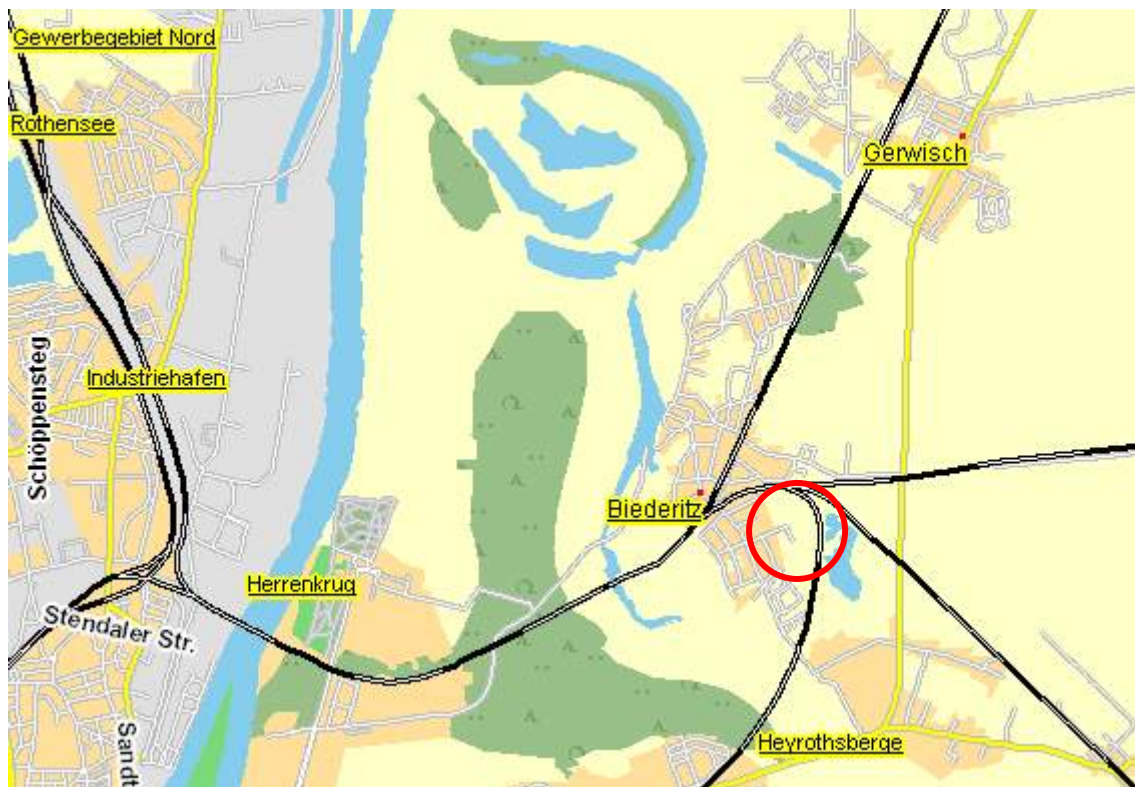




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Begründung zum Bebauungsplan-Nr. 44/2017 für das Gebiet
„Goethestraße-Ostseite Teil 2 - Erweiterung Mischgebiet“
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	5
5.	BESTAND	5
5.1.	Natürliche Grundlagen.....	5
5.2.	Realnutzung	5
5.3.	Eigentumssituation	6
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur	6
5.5.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	6
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	9
7.4.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung	10
7.4.1.	Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung	10
7.4.2.	Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung	10
7.5.	Flächenübersicht	11
7.6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
8.	UMWELTRECHTLICHE BELANGE	14
8.1.	Umweltbericht	14
8.2.	Schalltechnische Untersuchung	18
8.3.	Altlastengutachten.....	18

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.

1.1. Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)

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

1.2. 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 28.03.2019 den Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.44/2017 „Goethestraße Ostseite Teil 2“ Mischgebiet - Gemeinde Biederitz, OT Biederitz, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB gefasst.

Die Auslegung erfolgte vom 08.05.2019 bis einschließlich 11.06.2019 ortsüblich in der Gemeindeverwaltung.

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 Bebauungsplan 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 (Gewerbe) ist eine Flächenausweisung als Mischbaufläche geplant; das entspricht der derzeitigen Nachfrage.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als gewerbliche Nutz- und teilweise Grünfläche dar. Um hier entsprechend den Vorstellungen der Vorhabenträger Wohnbebauung unter Berücksichtigung des Bestandes und Neuansiedlung an Gewerbe errichten zu können, ergibt sich ein Planungserfordernis im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von ca. 3 ha Mischbauflächen.

