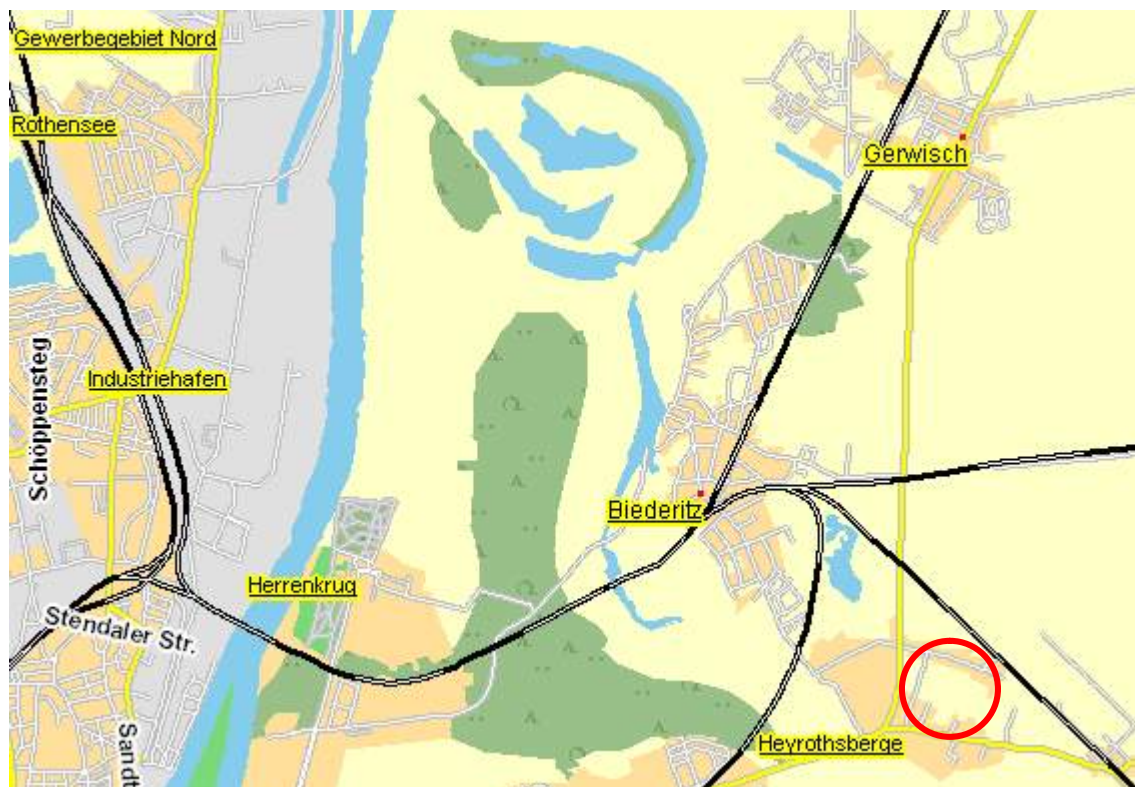




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58/2023
für das Gebiet „Friedensstraße-Nordseite“ in Biederitz, OT Heyrothsberge**

mit örtlicher Bauvorschrift entsprechend § 85 BauO LSA



**Fassung:
Stand:**

**Entwurf
Januar 2026**

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	4
5.3.	Eigentumssituation.....	4
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur	5
5.5.	Erschließung	5
5.6.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	5
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	5
7.	PLANUNGSGEHALT	5
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	5
7.2.	Städtebauliches Konzept.....	6
7.3.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung	7
7.3.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>7</i>
7.3.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung</i>	<i>7</i>
7.3.3.	<i>Örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA.....</i>	<i>7</i>

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- 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 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2025 (GVBl. LSA S. 748, 762)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 des Bebauungsplanes Nr. 58/2023 für das Gebiet „Friedensstraße-Nordseite“ in Biederitz, OT Heyrothsberge wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz in seiner Sitzung vom 23.03.2023 gefasst.

Die Erarbeitung eines Vorentwurfes wurde begleitet von Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange und Behörden.

Mit Schreiben vom 26.03.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht lag in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 öffentlich aus.

3. Planungserfordernis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhausbebauung entstehen.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Heyrothsberge wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes sind hierbei folgende Flurstücke betroffen: Flur 4, Flurstücksnummern 14/33, 14/34, 14/35, 14/36 und 10430.

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 mitteleuropäischen 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 Laubgehölzflächen und Staudenfluren. Die Flächen werden nicht genutzt.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Im Umfeld gibt es eine relativ einheitliche Bebauung (Breitscheidstraße, Friedensstraße, Am Fuchsberg); bestehend aus ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung mit Satteldächern. (Einfamilienhäuser, Dachneigung zwischen 25° und 45°).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen diese Bebauung zu.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die anliegende Verkehrsfläche „Breitscheidstraße“ und „Friedensstraße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die versorgungstechnische Erschließung hinsichtlich Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation kann durch die Ver- und Entsorgungsträger gesichert werden.

Das Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Verwendung aufzufangen oder daselbst zu versickern.

Die Erschließung soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, welcher innerhalb eines städtebaulichen Vertrages die Ver- und Entsorgung durch entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen sicherstellt.

