

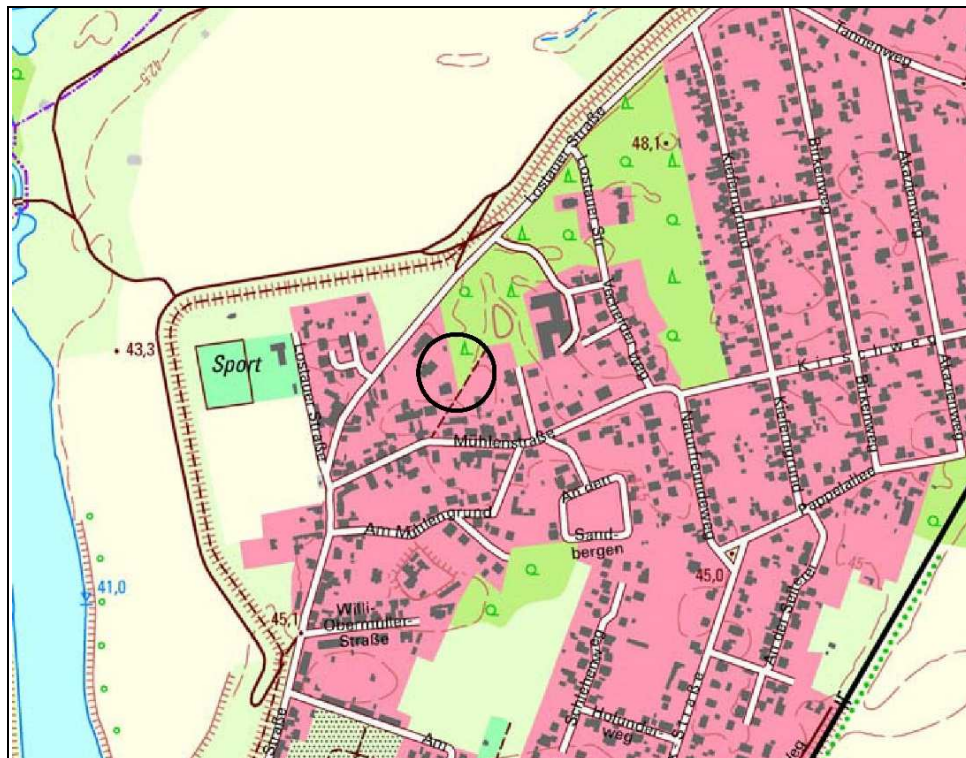


# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Landkreis Jerichower Land

**Satzung der Gemeinde Biederitz über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 1161/29 der Flur 1, Gemarkung Biederitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Biederitz - Einbeziehungssatzung Mühlenstraße -**

Entwurf – Juli 2024



Lage: [TK 10/2021] © GeoBasis-DE / LVermGeoLSA / A18-2640-2012-5

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de**

## **Begründung zur Satzung der Gemeinde Biederitz über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 1161/29 der Flur 1, Gemarkung Biederitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Biederitz - Einbeziehungssatzung Mühlenstraße -**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenverhältnisse, Nutzung, Vegetation	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich	6
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	6
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1. Erschließung	7
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
4.1. Belange des Umweltschutzes	8
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	11
6. Flächenbilanz	11

## **0. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

## **1. Allgemeines**

Die Satzung der Gemeinde Biederitz über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 1161/29 der Flur 1 der Gemarkung Biederitz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Biederitz wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