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 und grenzt an den ehemaligen Kiesabbau in der Gemarkung Heyrothsberge. Nördlich und südlich wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzfläche und ebenfalls östlich an den parallel in Aufstellung befindlichen B- Plan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite Teil 1 – Erweiterung Wohngebiet“ OT Biederitz, Gemeinde Biederitz.

Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen: Flur 2, Flurstücksnummern: Teilfl. 10033, 10105, 10106, 10107, 10107, 10108, 10109, 10110, 10111, 10112, 10113, 10114, 10115, 10116, 10117, 10118, 10119, 10120, 10121, 10122, 10123, 10124, 10125, 10126, 10127, 10128, 10129, 10130, 10131, 10132, 10133, 10134, 10135, 10136, 10137, 10138, 10139, 10140, 10141, 10142, 10143, 10144, 10145, 10146, 10147, 10148, 10149, 10150, 10151, 10152, 10153, 10154, 10155, 10156, 10157, 10158, 10159, 10160, 10161, 10163, 10164, 10165.

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 größtenteils gewerblich genutzte Flächen (Büro- und Sozialgebäude, Werkstatt, Lagerhallen und -flächen eines Straßen- und Tiefbauunternehmens). Teilflächen sind begrünt und weisen Baumbestand auf.

Im östlichsten Teilbereich des Plangeltungsbereichs Nr. 44 befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche, auf der Kraftfahrzeuge eines Tiefbauunternehmens abgestellt und verschiedene Bodenaushübe gelagert werden. Außerdem befindet sich dort auch ein Gebäude, das durch eine der ansässigen Firmen als Kfz-Werkstatt und Bürogebäude genutzt wird. Die Betriebszeiten liegen wochentags innerhalb der Beurteilungszeit Tag. An Wochenenden und Feiertagen ruht der Betrieb.

Insgesamt sind in den beiden Baufirmen 10 Mitarbeiter beschäftigt, von denen acht Mitarbeiter auf auswärtigen Baustellen arbeiten. Alle befahren morgens das Betriebsgelände mit ihren privaten Pkw und acht Mitarbeiter werden per Transporter auf Baustellen gefahren und abends wieder zurückgeholt. Danach verlassen die Mitarbeiter das Betriebsgelände wieder mit ihren Pkw.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Das gewerblich genutzte Gebiet wird von landwirtschaftlicher Nutzung im Norden, Westen und Süden umschlossen. Im Osten grenzt der Heyrothsberger See an.

Im Westen befindet sich ein B-Plan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite Teil 1 - Erweiterung Wohngebiet“ in Aufstellung, welcher die versorgungs- und verkehrstechnische Erschließung sichern sowie die überstrichenen Flächen baurechtlich für die Nutzung Wohnen vorbereiten soll. Die vorhandene und zu erhaltenen Bebauung im Baufeld 4 weist eine Dreigeschoßigkeit auf.

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.

6. Planungseinschränkungen

Ersten Satz gestrichen

Das Plangebiet befindet sich südlich einer ca. 160 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. Auf Grund der Lage des Plangebietes erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung. Diese Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Ergebnis der Untersuchung wurden Festsetzungen im Plan getroffen.

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.

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.

Im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche ist eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 30108 Schlackehalde – Altablagerung) bekannt. Diese wird jedoch nicht durch die geplante Wohn- oder Mischbebauung berührt. Um sicherzustellen, dass das Bebauungsgebiet frei von Kontaminationen bleibt, etwa durch Einschleppungen von Haldenmaterial in der Bauphase, muss ein Eingriff in den bestehenden Haldenkörper vermieden werden. Vorgesehene Baumaßnahmen, die entlang der zur Altfläche gelegenen

Grundstücksgrenze stattfinden sollen, sind im Vorfeld mit der Baubegleitung abzustimmen. Gegebenenfalls ist zusätzlich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren.

Weiterhin befand sich innerhalb des Plangebietes eine Hühnerstallanlage. Das gesamte Gebiet wurde begleitend durch die untere Bodenschutzbehörde auf Altlasten untersucht. Es ergeben sich keine Einschränkungen für die geplante Nutzung. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 ist vom Vorhabenträger vor Baubeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. §14 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Die anliegenden Flächen sind vom Bewirtschafter nach Erschließung des Bebauungsplanes auch über die im Bebauungsplan ausgewiesenen 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. 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 Mischbauflächen 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.