Da der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet, militärisch genutzte Fläche) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollte die Fläche vor dem Beginn von künftigen Bauarbeiten auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln überprüft werden.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,24 ha
davon:	
Wohnbaufläche	1,05 ha
Straßenverkehrsfläche	0,18 ha
Grünfläche:	0,01 ha

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Planungsbereich stellt zum heutigen Zeitpunkt eine nicht genutzte brachliegende Offenfläche mit Laubgehölzen und Staudenfluren dar.

6. Planungseinschränkungen

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

Aus dem Areal des Geltungsbereiches sind archäologische Kulturdenkmale bekannt. Auf die Berücksichtigung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt wird hingewiesen.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

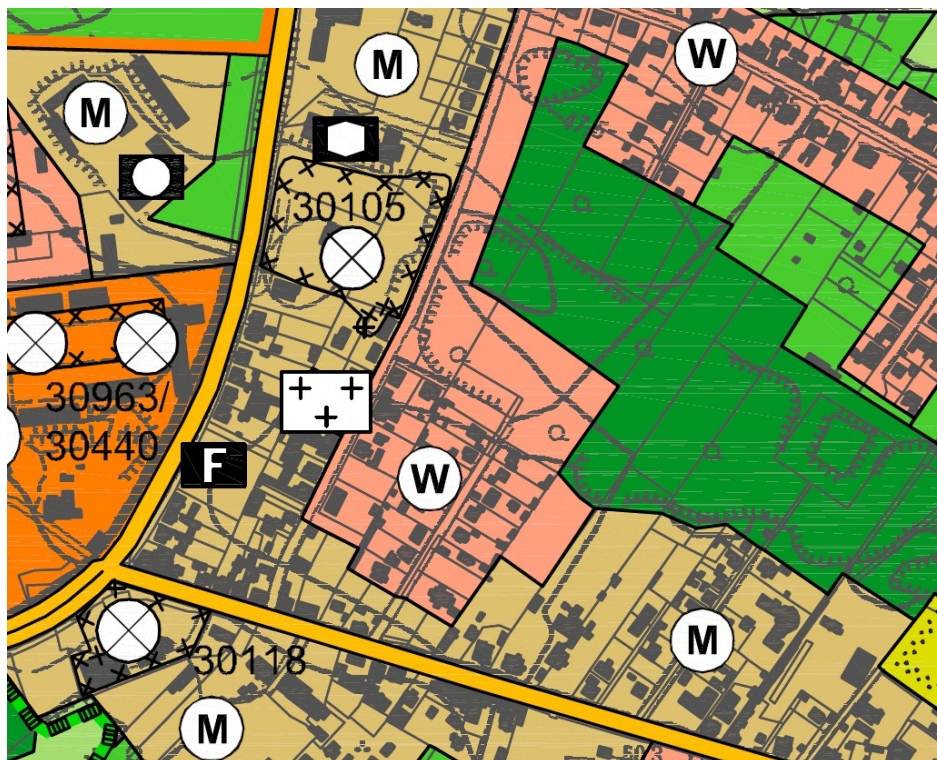
Mit diesem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung des gesamten Geltungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Wohnbauflächen entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes.

7.2. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Biederitz mit den Ortsteilen Biederitz, Gerwisch, Gübs, Heyrothsberge, Königsborn und Woltersdorf befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) 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 Oberzentrums Magdeburg entwickelt werden sollen. Zur Entwicklung des den Verdichtungsraum umgebenden Raumes gibt der LEP 2010 im Ziel Z 11 u. a. eindeutig 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 2010 Ziel Z 26 auf die Eigenentwicklung auszurichten. Als Eigenentwicklung wird dabei in der Begründung zu Z 26 ausdrücklich lediglich die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende 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.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Planungszielen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz sowie der aktuellen Nachfrage nach Wohngebietsflächen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz OT Heyrothsberge

Der Geltungsbereich schließt die Lücken der Wohnbebauung zwischen den Straßen „Breitscheidstraße“ und „Friedensstraße“.

Derzeit verfügt die Friedensstraße über keine Wendemöglichkeit für Schwerlastfahrzeuge, wie Müllabfuhr oder Feuerwehr und endet als Sackgasse. Mit dem vorliegenden B-Plan wird diesem Mißstand mit einer Wendeanlage (Kreisel mit Aufenthaltsfunktion) Rechnung getragen. Die Breitscheidstraße und die Friedensstraße werden für den Radfahrverkehr und Fußgänger verkehrstechnisch verbunden. Die Nutzung dieser verkehrstechnischen Verbindung durch den WWAZ (Bestandsleitung Schmutzwasser) und die Feuerwehr wird durch eine Fahrbahnbreite von 4 m mit einer abschließbaren Polleranlage gewährleistet. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung wird durch die Gemeinde erlassen und die baulichen Leistungen hierzu im städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

7.3. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

7.3.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen.

7.3.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Die Nutzungen sollen sich hinsichtlich der Parzellengröße und der Baumaße an der prägenden Bebauung der Umgebung orientieren.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
II	Anzahl der Vollgeschosse
E, D	Einzel- und Doppelhäuser

Über dem zweiten Vollgeschoß ist kein Wohnraum zulässig.
Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt.

Beide Festsetzungen dienen dem Erhalt des dörflichen Charakters des Umfeldes.

7.3.3. Örtliche Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

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

Grundstückseinfriedungen entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur bis in eine Höhe von 1,20 m zulässig.

Anlage: Umweltbericht