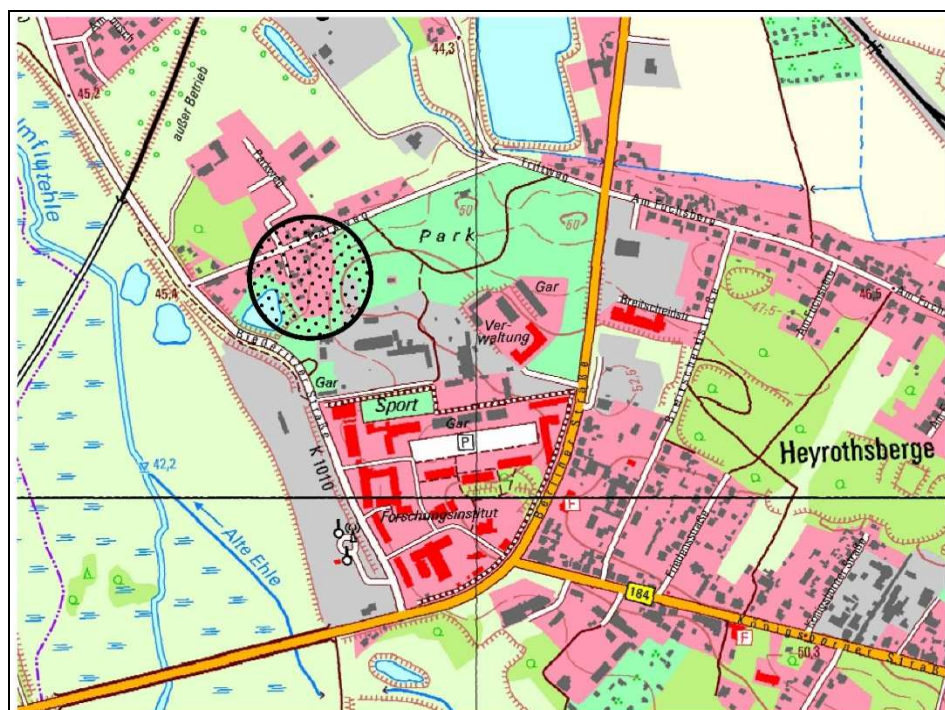




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 50/2019 "Südlich des Parkweges" in der Ort-
schaft Heyrothsberge im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK 10/10/2015] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), A18-2640-2012-5

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Nutzungen, Entwässerung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung und des Bodenschutzes	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.50/2019 "Südlich des Parkweges" in der Ortschaft Heyrothsberge Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.50/2019 der Gemeinde Biederitz in der Ortschaft Heyrothsberge umfasst eine ehemalige Gartenanlage, in der sich teilweise Wohnen verfestigt hat. Die örtliche Prägung wird bestimmt durch Gärten, Wochenendhäuser und Wohnen. Genehmigungen für eine dauerhafte Wohnnutzung liegen nicht vor. Es ist jedoch erkennbar, dass mindestens zwei Gebäude für ein ganzjähriges Wohnen genutzt werden.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und befindet sich bis auf die Flurstücke 10098 und 10099 im Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde Biederitz beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Schaffung städtebaulich geordneter Verhältnisse und die planerische Steuerung der Entwicklung zum Einfamilienhausgebiet. Dabei sollen die vorhandenen Gebäude berücksichtigt und die teilweise leerstehenden Gärten zu Einfamilienhausgrundstücken entwickelt werden. Insgesamt ist die Parzellierung von bis zu 10 Grundstücken in Abhängigkeit vom Umfang der Erhaltung bestehender Nutzungsstrukturen möglich. Das Plangebiet grenzt an die parkartig gestaltete Waldfläche auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei an. Weiter östlich befindet sich der Kulturpark Heyrothsberge. Südwestlich befindet sich ein Teich, im Norden und Nordwesten grenzt Wohnbebauung an. Die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein, die nördlich und südöstlich des Plangebietes durch Wohnnutzung geprägt wird. Das Gebiet eignet sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Biederitz wurde im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan noch nicht als bauliche Entwicklungsfläche berücksichtigt, da die Wochenendhausnutzung bisher stabil ausgeübt wurde. Im Flächennutzungsplan wurde ein Defizit von 52 Bauplätzen für die Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge insgesamt berechnet. Für die Deckung dieses Fehlbedarfes sollen im Planungszeitraum weitere Standorte gefunden werden. Hierzu gehört das Plangebiet. Nach derzeitigem Stand können bis zu 8 Bauplätze zusätzlich zur bereits ausgeübten

Wohnnutzung geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches.

Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Weiterhin können befristet bis zum 31.12.2021 Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, begründet wird, soweit der Aufstellungsbeschluss hierfür vor dem 31.12.2019 gefasst wurde. Dies ist vorliegend gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Heyrothsberge und wurde bisher als Gartenanlage und für Wochenendhäuser genutzt. Es ist bebaut und eingefriedet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden, aufgrund der derzeitigen Prägung aber nicht bebaubar sind.

Die Flächen grenzen im Norden und Nordosten an die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr.12/97 Parkweg und im Südosten an die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr.14/1997 Alte Ziegelei an. Bei der Beurteilung der Abgrenzung im Zusammenhang bebauter Ortlagen sind auch die Baugebiete der Bebauungspläne mit heranzuziehen, so dass ein Angrenzen gegeben ist.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen wurden ausgeschlossen. Die Voraussetzungen nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.50/2019 der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.214 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelenschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 Meter westlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

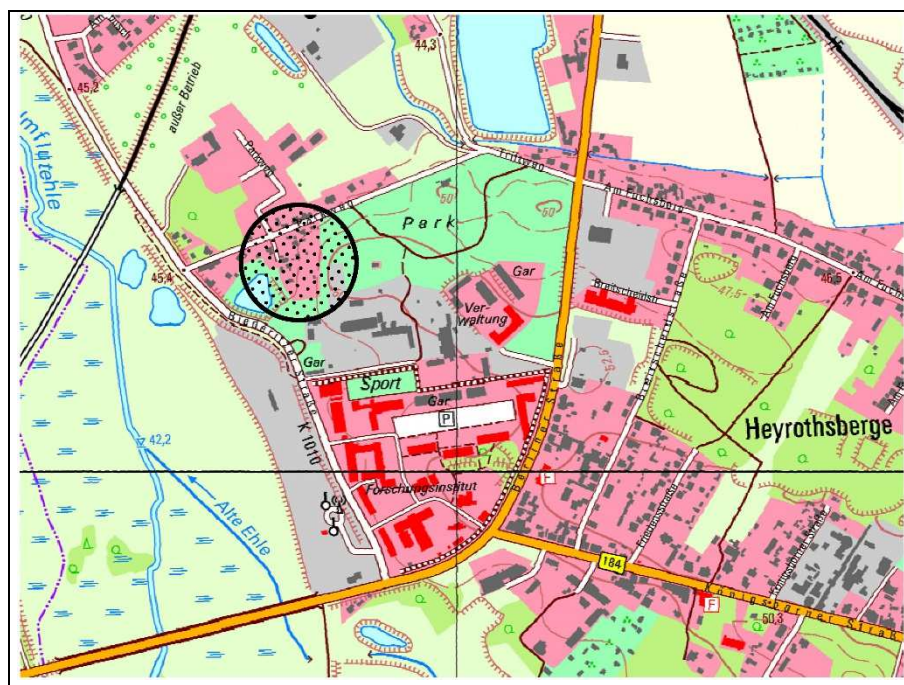
zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Biederitz wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Gemeinde



[TK 10 / 10/2015] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A18-2640-2012-5

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 40/1 der Flur 4 (Wohngrundstück) und des Flurstücks 290 der Flur 3 (Parkweg)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 10100 der Flur 4 (Park, Waldfläche)
- im Süden von einer Senkrechten zur Ostgrenze im Abstand von 24,4 Metern zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 481/39 der Flur 4, die Südgrenze hat eine Länge von 58 Metern bis zum südwestlichen Eckpunkt
- im Westen von Norden beginnend von einer Senkrechten zur Südgrenze des Parkweges im Abstand von 33,4 Metern westlich des nordöstlichen Grenzpunktes des Flurstücks 40/1 der Flur 4 nach Süden und weiter von einer Parallelen im Abstand von 40 Metern südlich der Südgrenze des Parkweges auf 29 Meter nach Osten, von diesem Punkt aus zum südwestlichen Endpunkt der Südgrenze