Für die Gemeinde Biederitz liegt ein gesamtgemeindlicher rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Biederitz ist zur Bedarfsdeckung Wohnen und

der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören im Flächennutzungsplan verankert und für eine entsprechende Entwicklung aus Sicht der Gemeinde Biederitz geeignet.

Die vorgesehene raumbedeutsame Planung/Maßnahme ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Gemäß § 3 Nr. 6 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Bei dem vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 44/2017 „Goethestraße-Ostseite Teil 2 – Erweiterung Mischgebiet“ der Gemeinde Biederitz handelt es sich aufgrund der Größe des Geltungsbereiches des B-Planes (ca. 4,9 ha) in Verbindung mit dessen Lage (Ortsrand östlich der Goethestraße) sowie der mit der Planung verfolgten Zielstellung der Festsetzung von Mischgebieten (ca. 3,0 ha) auf bisher teilweise gewerblich, teilweise landwirtschaftlich sowie teilweise als Grünfläche genutzten Flächen um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.

Der seit dem 12.03.2011 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und soweit erforderlich konkretisiert und ergänzt werden. Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die im Rahmen der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/2017 „Goethestraße Ostseite Teil 2 - Erweiterung Mischgebiet“ der Gemeinde Biederitz zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung, sich insbesondere ergebend aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD), wurden in der vorgelegten Planbegründung hinreichend analysiert.

Der Bebauungsplan wird aus dem seit dem 28.10.2016 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz entwickelt. Die Planung entspricht mithin der im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten und in diesem Rahmen bereits durch die oberste Landesentwicklungsbehörde landesplanerisch abgestimmten baulichen Nutzung des Plangebietes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Zusammenführung von Siedlungsstrukturen und vorhandener gewerblicher Nutzung in der Ortschaft Biederitz geschaffen. Die Ausweisung als Mischgebiet entspricht den vorausgehenden Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz.

7.3. Verkehrliche, ver- und entsorgungstechnische Erschließung

7.3.1. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Der Planungsbereich kann durch die anliegende Verkehrsfläche „Goethestraße“ sowie den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 43 „Goethestraße-Ostseite Teil 1 - Erweiterung Wohngebiet“ verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung ist durch einen zivilrechtlichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern der angrenzenden Bebauungspläne zu regeln.

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.

WWAZ

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Eine Anschlussmöglichkeit besteht hierzu an die Schmutzwasserkanalisation in der Goethestraße.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird in ein Versickerbecken verbracht und dem Grundwasser zugeführt. 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 Vernässungsprobleme 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 2 - Erweiterung Mischgebiet“ mit Elektroenergie und Erdgas basiert auf der Grundlage der jeweils gültigen Anschlussverordnungen. Für die elektrotechnische Erschließung wurde ein Transformatorenstandort in der Planzeichnung festgesetzt.

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. Für die gewerblich genutzten Grundstücke kann der Grundbedarf an Trinkwasser (normaler Sanitärbedarf) abgesichert werden. Jeglicher gewerblicher Bedarf (technologisches Wasser: z. Bsp. Wäscherei, Konservenfabrik usw.) muss gesondert beantragt und genehmigt werden.

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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Löschwasserentnahmestelle in der Planzeichnung ausgewiesen. Die Realisierung wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

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 Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO vorgesehen.

Durch die geplante Wiedernutzbarmachung teilweise brachliegender gewerblichen Nutzfläche unter Einbeziehung des Bestandes wird vorrangig dem Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandene bzw. geplante Wohnbaunutzung (B-Plan Nr. 43) wird innerhalb der Mischbebauung weiterentwickelt. Die Ausweisung einer Mischbaufläche an diesem Standort trägt somit zur Deckung des im Zuge der jüngsten Flächennutzungsplanaufstellung prognostizierten Wohnraumbedarfs auf zentrumsnahen Flächen und damit zur Vermeidung einer Siedlungsausdehnung in den Außenbereich bei.

7.4.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

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

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl 0,6 Bestand
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4 Neubau mit hohem Grünanteil
- II/III Anzahl der Vollgeschosse (III im Baufeld 4 mit Bestand)
- o offene Bauweise
- $T_H \leq 10$ m Traufhöhe ≤ 10 m

Im Mischgebiet wird eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 (0,6 im Bestand) festgesetzt. Die festgesetzte GRZ liegt damit unterhalb den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen und sichert größere nicht überbaubare Grundstücksteile als im bisherigen Gewerbegebiet zulässig waren.

