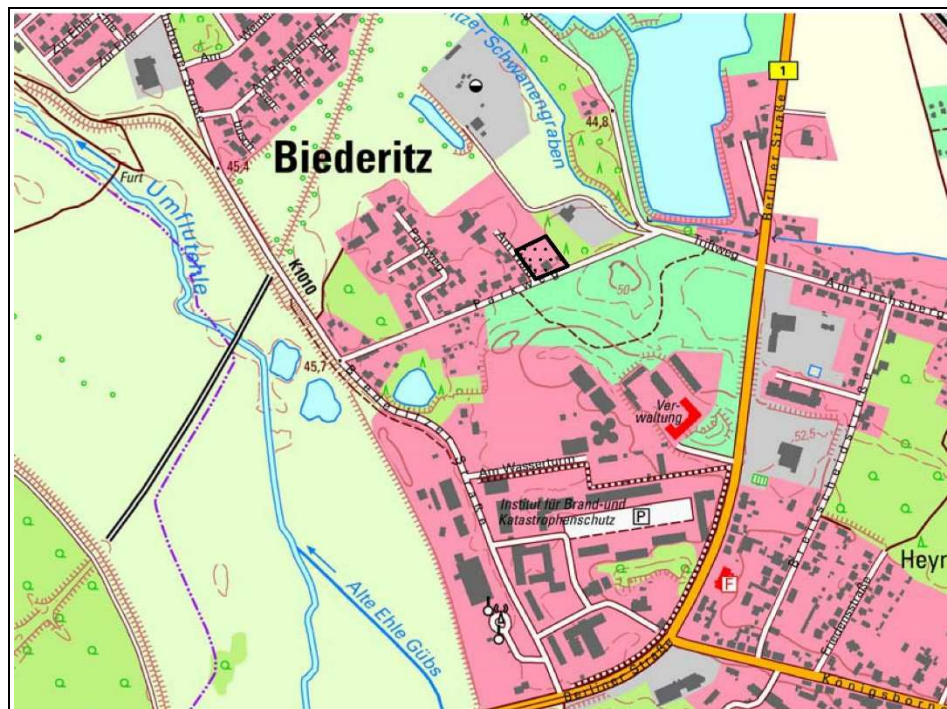




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz Landkreis Jerichower Land

**Bebauungsplan Nr. 33/2012 Mischgebiet Parkweg II
1. Änderung und Ergänzung
im Verfahren nach § 13 BauGB**

Entwurf – August 2025



Lage: [TK 10/2023] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), A18-2640-2012-5

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Abendstr.14a, 39167 Irxleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungs- planes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes der Änderung und Ergänzung, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Nutzungen, Entwässerung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Urbane Gebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Abfallbeseitigung	10
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.33/2012 Mischgebiet Parkweg II - Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 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 2 des Gesetzes vom 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 vom 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 das Gesetz vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S.410).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.33/2012 Mischgebiet Parkweg II der Gemeinde Biederitz wurde in den Jahren 2012 (Aufstellungsbeschluss) bis 2014 (Rechtsverbindlichkeit) aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 01.09.2014 trat der Bebauungsplan in Kraft. Seitdem wurden im Plangebiet fünf der sieben vorgesehenen Grundstücke bebaut. Es entstanden überwiegend Wohngebäude und ein Tennisplatz, so dass die Zweckbestimmung eines Mischgebietes aus beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe gefährdet ist. Der Landkreis Jerichower Land hat daher die Genehmigung weiterer Wohngebäude im Plangebiet versagt.

Auf den Flurstücken 10943 und 10944 beabsichtigt die Eigentümerin der Grundstücke die benachbart auf dem Flurstück 10709 (Parkweg 2c) eine Arztpraxis betreibt, die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Eigenbedarf. Diese Mischung aus Wohnen und Praxis entspricht grundsätzlich den Zielen des Mischgebietes. Vorliegend ist jedoch die Situation gegeben, dass sich das Praxisgebäude außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.33/2012 und das geplante Wohngebäude im Mischgebiet befindet.

