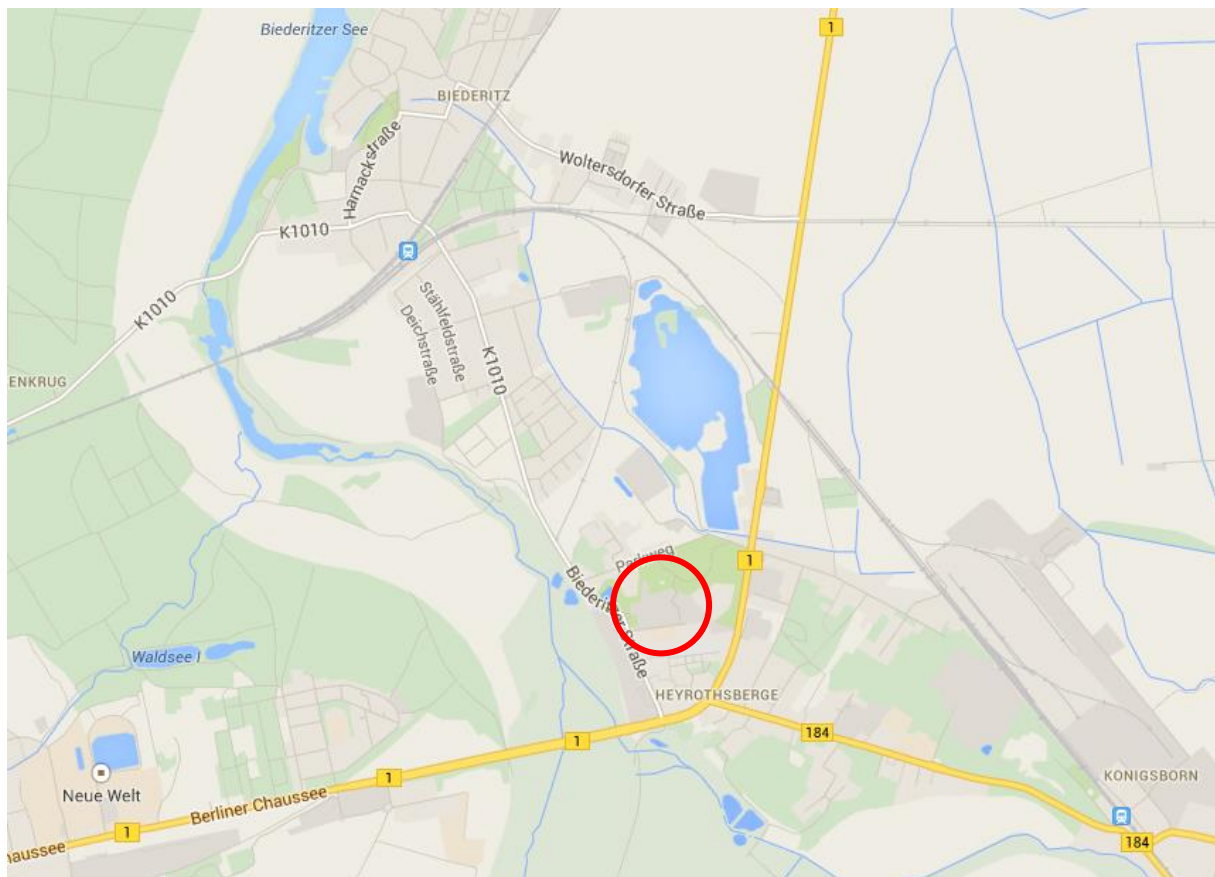




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

**Begründung zur 2. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 14/1997
für das Gebiet „Alte Ziegelei“ in Biederitz OT Heyrothsberge**

mit örtlicher Bauvorschrift entsprechend § 85 BauO LSA



**Fassung:
Stand:**

**Satzung
Februar 2025**

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSSTAND	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
4.	GELTUNGSBEREICH	4
5.	BESTAND.....	4
5.1.	Natürliche Grundlagen	4
5.2.	Realnutzung	5
5.3.	Eigentumssituation.....	5
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur	5
5.5.	Erschließung	5
5.6.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	5
6.	PLANUNGSINHALT	5