Um die Baumasse unter Berücksichtigung des Bestandes zu regulieren wurde eine Traufhöhe festgesetzt. Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße).

Im Mischgebiet gilt generell die offene Bauweise. Dadurch ist die Länge der Reihenhauszeilen automatisch auf max. 50 m beschränkt, so dass übermäßig lange Gebäudezeilen mit Riegelwirkung vermieden werden. Dadurch soll außerdem an den in der westlichen Umgebung auch vorhandenen offenen Bebauungscharakter (Punkthäuser, Kleingärten und Einfamilienhäuser) angeknüpft werden und eine Durchgängigkeit und Durchbrechung von langen Gebäudezeilen erzielt werden.

Mit der Festsetzung der Vollgeschosse wird der städtebaulichen Gesamtkonzeption Rechnung getragen, die für ihre Gebäude 2 Vollgeschosse vorsieht. Damit wird eine übermäßige vertikale Verdichtung verhindert. Die maximal zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird unterschritten. Ausnahmsweise Festsetzungen betreffen die Bestandsbauten.

7.4.2.1 Festsetzung Bereich ohne Zuwegung und Zufahrt

Im Geltungsbereich wird an der Grundstücksgrenze Baufeld 5 in Richtung ehemalige Kanonenbahn ein Bereich ohne Ein – und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt um den Eintrag von belasteten Schlacken aus dem Bahnkörper in das Plangebiet zu verhindern.

7.5. Flächenübersicht

Geltungsbereich	48.598 m ²
Straßenverkehrsfläche	4.830 m ²
Grünflächen	14.904 m ²
Mischbauflächen	28.389 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 Mischbauland, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits bebauter und 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 bereits genutzter und neuer baulicher Flächen
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	Staub- und Lärmemissionen durch Bauarbeiten, anlagebedingter Verlust von u. a. bebauter Fläche, Intensivacker sowie Gehölzbeständen, anlagebedingter Verlust von Lebensräumen für Brutvogelarten und Fledermäuse, Verlust an Bodenfunktionen durch Neuversiegelung
	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

<p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,</p> <p>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</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<p>nicht berührt</p> <p>nicht berührt</p> <p>nicht erkennbar</p>
<p>08. die Belange</p> <p>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</p> <p>b) der Land- und Forstwirtschaft</p> <p>c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>d) des Post- und Telekommunikationswesens</p> <p>e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit</p> <p>f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>	<p>nicht berührt</p> <p>Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen</p> <p>nicht berührt</p> <p>nicht berührt</p> <p>nicht berührt</p>

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 Mischung von Wohnraum und bestehender gewerblicher Nutzung 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. Durch die geplanten Schutzmaßnahmen (Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für vom Vorhaben betroffene besonders und streng geschützte Arten) wird ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

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 und beträgt ca. 49.299 m². 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).

Entsprechend Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen verbleibt bei Umsetzung der internen Maßnahmen M1 und M2 ein Kompensationsdefizit von 27.931 Biotopwertpunkten. Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt ausgeglichen. Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökopolprojekt 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 Ökopolprojekt werden 27.931 Wertpunkte erworben, sodass die Eingriffe des Vorhabens ausgeglichen werden können.

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. den Menschen dienen folgende Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen (vorläufig):

- Festsetzung einer Grundflächenzahl von überwiegend 0,4 zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung,
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Minimierung der Wirkungen auf das Landschaftsbild

V1 – Erhaltung einer bestehenden Grünfläche

Im Süden des B-Plangebietes wird eine ca. 1,44 ha große Grünfläche, bestehend aus Waldflächen, Gehölzen und Hochstaudenfluren erhalten und weiterentwickelt (s. Maßnahme M1).

V2 – Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit

Der Durchführungszeitraum für Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen und Gehölzen sowie für die Rückbauarbeiten der Gebäude wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt (§ 39 (5) BNatSchG). Bei notwendigen Schnittmaßnahmen an zu erhaltenden Gehölzbeständen (insbesondere Gehölze im Bereich des erforderlichen Lichtraumprofils) sind die Anforderungen der ZTV Baumpflege einzuhalten.

Der Durchführungszeitraum für sämtliche weitere Bauarbeiten wird auf Mitte August Anfang bis Mitte März festgesetzt, um Beeinträchtigungen während der Brutzeit von Vögeln zu vermeiden.