Ziel der Festsetzung des Mischgebietes im Bebauungsplan Nr.33/2012 war die Schaffung eines Übergangsbereiches zwischen dem Gewerbegebiet im Osten und dem Wohngebiet Parkweg im Westen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung standen für die Festsetzung solcher Übergangsbereiche als Art der baulichen Nutzung nur Mischgebiete zur Verfügung. Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung wurde die Möglichkeit geschaffen, für solche Bereiche urbane Gebiete festzusetzen. Urbane Gebiete setzen keine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen Wohnen und Gewerbe voraus, beide Nutzungsarten müssen im Gebiet vertreten sein. Dies entspricht den Zielen der Gemeinde Biederitz

Im vorliegenden Fall ist es zur Sicherung eines Anteils von nicht für Wohnen genutzten Flächen, auch die tatsächlich teilweise zur Berufsausübung genutzten Flächen unmittelbar am Parkweg in den Geltungsbereich einzubeziehen. Diese wurden im Bestand nach § 34 BauGB bebaut.

Die Umsetzung der vorstehenden städtebaulichen Ziele der Gemeinde Biederitz erfordert die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Dies dient der Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und sichert die Umsetzbarkeit der Planung, denn für gewerbliche Nutzungen bestehen in Biederitz geeignetere Flächen.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Dies ist vorliegend gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Art der baulichen Nutzung, die für den Teilbereich von Mischgebiet in urbanes Gebiet geändert wird. Die Gebietstypik des urbanen Gebietes umfasst im Wesentlichen die gleichen Zulässigkeiten hinsichtlich der Nutzungsarten wie das Mischgebiet mit dem einzigen Unterschied, dass Tankstellen nur ausnahmsweise und Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch bisher gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.33/2012 unzulässig, so dass trotz der Änderung der Art der baulichen Nutzung keine Änderung der zulässigen Anlagen erfolgt. Der Landkreis Jerichower Land hat darauf hingewiesen, dass in urbanen Gebieten eine deutlich höhere Verdichtung zulässig sei. Da diese durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Geschossigkeit bestimmt wird und diese nach der Änderung unverändert fortgelten, ist hierdurch ebenfalls keine wesentliche Änderung festzustellen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sind im Bauleitplanfahren hinsichtlich dem immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch anzuwenden. Diese Werte betragen für urbane Gebiete und Mischgebiete identisch am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A). Lediglich die TA Lärm lässt am Tag im urbanen Gebiet am Tage einen um 3 dB(A) höheren Wert zu. Insgesamt werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in urbanes Gebiet im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung der überbaubaren Flächen für ein Baugrundstück des Plangebietes berührt ebenfalls nicht die Grundzüge der Bodennutzung.

Die Beurteilung der Erweiterung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der derzeit nach § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten. Diese ergeben sich durch die Prägung der näheren Umgebung. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verändert.

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

- 1) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 2) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 3) Das vereinfachte 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 setzt urbane Gebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in urbanen Gebieten nicht zulässig. Das der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 2)

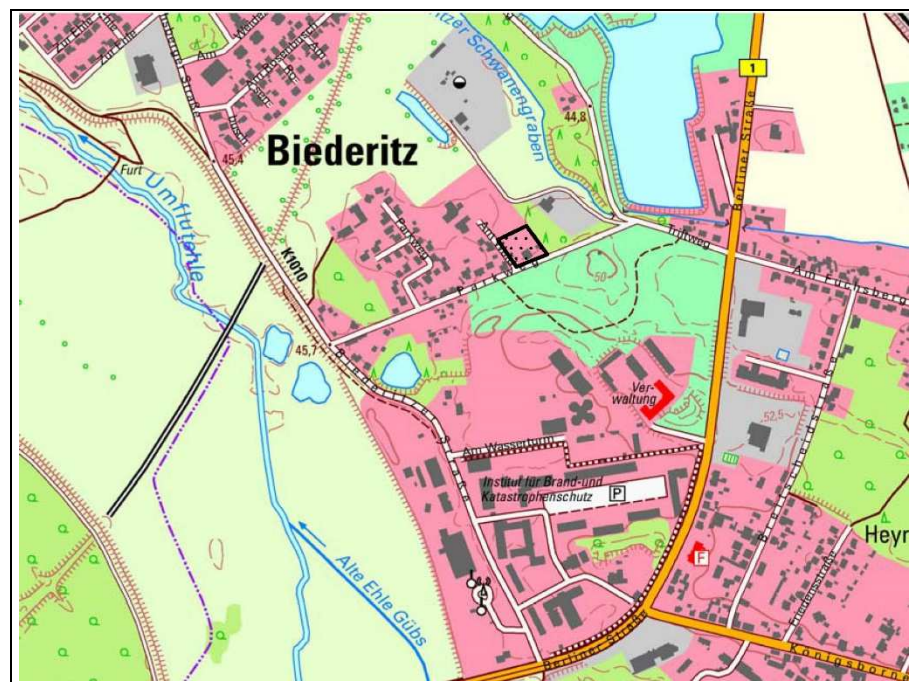
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 Meter westlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