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 65 und 87 geändert sowie § 64 neu gefasst, §§ 64a bis 64e neu eingefügt und Anlage angefügt durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Landesentwicklungsgesetz vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 2 und 27 geändert, §§ 4a, 9a und Anlage neu eingefügt, § 23 neu gefasst durch Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Der Beschluss zur Aufstellung und Auslegung der 2. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes für das Gebiet „Alte Ziegelei“ wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz am 05.12.2024 gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Dazu lagen der Entwurf des Planes sowie die Begründung in der Zeit vom 07.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025 im Verwaltungsamt der Gemeinde Biederitz, Magdeburger Straße 38, 39175 Biederitz, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Mit Schreiben vom 02.01.2025 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen wurden hinsichtlich gegebenen Hinweisen geprüft und die Unterlagen entsprechend aktualisiert.

3. Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Wohngebietes § 4 BauNVO. Der erste Teilabschnitt ist bereits abgeschlossen. Hier wurde eine Pflegeeinrichtung mit Wohnen entwickelt. Im zweiten Bauabschnitt ist die Erschließung zu 60% vorhanden.

Das Ziel der 2. Änderung umfaßt Anpassungen:

1. Änderung der Grünfläche Bereich Turm in Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO
2. Änderung der Baugrenze im nördlichen Bereich Baufeld 6

Dem vorhandenen Wasserturm soll dauerhaft eine Nutzung zugeführt werden, dazu ist im Bereich des Wasserturms die Änderung von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche erforderlich. Entlang der Erschließungsstraße wird die Grünfläche ausgeglichen.

Die nördliche Baugrenze Baufeld 6 soll im nördlichen Bereich begradigt werden.

Die 2. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Dies ist möglich, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Biederitz wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen: Flurstücksnummern 10501, 10500, 10499, 10498, 10497, 10496, 10411, 10410, 10408, 10406, 10405, 10404, 10403, 917/37, 37/7 und 37/9.

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Die Gemarkung Biederitz befindet sich im Elbtal, ein Urstromtal aus der Saalevereisung. Über den Kiesen und Sanden befinden sich bis zu 2,0 m starke Schlickablagerungen. Es überwiegen mineralische Nassböden, vereinzelt stehen Talsandflächen an.

Das Relief ist sehr eben. Biederitz liegt im gemäßigten mitteldeutschen Binnenlandklima mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9° C und einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von ca. 530 mm.

5.2. Realnutzung

Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um ein zum Teil bebautes, aber vollerschlossenes Wohngebiet.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Im Umfeld gibt es sehr unterschiedliche Bebauungsstrukturen. Im Süden befindet sich die Feuerweherschule des Landes Sachsen-Anhalt und im Osten gewerblich genutzte mehrgeschossige Gebäude (u.a. Gemeindeverwaltung der Gemeinde Biederitz).

Der Parkweg mit Wohnbebauung, gewerblicher Nutzung und Wald grenzt im Norden an. Im Westen befindet sich lockere Wohnbebauung, welche u.a. aus Gartenland entstanden ist.

Nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse sind von dem o. g. Vorhaben mehrere archäologische Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) betroffen. Veränderungen bedürfen nach § 14 Abs. 1+2 DenkmSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Der vollständig ausgefüllte Antrag ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land einzureichen.

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbezugsraum des Wasserturms (Flur 4, Flurstück 10404) und unterliegt damit im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben in diesem Plangebiet stehen damit nach Maßgabe von § 14 Abs.1 Nr.3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich wurde durch die anliegende Kreisstraße K 1010 „Biederitzer Straße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie und Telekommunikation wurde bereits realisiert. Ein Feuerlöschwasserentnahmefontänne wurde errichtet.