V3 – Kontrolle auf Fledermausbesatz

Die zu rodenden Bäume sowie die rückzubauenden Gebäude bergen potenziell Fledermausquartiere. Deshalb und da bis zum Baubeginn neue Höhlen entstehen können, ist vor der Fällung der Bäume eine Kontrolle durchzuführen. Dabei sind alle zu fällenden Bäume nach Höhlen abzusuchen. Aufgefundene Höhlen sind auf Besatz zu kontrollieren und nach Verlassen zu verschließen. Ebenfalls sind alle rückzubauenden Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden Fledermausquartiere aufgefunden, ist der Abriss erst nach Verlassen der Quartiere zu beginnen.

Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenden Bäumen einzuhalten. Bodenverdichtungen, -auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abbettern vor Beschädigungen zu schützen.

CEF – Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) sind aufgrund des Verlustes von möglichen Quartieren für die Tierwelt erforderlich.

CEF1 – Anbringung von Fledermauskästen

Aufgrund des potenziellen Verlustes von Quartierbäumen durch Rodung sind Ersatzquartiere zu schaffen. Dazu sind in verbleibenden Waldbestand 3 Fledermausflachkästen sowie 3 Fledermaushöhlen anzubringen. Geeignete Orte für die Anbringung sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF2 – Fledermausfreundliche Bauweisen

Da durch den Abriss der bestehenden Baracken potenzielle Quartiere von Fledermäusen verloren gehen, sind diese bei der zukünftigen Bebauung wiederherzustellen. Bei Errichtung der Gebäude ist auf fledermausfreundliche Bauweisen zu achten und es sind an mind. 6 verschiedenen Stellen bspw. Fledermausbretter, Fledermaus-Wandschalen oder -Flachkästen, Quartiersteine, Quartiere hinter Holzverkleidungen oder Fensterläden, Attikaverkleidungen oder Spaltenquartiere auf Dachböden einzubauen. Diese Maßnahmen sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF3 – Schaffung von Ersatzhabitaten für sowie Umsiedlung von Zauneidechsen

Auf der Fläche wurde durch Kartierung eine kleine Anzahl von Zauneidechsen erfasst, sodass die Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie der Fang und die Umsetzung der Tiere vorzusehen sind. Es sollen auf der Fläche der Kompensationsmaßnahme M1 als geeignete Habitate Lesestein-, Totholz- und Sandhaufen angelegt werden. Für die Anlage der vorgesehenen zwei Ersatzlebensräume

sind die Flächen der Maßnahme M1 zu mähen. Weiterhin sind folgende Strukturelemente einzubringen:

- Schaffung vegetationsfreier Abschnitte durch Abtrag der Vegetationstragschicht (2 Abschnitte à 20 m²)
- Aufschüttung von 2 Sandlinsen à 4 m³ in zuvor 0,5 m tief ausgehobenen Erdgruben
- Schaffung von 2 Steinhäufen à mind. 3 m² aus grobschottrigem, feinanteillosem Material (Körnung 60/180 - 90/90/180, LAGA Z0) in zuvor mind. 0,5 m tief ausgehobenen Erdgruben
- Anordnung von 2 Totholzhaufen à 2,0 m³
- jährliche Mahd im Zuge der Pflege der Maßnahme M1.

Die Herstellung dieser CEF-Maßnahme muss vor dem Beginn des Abfangens der Zauneidechsen abgeschlossen sein.

Fang und Umsetzung

Ein (jahreszeitlich) möglichst früher Beginn des Eidechsen-Fangs hat mehrere Vorteile:

- durch frühen Fang und Umsiedlung von adulten Tieren erhöht sich die Chance, dass die Weibchen erst dort ihre Eier legen,
- durch die vergleichsweise kühleren Temperaturen im zeitigen Frühjahr sind die Eidechsen deutlich weniger schnell (und somit leichter zu fangen) als im Hochsommer und haben außerdem ein weitaus größeres Bedürfnis sich längere Zeit zu sonnen, was die Fangaussichten ebenfalls erhöht,
- die noch relativ geringe Wuchshöhe und lichte Deckung der Vegetation begünstigt ebenfalls die Fangaussichten.

So wird ein Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen im Zeitraum Ende April bis Ende Mai (je nach Witterung) vorgeschlagen. Allerdings ist auch ein Abfangen im Juli/August möglich.

Kompensationsmaßnahmen

A1 - Entwicklung von Wild-/Streuobstbeständen

Im südwestlichen und südöstlichen B-Plangebiet in der Goethestraße Biederitz ist auf einer Ackerfläche sowie auf ruderalen Glatthaferdominanzbeständen die Anlage einer Wildobstwiese auf mesophillem Grünland geplant (HSA, Planwert 15).

