



# Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

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

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



## Zusammenfassende Erklärung

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 das Verfahren dem Satzungsbeschuß durch den Gemeinderat am 28.09.2023 abgeschlossen.

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.

Für den Bereich in der Gemarkung Biederitz OT Gübs wurde 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.



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.

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“.

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 verkehrlichen Erschließung nicht erwünscht. So begründet sich die Festsetzung der nicht überfahrbaren Fläche.

Es sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden. Jedoch liegt das Planungsgebiet 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.

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.

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.

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. Es sind 8 Grundstücke für dörfliches Wohnen geplant.

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.

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.

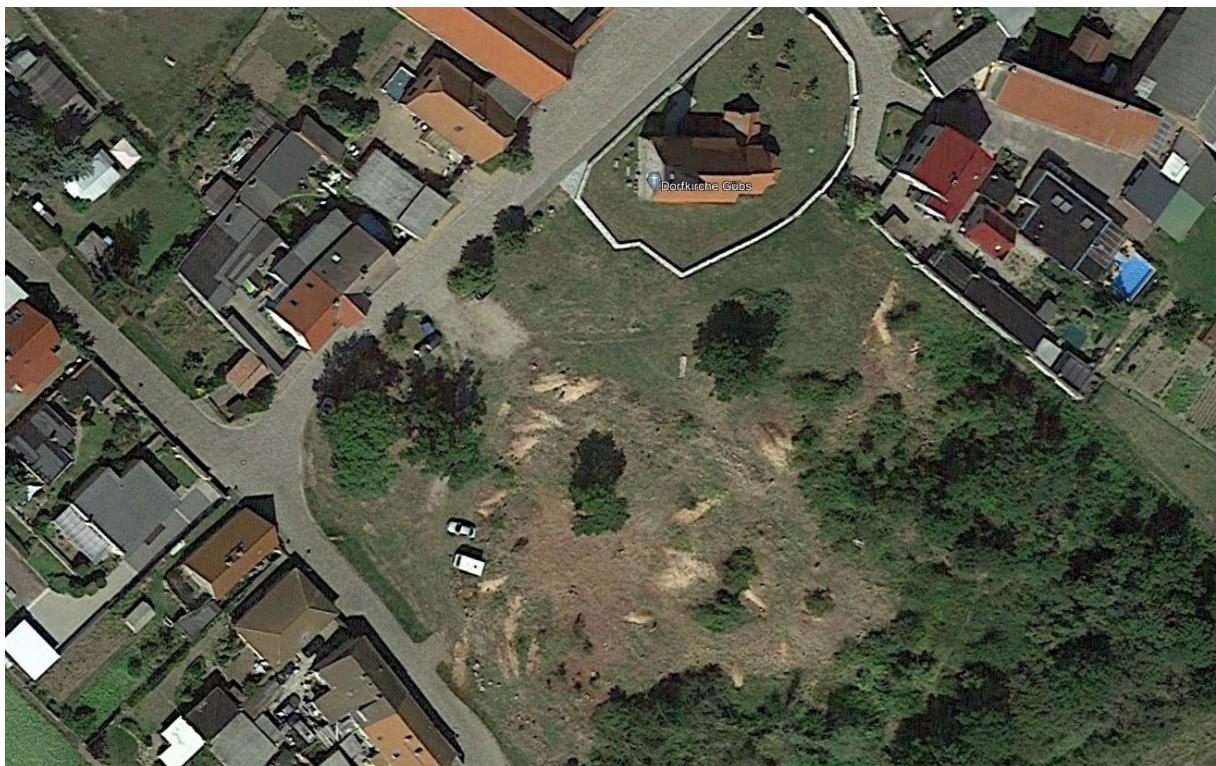
1. Die Dachformen des Dorfgebietes sollen übernommen und der Baustil „Stadtvilla“ unterbunden werden. Ausschließlich zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48°. Das angrenzende Umfeld einschließlich der denkmalgeschützten Kirche St. Andreas entspricht diesem 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 (differenter 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 Genehmigungsfreistellungsverfahrens beizufügen.



Bestand Luftbild aus 08/2020

Der als Anlage beigelegte Umweltbericht dient nach Vorgaben durch das Baugesetzbuch der Beschreibung und Bewertung von umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzwerte 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. Auffang 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 ersetzenen Bäume als ausgeglichen anzusehen. Es verbleibt kein Kompensationsdefizit.