

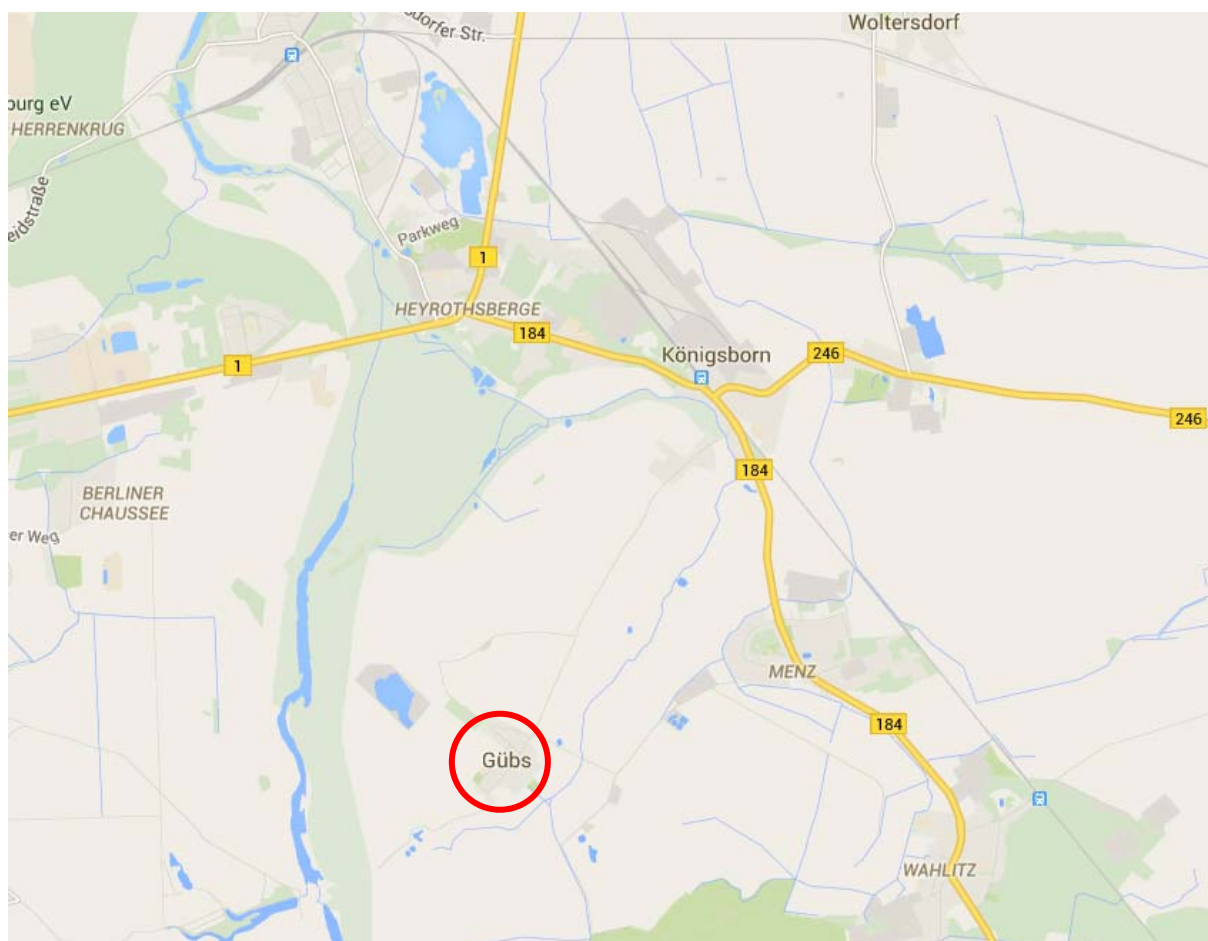


# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

---

**Begründung zum Bebauungsplan für das Gebiet  
Nr. 10 „Dorfstraße 23“ in Biederitz OT Gübs**

**mit örtlicher Bauvorschrift entsprechend § 85 BauO LSA**



**Fassung:  
Stand:**

**Satzung  
Juli 2023**

---

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](mailto:a.lange@lange-juerries.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSERFORDERNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1.</b>	<b>Natürliche Grundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>5.2.</b>	<b>Realnutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3.</b>	<b>Eigentumssituation.....</b>	<b>6</b>
<b>5.4.</b>	<b>Bebauung und Gebäudestruktur .....</b>	<b>6</b>
<b>5.5.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>6</b>
<b>5.6.</b>	<b>Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung .....</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSGEHALT .....</b>	<b>7</b>
<b>7.1.</b>	<b>Intention des Planes / Leitvorstellung .....</b>	<b>7</b>
<b>7.2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>7</b>
<b>7.3.</b>	<b>Begründung wesentlicher Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
7.3.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>9</i>
7.3.2.	<i>Festsetzungen nach Maß der baulichen Nutzung .....</i>	<i>9</i>
7.3.3.	<i>Festsetzungen zur Bauweise und überbaubare Grundstücke.....</i>	<i>10</i>
7.3.4.	<i>Örtliche Bauvorschrift entsprechend § 85 BauO LSA.....</i>	<i>11</i>
7.3.5.	<i>Flächenbilanz.....</i>	<i>12</i>
7.3.6.	<i>Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange .....</i>	<i>13</i>
<b>8.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>15</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- 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), zuletzt mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660),
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209),
- 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 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## **2. Verfahrensstand**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet „Dorfstraße 23“ in Biederitz OT Gübs wurde in der Sitzung am 21.10.2021 durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gefaßt und ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land vom 31.01.2022 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht lagen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 08.03.2022 bis einschließlich 11.04.2022 im Verwaltungsamt der Gemeinde Biederitz, Berliner Straße 25, 39175 Biederitz, OT Heyrothsberge aus. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2022. Die eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen fanden Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes, welcher zur Auslegung durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Mit Schreiben vom 18.04.2023 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Der Abwägungskatalog liegt als Anlage bei.

