überplant werden, welche der späteren Erschließung der östlich angrenzenden Flurstücke und als Verbindung zur Friedensstraße dienen soll.

Die an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindliche private Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung der Flurstücke 846/19 und 10412.

Die Breitscheidstraße ist eine Nebenstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Für das Plangebiet bestehen daher keine erheblichen Belastungen durch Verkehrslärm und Verkehrsemissionen. Das Umfeld des Plangebiets besitzt somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Bei vorliegenden Verfahren können die Vermeidungsmaßnahmen bezüglich nachteiliger Umweltauswirkungen zum größten Teil nicht angewendet werden, da die Eingriffe durch die Rodung und Auffüllung bereits erfolgt sind. Die Ausweisung von privaten Grünflächen als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Gebietes dient der Relativierung der vorherigen Eingriffe in den Naturhaushalt. Diese sind dicht mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dürfen nicht bebaut oder versiegelt werden.

Nach Prüfung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr ist der vorliegende B-Plan mit seiner Zielstellung ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen aufgrund der geringen Größe nicht raumbedeutsam. Eine weitere landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

Das Areal des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DenkmSchG LSA (vorgeschichtlicher Siedlungsbereich). Für alle Maßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 (1) DenkmSchG LSA zu beantragen.

In den Antragsunterlagen ist der genaue Umfang aller geplanter Erdarbeiten darzulegen.

Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA.

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

7.2.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.

7.2.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
 II Anzahl der Vollgeschosse
 o offene Bauweise
 FH≤10 m Firsthöhe max. 10 m

Außerdem wird die gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO mögliche Überschreitung der GRZ durch die dort genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO, bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) auf 50 % beschränkt.

Die Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen wird festgesetzt.

Die Festsetzung der Firsthöhe bezieht sich auf die im Plan abgebildeten Bezugshöhen an der Erschließungsstraße.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohn – und Aufenthaltsräume in den Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Hinblick auf den Standort gewählt. Es soll eine attraktive Wohnlage mit Einfamilienhauscharakter geschaffen werden.

7.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die überbaubaren Flächen überwiegend durch die Baugrenzen bestimmt. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung.

Die Baufelder sind 22 m tief und so ausgerichtet, dass der nicht überbaubare Bereich für die Freiflächennutzung optimal ausgenutzt werden kann.

Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt zugunsten einer offenen Gestaltung, die sich an die Umgebungsbebauung anlehnt.

8. 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		

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 individuelle 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		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		X		
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		geringer Verlust bisher unbebauter Fläche
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	X		nicht berührt

	Bevölkerung			
	b) der Land- und Forstwirtschaft		X	nicht berührt
	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	nicht erkennbar
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X	nicht erkennbar

erschützes				
------------	--	--	--	--

Die aufgrund des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe wurden in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden sowie der Gemeinde und unter Berücksichtigung der derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen gewertet und notwendige Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

2. Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität entsprechend Nummer 14.

Entwässerung

nach § 9 (1) Nr.16 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

3. Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen bzw. zu versickern.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Pflanzgebotsfläche

4. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist ein standortgerechtes Feldgehölz anzulegen. Es sind standortgerechte einheimische Gehölze zu pflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 10 Sträucher und 3 Bäume zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Zur Erschließung der Flächen sind unbefestigte Wege zulässig. Pflanzqualität entsprechend Nummer 14 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

5. Externe Ausgleichsmaßnahme 1

Die Kompensation des Defizits von 50.038 Wertpunkten wird nach dem Modell des Landes Sachsen – Anhalt durch die Aufforstung von 4.549 m² Laubmischwald auf einer Ackerfläche im Rahmen der Ökopolmaßnahme „Detershagen 4 – Am Bergschlag“ umgesetzt.

6. Externe Ausgleichsmaßnahme 2

Die Kompensation des Defizits von 43.688 Wertpunkten wird nach dem Modell des Landes Sachsen – Anhalt durch die Aufwertung von 2.808 m² Ackerflächen im Rahmen der Ökopolmaßnahme „Stiftswerder in der Ohreaue“ umgesetzt.

Maßnahmen zum Artenschutz

7. Für jedes, innerhalb des Bebauungsplanes, ausgewiesene Grundstück (Wohnhaus) ist eine Quartiersmöglichkeit für Fledermäuse, ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter und ein Nistkasten für Höhlenbrüter (an geeigneten Altbäumen) auf den Flurstücken 14 / 45 und 14 / 47 der Flur 4 der Gemarkung Heyrothsberge anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Das Aufhängen/Anbringen/Einbauen der Fledermausquartiere und Nistkästen ist der UNB zu melden.

Diese CEF-Maßnahme ist realisiert. Die Sicherung erfolgt durch Abschluss eines Pachtvertrages zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger. Die Umsetzung und Durchführung der Maßnahme erfolgte durch den Vorhabenträger. Für die Unterhaltung ist gemäß der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, der Vorhabenträger verantwortlich.

Anlage: Umweltbericht