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Biederitz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 10098, 10099 und Teilflächen des Flurstücks 481/39 der Flur 4, Gemarkung Biederitz. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Nordosten im Bereich des Flurstücks 40/1 der Flur 4 und dem Parkweg im Einmündungsbereich der Bebauungsplan Nr.12/97 "Parkweg" an. Der Bebauungsplan setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete fest. Im Osten grenzt auf dem Flurstück 10100 der Flur 4 der Bebauungsplan Nr.14/97 "Alte Ziegelei" in der Fassung der 1.Änderung an. Der Bebauungsplan setzt östlich an die Flurstücke 10098 und 10099 der Flur 4 angrenzend Waldfläche und an das Flurstück 481/39 der Flur 4 angrenzend allgemeine Wohngebiete fest. Erhebliche Konflikte mit den in den benachbarten Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen sind nicht erkennbar.

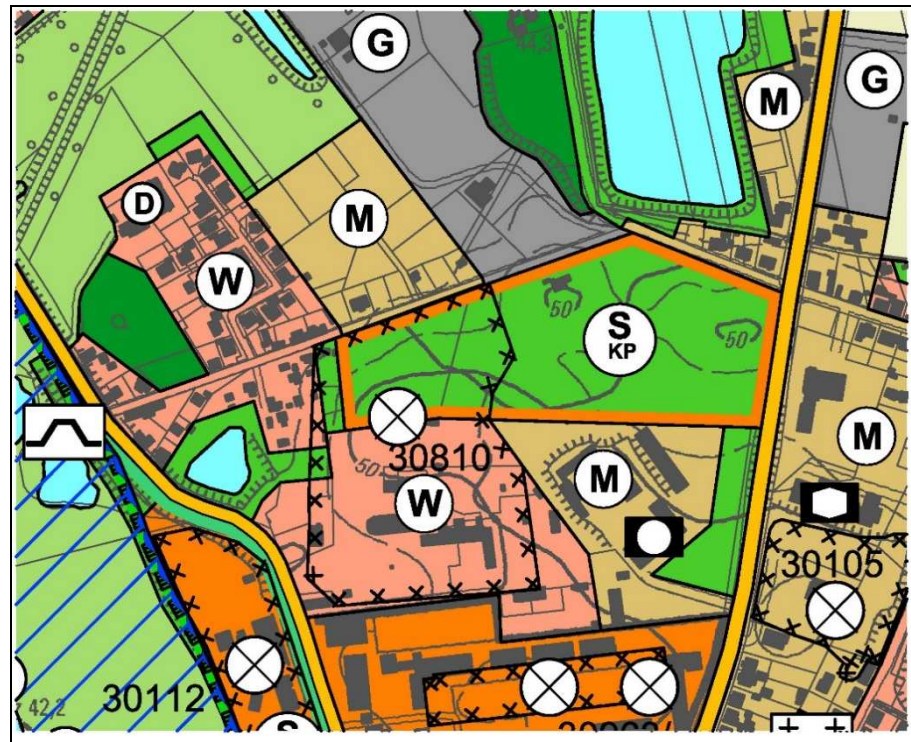
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten eine parkartig gestaltete, siedlungsintegrierte Waldfläche
- im Südosten ein durch Bebauungsplan festgesetztes allgemeines Wohngebiet, das derzeit erschlossen wird
- im Süden eine Grünfläche und südlich davon Wohnbebauung
- im Südwesten ein Teich
- im Nordwesten und Norden Wohnbebauung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Geringfügige Lageabweichungen bestehen im Osten des Gebietes. Diese bleiben im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs.2 BauGB.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Biederitz befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Biederitz ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Biederitz ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 247 Bauplätzen in den Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge prognostiziert. Durch die im Flächennutzungsplan bilanzierten Baugebiete wird dieser Bedarf nur teilweise abgedeckt. Es besteht ein Fehlbedarf von 52 Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. Das Plangebiet kann zur Deckung dieses Fehlbedarfes beitragen. Es wurde im Flächennutzungsplan nicht als zusätzliches Baugebiet berücksichtigt, da bereits eine Wohnnutzung (wenn auch nicht genehmigt) vorhanden ist und die anderen Nutzungen zur Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch stabil ausgeübt wurden. Zu den bereits bestehenden Wohngebäuden können im Plangebiet bis zu 8 Einfamilienhäuser errichtet werden. Dies trägt zur Deckung des Fehlbedarfes an Bauplätzen in Biederitz bei. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.50/2019 beträgt ca. 0,8 Hektar. Die Grundstücke befinden sich teilweise in Privatbesitz und teilweise im Besitz der Gemeinde.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Auenlehmtiefen-Vegas an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse verändert.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

