



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 -

Abschrift der Urschrift



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	7
2.1. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich	7
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	8
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	8
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	8
3.1. Erschließung	8
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	10
4.1. Belange des Umweltschutzes	10
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	11
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	13
6. Flächenbilanz	13

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 m². 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 m² 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 m². 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

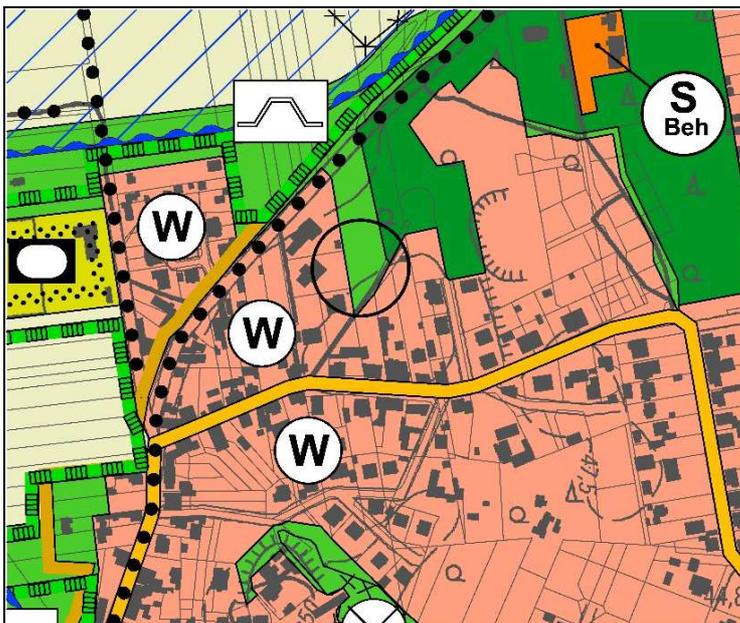
[DOP / 12/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)
A18-2640-2012-5

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 Einbeziehungsbereich 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 Einbeziehung 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 Einbeziehungsgebietes befindet sich eine dreistämmige Robinie.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Plangebiet nach § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Brandbestattung vorrömische Eisenzeit, Grabhügel/Gräberfeld undatiert, Siedlungen Neolithikum bis römische Kaiserzeit, Neuzeit, Einzelfunde Paläolithikum/Mesolithikum, Bronzezeit bis Mittelalter, undatiert). Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb einer durch früheste Zeugnisse der Menschheitsgeschichte geprägten Kulturlandschaft. Es handelt sich um einen archäologisch und kulturhistorisch bedeutsamen Bereich. Trotz moderner Überprägungen und des aktuellen Bauzustandes haben sich in der Nähe der Maßnahme wichtige Fundstellen erhalten. Durch die Nähe zur Elbe ist die Gemeinde Biederitz innerhalb des Elbeurstromtales gelegen, das sich über die Landesgrenzen hinaus durch eine hohe Besiedlungsdichte in vor- und frühgeschichtlicher Zeit auszeichnet. Eine Vielzahl an archäologischen Kulturdenkmälern liegt aus dem Bereich des Bauungsplangebietes Naturfreundehaus und darüber hinaus vor. Besondere Bedeutung kommt dabei eisenzeitlichen Brandgräbern zu, die sich durch ihre Komplexität auszeichnen und sich südlich des Vorhabens befinden. Gräberfelder aus dieser Zeit kommen in dieser Region äußerst selten vor, weshalb bislang keine Informationen über die Bestattungspraktiken und Jenseitsvorstellungen der damaligen Menschen bekannt sind. Wegen der Singularität dieser Fundstellen besitzen sie einen hohen Seltenheitswert, was die Integrität der Kulturdenkmale unterstreicht. Aufgrund des Seltenheitswertes eines solchen, in der Regel aufgrund der Kleinteiligkeit der Funde selten so gut erhaltenen Fundplatzes ist auch bei dieser Fundstelle ein wissenschaftliches und daher öffentliches Interesse gegeben. Im Zuge der Auswertung von Luftbildern wurde im Osten des Vorhabengebietes ein Grabhügel entdeckt, der offenbar innerhalb eines größeren Gräberfeldes angelegt wurde. Der Grabhügel zeichnet sich durch seine gute Erhaltung und seine Komplexität aus. Die Integrität des Kulturdenkmals ist daher gegeben. Es bestehen begründete Annahmen, dass sich weitere Grabhügel, aber vor allem die zu der Bestattungsgemeinschaft dazugehörigen Siedlungen in der näheren Umgebung befinden. Kulturdenkmäler mit einem hohen Originalzustand sind zudem im Bereich der Bewaldung zu erwarten, da hier durch fehlende landwirtschaftliche Eingriffe mit einem guten Erhaltungszustand zu rechnen ist. Ein undokumentierter Bodeneingriff würde daher die Integrität der noch unentdeckten Kulturdenkmäler beschädigen. Als obertägig angelegte Monumente sind Grabhügel besonders stark Erosionsprozessen ausgesetzt, so dass heute nur noch ein Bruchteil von ihrem einstigen Bestand erhalten ist. Daher kommt jedem einzelnen Seltenheitswert zu. Des Weiteren befindet sich innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes eine ausgedehnte Siedlungskammer, in der sich die Menschen über Jahrtausende niedergelassen haben und Siedlungsfundstellen einiger archäologischer Kulturen zurückließen. Es scheinen demnach günstige Faktoren vorzuliegen, die zu einer positiven Siedlungsplatzwahl über einen derart langen Zeitraum hinweg geführt haben. Dazu zählen die Gewässernähe, das Klima, topografische Gegebenheiten sowie die Versorgung mit wilden oder kultivierten Pflanzen und Tieren. Diese Gunstfaktoren ließen Siedlungen im Neolithikum, in der Bronzezeit, in der vorrömischen Eisenzeit sowie in der römischen Kaiserzeit entstehen. Der Fakt, dass ein Gebiet über solch einen langen Zeitraum kontinuierlich besiedelt wurde, ist von großem Interesse und hohem wissenschaftlichen Wert. Von herausragender Bedeutung sind mehrere jungsteinzeitliche Siedlungsplätze. Ihre Existenz belegt, dass diese Gegend bereits in einer frühen Phase der Sesshaftwerdung besiedelt wurde. Aufgrund der Komplexität und des guten Originalzustandes der Fundplätze ist der Seltenheitswert gegeben. Darüber hinaus lassen sich im Geltungsbereich und dessen Umfeld bronzezeitliche, eisenzeitliche und kaiserzeitliche Siedlungsfundstellen feststellen. Für die Regionalgeschichte sind sie von großer Bedeutung, da sie durch ihre Vielfalt an Handwerksprodukten auffallen. Die gute Erhaltung und der hohe Originalzustand der Fundplätze gewährleisten die Klärung zahlreicher Verarbeitungsprozesse, die für die Bewertung der investierten Arbeitsleistung von enormer Wichtigkeit sind. Nur durch eine detaillierte Aufschlüsselung dieser Prozesse ist es möglich, Rückschlüsse auf die gesellschaftliche Stratifizierung zu ziehen. Die Klärung dieser Frage ist aufgrund ihrer gesellschaftlichen Bedeutung von hohem öffentlichem Interesse. Des Weiteren befinden sich im Vorhabengebiet und seinem Umfeld zahlreiche Einzelfunde, die als Anzeiger weiterer Siedlungen herangezogen werden können. Von besonderer Bedeutung sind dabei Funde, die bis in die Zeit des Paläolithikums und Mesolithikums zurückgehen. Solche Fundstellen sind aufgrund ihres Alters