### **1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich**

In der Gemeinde Biederitz besteht ein Bedarf an Bauflächen für den Wohnungsbau, insbesondere für Familienangehörige ortsansässiger Einwohner. Die Gemeinde Biederitz prüft daher weitere Möglichkeiten der Flächenbereitstellung auf kleineren Flächen zur Abrundung der Ortslagen. Im Norden der Ortschaft Biederitz an der Mühlenstraße besteht die Möglichkeit eine bisher als Grünland genutzte Fläche baulich zu nutzen, die durch einen von der Mühlenstraße abgehenden Weg erschlossen wird. Der Eigentümer nördlich des Weges möchte seine Fläche mit einem Wohnhaus bebauen. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich von Biederitz an, sind jedoch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen, da sie nicht bebaut sind und sich nordöstlich Waldflächen anschließen. Der von der Mühlenstraße abgehende Weg ist im nördlichen Abschnitt noch nicht ausgebaut. Der Weg ist straßenrechtlich Bestandteil der Mühlenstraße. Die Bebauung südlich reicht mit ihren eingefriedeten Gärten bis an den Weg. Mit dem Gebäuden Mühlenberg 3 und 4 bestehen sehr weit von der Mühlenstraße zurückgesetzte Wohngebäude, die den Maßstab für die derzeitige Abgrenzung des Innenbereiches südlich des Weges bilden. Die südlich angrenzenden Flurstücke sind von Süden von der Mühlenstraße aus direkt erschlossen.

Für eine Bebauung eignet sich die Teilfläche nördlich auf dem Flurstück 1161/29 im Umfang von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird auch eine kleine Teilfläche des Flurstücks 28/2 mit zum Innenbereich, die separat jedoch nicht bebaubar ist. Da die Abgrenzung des Innenbereiches nach städtebaulichen Kriterien vorzunehmen ist, ist diese Fläche mit in den Einbeziehungsbereich aufzunehmen.

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche weist insgesamt eine Größe von 1.437 m<sup>2</sup> auf und eignet sich für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Fläche grenzt im Westen und Süden an vorhandene Baugrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da

Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Gemeinde hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Planerisch gesichert werden soll die Errichtung von einem Einfamilienhaus im Bereich der Einbeziehung. Diese befindet sich auf einem Flurstück, das an den von der Mühlenstraße abgehenden Weg angrenzt und hierdurch erschlossen ist. Bei einem Abstand von Gebäuden von mehr als 50 Meter zur Mühlenstraße sind Feuerwehrezufahrten erforderlich. Der Nordabschnitt des Erschließungsweges bedarf daher eines Ausbaus. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Einbeziehungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in Biederitz und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

## 1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.432 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Biederitz, Flur 1, Flurstücke 1161/29, 150, 25/1 und 28/2 (jeweils teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen nordöstlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft. Da hier Gehölzbereiche angrenzen, wurde dies verworfen.



Luftbild des Plangebietes

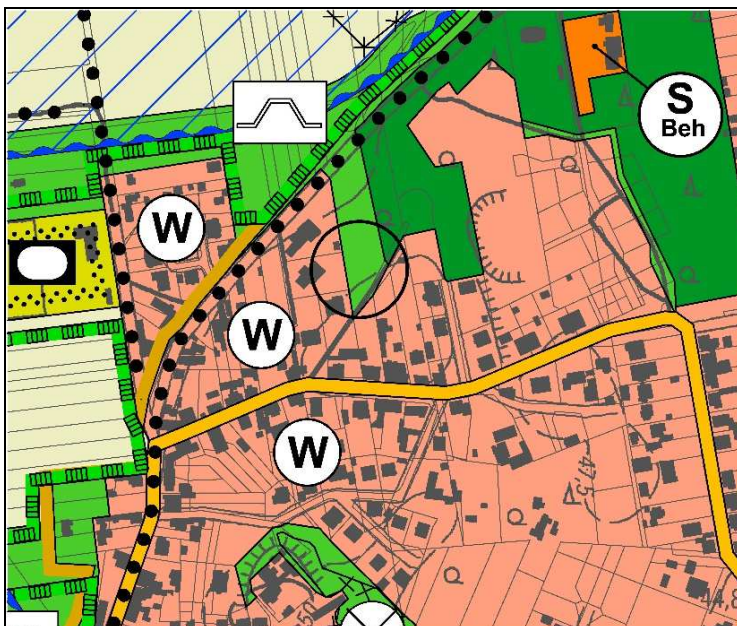
[DOP / 12/2018] © LVermGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/))  
A18-2640-2012-5

## 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher nicht als Baufläche dargestellt. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn. 118b zu § 34 führt an: "Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind." Die