archäologische Bodendenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass im Bereich des Vorhabens sich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkSchG LSA befindet. Es handelt sich um ein namentlich nicht näher bekanntes wüst gefallenes mittelalterliches Dorf. Die annähernde Ausdehnung des archäologischen Kulturdenkmals im und im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs wurde in einer Karte markiert. Geplante Baumaßnahmen könne zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkSchG LSA ist die Erhaltung des durch Baumaßnahme tangierten archäologischen

Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Vor Eingriffen in das Kulturdenkmal ist gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Es empfiehlt sich, so frühzeitig wie möglich zur Klärung der archäologischen Notwendigkeiten Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bodenbelastungen

Die im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Fläche der ehemaligen Ziegelei, die mit schädlichen Bodenveränderungen belastet ist, umfasst Randflächen im Osten des Plangebietes. Für die Bodenbelastungen liegen mehrere Altlastenuntersuchungen aus den Jahren 1997, 2010 und 2012 vor, die in das Konzept Bodensanierung Zieglerpark Heyrothsberge aus dem Jahr 2014 (GBM Geophysikbüro Munstermann, Gommern und IHU Geologie und Analytik, Stendal) eingeflossen sind. Die Flächen des Plangebietes befinden sich außerhalb der durch Rammkernsondierungen festgestellten belasteten Bereiche.

Da eine Ausdehnung der Bodenveränderung in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.50/2019 hinein nicht ausgeschlossen werden konnte, war eine stichprobenartige Vorprüfung erforderlich, die durch Suchschachtungen am 23.04.2020 erfolgte. Im Ergebnis konnten die Flächen, auf denen Ablagerungen aus Abfallstoffen vorhanden sind, hierdurch eingegrenzt werden. Diese sind in der Örtlichkeit durch Bodenerhebungen kenntlich. Sie wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Ablagerungen, die überwiegend aus Sanden mit Ziegelresten bestehen, sind nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land ist vor Erdarbeiten in den betroffenen Bereichen zu informieren. Die Behörde entscheidet dann über das Erfordernis einer Überwachung der Erdarbeiten.

Kampfmittel

Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten die Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen, Bebauung

Das Plangebiet umfasst eine ehemalige Gartenanlage mit ursprünglich 15 Gärten, die in der Vergangenheit zum Teil zusammengelegt wurden. Die baulichen Anlagen überschreiten teilweise deutlich die für Gartenanlagen üblichen Größen von Gartenhäusern. Es ist daher eine Prägung als Wochenendhausgebiet gegeben. Der Umfang des ausgeübten Dauerwohnens kann nicht eindeutig ermittelt werden. Ein Gebäude wird als Einfamilienhaus genutzt, drei weitere Grundstücke werden intensiv genutzt, in die baulichen Anlagen wurde erheblich investiert (ein Grundstück davon auf dem Flurstück 10098). Die Grundstücke im Süden des Plangebietes befinden sich

noch in Nutzung, die Gebäude weisen jedoch Brandschäden auf und sind nicht mehr nutzbar. Die unmittelbar am Parkweg gelegenen Grundstücke werden bis auf das Flurstück 10098 kaum noch genutzt. Auf den ungenutzten Flächen weisen die Gebäude erhebliche Substanzschäden auf.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet. Unter einer oberflächlich vorhandenen Auenlehmschicht stehen im Plangebiet Sande und Kiese mit einer guten Durchlässigkeit an. Das Grundwasser ist ungespannt in einer Tiefe > 2 Meter zu erwarten. Im Hochwasserfall der Elbe unter Nutzung des Umflutkanals ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht die teilweise bereits ausgeübte Nutzung. Sie dient der Zielsetzung im Plangebiet weitere Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung Kleintierhaltung als Nebenanlage zulassen zu können.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Daran orientiert sich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung aufgrund der innerörtlichen Lage und der relativ kleinen Grundstücke. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die nähere Umgebung, die überwiegend durch eingeschossige Gebäude geprägt wird, einfügt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Voll-

geschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Hierdurch werden Gebäude verhindert, die oberhalb des zweiten Vollgeschosses weitere Nichtvollgeschosse vorsehen und sich bezüglich der Baumasse nicht in die nähere Umgebung einfügen.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist in der Regel ein Mindestabstand von 3 Metern zu den Außen Grenzen, der Erschließungsstraße und den privaten Zufahrtswegen vorzusehen, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

Vom Regelabstand von 3 Metern wurde an den folgenden Stellen abgewichen:

Die überbaubare Fläche des Hauptaufeldes soll gegenüber dem Parkweg nur einen Meter Abstand halten. Ein bereits für Wohnen genutztes und erhaltenswertes Gebäude befindet sich im Abstand ca. 19 Meter zur Straße. Um zwischen diesem Gebäude und der Straße noch ein schmales Baugrundstück einordnen zu können ist es erforderlich, fast die gesamte Tiefe des Grundstücks auch baulich ausnutzen zu können. Hierfür wurde die Baugrenze auf 1 Meter gegenüber dem Parkweg zurückgenommen.

Das Aufeld im Nordwesten soll aufgrund des erhaltenswürdigen Baumbestandes einen Abstand von 5 Metern zur Nord-, West- und Südgrenze einhalten.

Im Südosten und Südwesten wurde in den Bereichen, in denen erhaltenswürdiger Baumbestand in gerader Fortsetzung der Zufahrten vorhanden ist, ein größerer Abstand gewählt, um die Erhaltung der Gehölze zu fördern.

Für das Aufeld auf den Flurstücken 10098 und 10099 wurde der Abstand zur Grenze auf 5 Meter erweitert. Auf dem benachbarten Grundstück sind Großbäume (Eichen) vorhanden, deren Kronen bis in das Plangebiet ragen. Der Wurzelbereich dieser Bäume soll von Überbauung freigehalten werden. Aufgrund der geringen Tiefe der Baugrundstücke ist hierdurch die bauliche Nutzbarkeit dieser Grundstücke eingeschränkt. Um eine Bautiefe von zumindest 10 Metern zu erreichen, wurde der Abstand der überbaubaren Fläche zur privaten Erschließungsanlage auf 2 Meter reduziert.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zum Parkweg von 1 Meter festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen. Auf der Zufahrtsseite ist darüber hinaus der Mindestabstand nach Garagenverordnung zu beachten.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird vom Parkweg aus erschlossen. Die nördlichen Grundstücke können unmittelbar hieran angeschlossen werden. Die weitere Erschließung des Gebietes nach Süden soll über private Erschließungsanlagen erfolgen, deren Lage sich weitgehend am Bestand orientiert. Derzeit erschließen zwei Zufahrtswege das Gebiet im Westen und im Osten, von denen aus die Grundstücke erreichbar sind. Da im zentralen Teil des Baugebietes bereits eine verfestigte Wohnnutzung vorhanden ist, bestehen keine umsetzbaren Alternativen gegenüber der Nutzung und dem Ausbau der bestehenden Zufahrten, die so festgesetzt wurden, dass ihr Ausbau und die Verlängerung bis zu den Grundstücken im Süden möglich ist. Die vorhandenen Wendeanlagen wurden bestandsorientiert festgesetzt. Sie ermöglichen ein Wenden für Pkw's und Lieferfahrzeuge. Eine Befahrung der Wege durch die Müllentsorgung ist nicht vorgesehen. Die Restmüll- und Wertstoffbehälter sind am Abfuhrtag am Parkweg bereitzustellen.

