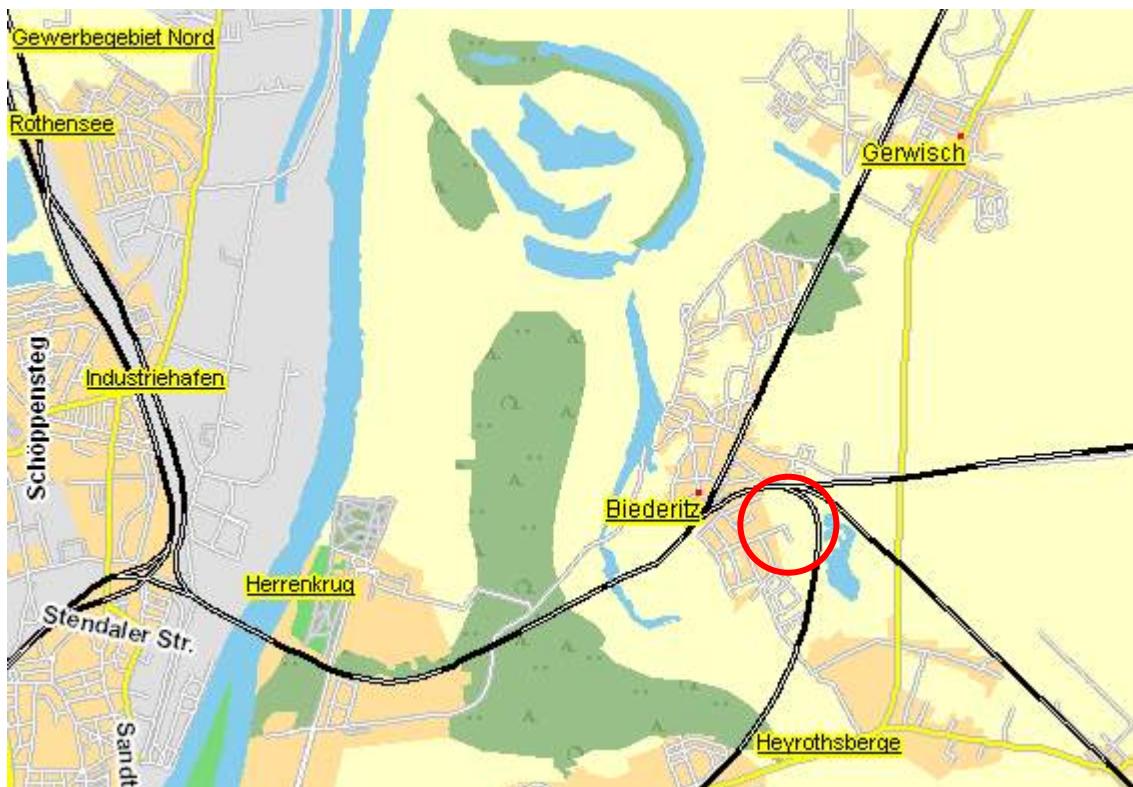




# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

---

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



**Fassung:**                    **Satzung**  
**Stand:**                     **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

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

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 und die Satzung am 28.03.2019 beschlossen.

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 in der Gemeinde Biederitz erkennen. 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 Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Um hier entsprechend den Vorstellungen der Vorhabenträger Wohnbebauung errichten zu können, ergab sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der vorliegende B-Plan dient der Ausweisung von ca. 24 Parzellen Wohnbaufläche.

Vom Bebauungsplan sind hierbei folgende Flurstücke betroffen: Flur 3, Flurstücksnummer 10811 und in der Flur 2, 10034 sowie Teilflächen von 10033 und 10036. Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Teilflächen dienen derzeit der Erschließung der im Osten hinterliegenden gewerblich genutzten Grundstücke. Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Im Westen gibt es eine relativ einheitliche Bebauung in der Goethestraße, bestehend aus zweigeschossiger Wohnbebauung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen diese Bebauung zu.

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.

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.

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. Die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind über die zukünftig 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.

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.

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. Auf den privaten Flächen wird das Niederschlagswasser genutzt oder versickert. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. 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  $48\text{m}^3/2\text{Std.}$  nicht erreicht, ist der geplante Löscherbrunnen 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.

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

Der Geltungsbereich umfaßt  $19.661\text{ m}^2$ . Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich:

- Straßenverkehrsfläche     $3.471\text{ m}^2$
- Grünflächen                 $1.078\text{ m}^2$
- Wohnbauflächen             $15.112\text{ m}^2$

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.

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.  $R'_{w,res} = 35\text{ dB}$  bzw. erf.  $R'_{w,res} = 40\text{ dB}$  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 Gebädefassaden 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.