## **3. Planungserfordernis**

Industriegesellschaftliche Normen prägen heute im ländlichen Raum nicht nur die Erwerbsstruktur, sondern auch das Freizeitverhalten. Eine entscheidende Rolle spielt in diesem Zusammenhang auch die im Zuge der Industrialisierung erfolgte Trennung von Wohnen und Arbeit. Die Mehrzahl der ländlichen Arbeitnehmer und auch ein erheblicher Teil der Schüler pendeln heute außerhalb der Wohngemeinde.

Auch andere Tätigkeiten wie Einkaufen, Behördengänge, Arztbesuch, Fortbildungsmaßnahmen führen die Landbewohner ebenfalls oft außerhalb des Dorfes. Nicht selten wirken manche Dörfer tagsüber wie verwaist. Dörfer, deren Bewohner ursprünglich am Ort in der Landwirtschaft oder im örtlichen Gewerbe arbeiteten, sind z. T. innerhalb einer Generation zu reinen Wohn- und Schlafgemeinden geworden. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch den Zuzug von Städtern, der vielerorts in den traditionell landwirtschaftlich geprägten Siedlungen zum Entstehen von Eigenheimgürteln und Neubausiedlungen führte. Diese Monofunktionalität hat zu einer tiefgreifenden Verdünnung des sozialen und kommunikativen Lebens geführt.

Notwendig sind gemeindlich erarbeitete bzw. abgestimmte Konzepte für die künftige Siedlungsentwicklung und Infrastrukturausstattung. Hier wird eine neue Planungskultur erforderlich, die diese Monofunktionalität nicht als hinzunehmendes Ereignis, sondern als Chance zur Gestaltung, zur Weckung neuer Attraktivitäten und Vergrößerung von Lebensqualität begreift.

Eine wesentliche Voraussetzung ist sicherlich, die tatsächlichen individuellen Entwicklungsoptionen für ländliche Räume aufzuzeigen und damit das territoriale Kapital, also die Begabungen der Region einschließlich ihrer Bewohner, nutzbar zu machen. Prinzipiell sollte der Schwerpunkt auf regionale Entwicklung, nicht auf Erhaltung liegen. Dies bezieht sich nicht nur auf die ökonomische Stabilisierung und Wei-

terentwicklung von dörflichen Strukturen, sondern auch auf eine aktive Neuinterpretation und symbolische gesellschaftliche Inwertsetzung der ländlichen Räume.

Die im Geltungsbereich befindlichen Freiräume ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung werden in ihrer Entwicklung durch planungsrechtliche Unwägbarkeiten behindert, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes klargestellt werden sollen.

#### 4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Biederitz OT Gübs wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Gübs, Flur 3

Flurstücke: 71/9, 71/10, 182/71 und 340/136

Der Geltungsbereich wird umgrenzt:

im Norden von der St. Andreas Kirche,  
im Nordosten, Nordwesten und Südwesten von Wohnbebauung sowie  
im Südosten von Grünland, derzeit als Weideland für Pferdehaltung genutzt.