Die westliche Zufahrt gewährleistet gleichzeitig die Zufahrt zum Gelände des Teiches zur Unterhaltung und Entschlammung. Diese Zufahrt muss erhalten bleiben. Die Wendeanlage der westlichen Zuwegung wurde so dimensioniert, dass die Zufahrtsmöglichkeit auch weiterhin gegeben ist.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Erschließungsmaßnahmen:

- die Verlegung der notwendigen öffentlichen Kanäle und Entwässerungsanlagen in den Erschließungswegen hierfür wurden Leitungsrechte zugunsten der Träger der Entsorgung festgesetzt,
- die Herstellung der Wasserversorgungsleitungen in den Erschließungswegen hierfür wurden Leitungsrechte zugunsten der Träger der Versorgung festgesetzt,
- den Anschluss an das Gasversorgung und nach Erfordernis die Verstärkung der Anschlüsse an das Elektroenergieversorgungsnetz.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an privaten Erschließungsmaßnahmen:

- den Ausbau der Wohnwege einschließlich der Wendehämmer

Die Kosten für die Erschließung werden separat ermittelt. Auch die privatrechtliche Erschließung obliegt zunächst der Gemeinde Biederitz. Die der Gemeinde entstehenden Kosten sollen über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die bestehende Verkehrsfläche des Parkweges und die Ergänzung über privatrechtliche Erschließungsanlagen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Ortschaft Heyrothsberge ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser weist darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden kann, wenn eine innere Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. 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 die Gesellschaft.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Inwieweit die vorhandenen Anschlüsse für die Versorgung der Wohngebäude ausreichend sind ist zu prüfen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der privaten Zuwegungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netz GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten der Privatstraßen sind die Restabfallbehälter am Abfuhrtage am Parkweg bereitzustellen. Gemäß § 6 Abs.1g der Sondernutzungssatzung der Gemeinde Biederitz handelt es sich hierbei um eine erlaubnisfreie Sondernutzung. Besonderer Stellplätze bedarf es hierfür nicht. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Reststoffe kann hierdurch gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal im Parkweg angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang der privaten Erschließungsanlagen erforderlich. Der im Parkweg vorhandene Schmutzwasserkanal DN 250 PVC verläuft in einer Tiefenlage unter 1 Meter, d.h. die Erbüberdeckung beträgt nur ca. 0,7 Meter. Eine Erschließung der privaten Zuwegungen im Freigefälle ist nicht möglich. Geplante Anschlüsse der straßenbegleitenden Bebauung an den Schmutzwasserkanal sind ebenfalls nur in einer geringen Tiefenlage möglich. Aufgrund der vorhandenen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals sowie den örtlichen

Geländeverhältnissen des Planbereiches ist eine planerische Untersuchung zu den Anschlussmöglichkeiten erforderlich. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich sowie eine nach den Prämissen des WWAZ erstellte Planung. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Gemeinde strebt eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Die Untergrundverhältnisse sind dafür günstig. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der notwendigen Niederschlagswasseranlagen erforderlich.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Der Grundschutz ist über einen Löschwasserbrunnen im Parkweg innerhalb einer Entfernung von 300 Metern gesichert.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.50/2019 der Gemeinde Biederitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren auch für Wohnnutzungen im Außenbereich bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Damit soll dem bestehenden Wohnbedarf Rechnung getragen werden, der eine Zurückstellung anderer Belange erfordert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung bereits stark baulich geprägter Gärten wird ein in seiner Bodenfunktion teilweise beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind im Plangebiet im Hinblick auf die Avifauna zu beachten. Durch die Beseitigung von Gehölzen können Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten betroffen sein, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten kann vermieden werden, wenn unter Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG eine Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. stattfindet. Da im Plangebiet ausschließlich baumbrütende Arten zu erwarten sind, kann hierdurch ein ausreichender Schutz gewährleistet werden. Ersatzhabitate stehen im Umfeld des Plangebietes für die zu erwartenden ubiquitären Arten ausreichend zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung und des Bodenschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Im östlichen Randbereich befinden sich Aufschüttungen aus Abfallstoffen der ehemaligen Ziegelei Heyrothsberge. Sie wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Aufschüttungen aus Abfallstoffen sind im Bereich der überbaubaren Flächen nur geringmächtig und stehen einer Bebauung nach Beseitigung der Aufschüttungen nicht grundsätzlich entgegen. Gründungen sind nur auf dem gewachsenen Boden durchzuführen. Die Ablagerungen, die überwiegend aus Sanden mit Ziegelresten bestehen, sind nach abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Jerichower Land ist vor Erdarbeiten in den betroffenen Bereichen zu informieren. Die Behörde entscheidet dann über das Erfordernis einer Überwachung der Erdarbeiten.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet erheblich beeinträchtigen könnten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Die Untere Immissionsschutzbehörde gab zu bedenken, dass auf das Plangebiet bzw. auf die als allgemeines Wohngebiet auszuweisende Fläche ggf. schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastigungen gewerblicher Anlagen zu erwarten sind. In nordöstlicher Richtung an befindet sich in relevanter Umgebung die Bunker Events & Vermietung, von der Lärmimmissionen auf die schutzbedürftige Wohnbebauung ausgehen können.