von über 8.000 Jahren höchst selten und verdienen höchstes Interesse. Sie leisten nicht nur einen Beitrag zur Regionalgeschichte, sondern zur Menschheitsentwicklung an sich. Sie sind von internationalem Interesse. Aufgrund ihrer Seltenheit wegen ihrer schwierigen Erhaltung und ihres hohen Alters muss mit weiteren altsteinzeitlichen Fundstellen in der Umgebung gerechnet werden, da, wie der Fundplatz belegt, hier gute Voraussetzungen für eine Erhaltung gegeben sind. In der Nähe prähistorischer Ansiedlungen ist mit dem Vorhandensein von Gräbern zu rechnen. Ihre Erfassung und Dokumentation liegt aufgrund ihres hohen wissenschaftlichen Wertes im öffentlichen Interesse, denn nur so kann es gelingen, die eigene Identität der Region zu wahren und vor allem im Zuge zunehmender Mobilität der Nachwelt zu bewahren. Zwei in den vergangenen Jahren in der Nähe des geplanten Vorhabens durchgeführte Deichbaumaßnahmen wurden archäologisch begleitet. Dabei konnten Siedlungs- und Grabbefunde verschiedener Zeitstellungen dokumentiert werden. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen darüber hinaus aufgrund der Siedlungsgunst der Region sowie der zahlreichen bekannten Kulturdenkmale innerhalb des Geltungsbereiches begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 Abs.1 und § 14 Abs.2 Gleichbehandlung. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, mit Angaben zu möglicherweise im Zuge des Vorhabens geplanten oberflächennahen Erdingriffen, ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Die Flächen wurden durch den Landkreis Jerichower Land anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da die Flächen als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft sind, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden. Wenn eine Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen soll, ist dies dem Landkreis Jerichower Land mitzuteilen. Dazu sind eine Flurkarte, die Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie den Kampfmittelantrag einzureichen.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über den an die 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 Verkehrerschließung 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. Das Flurstück 1161/29 der Flur 1, Gemarkung Biederitz ist derzeit nicht an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung des geplanten Einfamilienhauses kann über die Trinkwasserversorgungsleitung DN50 (63x5,8 PE-HD) der Heidewasser GmbH in der Mühlenstraße, gegebenenfalls über eine innere Erschließung sichergestellt werden. Die Details des Anschlusspunktes und des Wasserzählerstandortes sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorab örtlich abzustimmen. Ein entsprechender Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch den zukünftigen Anschlussnehmer separat bei der Heidewasser GmbH zu stellen. Der Eigentümer des Grundstückes und des Gebäudes hat das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass sich auf dem Flurstück 150/1 der Flur 1, Gemarkung Biederitz ein Unterflurhydrant und eine Trinkwasserversorgungsleitung DN50 (63x5,8 PE-HD) der Heidewasser GmbH befinden. Über eine Hausanschlussleitung, welche über einen Teil der Planfläche des Flurstücks 1161/29 der Flur 1 verläuft, wird die Hausnummer 7B (Flurstück 1165/32 der Flur 1, Gemarkung Biederitz) mit Trinkwasser versorgt.