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

## **5. Bestand**

### **5.1. Natürliche Grundlagen**

Die Gemarkung Gübs 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. Gübs 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 hauptsächlich um zwei ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhöfe, welche in der Vergangenheit aufgrund des Verfalles abgerissen worden.

### **5.3. Eigentumssituation**

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

### **5.4. Bebauung und Gebäudestruktur**

Im Westen gibt es eine dörfliche Bebauung von Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger durch landwirtschaftliche Nutzung geprägte Bauweise. Im Norden befindet sich die Kirche „St. Andreas“, im Süden schließt sich Grünland an, welches als Weideland genutzt wird.

### **5.5. Erschließung**

Der Planungsbereich wird durch die anliegenden Verkehrsfläche „Dorfstraße“ verkehrstechnisch erschlossen. Die Verkehrsflächen wurden nach dem Hochwasser 2002 bedarfsgerecht ausgebaut.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation ist durch die Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Sie erfolgt über die „Dorfstraße“.

Entsprechend Brandschutzkonzeption der Gemeinde Biederitz sind keine weiteren Maßnahmen oder ein Ausbau erforderlich. Die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Entnahmestellen sind ausreichend hinsichtlich Anzahl und Kapazität (Flachspiegelbrunnen im Kurvenbereich der angrenzenden Dorfstraße).

## **5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung**

Die Gemeinde Biederitz OT Gübs befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Jerichower Land. Der Geltungsbereich des B-Plangebietes befindet sich im Ortskern der Ortschaft Gübs und hat eine Größe von 0,93 ha. Die umgebenden Grundstücke sind bebaut mit Wohnhäusern, Ställen und Scheunen und als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

## **6. Planungseinschränkungen**

Aus derzeitiger Sicht sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt im Umgebungsschutz folgender Kulturdenkmale:

- Dorfstraße, Dorfkirche
- Dorfstraße (Lage: auf dem Kirchhof), Kriegerdenkmal
- Dorfstraße 32, Taubenturm
- Dorfstraße 32, Toranlage

Maßnahmen an den genannten Denkmälern und in deren Umgebungsbereich unterliegen grundsätzlich dem gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

## **7. Planungsinhalt**

### **7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung**

Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches als „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß §5a BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung der ehemals ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zu Wohnzwecken sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im Sinne der Baunutzungsverordnung.

### **7.2. Städtebauliches Konzept**

Die Gemeinde Biederitz mit den Ortsteilen Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) im Ordnungsraum, welcher sich aus dem Verdichtungsraum (hier: Oberzentrum Magdeburg und angrenzende Gemeinden mit hohem Verflechtungsgrad) und aus dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammensetzt. Die Gemeinde Biederitz gehört dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum an, welcher einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum aufweist. Dieser Raum verfügt mithin über Standortvorteile, die zum Wohle der Gesamtentwicklung der Region abgestimmt, jedoch nicht zu Lasten des Ober-

