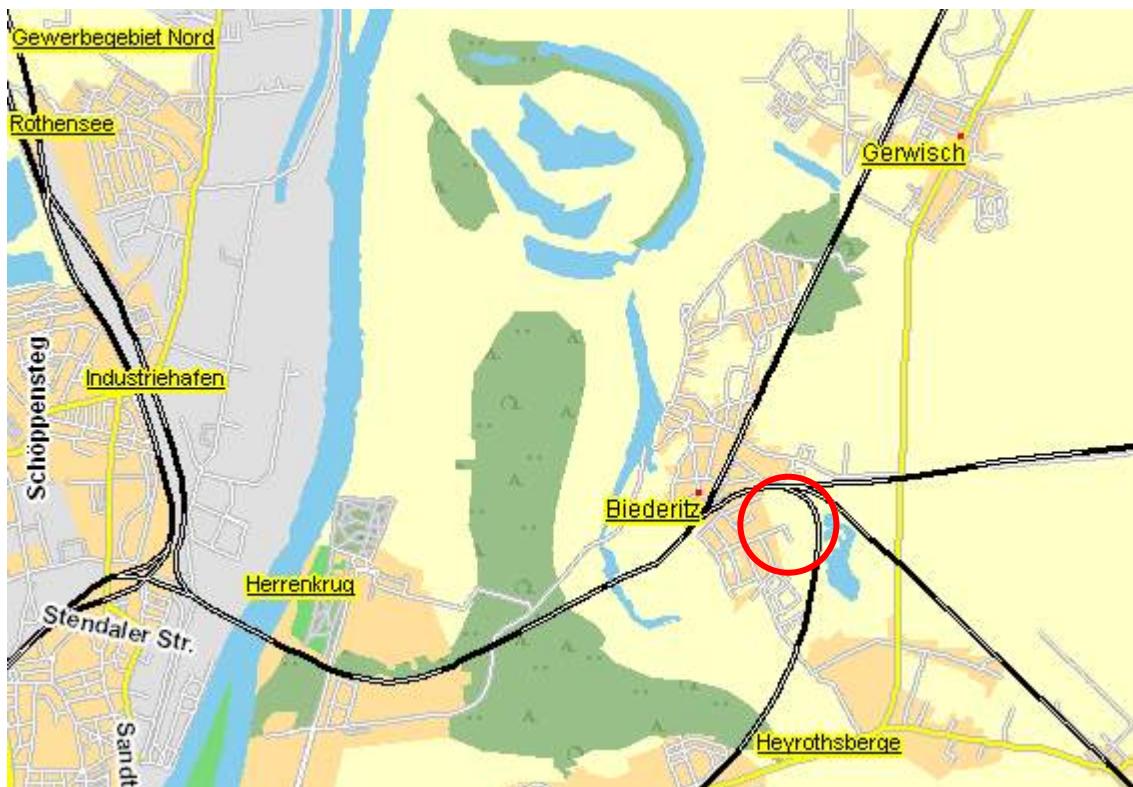




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Begründung zum Bebauungsplan-Nr. 43/2017 für das Gebiet
„Goethestraße-Ostseite Teil 1 - Erweiterung Wohngebiet“
in Biederitz



Fassung:
Stand:

Satzung
März 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.....	5
5.	BESTAND.....	5
5.1.	Natürliche Grundlagen	5
5.2.	Realnutzung	5
5.3.	Eigentumssituation	5
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur.....	5
5.5.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	5
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	6
7.	PLANUNGSINHALT.....	7
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	7
7.2.	Städtebauliches Konzept.....	7
7.3.	Verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische Erschließung.....	8
7.3.1.	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes	8
7.3.2.	Ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes	8
7.4.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung	9
7.4.1.	Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung	9
7.4.2.	Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....	9
7.5.	Flächenübersicht	10
7.6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
8.	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	13
8.1.	Umweltbericht.....	13
8.2.	Schalltechnische Untersuchung	13
9.	BEHANDLUNG DER HINWEISE UND STELLUNGNAHMEN.....	14

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. Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt

vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), in der zuletzt geänderten Fassung.

1.11. Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA)

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

2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Goethestraße-Ostseite Teil 1 - Erweiterung Wohngebiet“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz in der Sitzung vom 14.12.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 08.01.2018 bis 09.02.2018.

Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.43/2017 „Goethestraße Ostseite Teil 1“ Wohngebiet - Gemeinde Biederitz, OT Biederitz, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB gefasst. Dazu lagen der Entwurf des Planes sowie die Begründung mit Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 öffentlich aus.

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). Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 Abs. 5 BauGB).

Aus der Entwicklung des Wohnungsneubaus der letzten Jahre lässt sich ein Wohnungsbedarf an der Bauform Ein- und Zweifamilienhaus im Umfang von 22 Einfamilienhäusern pro Jahr erkennen.

Dies wird auch durch die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Raum- und Stadtforschung Juli 2015/19/ bestätigt. Für die Jahre 2015 bis 2020 wurde für den Landkreis Jerichower Land ein jährlicher Bedarf von 20 bis 30 Einfamilienhäusern pro 10.000 Einwohnern als struktureller Wohnungsbedarf ermittelt. Dies wären für Biederitz mit ca. 8.600 Einwohnern ca. 17 bis 26 Einfamilienhäuser pro Jahr. Da die Disparitäten in Biederitz besonders hoch sind und auch ein im Vergleich zum Landkreis Jerichower Land deutlich überdurchschnittlicher Bedarf besteht, ist eine Orientierung am oberen Wert der angegebenen Bedarfsbreite für Biederitz gerechtfertigt. Hierfür wäre bei einer Bedarfsannahme von 26 Einfamilienhäusern pro Jahr bis 2020 die Ausweisung von ca. 130 Einfamilienhausgrundstücken erforderlich.

In den zusammenhängenden Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge kann der erhebliche Bauflächenbedarf bis zum Jahr 2025 weder im Rahmen der erschlossenen Gebiete noch innerhalb der durch Bebauungspläne gesicherten, noch unerschlossenen Gebiete gedeckt werden. Das Defizit beträgt in beiden Ortschaften zusammen nach der prognostizierten Haushaltsentwicklung 155 Einfamilienhausbauplätze.

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung sind Voraussetzungen für eine Neubebauung vorhanden. Im Gegensatz zur ehemaligen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) ist eine Flächenausweisung für den mehrgeschossigen individuellen Wohnungsbau geplant; das entspricht der derzeitigen Nachfrage.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Um hier entsprechend den Vorstellungen der Vorhabenträger Wohnbebauung errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der B-Plan dient der Ausweisung von ca. 24 Parzellen Wohnbaufläche.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Biederitz wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Fläche befindet sich östlich und anschließend an die Goethestraße in Biederitz. Nördlich und südlich wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzfläche und östlich durch das vorhandene Gewerbe umschlossen.

Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen: Flur 3, Flurstücksnummer 10811 und in der Flur 2, 10034 sowie Teilflächen von 10033 und 10036.

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

Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Teilflächen dienen derzeit der Erschließung der im Osten hinterliegenden gewerblich genutzten Grundstücke.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Im Westen gibt es eine relativ einheitliche Bebauung in der Goethestraße, bestehend aus zweigeschossiger Wohnbebauung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen diese Bebauung zu.

5.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Die Gemeinde Biederitz befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Jerichower Land. Das B-Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Biederitz. Die gegenwärtige Nutzung stellt landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die angrenzenden Nutzungen sind im Westen Wohngebiet und im

Osten gewerbliche Nutzung. Im Süden und Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche im Norden durch die Bahnlinie (Entfernung ca. 220 m) begrenzt wird.

6. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Sicht sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotop, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich südlich einer ca. 220 m entfernten Bahnanlage. In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Lärm, Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug ...) entstehen.

Der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (früher überschwemmungsgefährdetes Gebiet). Im neuen Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 regelt der § 98 die Bewertung von Hochwasserrisiken.

Gemäß der Europäischen Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM RL) sind Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten bekannt zu geben. Diese sind seit Februar 2014 auf der Internetseite des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt zu sehen.

Das Areal des BPL stellt ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DenkmSchG LSA dar (mehrperiodiges vorgeschichtliches Siedlungsgebiet). Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA sind daher zu berücksichtigen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Planung 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 das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Für die geplante Maßnahme wird durch den Vorhabenträger vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmal-schutzbehörde eingeholt.