Diese Leitungen dürfen nicht überbaut werden und unterliegen den technischen Regeln der DVGW W400-1. Soweit Grunddienstbarkeiten bestehen, ist ein Bestandsschutz gegeben. Die Heidewasser fordert die Einhaltung eines Schutzstreifens von mindestens 4 Meter. Des Weiteren sind folgende Nutzungsbeschränkungen im Bereich des Schutzstreifens zu beachten: Schüttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden, Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, ist auszuschließen, Geländeänderungen (zum Beispiel Niveau) und leichte Befestigungen der Fläche (zum Beispiel Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen, Bauwerke dürfen nicht errichtet werden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen zur Elektroenergieversorgung erfolgen im Antragsverfahren auf den Hausanschluss.

Telekommunikation: Telekommunikationsnetzes 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). Gemäß der Stellungnahme des WWAZ ist ein Anschluss an den in der Mühlenstraße verlaufenden Schmutzwasserkanal DN200 Stz möglich. Der erforderliche Anschluss für Schmutzwasser ist beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

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 m³/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.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Fläche (Flurstück 10722) durch das Büro für Landschafts- und Grüngestaltung Magdeburg, Dipl.Ing. (FH) René Fonger auf möglicherweise vorhandene geschützte Biotoptypen hin untersucht bzw. ihr Potenzial abgeschätzt.

Sowohl das betrachtete Flurstück als auch die östlich angrenzenden Bereiche, wurden bis in die 40er Jahre als Sandgrube genutzt. Danach erfolgte eine Nutzung als Gartenland. Dies umfasste die Nutzung zum Obstanbau, Zierpflanzenzucht und bis vor wenigen Jahren zum Gemüseanbau. Im südöstlichen Bereich des Flurstücks entstand in diesem Zuge ein größerer Kompostplatz. Die letzten Jahre viel die Fläche brach und wurde nur sporadisch gemäht.

Der südlich angrenzende Weg war die Zufahrt zu einer nordöstlich befindlichen Mühle, die bis 1903 betrieben wurde. Danach kam es lange Zeit zur Ablagerung von Abfällen und Ascheresten entlang des Weges.

Infolge der durch den Gartenbau und anderer Aktivitäten erfolgten Nährstoffeinträge, hat sich eine artenarme Ruderalflur (URA) entwickelt. Der ursprüngliche Biotoptyp wäre somit AKB Obst- und Gemüsegarten bzw. AKD Grabeland.

Geschützte Biotoptypen, wie Sandtrockenrasen wurden nicht festgestellt. Durch die oben beschriebenen vorangegangenen Nutzungen sind auch keine potenziell geeigneten Standorte auf dem Flurstück vorhanden.

(Quelle: Büro für Landschafts- und Grüngestaltung Magdeburg, Dipl.Ing. (FH) René Fonger)

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.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
Flurstück 28/2			
- Garten südlich des Erschließungsweges (Biotoptyp AKE)	6	100 m ²	600
Flurstücke 25/1 und 150			
- unbefestigter Weg (Biotoptyp VWA)	6	276 m ²	1.656
Flurstück 1161/29			
- Ruderalfluren ausdauernder Arten (Biotoptyp HRA)	14	911 m ²	12.754
- Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Laubbäumen (Biotoptyp HRC)	10	145 m ²	1.450
gesamt		1.432 m ²	16.460

Planzustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
Flurstück 28/2			
- Garten südlich des Erschließungsweges (Biotoptyp AKE)	6	100 m ²	600
Flurstücke 25/1 und 150			
- befestigter Weg (bis zur Grundstückszufahrt) VWB	3	85 m ²	255
- unbefestigter Weg VWA	6	191 m ²	1.146
Flurstück 1161/29			
- bebaubare Fläche (ein Einfamilienhaus)	0	180 m ²	0
- sonstige zusätzlich versiegelbare Fläche	0	90 m ²	0
- Garten (AKE)	6	641 m ²	3.846
- Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Laubbäumen (Biotoptyp HRC)	10	145 m ²	1.450
gesamt		1.432 m ²	7.297

Es verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt auf dem Flurstück 1161/29 im Umfang von 9.163 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 ²)	Wert
Ausgangszustand			
- Wald aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (Biotoptyp XQY)	9*	1.745 m ²	15.705
Planzustand			
- Wald aus heimischen Baumarten (Biotoptyp XQV)	16	1.745 m ²	27.920
gesamt			12.215

* Baumalter ca. 50 Jahre Abschlag 2 Tabellenpunkte