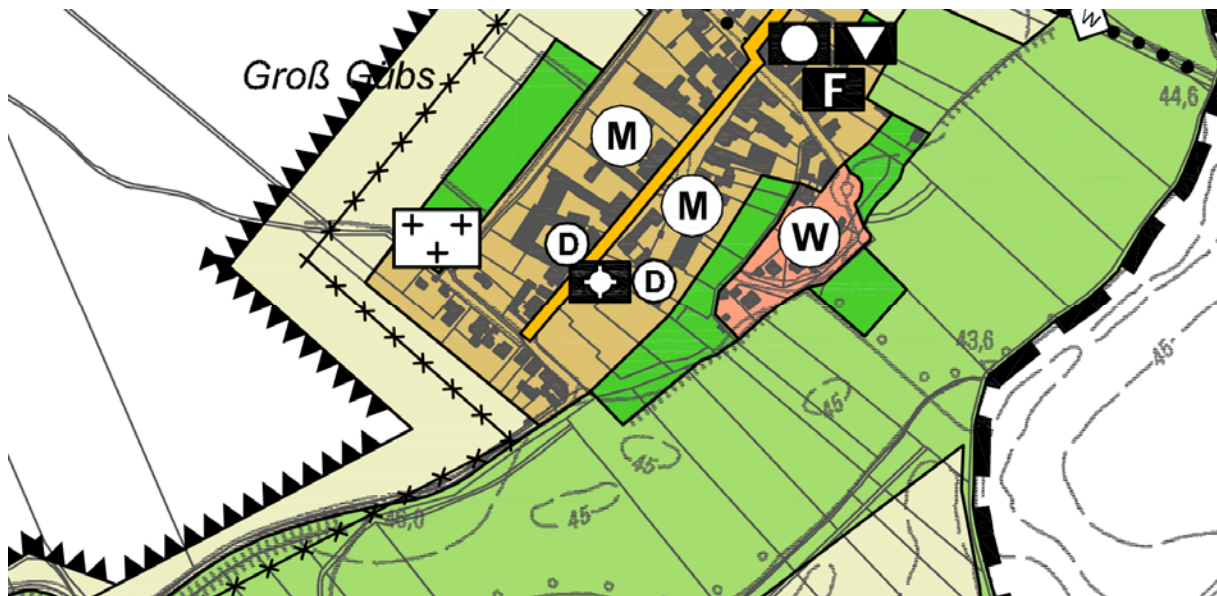
zentrums Magdeburg entwickelt werden sollen. Zur Entwicklung des den Verdichtungsraum umgebenden Raumes gibt der LEP u.a. vor, dass die interkommunale Abstimmung und Kooperation in diesem Raum auf die Stärkung der Zentralen Orte auszurichten ist.

Die Gemeinde Biederitz besitzt keine zentralörtliche Funktion und hat demnach ihre städtebauliche Entwicklung gemäß dem LEP auf die Eigenentwicklung auszurichten. Als Eigenentwicklung wird dabei in der Begründung ausdrücklich lediglich die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zulegende Entwicklung einer Gemeinde definiert, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg ist in Aufstellung und wurde zur Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung von der Regionalversammlung am 29.09.2020 beschlossen.

Der ländliche Raum im Einzugsbereich des Verdichtungsraumes (angrenzend an den Verdichtungsraum) wurde konkretisiert und gilt für die Gemeinde Biederitz. Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (RP MD 2006) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches von Gübs, außerhalb von Festlegungen.

Für die Gemeinde Biederitz liegt ein gesamtgemeindlicher rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor. Hier ist der zu bebauende Bereich des Plangebiets als gemischte Baufläche sowie der südöstliche Bereich als Grünfläche vorgesehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Voraussetzung für die Wiedernutzung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.



Die Ausweisung soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß §5a BauNVO mit örtlichen Bauvorschriften erfolgen, um das Dorfbild als auch die Möglichkeit der weiteren Ansiedlung zu erhalten. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Vorhaben mit einer Nachverdichtung innerörtlicher Wohnflächen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.



### **7.3. Begründung wesentlicher Festsetzungen**

#### **7.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als Dörfliches Wohngebiet entsprechend § 5a BauNVO vorgesehen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

werden ausgeschlossen.

#### **7.3.2. Festsetzungen nach Maß der baulichen Nutzung**

§ 17 BauNVO gibt für Dörfliche Wohngebiete als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 vor. Um den Charakter der umliegenden Grundstücksgrößen und deren Bebauung zu erhalten werden für die Baufelder der verdichtenden Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sowie eine Wohnnutzung über dem zweiten Vollgeschoß ausgeschlossen. Es sind 8 Grundstücke für dörfliches Wohnen geplant.

### **7.3.3.        *Festsetzungen zur Bauweise und überbaubare Grundstücke***

Die verdichtende Bebauung der Baufelder wird in offener Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen festgesetzt. Die Baufelder wurden mit einem Abstand zur Bebauung und dem Geltungsbereich von mind. 3 m angeordnet.

Das Baufeld 1 wird über die Dorfstraße und die private Verkehrsfläche erschlossen, die Baufelder 2-4 lediglich über die private Verkehrsfläche.

Zusätzliche Grundstückzufahrten für den Geltungsbereich sind aufgrund der schlechten Einsehbarkeit, der schmalen Dorfstraße im Bereich der Haus-Nummern 24-26 und der dargestellten verkehrliche Erschließung nicht erwünscht. So begründet sich die Festsetzung der nicht überfahrbaren Fläche.

Aufgrund der Anzahl an erschlossenen Baugrundstücke wird am Beginn der privaten Anliegerstraße beidseitig eine Aufstellfläche für Abfallbehälter festgesetzt.