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können. Insoweit bestehen vorbehaltlich der o. a. Ausführungen keine Bedenken gegen eventuell zu einem späteren Zeitpunkt geplante erdeingreifende Maßnahmen.

Die anliegenden Flächen sind vom Bewirtschafter nach Erschließung des Bebauungsplanes auch über die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen zu erreichen. Entsprechende Lärm- und ggf. Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Großmaschinen sind sowohl bei Transporten zu den anliegenden Flächen und bei der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen zu tolerieren.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohnbauflächen entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes.

7.2. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Biederitz mit den Ortsteilen Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) 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 2010 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 2010 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.

Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgt.

Für die Gemeinde Biederitz liegt ein gesamtgemeindlicher rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Biederitz ist zur Bedarfsdeckung Wohnen im Flächennutzungsplan verankert und für eine entsprechende Entwicklung aus Sicht der Gemeinde Biederitz geeignet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Zusammenführung von Siedlungsstrukturen und gewerblicher Nutzung in der Ortschaft Biederitz geschaffen.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den vorausgehenden Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz sowie der aktuellen Nachfrage nach Wohngebietsflächen.

7.3. Verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische Erschließung

7.3.1. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Der Planungsbereich kann durch die anliegende Verkehrsfläche „Goethestraße“ verkehrstechnisch erschlossen werden. Die in der West-Ost-Achse verlaufende Haupterschließungsstraße dient auch der Erschließung des anschließenden vorhandenen Gewerbes sowie des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 44 „Goethestraße- Ostseite Teil 2 – Erweiterung Mischgebiet “ OT Biederitz, Gemeinde Biederitz.

Für die Abfallentsorgung ist die weitere Nutzung des mit Wegerecht belasteten östlichen Bestandes möglich und wird die südwestlich der zukünftigen südöstlichen Erschließungsstraße liegende, durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche vorübergehend als Wendeanlage festgesetzt. Die Auflösung dieser bedingten Festsetzung erfolgt mit der Rechtsgültigkeit eines östlich angrenzenden Bebauungsplanes mit Festsetzung einer Wendeanlage, Wendekreises oder dem östlichen Anschluss an das übergeordnete öffentliche Straßenverkehrsnetz.

Die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind über die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen zu erreichen. Entsprechende Lärm- und ggf. Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Großmaschinen sind sowohl bei Transporten zu den anliegenden Flächen und bei der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen zu tolerieren.

7.3.2. Ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, welcher innerhalb eines städtebaulichen Vertrages die Ver- und Entsorgung durch entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen sicherstellt. Die in der Planzeichnung abgebildeten Medien sind in der Lage und Höhe unbestimmt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und -verträge mit den Versorgungsunternehmen wird die tatsächliche Lage festgestellt und falls erforderlich eine Umverlegung in die zukünftig öffentlichen Flächen vorgenommen.

Oberflächenwasserverbringung

Der nach Osten verlaufende Ausläufer eines Entwässerungsgrabens wird in dieser Form nicht mehr benötigt und geschlossen. Die Entwässerung erfolgt mittels Freigefällekanal und Einleitung in den Schwanengraben oder Versickerungsanlagen, welche im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens entsprechend Ausweisung im Planteil A bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

WWAZ

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht hierzu an die Schmutzwasserkanalisation in der Goethestraße. Aufgrund der nicht ausreichenden Tiefenlage des bestehenden Netzes sowie der Querung des Vorfluters „Schwanengraben“ ist eine Abwasserpumpstation erforderlich. Der in Aufstellung befindliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 44/2017 „Goethestraße – Ostseite, Teil 2“ wird bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen kann versickert oder in die anliegende Vorflut „Schwanengraben“ abgegeben werden. Auf den privaten Flächen wird das Niederschlagswasser genutzt oder versickert. Nach Archivunterlagen muss im Plangebiet auch mit Arealen gerechnet werden, in denen oberflächennah tonig-schluffige Sedimente anstehen, die für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ungünstig bzw. ungeeignet wären. Um Vernäsungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden wird deshalb empfohlen, vorab - ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWAA 138 durchzuführen.

Telekom

Anlagen der Telekom sind vorhanden. Die vorhandenen Anlagen sind sicherlich nicht ausreichend, für den rechtzeitigen Ausbau und Koordinierung ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf so früh wie möglich (3 Monate vor Baubeginn) schriftlich angezeigt wird.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH -Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom.

Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Avacon AG

Im Plangebiet befinden sich angrenzend Elektro- und Gasanlagen. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen. Einer Überbauung der Anlagen wird nicht zugestimmt. Die Erschließung des Gebietes „Goethestraße-Ostseite Teil 1 - Erweiterung Wohngebiet“ mit Elektroenergie und Erdgas basiert auf der Grundlage der jeweils gültigen Anschlussverordnungen.

Heidewasser GmbH

Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann nur sichergestellt werden, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Die Erschließung sieht eine innere Erschließung vor. 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 unsere Gesellschaft.

Im Bereich des Bebauungsplanes verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 AZ. Es ist zu beachten, dass die Trinkwasserleitung nicht lagegenau eingetragen ist. Es ist zu gewährleisten, dass keine Überbauung erfolgt und die Schutzstreifenbreite eingehalten wird. Die Trinkwasserleitung DN 200 ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Nach Feststellung der tatsächlichen Lage erfolgt, wenn erforderlich, eine Umverlegung in nicht überbaubare Bereiche oder vertragliche Sicherung des Bestandes.

Löschwasser

Entsprechend Brandschutzkonzept der Gemeinde Biederitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine Löschwasserentnahmestelle abgedeckt. Die ausreichende Löschwasserentnahmemenge ist durch einen Abpumpversuch nachzuweisen. Wird die Entnahmemenge von 48m³/2Std. nicht erreicht, ist der geplante Löschwasserbrunnen des folgenden Bebauungsplanes Nr. 44/2017 für das Gebiet „Goethestraße-Ostseite Teil 2 - Erweiterung Mischgebiet“ vor Satzungsbeschluß privatrechtlich zu sichern und im Rahmen der versorgungstechnischen Erschließung zu realisieren.

7.4. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung

7.4.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

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

7.4.2. 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

7.5. Flächenübersicht

Geltungsbereich	19.661 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.471 m ²
Grünflächen	1.078 m ²
Wohnbauflächen	15.112 m ²

7.6. Auswirkungen des Bebauungsplanes 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			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		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung

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 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 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		X		nicht erkennbar

	und d,				
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 Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.

8. Umweltrechtliche Belange

8.1. Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage.

Auf Grund der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich des B-Plangebietes.

Die Bilanzierung des Eingriffs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der methodischen Grundlage des Bewertungsmodells von Sachsen-Anhalt (MBL. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, incl. Änderung 2009).

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökopooolprojekt 22 – Erstaufforstung bei Detershagen „Am Bergschlag“ – der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ausgeglichen. Ziel dieser Maßnahme ist die Anlage und dauerhafte Entwicklung eines strukturreichen Laubmischbestandes durch Anpflanzungen, Ansaaten und Sukzessionsbereiche.

Aus dem Ökopooolprojekt werden 40.610 Wertpunkte erworben, sodass die Eingriffe des Vorhabens ausgeglichen werden können.

8.2. Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung befindet sich in der Anlage.

Die Gemeinde Biederitz plant im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ und Nr. 44 „Goethestraße-Ostseite, Teil 2 – Erweiterung Mischgebiet“ Baurecht für die Errichtung von zweigeschossigen Wohnbebauungen zu schaffen. Der Geltungsbereich des Vorentwurfs zum B-Plans Nr. 43 erstreckt sich über die Fläche des Flurstücks 105 der Flur 3 und Teilflächen der Flurstücke 100033, 10034 sowie 10036 der Flur 2 der Gemarkung Biederitz. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die lärmtechnischen Belange für die städtebauliche Planung und Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten schutzwürdiger Nutzungen innerhalb des Plangebietes gegenüber Verkehrslärm von außerhalb der Plangebiete untersucht. Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz befindet sich das Plangebiet des B-Planes Nr. 43 in einer als Wohnbaufläche ausgewiesenen Baufläche.