zu Punkt 3)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen. Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes der Änderung und Ergänzung, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Gemeinde



[TK 10 / 2023] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A18-2640-2012-5

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 10706, 10942, 10943 und 10944 der Flur 3, Gemarkung Biederitz. Der Ergänzungsbereich umfasst die Flurstücke 10388, 10685 und 10709 der Flur 3, Gemarkung Biederitz. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den Geltungsbereich grenzt im Westen und Norden der Geltungsbereich der unveränderten Fassung des Bebauungsplanes Nr.33/2012 an. Im Osten grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7/96 Gewerbegebiet an. Der Bebauungsplan setzt angrenzend an das Plangebiet Gewerbegebiete fest. Für die im Änderungsbereich festgesetzte Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet bestehen gegenüber der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet keine erhöhten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen und Norden Wohnbebauung und ein privater Tennisplatz
- im Osten das Gewerbegebiet mit der Firma Naturstein Miehe im Abstand von ca. 50 Meter zum Plangebiet
- im Süden der Parkweg und südlich der Park Heyrothsberge

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen bestehen gegenüber dem Gewerbegebiet. Sie werden durch die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht verstärkt.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt den Bereich der Änderung und Ergänzung als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird in der geänderten und ergänzten Fassung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Die Einschätzung der Raumbedeutsamkeit erfolgt im Verfahren durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.

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 15.07.2025 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.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischgebiet Parkweg II. Die nicht im Bebauungsplan liegenden Teilflächen sind bebaut. Das Gebiet ist daher von Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgenommen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.33/2012 beträgt ca. 3.568 m². Der Änderungsbereich umfasst 1.762 m², der Bereich der Ergänzung 1.806 m². Die Grundstücke befinden sich in verschiedenem Privatbesitz.

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 über Sanden und Kiesen 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 Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt.

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

Für den Änderungsbereich liegt eine umweltanalytische Untersuchung auf Bodenbelastungen vor. Diese hat für Teile von Mischproben leicht erhöhte Zuordnungswerte für Zink und TOC in der Bodenprobe festgestellt, die der Klasse Z1 zu zuordnen sind. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen. Aus der vorliegenden Änderung resultiert keine Nutzungssensibilisierung gegenüber Bodenbelastungen, so dass im vorliegenden Verfahren kein weiterer Untersuchungsbedarf erkannt wird.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

derzeitige Nutzung des Plangebietes

Im Plangebiet der Bebauungsplanänderung erfolgte bisher überwiegend keine Umsetzung der zulässigen Nutzungen. Die Flurstücke 10943 und 10944 sind unbebaut. Auf dem Flurstück 10942 wurde ein Schwimmbecken errichtet. Das Flurstück 10706 wird als Standort der Behälter der Müllentsorgung und Verkehrsfläche genutzt. Der Ergänzungsbereich ist bebaut. Auf dem Flurstück 10388 ist ein Wohngebäude mit Garage vorhanden. Das Hauptgebäude überbaut die Grundstücksfläche zu 50%. Das Flurstück 10709 wird für ein Wohngebäude und eine Arztpraxis genutzt. Das Gebäude soll nach der Planänderung und -ergänzung ganz als Arztpraxis genutzt werden. Das Flurstück 10685 ist mit einem Wochenendhaus mit einer Grundfläche von 40 m²

bebaut. Maßstabsbildend für die Festsetzungen des Ergänzungsbereiches ist das Flurstück 10388, das im Bestand zu 50% mit der Hauptnutzung und zusätzlich mit Garagen überbaut ist.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet. Unter einer nur teilweise oberflächlich vorhandenen Auenlehmschicht stehen im Plangebiet Sande und Kiese mit einer guten Durchlässigkeit an. Das Grundwasser ist ungespannt in einer Tiefe 1 - 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.