Die private Grünfläche resultiert aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Es erfolgt keine weitere Zweckbestimmung, da hier keine städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest den Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden.

Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen resultiert aus einer Anpflanzung entlang der Dorfstraße, welche nunmehr lediglich durch die Realisierung von Parkflächen unterbrochen wird.

#### **7.3.4.      Örtliche Bauvorschrift entsprechend § 85 BauO LSA**

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutz/ Wirkraum von Denkmalen (i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 1 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA). Dazu gehört die Dorfkirche und die Toranlage der Dorfstraße 32.

Das Gelände der Dorfkirche befindet sich im nördlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches. Bei der Kirche handelt es sich um einen spätromanischen Bruchsteinbau. Die Kirche wurde nach dem Krieg und der Elbeflut 2002 in mehreren Etappen schrittweise wieder aufgebaut und saniert.



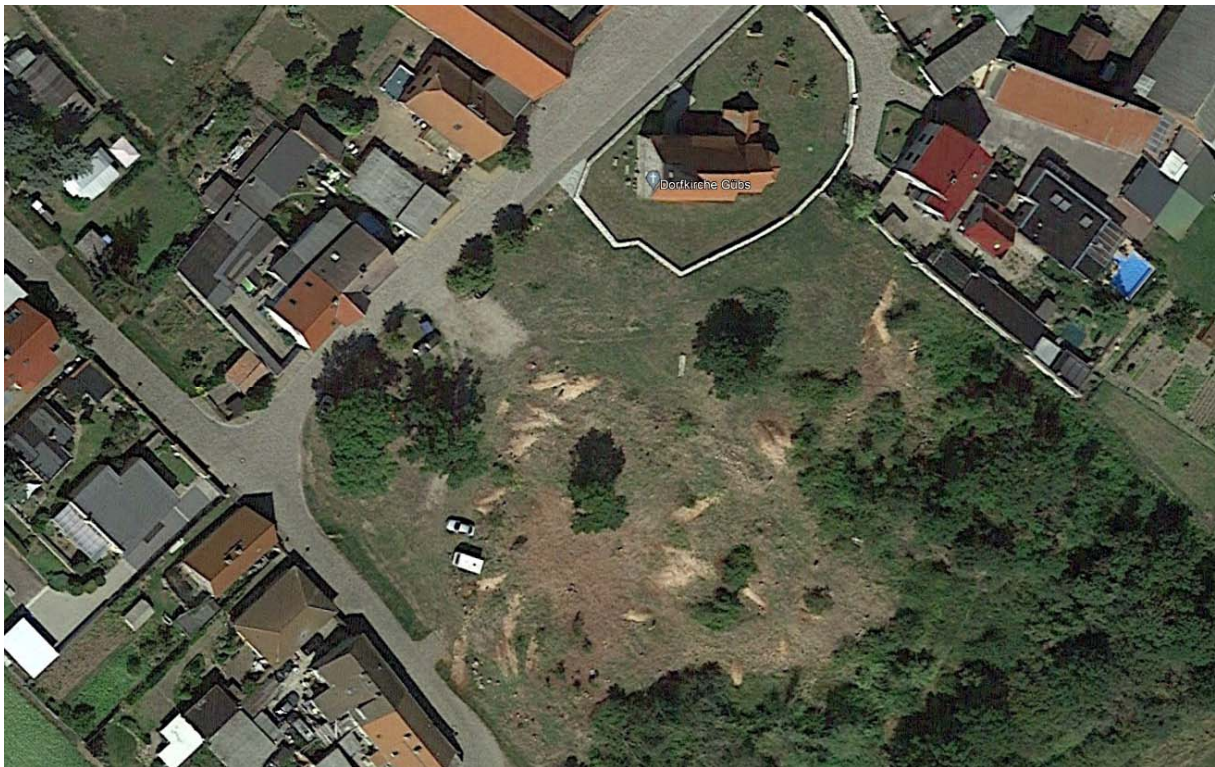
Postkarte aus 1910

Zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

1. Die Dachformen des Dorfgebietes sollen übernommen und der Baustil „Stadtvilla“ unterbunden werden. Ausschließlich zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48°. Das angrenzende Umfeld einschließlich der denkmalgeschützten Kirche St. Andreas entspricht diesem Baustil, welcher hiermit auch in Anlehnung der damaligen Bebauung erhalten bleibt. Die Traufhöhe wird aufgrund der umliegenden Bebauung auf maximal 4 m festgesetzt.
2. Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern und Holzzäunen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur bis in eine Höhe von 1,40 m zulässig.
3. Eine zusätzliche Grundstückseinfriedung, entlang der das Flurstück 178/71 (Kirche) begrenzenden Natursteinmauer, ist mit einem Abstand von 0,5 m statthaft. Alternativ ist auf Antrag bei der Gemeinde Biederitz eine Erhöhung

der vorhandenen Grundstückseinfriedung, in gleicher Art und Weise des bereits bestehenden schmiedeeisernen Zaunes auf Natursteinmauerwerk, genehmigungsfähig.