Für die Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete wurden die Lärmpegelbereiche auf der Grundlage von errechneten Lärmimmissionen (Beurteilungspegel) ausgehend von den Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG ausgewiesen und entsprechende Empfehlungen zur Bebauung und zum Schutz der im Sinne der DIN 4109-2 schutzwürdigen Räume vor Außenlärm getroffen (s. DIN 4109-1 Tabelle 7). Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung durch Verkehrslärm der untersuchten geplanten Bebauungsplangebiete sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich. Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB III bzw. LPB IV,

d.h. dass die Fassaden vor schutzwürdigen Wohnräumen einer möglichen Wohnbebauung je nach Lage mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB bzw. erf. $R'_{w,res} = 40$ dB zu konzipieren sind.

Wohnräume und vor allem Schlafräume und Kinderzimmer sind nur hinter den den Lärmquellen abgewandten Fassaden anzuordnen. Es ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Das resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der jeweils dafür genutzten Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.

Beim Ausbau von Dachgeschossen für Wohnzwecke sind die resultierenden Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ der jeweiligen der Verkehrslärmquelle Eisenbahntrasse zugewandten Gebäudefassaden für den Dachaufbau zu berücksichtigen. Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1, Abschnitt 7.3 zu beachten.

Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen sind ausschließlich vor Südfassaden möglicher Wohnbebauungen zulässig. Eine Minderung der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:07-2016 für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten ist unzulässig. Für den Geltungsbereich o.g. Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

9. Behandlung der Hinweise und Stellungnahmen

Deutsche Bahn AG

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ wird in der Hauptsache von Verkehrsschallimmissionen ausgehend vom Eisenbahnverkehr auf den nördlich bzw. westlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahntrassen Magdeburg-Gommern bzw. Magdeburg-Berlin der Deutschen Bahn AG beaufschlagt.

Die Berechnungsergebnisse für Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005, Beiblatt 1, an möglichen schutzwürdigen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ der Gemeinde Biederitz in beiden Beurteilungszeiten weitgehend sehr deutlich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden sowohl tags als auch nachts innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ deutlich überschritten. Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung durch Verkehrslärm der untersuchten geplanten Bebauungsplangebiete sind Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich (siehe Gutachten).

Die entsprechend Flächennutzungsplan gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb von lärmbeeinträchtigten Bereichen werden in Biederitz durch die Deiche der Umfluthele eingeschränkt. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, die Lärmbeeinträchtigungen oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 zu tolerieren. Schwellenwerte, ab denen ein gesundheitsschädlicher Lärm anzunehmen ist, werden nicht erreicht. Aktiver Schallschutz ist für das Plangebiet nicht möglich. Im vorliegenden Schallgutachten wurde die Möglichkeit einer Schallschutzmauer geprüft. Auf Grund der Lage der Gleisanlage auf einem Bahndamm konnte keine wesentliche Verbesserung der Lärmbeeinträchtigung erzielt werden. Die Kosten stehen außer Verhältnis zur Planung. Insofern soll durch passiven Lärmschutz ein ausreichender Schutz gewährleistet werden. Die Wohnqualität ist eingeschränkt, wenn auch die Spitzenwerte temporär bei Gleisbetrieb erreicht werden.

Die Lärmpegelbereiche sowie deren Konsequenzen fanden Eingang in Planteil A und B sowie der Begründung. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage beigefügt.

NABU Jerichower Land / BUND

Die erforderliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Umweltbericht berücksichtigt und dokumentiert. Die Fledermausvorkommen wurden zwischenzeitlich untersucht und haben Eingang in den Umweltbericht bzw. Artenschutzbeitrag gefunden. Die Kompensationsmaßnahme wurde

von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt, so daß die Eingriffe als ausgeglichen gewertet werden können.

Die Kompensationsmaßnahmen sind als Festsetzungen im Planteil B enthalten.

Heidewasser GmbH

Mit den Ver- und Entsorgungsinstitutionen werden entsprechende Verträge abgeschlossen, deren Inhalt u.a. bestehende und geplante Leitungsführungen enthalten. Diese sind Grundlage des mit der Gemeinde abzuschließenden städte-baulichen Vertrages.

Die vorhandenen Anlagen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die versorgungstechnische Erschließung erfolgt über eine Netzerweiterung in dessen Umfang Umverlegungen oder Rückbau im koordinierten und bestätigten Leitungsplan der Ausführungsunterlage berücksichtigt werden.

Die Trinkwasserleitung DN 200 wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Nach Feststellung der tatsächlichen Lage erfolgt, wenn erforderlich, eine Umverlegung in nicht überbaubare Bereiche oder vertragliche Sicherung des Bestandes.