Der Sachverhalt wurde durch die Gemeinde geprüft. Bei der angeführten Lärmquelle handelt es sich um die Musik- Kneipe der Bunker-Events und Vermietung, Schlak und Szibor GbR im Parkgelände. Die Entfernung des Plangebietes zum Standort des Veranstaltungsortes beträgt ca. 230 Meter. Die Stellplatzanlage beginnt ca. 170 Meter vom Plangebiet entfernt. Die "Bunker Musik-Kneipe" wird auf Grundlage der Baugenehmigung 722/91 vom 25.02.1992 zum Betrieb einer Jugenddiskothek betrieben. Genehmigungsgrundlage bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.02/91. Bei der Veranstaltungsstätte handelt es sich um einen unterirdischen, fensterlosen und erdüberdeckten Raum. Die Kapazität ist in der Baugenehmigung auf maximal 75 Personen beschränkt. Es sind 45 Sitzplätze und 30 Pkw-Stellplätze zugelassen. Maßgebliche nächstgelegene Immissionsorte zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung waren die Gebäude Parkweg 1 in einer Entfernung von 170 Metern zum Veranstaltungsort und 120 Meter zum Parkplatz und das Gebäude Triftweg 4 in einer Entfernung von 130 Meter zum Veranstaltungsort. Sie befinden sich somit deutlich näher am Veranstaltungsort als das Plangebiet. Ein Untersuchungsbedarf bezüglich der Schallimmissionen wurde im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens aufgrund der unterirdischen völlig lärmabgeschirmten Anlage und unter Berücksichtigung des Sachverhaltes der geringen Größe der Veranstaltungsstätte mit ca. 130 m² Nutzfläche nicht als erforderlich erachtet. Zwischenzeitlich wurden weitere Wohngebäude in einer Entfernung von 100 Metern zum Veranstaltungsort und 60 Metern zur Stellplatzanlage bauordnungsrechtlich genehmigt. Dies bedeutet, dass Wohnbebauung noch näher an die Nutzung herangerückt ist. Bei der Veranstaltungsstätte handelt es sich um eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte, die in Mischgebieten ausnahmsweise, im gewerblichen Teil auch allgemein, in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig ist. Der Betrieb der Disko oder Musikveranstaltungen erfolgen in der Regel 2 bis 3 mal monatlich. Aufgrund des Umfangs der Veranstaltungen, der großen Entfernung zum Plangebiet und der geringen Größe der Anlage wird kein Untersuchungsbedarf bezüglich der Auswirkungen auf das Plangebiet erkannt.

7. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
 - das Interesse an der Weiternutzung der vorhandenen, privat errichteten baulichen Anlagen

- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er ermöglicht eine Baugebietsnutzung auf einer Fläche, die bisher nur gärtnerisch nutzbar war. Die Interessen der derzeitigen Nutzer der Grundstücke werden angemessen berücksichtigt. Die Erschließung berücksichtigt die Möglichkeit, die bestehenden, in gutem Zustand befindlichen baulichen Anlagen weiterhin zu nutzen. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.50/2019 "Südlich des Parkweges" in der Ortschaft Heyrothsberge steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.021 m ²
• allgemeine Wohngebiete	8.021 m ²
davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	862 m ²

Biederitz, Juli 2020

gez. Gericke

Kay Gericke
Bürgermeister