4. Beim Einsatz von Photovoltaik-Anlagen sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:
  - die Umrandung der Module ist der Modulfarbe anzupassen,
  - die Module sollen möglichst nah am Bauwerk liegen oder in dieses eingelassen sein und
  - das Aufständern (differenten Winkel zwischen Bauwerk und Modul) wird ausgeschlossen.
5. Die Baugestalt von Vorhaben ist so zu wählen, daß ortsübliche, traditionelle Materialien und Farbtöne verwendet werden, um Ablenkungseffekte zu vermeiden. Ein Abstimmungsergebnis mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist den Unterlagen zum Bauantrag bzw. des Genehmigungsverfahrens beizufügen.



Bestand Luftbild aus 08/2020

#### **7.3.5. Flächenbilanz**

Fläche des Geltungsbereiches	0,93 ha
davon:	
Dörfliches Wohngebiet	0,57 ha
Verkehrsflächen	0,06 ha
Grünflächen	0,30 ha

### 7.3.6. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange

Nr. Pkt.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			Ehemals genutzte Flächen von Hofstellen erfahren eine Wiedernutzung, Bauland entsteht
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			innerörtliche Ansiedlung von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen wird ermöglicht
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			Fortentwicklung des Dorfkernes gefördert
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt

07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		X		nicht erkennbar
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X		nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht berührt
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,		X		nicht berührt
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht berührt
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X		nicht erkennbar
08.	die Belange				
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	X			Ansiedlung von Landwirtschaft und Gewerbe wird möglich
b)	der Land- und Forstwirtschaft	X			Ansiedlung von Landwirtschaft wird möglich



c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			Schaffung von Arbeitsplätzen wird durch die Ansiedlung von Landwirtschaft und Gewerbe möglich
d)	des Post- und Telekommunikationswesens	X			Entwicklung von Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit	X			Entwicklung von Nutzungen in der Ortschaft vermeidet zusätzlichen Infrastrukturaufwand in der Peripherie, Nutzung vorhandener Netze
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		nicht erkennbar
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X		nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	X			Der Bestand der landwirtschaftlich geprägten Ortschaft wird gesichert.
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

## 8. Umweltbericht

Das Plangebiet soll als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen und entsprechend dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht dient nach Vorgaben durch das Baugesetzbuch der Beschreibung und Bewertung von umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, kulturelles Erbe, fachrechtliche Schutzgebiete sowie deren Wechselwirkungen.

Es konnte dargestellt werden, dass für den Menschen und die menschliche Gesundheit geringe, für Pflanzen und Tiere geringe bis hohe, für den Boden mittel- hohe, für Wasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild wie auch Denkmal-/Kulturgüter und in der Nähe befindliche Schutzgebiete keine bis geringe Beeinträchtigungen absehbar sind.

Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen sind vier Vermeidungsmaßnahmen anzuwenden:

- V 1 – Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- V 2 – Erfassung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Arten vor Baubeginn
- V 3 – Vorgezogene Anlage von Ersatzhabitaten für Zauneidechsen (= M 2<sub>CEF</sub>)  
(Sicherung durch Grunddienstbarkeit)
- V 4 – Unattraktivmachung und ggf. Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Bei der Bilanzierung der Eingriffe konnte ein Defizit von 50.935 Wertpunkten sowie ein nötiger Ausgleich von 15 Ersatzbäumen ermittelt werden. Zum Ausgleich dieser Eingriffe dient die Maßnahme M1:

M 1 – Kompensationsausgleich durch Ökopool-Maßnahme

Bei Ankauf von ca. 51.000 Ökopunkten, sind die Eingriffe als multifunktional ausgeglichen anzusehen. Gleichzeitig sind durch die Baumpflanzungen im Ökopoolprojekt die 15 zu ersetzenden Bäume als ausgeglichen anzusehen. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.

Anlage:

Umweltbericht