Streuobstwiesen bereichern das Landschaftsbild und verbessern die Biotopstruktur und Vielfalt. Sie dienen als Trittsteinbiotope, die eine Vernetzung von Biotopen z. B. zwischen Gehölzbiotopen und Offenland bewirken. Ebenfalls werden sie Nahrungs- und Rückzugsräume für zahlreiche Tierarten insbesondere Vögel darstellen. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen.

Aktuell sind die Teilmaßnahmeflächen geprägt von Intensivacker und ruderaler Glatthaferdominanzbestände mit eingestreuten flächigen Brennesselfluren. In den Randbereichen gehen die Maßnahmeflächen in Gehölzbestände über. Die beiden Maßnahmeflächen besitzen eine Gesamtgröße von ca. 3.400 m² und befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Entwicklung von Wildobstwiesen

Im südwestlichen und südöstlichen B-Plangebiet in der Goethestraße Biederitz ist die Bepflanzung der beiden Teilmaßnahmeflächen mit Hochstämmen zu einer Wildobstwiese auf einer Fläche von ca. 1.423 m² (westliche Teilfläche) und ca. 1.977 m² (östliche Teilfläche) (Einmessung erforderlich!) vorgesehen. Dafür sind möglichst gebietsheimische hochstämmige Obstgehölze in einem Pflanzabstand von ca. 10 m und einem Reihenabstand von 10 m zu pflanzen. Bestehende Gehölze sind ebenfalls mit einem Abstand von 10 m in die Pflanzung zu integrieren. Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Schutzabstände zu ggf. unterirdischen Versorgungsleitungen und den vorhandenen oberirdischen Leitungen eingehalten werden. Im Vorfeld der Pflanzungen sind die zuständigen Leitungsbe-

treiber durch den Auftragnehmer einzubeziehen. Der Abstand der geplanten Gehölzpflanzungen zu den Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenzen ist entsprechend Nachbarschaftsgesetz einzuhalten. Insgesamt sind mind. 3 m Abstand zu der südlich angrenzenden Ackerfläche und der westlich gelegenen geplanten Verkehrsfläche sowie dem Versicherungsbecken einzuhalten. Für die Pflanzung sind Hochstämme vorgeschlagene Obstgehölzarten (siehe textliche Festsetzungen) in der Qualität HST 3xv. mB. STU 10-12 zu verwenden.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen. Die Pflanzscheiben sollen mit Mulch abgedeckt werden. Die Hochstämme sind mittels Dreibock zu sichern und festzubinden. Zum Schutz vor thermischen und mechanischen Beschädigungen sind die Bäume mit einem Schutzanstrich (ArboFlex) und einem Einzelstammschutz (Drahtthose) zu sichern.

Des Weiteren sollen acht Greifvogelsitzstangen mittig der Gehölzpflanzung errichtet werden. In einem Abstand von 0,5 m zum Flurstück des südlich angrenzenden Ackers sind im Bereich der Maßnahmeflächen insgesamt 11 Hartholzspaltpfähle als Anfahrerschutz vor die Hochstämme zu setzen.

Zur Entwicklung des mesophilen Grünlands ist im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Mahd der gesamten Teilmaßnahmeflächen vorgesehen. Eine Mahd der Flächen soll zwei Mal jährlich ab dem 15. Juli erfolgen. Aus Gründen des Wiesenbrüterschutzes sollte die Mahd gestaffelt erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Für die Pflanzung ist eine 3-jährige Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege erforderlich. Die Gehölze sind regelmäßig zu wässern. Im Spätwinter bzw. zeitigen Frühjahr jedes Jahres ist eine vorbeugende Behandlung der Stämme vom Stammfuß bis zum Kronenansatzbereich gegen Splintkäferbefall durchzuführen. Darüber hinaus ist der Begleitwuchs in den Baumscheiben regelmäßig zu regulieren.

Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen (u. a. DIN 18915 bis 18919 sowie den ZTV La-StB) vorzunehmen.

Auch über die 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hinaus ist jährlich mind. eine Mahd zu gewährleisten.

Die Flächen sind nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Flächen für Pflanzgebote im B-Plan festzusetzen. Die Wildobstwiesen sind als Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

A2 - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke

Entlang der nördlichen bzw. östlichen Grenze der Baufelder 1 und 4 ist auf einer ca. 5 m breiten und ca. 311 m langen Fläche (ca. 1.557 m²) eine Strauch-Baumhecke mit gebietsheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) lt. Pflanzliste zu pflanzen (HHB, Planwert 16). Diese Gehölzstruktur bereichert das Landschaftsbild und schirmt die Siedlungsfläche zum unmittelbar anschließenden Ackerbereich ab. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der Multifunktionalität der Maßnahme auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere (u. a. Schaffung von Nahrungs- und Bruthabitat für Vögel).