Hochwassergefahr

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) überschwemmungsgefährdet ist. Die Wassertiefe bei Extremhochwasser liegt zwischen 2 und 4 Meter. Es besteht somit eine Gefährdung. Es wird empfohlen, die Bauweise an die Hochwassergefährdung anzupassen. Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt und der Ergänzungsbereich im Bestand bebaut ist, ist der Sachverhalt nicht der vorliegenden Änderung und Ergänzung anzulasten. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung von Baugebieten. Nahezu die gesamte Ortschaft Biederitz ist gleicher Weise gefährdet.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen im Bereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Urbane Gebiete

Für den Änderungsbereich und den Ergänzungsbereich wurden urbane Gebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet wurde mit der Änderung des Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.05.2017 neu in die BauNVO aufgenommen. Grundlegendes Ziel der Gebietsfestsetzung ist die Stärkung innerörtlicher Standorte, auch wenn diese höheren Immissionen ausgesetzt sind als dies in Wohngebieten hinnehmbar wäre, bei gleichzeitiger Stärkung der Mischung mit anderen Nutzungen, wobei abweichend von Mischgebieten hier keine Gleichgewichtung der Nutzungen Voraussetzung ist. Dies ist für den Änderungsbereich erforderlich, da bisher der Anteil an Wohnnutzung deutlich überwiegt und hierdurch in den bisher festgesetzten Mischgebieten keine weitere Wohnnutzung zugelassen werden konnte.

Auch das Erfordernis zur Erweiterung des Plangebietes resultiert aus diesem Sachverhalt, da hierdurch das zukünftig allein als Arztpraxis dienende Gebäude Parkweg 2c einbezogen wird, das den Anteil an Nutzungen bildet, die der Berufsausübung dienen.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind und
- Tankstellen.

Die allgemeine Zulässigkeit entspricht den Zielstellungen der Gemeinde Biederitz für die Flächen. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eignet sich das Plangebiet nicht. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und einem hohen Störgrad verbunden. Sie wurden von der Zulässigkeit ausgeschlossen und sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten angeordnet werden.

Von den in § 6a Abs.4 BauNVO in urbanen Gebieten möglichen geschossweisen oder flächenanteiligen Regelungen wurde kein Gebrauch gemacht.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für den Änderungsbereich nicht geändert. Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,4, die Geschossigkeit mit maximal zwei Vollgeschossen und die Firsthöhe mit 12 Meter wie bisher festgesetzt. Da das Planverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden soll und dies für die Planergänzung von Bebauungsplänen keine wesentliche Änderung des bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Maßes der baulichen Nutzung gestattet, wurden die aktuell für den Ergänzungsbereich anzunehmenden Zulässigkeiten als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Maßstabsbildend hierfür ist das Grundstück Am Wald 1 (Flurstück 10388). Die Grundfläche des Hauptgebäudes auf dem Grundstück mit einer Größe von 450 m² beträgt 225 m² und der Garagen 47 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,5. Das Gebäude hat 2 Vollgeschosse. Die Gebäudehöhe beträgt nur ca. 7 Meter. Aufgrund der Zulässigkeit von bis zu 12 Meter hohen Gebäuden im benachbarten Plangebiet wird eingeschätzt, dass auch dieses Maß aus der Prägung der näheren Umgebung ableitbar ist. Im Ergänzungsbereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 bei 2 Vollgeschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 12 Meter zugelassen.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde die offene Bauweise im Änderungsbereich beibehalten und für den Ergänzungsbereich entsprechend der vorhandenen Prägung ergänzt.