Einbeziehungsatzung unterliegt nicht dem Entwicklungserfordernis nach § 8 Abs.2 BauGB. Dieses gilt nur für Bebauungspläne. Gleichwohl muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist gegeben. Die an der Mühlenstraße vorhandene Bebauung wird städtebaulich geordnet abgerundet. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen entstehen durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nicht. Vorhandene Erschließungsanlagen werden für die Bebauung genutzt.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt als Einbeziehungsatzung als nicht raumbedeutsame Planung unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

[TK10 10/2018] © L VermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A18-2640-2012-5

#### 1.4. Bodenverhältnisse, Nutzung, Vegetation

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 tragfähige, sandige Böden an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Der Einziehungsbereich auf dem Flurstück 1161/29 befindet sich auf einer gegenüber dem nördlichen Grundstücksteil um ca. 1,5 Meter erhöhten Fläche. Die Böschung verläuft entlang der neuen Grenze zum Außenbereich im Norden. Der Südteil eignet sich daher besonders für eine Bebauung. Er liegt außerhalb der Flächen, auf denen ein Hochwasserrisiko bei Extremereignissen (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit HQ200) besteht.

##### Nutzungen

Das Plangebiet der Einziehung wird durch den bisher unbefestigten Weg, der Bestandteil der Mühlenstraße ist, begrenzt. Nach Süden schließen sich intensiv genutzte Gärten an. Die Teilfläche des Flurstücks 1161/29 wird als Intensivgrünland genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme am 17.07.2024 war die Fläche gemäht. Am Westrand dieser Fläche befindet sich auf der Grenze eine Baumreihe bestehend aus nicht heimischen Robinien und Maulbeerbäumen. Entlang des Weges wurde eine Reihe Obstbäume neu angepflanzt. Im Osten des Einziehungsbereiches befindet sich eine dreistämmige Robinie.

### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum benachbarten Bebauungsplan Naturfreundeweg sind für das Plangebiet archäologische Funde zu erwarten. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung des Neolithikums.

### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

### **2.1. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich**

Die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich der Ortslage Biederitz ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein bis zwei Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

### **2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung**

Der Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die im Westen und Süden benachbarte Wohnbebauung geprägt. Die benachbarte Bebauung ist als Wohngebiet zu bewerten.

Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich. Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
- Einfamilienhaus oder Doppelhaus

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine Bebauung angrenzend an den Weg bereits südwestlich des Einbeziehungsbereiches vorhanden ist. Für rückwärtige Bereiche, die über 50 Meter von der Straße entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt nach BauO LSA erforderlich.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie werden als Grünland genutzt. Auf der Westgrenze des Einbeziehungsbereiches teilweise bereits auf den Nachbargrundstücken befindet sich eine Gehölzreihe. Da diese aus standortfremden nicht heimischen Arten besteht, wurde auf eine Erhaltungsfestsetzung verzichtet. Für eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist jedoch auch eine Beseitigung nicht erforderlich. Die neu gepflanzten Obstbäume sollen umgesetzt werden. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt durch

die Versiegelung von Grünlandflächen. Dieser soll durch eine Umwandlung des bisher überwiegend durch Robinien geprägten Gehölzbestandes auf dem Flurstück 1160/29, das sich im Besitz des begünstigten Eigentümers des Flurstückes 1161/29 befindet, zu einem Laub-Mischwaldbestand einheimischer Arten kompensiert werden.

### **3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange**

#### **3.1. 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 der Einbeziehungssatzung

- 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über den an die Mühlenstraße anschließenden Weg. Dieser ist bisher nur bis zur rückseitigen Zufahrt des Grundstückes Mühlenstraße 8 ausgebaut. Er bedarf der Verlängerung. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet werden. Die Verlängerung des Weges von der Mühlenstraße ist gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen. Sie muss entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL. LSA Nr.44/2007) für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein und ist freizuhalten.

#### Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in Biederitz ist die Heidewasser GmbH. Die Abstimmungen mit der Heidewasser GmbH erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen zur Elektroenergieversorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Telekommunikation: Telekommunikationsnetze werden in Biederitz durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und weitere Anbieter betrieben. Die Prüfung, an welches Netz das Vorhaben angeschlossen werden kann, erfolgt durch den Bauherrn.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Die Entsorgungsbehälter sind am durchgängig befahrbaren Abschnitt der Mühlenstraße an den Abfuhrtagen bereitzustellen. Ein ordnungsgemäße Entsorgung kann hierdurch gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen zur Abwasserentsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser soll soweit möglich im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der notwendigen Niederschlagswasseranlagen erforderlich.

#### Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Grundsatzes erfolgt über einen Löschwasserbrunnen an der Lostauer Straße.

#### **4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**

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

##### **4.1. Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Abmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 250)

##### Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

##### Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes 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 nicht zu erwarten.

##### Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen oder Gerüche ausgesetzt.

##### Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmemissionen verbunden, die im Plangebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 führen könnten.



## 4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Einbeziehungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust von Gartenland.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
Flurstück 28/2			
- Garten südlich des Erschließungsweges (Biotoptyp AKE)	6	100 m <sup>2</sup>	600
Flurstücke 25/1 und 150			
- unbefestigter Weg (Biotoptyp VWA)	6	276 m <sup>2</sup>	1.656
Flurstück 1161/29			
- Intensivgrünland (Biotoptyp GIA)	10	911 m <sup>2</sup>	9.110
- Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Laubbäumen (Biotoptyp HRC)	10	145 m <sup>2</sup>	1.450
gesamt		1.432 m <sup>2</sup>	12.816

Planzustand	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
<b>Flurstück 28/2</b>			
- Garten südlich des Erschließungsweges (Biotoptyp AKE)	6	100 m <sup>2</sup>	600
<b>Flurstücke 25/1 und 150</b>			
- befestigter Weg (bis zur Grundstückszufahrt) VWB	3	85 m <sup>2</sup>	255
- unbefestigter Weg VWA	6	191 m <sup>2</sup>	1.146
<b>Flurstück 1161/29</b>			
- bebaubare Fläche (ein Einfamilienhaus)	0	180 m <sup>2</sup>	0
- sonstige zusätzlich versiegelbare Fläche	0	90 m <sup>2</sup>	0
- Garten (AKE)	6	786 m <sup>2</sup>	4.716
<b>gesamt</b>		<b>1.432 m<sup>2</sup></b>	<b>6.717</b>

Es verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt auf dem Flurstück 1161/29 im Umfang von 6.099 Wertpunkten. Der Ausgleich für diesen soll durch Umwandlung eine überwiegend durch Robinien geprägten Waldbestandes auf dem Flurstück 1160/29 zu einem Laub-Mischwald standortgerechter einheimischer Laubgehölze entwickelt werden. Hierzu sollen die Robinien entfernt und gegebenenfalls Stieleichen angepflanzt werden bzw. diese entwickeln sich durch Naturverjüngung aus dem vorhandenen Bestand. Mit der Maßnahme wurde bereits begonnen.

Komensation auf dem Flurstück 1160/29	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
<b>Ausgangszustand</b>			
- Wald aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (Biotoptyp XQY)	11	1.745 m <sup>2</sup>	19.195
<b>Planzustand</b>			
- Wald aus heimischen Baumarten (Biotoptyp XQV)	16	1.745 m <sup>2</sup>	27.920
<b>gesamt</b>			<b>8.725</b>

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich hierbei um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nicht oder nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

#### Arten- und Biotopschutz

Im Ergänzungsbereich selbst sind die Biotoptypen Intensivgrünland und Garten vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, auf europäische Vogelarten und sonstige durch Rechtsverordnung geschützte Arten.

Das wesentliche Potential für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten bilden die Gehölze, die weiterhin erhalten bleiben sollen.

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte der europäischen Vogelarten ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Aufgrund der Störeinflüsse sind im Plangebiet nur verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen zu erwarten, die im räumlichen Zusammenhang alternative Ruhe- und Fortpflanzungsstätten finden.

Für weitere nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen.

#### **5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

#### **6. Flächenbilanz**

Größe des Einbeziehungsbereiches                      1.432 m<sup>2</sup>

Gemeinde Biederitz, Juli 2024