Die Pflanzung soll in drei Reihen mit einem Reihenabstand von 1 m mit Sträuchern und Bäumen in einem Pflanzabstand von 1,5 m, (3 m bei Heistern, min. 8-10 m zwischen den Hochstämmen) erfolgen. Hierzu sollten die Bäume und Sträucher in der Qualität lt. Vorschlagsliste gepflanzt werden. In der nördlichen/östlichen der drei Pflanzreihen (ackerseitig/Richtung Baggerloch) sollten ausschließlich Sträucher angepflanzt werden. Die Bäume sind in der Grundstücksseitigen aber vor allem in der mittleren Pflanzreihe zu verteilen. Die Pflanzung der Arten ist in unregelmäßig großen Gruppen (Trupps) vorzunehmen.

Des Weiteren sollen 10 Greifvogelsitzstangen mittig der Pflanzung errichtet werden.

Bei der Pflanzung ist darauf zu achten, dass die Schutzabstände zu ggf. unterirdischen Versorgungsleitungen und den vorhandenen oberirdischen Leitungen eingehalten werden. Im Vorfeld der Pflanzungen sind die zuständigen Leitungsbetreiber durch den Auftragnehmer einzubeziehen. Der Abstand der geplanten Gehölzpflanzung zur Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenze (zum Acker) ist entsprechend Nachbarschaftsgesetz einzuhalten.

Die Pflanzung der Gehölze ist spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Es ist ein Herkunftsnachweis für alle Pflanzen zu erbringen. Die Pflanzscheiben sollten mit Mulch abgedeckt werden. Die Hochstämme sind mittels Einzelstammschutz (Dreibock, Anbindung und Drahtthose) zu sichern. Zum Schutz vor thermischen Rindenschäden sollten die Hochstämme mit einem Schutzanstrich (ArboFlex) versehen werden.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölze ist über drei Jahre zu gewährleisten. Hierfür ist der Begleitwuchs 2-mal jährlich zu entfernen. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern. Boden-, Pflanz- und Sicherungsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.

Die Fläche wird nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche für Pflanzgebote im B-Plan festgesetzt. Die Strauch-Baumhecke ist als Ausgleichsmaßnahme dauerhaft zu erhalten.

8.2. Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung befindet sich in der Anlage. Es wurden die Goethestraße Ostseite Teil 1 und Teil 2 gemeinsam untersucht und begutachtet.

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. 44 „Goethestraße-Ostseite, Teil 2 – Erweiterung Mischgebiet“ 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. Maßgeblich für die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist die in der Anlage 2 des Gutachtens dargestellte Rasterlärnkarte. Für Büroräume kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß um 5 dB reduziert werden.

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.

8.3. Altlastengutachten

Das Altlastengutachten befindet sich in der Anlage.

Die Altlastenfläche „Schlackehalde“ grenzt unmittelbar an das geplante Bebauungsgebiet. Aufgrund der im Haldenkörper vorhandenen nachgewiesenen Schadstoffe kann ohne geeignete Maßnahmen eine Gefährdung während und nach den Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Im Weiteren sind Baubegleitende Untersuchungen der Gebäudesubstanz sowie des Unterbaus im Bereich der „ehemaligen Geflügelhaltung“ zu empfehlen.

Es wird daher eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen empfohlen. Die Aufgaben der Baubegleitung ergeben sich aus den nachfolgend aufgeführten Punkten.

Vermeidung von Eingriffen in den Haldenkörper während der Bauarbeiten

Um sicherzustellen, dass das Bebauungsgebiet frei von Kontaminationen bleibt, etwa durch Einschleppungen von Haldenmaterial in der Bauphase, muss ein Eingriff in den bestehenden Haldenkörper vermieden werden. Vorgesehene Baumaßnahmen, die entlang der zur Altfläche gelegenen Grundstücksgrenze stattfinden sollen, sind im Vorfeld mit der Baubegleitung abzustimmen. Gegebenenfalls ist zusätzlich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren.