Entsprechend Brandschutzkonzept der Gemeinde Biederitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine Löschwasserentnahmestelle abgedeckt. Die ausreichende Löschwasserentnahmemenge ist durch einen Abpumpversuch nachzuweisen. Wird die Entnahmemenge von 48m³/2Std. nicht erreicht, ist der geplante Löschwasserbrunnen des folgenden Bebauungsplanes Nr. 44/2017 für das Gebiet „Goethestraße-Ostseite Teil 2 - Erweiterung Mischgebiet“ vor Satzungsbeschluß privatrechtlich zu sichern und im Rahmen der versorgungstechnischen Erschließung zu realisieren.

Der Leitungsbestand und die Löschwasserentnahmestelle wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband

Mit den Ver- und Entsorgungsinstitutionen werden entsprechende Verträge abgeschlossen, deren Inhalt u.a. bestehende und geplante Leitungsführungen enthalten. Diese sind Grundlage des mit der Gemeinde abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Die Tiefenlage der zukünftigen Schmutzwasserkanalisation wurde bereits geprüft und ein Anschluß im Freigefälle an den vorhandenen Kanal in der Goethestraße ist nicht möglich, so daß eine öffentliche Fläche für ein Abwasserpumpwerk ausgewiesen wird.

Das Niederschlagswasser wird dem Schwanengraben oder dem Grundwasser durch Versickerung zugeführt. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde wird geführt.

Die Lage des Abwasserpumpwerkes wurde mit Planeintrag abgebildet.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

Die Hinweise wurden in die Begründung und Planzeichnung übernommen und werden beim weiteren Verfahren berücksichtigt. Für die geplante Maßnahme wird durch den Vorhabenträger vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmal-schutzbehörde eingeholt.

Landesverwaltungsamt Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ wird in der Hauptsache von Verkehrsschallimmissionen ausgehend vom Eisenbahnverkehr auf den nördlich bzw. westlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahntrassen Magdeburg-Gommern bzw. Magdeburg-Berlin der Deutschen Bahn AG beaufschlagt.

Die Berechnungsergebnisse für Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005, Beiblatt 1, an möglichen schutzwürdigen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ der Gemeinde Biederitz in beiden Beurteilungszeiten weitgehend sehr deutlich überschritten werden. Die

Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden sowohl tags als auch nachts innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ deutlich überschritten. Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung durch Verkehrslärm der untersuchten geplanten Bebauungsplangebiete sind Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich (siehe Gutachten).

Die entsprechend Flächennutzungsplan gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb von lärmbeeinträchtigten Bereichen werden in Biederitz durch die Deiche der Umflutehle eingeschränkt. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, die Lärmbeeinträchtigungen oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 zu tolerieren. Schwellenwerte, ab denen ein gesundheitsschädlicher Lärm anzunehmen ist, werden nicht erreicht. Aktiver Schallschutz ist für das Plangebiet nicht möglich. Im vorliegenden Schallgutachten wurde die Möglichkeit einer Schallschutzmauer geprüft. Auf Grund der Lage der Gleisanlage auf einem Bahndamm konnte keine wesentliche Verbesserung der Lärmbeeinträchtigung erzielt werden. Die Kosten stehen außer Verhältnis zur Planung. Insofern soll durch passiven Lärmschutz ein ausreichender Schutz gewährleistet werden. Die Wohnqualität ist eingeschränkt, wenn auch die Spitzenwerte temporär bei Gleisbetrieb erreicht werden.

Die Lärmpegelbereiche sowie deren Konsequenzen fanden Eingang in Planteil A und B sowie der Begründung. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage beigefügt.

Die erforderliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Umweltbericht berücksichtigt und dokumentiert. Die Fledermausvorkommen wurden zwischenzeitlich untersucht und haben Eingang in den Umweltbericht bzw. Artenschutzbeitrag gefunden. Die Kompensationsmaßnahme wurde von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt, so daß die Eingriffe als ausgeglichen gewertet werden können.

Die Kompensationsmaßnahmen sind als Festsetzungen im Planteil B enthalten.