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich wurden erweitert, um eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Da von dem unmittelbar an der Straße Am Wald gelegenen Grundstücksteil das Flurstück 10942 ausparzelliert und veräußert wurde, muss das Gebäude weiter nach Osten gerückt werden. Hierfür wurde der Abstand zur Außengrenze auf die Begrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelegt. Da die Anpflanzung stufig aufgebaut werden soll, sind weitere Abstände zur Bebauung nicht erforderlich. Für den Ergänzungsbereich werden die Baugrenzen weitgehend offen gestaltet, da bisher auf Grundlage der Zulässigkeiten nach § 34 BauGB keine wesentlichen Einschränkungen bestehen. 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 Außengrenzen vorzusehen, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen. Dies ist im Bestand gegenüber der Straße Am Wald nicht gewährleistet. Hier wurde die Baugrenze entsprechend des bestehenden Gebäudes festgesetzt.

4.3. Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Abfallbeseitigung

Bestandteil des Geltungsbereiches Mischgebiet Parkweg II ist das Flurstück 10706. Es ist teilweise als private Verkehrsfläche und teilweise als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt. Weiterhin ist auf dem Grundstück ein Baum zur Erhaltung festgesetzt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde an diesem Standort kein Baum kartiert. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche und der Fläche, die als Standplatz für die Behälter der Müllentsorgung vorgesehen sind, wurde den hergestellten Anlagen angepasst. Das Erhaltungsgebot für den Baum wurde nicht geändert.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung 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 ist über den Parkweg und die private Straße Am Wald gewährleistet. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in Biederitz ist die Heidewasser GmbH. Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Die Bauflächen müssen an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Antragstellung auf die Herstellung eines Hausanschlusses.

Post / Telekommunikation: Das Telekommunikationsnetz wird im Plangebiet durch die Deutsche Telekom Netz GmbH betrieben. Neue Gebäude können durch die Herstellung von Hausanschlüssen an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Die Privatstraße wird durch die Entsorgungsfahrzeuge der Abfallwirtschaft nicht angefahren. Die Entsorgungsbehälter sind auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Abholung bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

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.

6.1.3. 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 kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Bereitstellung des Grundsatzes wird im Verfahren geprüft.

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

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert und ergänzt. § 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.33/2012 Mischgebiet Parkweg II der Gemeinde Biederitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht betroffen. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote werden ungeändert übernommen. Die Grundflächenzahl, aus der sich die überbaubare und versiegelbare Fläche ergibt, wurde

im Änderungsbereich nicht geändert. Im Ergänzungsbereich entspricht sie den Zulässigkeiten nach § 34 BauGB. Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Belange des Artenschutzes sind durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.

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 gering eingestuft. Aufgrund der Änderung der Art der baulichen Nutzung 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

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.

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 urbane Gebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet durch Luftschadstoffe oder Gerüche 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. Das Plangebiet ist Beeinträchtigungen durch Lärm des benachbarten Gewerbegebietes ausgesetzt. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet Parkweg II im Jahr 2012 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH, Magdeburg vom 12.09.2012). Im schalltechnischen Gutachten wird festgestellt, dass am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für

Mischgebiete eingehalten werden. In der Nacht sind Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) zu erwarten. Der Gutachter hat hierfür passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Diese Festsetzungen gelten unverändert. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebieten zu urbanen Gebieten werden keine gegenüber Lärm empfindlicheren Nutzungen als in Mischgebieten zugelassen. Eine erneute Untersuchung der Lärmimmissionen ist daher im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsverfahren nicht erforderlich.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
- 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 Änderungsbereich werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung, dass eine gleichgewichtige Nutzung von Wohnen und Gewerbe nicht mehr erforderlich ist und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das Gebiet zur Wohnnutzung.

Im Ergänzungsbereich werden die privaten Belange der Eigentümer und Nutzer nicht beeinträchtigt, da sich die Festsetzungen an den bisherigen Zulässigkeiten orientieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.33/2012 Mischgebiet Parkweg II in der Ortschaft Heyrothsberge stehen die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB im Vordergrund. Die Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke im Änderungsbereich werden erweitert.

Die Belange von Natur und Landschaft sind nicht betroffen. Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht erheblich beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.568 m ²
• urbane Gebiete	3.527 m ²
• Verkehrsflächen privat	27 m ²
• Flächen für die Abfallwirtschaft	14 m ²

Biederitz, August 2025