Abgetragenes oder abgeschobenes Material entlang der zur Altfläche gelegenen Grundstücksgrenze ist vor einer Wiederverwendung separat zu halten und durch einen Sachverständigen auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen. Bei positivem Befund auf die untersuchten Parameter kann das Material ggf. nicht wieder aufgebracht werden. In diesem Fall ist das Material abfallrechtlich zu deklarieren und in geeigneter Weise zu entsorgen und die Entsorgung entsprechend zu dokumentieren. Sollte auffälliges Bodenmaterial im Zuge von Arbeiten entlang der zur Altfläche gelegenen Grundstücksgrenze angetroffen werden, ist eine mögliche Gefährdungssituation durch Rücksprache mit dem baubegleitenden Sachverständigen zu prüfen. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zu treffen und die zuständige untere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen.

Sicherung des Haldenkörpers nach Abschluss der Bauarbeiten

Da die Altfläche „Schlackehalde“ unmittelbar an das geplante Bebauungsgebiet mit Wohnbebauung angrenzt, ist der Zugang bzw. der Kontakt zwischen Mensch und dem Haldenmaterial auszuschließen. Dazu sind entsprechend hinreichende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Berücksichtigt werden muss dabei in erster Linie die Vermeidung des direkten Kontaktes zwischen Mensch und Schadstoff. Mögliche Abwehungen wurden in der Detailuntersuchung von 2009 [U06] als unwahrscheinlich bewertet und können daher vernachlässigt werden.

Um den Zugang zum Haldenkörper zu verhindern eignen sich neben technischen Einrichtungen wie z.B. Abdeckungen, Mauern und Zäune auch naturnahe Sicherungselemente wie z.B. Aufwallungen, Totholzbarrieren, Hecken und andere geeignete Bepflanzungen.

Im Weiteren sind für die Sicherung des Haldenkörpers die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen. Geplante Maßnahmen auf dem Grundstück der Deutschen Bahn müssen im Vorfeld zwischen den Parteien abgestimmt und vertraglich fixiert werden. Es empfiehlt sich daher geeignete Sicherungsmaßnahmen auf dem Grundstück des geplanten Bebauungsgebietes zu favorisieren. Die Planung, Umsetzung, Aufrechterhaltung und Pflege der Sicherungen kann so ohne zusätzlichen Aufwand durch z.B. Vertragsverhandlungen durchgeführt werden.

Die Erstellung eines Konzeptes zur Sicherung des Haldenkörpers durch einen Sachverständigen wird daher empfohlen. Da die Ausgangssituation für die Planung der Sicherungsmaßnahmen durch die geplanten Baumaßnahmen noch variieren kann, sollte die Erstellung des Sicherungskonzeptes baubegleitend erfolgen.

Bewertung des Wallkörpers

Die im Westen des Grundstücks gelegene U-förmig verlaufende Aufwallung in Form einer Bodenmitte sollte hinsichtlich einer möglichen Wiederverwendung oder der Entsorgung abschließend bewertet werden. Es wird empfohlen, den Mietenkörper zu beproben und nach BBodSchV bzw. nach LAGA M20 zu bewerten.

Zukünftige Freiflächen

Da punktuelle Verunreinigungen nicht in Gänze ausgeschlossen werden können, sollten geplante Freiflächen mit geeignetem Material abgedeckt werden. Im Bereich von geplanten Kinderspielflächen oder anderen sensiblen Bereichen wie z.B. Anbauflächen für Nutzpflanzen sind ergänzende Untersuchungen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze zu empfehlen.

Abriss der Stallanlagen

Vor Abriss der Stallanlagen sollte die Gebäudesubstanz hinsichtlich der Entsorgung abschließend bewertet werden. Es wird empfohlen eine Zuordnung gemäß LAGA (Bauschutt) und Deponieverordnung (DepV) vorzunehmen. Gegebenenfalls sollte das anfallende Material zusätzlich auf nutzungs-

spezifische Parameter wie beispielsweise Rückstände aus Tierpharmaka untersucht werden. Für den Abriss sollten gegebenenfalls staubreduzierende Maßnahmen mit dem baubegleitenden Sachverständigen abgestimmt werden.

Allgemeine Hinweise

Beim Antreffen auffälligen Bodenmaterials ist dieses aufzunehmen, separat zu halten und anschließend der baubegleitende Sachverständige zu konsultieren. Ggf. ist das Material zu beproben und auf die relevanten Schadstoffparameter zu untersuchen. Bei positivem Befund auf die untersuchten Parameter kann das Material ggf. nicht wieder aufgebracht werden. In diesem Fall ist das Material abfallrechtlich zu deklarieren und in geeigneter Weise zu entsorgen und die Entsorgung entsprechend zu dokumentieren.