Das Regenwasser soll im Geltungsbereich zur weiteren Nutzung aufgefangen (Zisternen) und überschüssiges Wasser daselbst versickert werden.

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Die Gemeinde Biederitz befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Jerichower Land. Das B-Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortschaft Heyrothsberge.

Die gegenwärtige Nutzung wird durch eine Teilbebauung (Pflegeeinrichtung) im Osten und ein vollerschlossenes, aber nicht bebautes Wohngebiet geprägt. Die Bebauung soll im Jahr 2026 beginnen. Die angrenzenden Nutzungen sind Wohn- und Gewerbegebiete sowie Waldflächen.

6. Planungsinhalt

Mit der 2. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes soll der vorhandene Wasserturm dauerhaft einer privaten Nutzung zugeführt werden, hierzu ist im Bereich des Wasserturms die Änderung von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche erforderlich. Entlang der Erschließungsstraße wird die Grünfläche ausgeglichen.

Die nördliche Baugrenze Baufeld 6 soll im nördlichen Bereich begründet werden.

Flächenübersicht:

Fortgeltender B-Plan

Geltungsbereich	4,74 ha
Wohnbaufläche	2,35 ha
Wald	1,02 ha
Grünfläche	0,92 ha
Straßenverkehrsfläche	0,45 ha

6.1. Örtliche Bauvorschrift entsprechend § 85 BauO LSA

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA erlassen.

1. Dächer von Häusern werden mit einer Dachneigung von 25° - 48° festgesetzt.
2. Grundstückseinfriedungen entlang von öffentlichen Flächen sind ausschließlich
 - a) in Form von Holz- oder Steinoberflächen bis in eine Höhe von 1,55 m
 - b) in Form von gemauertem Sockel und Pfeiler mit schmiedeeisernen, sichtfreien Elemente mit einer Gesamthöhe von maximal 1,55 m
 - c) in Form von einer Heckenbepflanzung mit einer Gesamthöhe von maximal 1,55 m zulässig.Ausdrücklich ausgeschlossen sind Stabmattenzäune und Holzlamellenzäune.
3. Nebenanlagen, wie Garagen und Carports sind mindestens 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.
4. Beim Einsatz von Photovoltaik-Anlagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:
 - die Umrandung / Einfassung der Module ist der Modulfarbe anzupassen
 - die Module sind möglichst nah am Bauwerk liegen oder in dieses eingelassen sein
 - das Aufständern (differenten Winkel zwischen Bauwerk und Modul) wird ausgeschlossen
5. Die Errichtung von Wohngebäuden und Garagen im Blockhausstil oder mit Holzfassaden ist nicht zulässig.

7. Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der Kompensation

Die Zuordnung des denkmalgeschützten Wasserturmes in das allgemeine Wohngebiet führt zu einer geringen Verschiebung der Flächenanteile. Die öffentliche Grünlandfläche mit Hecke (Ausgleichsmaßnahme A2) wird um 120 m² verringert und dem allgemeinen Wohngebiet zugeführt.

Hieraus entsteht eine geringe Erhöhung des Kompensationsbedarfes, welcher jedoch durch den ausgewiesenen Kompensationsüberschuß von 15.285 Wertpunkten aufgefangen wird.

Der nunmehr ermittelte Kompensationsüberschuß beträgt 14.085 Biotopwertpunkte.

		Biotopwert	Fläche (m²)		Fläche x Biotopwert		
			vorher	nachher	vorher	nachher	
Ziergarten	1. Änderung	6	928	5.568	4.969	29.814	
	2. Änderung				5.089	30.534	
	Differenz					720	
Grünlandfläche mit Hecke (A2)	1. Änderung	16	0	450	0	7.200	
	2. Änderung					330	5.280
	Differenz						-1.920
Kompensationsdefizit 2. Änderung						-1.200	
Kompensationsüberschuß 1. Änderung						15285	
Kompensationsüberschuß 2. Änderung						14.085	