Landeshauptstadt Magdeburg, Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Stadtplanungsamt

Die erforderliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Umweltbericht berücksichtigt und dokumentiert. Die Fledermausvorkommen wurden zwischenzeitlich untersucht und haben Eingang in den Umweltbericht bzw. Artenschutzbeitrag gefunden. Die Kompensationsmaßnahme wurde von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt, so daß die Eingriffe als ausgeglichen gewertet werden können.

Die Kompensationsmaßnahmen sind als Festsetzungen im Planteil B enthalten.

Landkreis Jerichower Land

Die formellen Hinweise zur Planzeichnung wurden berücksichtigt, die Rechtsgrundlagen aktualisiert, die Fläche der bedingten Festsetzung vermaßt und eine Erläuterung in der Begründung fixiert.

Entsprechend Brandschutzkonzept der Gemeinde Biederitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine Löschwasserentnahmestelle abgedeckt. Die ausreichende Löschwasserentnahmemenge ist durch einen Abpumpversuch nachzuweisen. Wird die Entnahmemenge von 48m³/2Std. nicht erreicht, ist der geplante Löschwasserbrunnen des folgenden Bebauungsplanes Nr. 44/2017 für das Gebiet „Goethestraße-Ostseite Teil 2 - Erweiterung Mischgebiet“ vor Satzungsbeschluß privatrechtlich zu sichern und im Rahmen der versorgungstechnischen Erschließung zu realisieren. Der Leitungsbestand und die Löschwasserentnahmestelle wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Hinweise zum Denkmalschutz haben Eingang in den Planteil B gefunden.

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ wird in der Hauptsache von Verkehrsschallimmissionen ausgehend vom Eisenbahnverkehr auf den nördlich bzw. westlich des Plangebietes verlaufenden Eisenbahntrassen Magdeburg-Gommern bzw. Magdeburg-Berlin der Deutschen Bahn AG beaufschlagt.

Die Berechnungsergebnisse für Verkehrslärm zeigen, dass die Orientierungswerte (OW) gem. DIN 18005, Beiblatt 1, an möglichen schutzwürdigen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereiches des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ der Gemeinde Biederitz in beiden Beurteilungszeiten weitgehend sehr deutlich überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV werden sowohl tags als auch nachts innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite, Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ deutlich überschritten. Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung durch Verkehrslärm der untersuchten geplanten Bebauungsplangebiete sind Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich (siehe Gutachten).

Die entsprechend Flächennutzungsplan gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten außerhalb von lärmbeeinträchtigten Bereichen werden in Biederitz durch die Deiche der Umflutehle eingeschränkt. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, die Lärmbeeinträchtigungen oberhalb der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 zu tolerieren. Schwellenwerte, ab denen ein gesundheitsschädlicher Lärm anzunehmen ist, werden nicht erreicht. Aktiver Schallschutz ist für das Plangebiet nicht möglich. Im vorliegenden Schallgutachten wurde die Möglichkeit einer Schallschutzmauer geprüft. Auf Grund der Lage der Gleisanlage auf einem Bahndamm konnte keine wesentliche Verbesserung der Lärmbeeinträchtigung erzielt werden. Die Kosten stehen außer Verhältnis zur Planung. Insofern soll durch passiven Lärmschutz ein ausreichender Schutz gewährleistet werden. Die Wohnqualität ist eingeschränkt, wenn auch die Spitzenwerte temporär bei Gleisbetrieb erreicht werden.

Die Lärmpegelbereiche sowie deren Konsequenzen fanden Eingang in Planteil A und B sowie der Begründung. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage beigefügt.

Die Hinweise zum Naturschutz wurden bei der Überarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt. Dieser liegt dem Entwurf als Anlage bei. Die Kompensationsmaßnahmen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt, so daß die Eingriffe als ausgeglichen gewertet werden können. Zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und der Landgesellschaft wird vor Satzungsbeschluß eine Vereinbarung zum Kauf und der Übernahme der Ausgleichspflicht und Umsetzung der Ökopunkte geschlossen.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde wurden zur Kenntnis genommen und Ihnen wird innerhalb eines genehmigungsrechtlichen Verfahrens zur Erlangung des Wasserrechtes durch den Vorhabenträger Rechnung getragen.

Die Unterschreitung der üblichen Breite des Gewässerrandstreifens an der nach Norden parallel zum Schwanengraben führenden Erschließungsstraße ist mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt, da die Unterhaltung von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann.