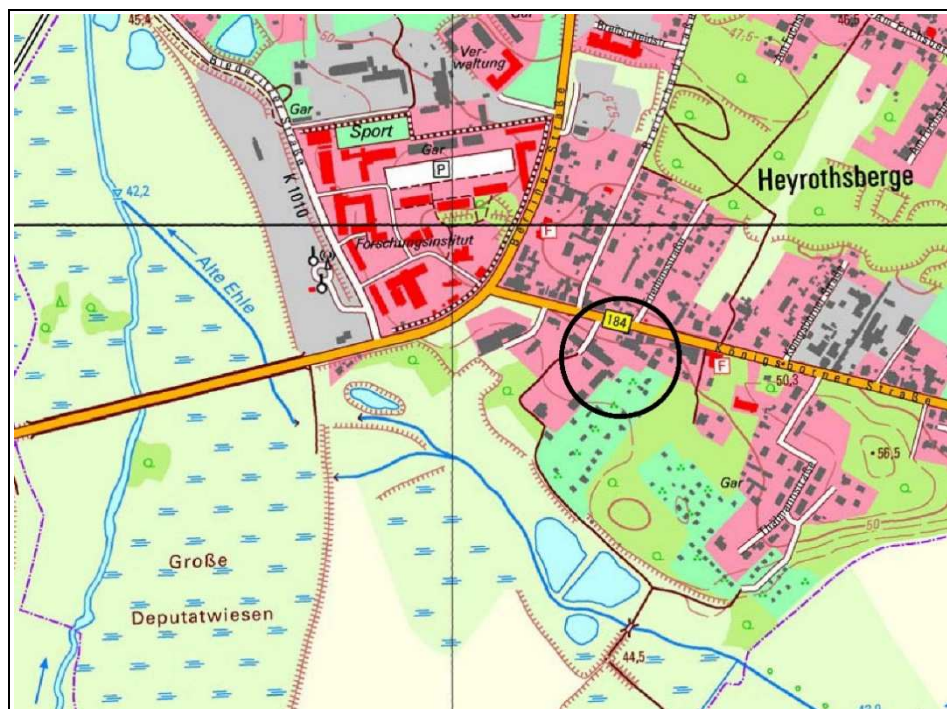




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr.49/2020 "Königsborner Straße 64-65" in der Ortschaft Heyrothsberge im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Februar 2021



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Nutzungen, Entwässerung	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.49/2020 "Königsborner Straße 64-65" in der Ortschaft Heyrothsberge Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372)

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.49/2020 der Gemeinde Biederitz in der Ortschaft Heyrothsberge umfasst das Grundstück Königsborner Straße 64, das gewerblich genutzt wird und Teile des südöstlich davon gelegenen Wochenendhausgebietes, in denen sich eine Wohnnutzung verfestigt hat.

Im Bereich des Wochenendhausgebietes sind seit 2005 / 2006 zwei Wohngebäude vorhanden, die aus ehemaligen Bungalows entstanden sind, in denen ein Dauerwohnen jedoch bauordnungsrechtlich nicht genehmigt wurde. Der Landkreis Jerichower Land hat aufgrund fehlender Genehmigungsgrundlage für das Dauerwohnen die Wiederherstellung des bauordnungsrechtlich zulässigen Zustandes gefordert.

Die Gemeinde Biederitz hat im Rahmen der Prüfung, ob dies als verhältnismäßig einzustufen ist, festgestellt, dass auch eine Wohnnutzung an diesem Standort sich in das bauliche Umfeld der gemischten Baufläche einfügt. Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Er gehört dem Siedlungsbereich der Ortschaft Heyrothsberge an, deren Bebauung durch eine Hofanlage nordwestlich des Grundstückes deutlich weiter in den Außenbereich reicht als im Plangebiet. Im Nordteil des Wochenendhausgebietes, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, sind neben den beiden Wohngebäuden nur zwei Wochenendhäuser aktiv in Nutzung. Problematisch ist jedoch die derzeitige Erschließung des Grundstückes, die vom Außenbereich über landwirtschaftliche Wege führt. Sie ist im Bestand als unzureichend einzustufen.

Die Gemeinde Biederitz hat mit dem Grundeigentümer einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Planungsziel ist die bauordnungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Nordteils des Wochenendhausgebietes zu einem für ein Dauerwohnen geeigneten Gebiet. Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und des Angrenzens einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte und gewerblicher Nutzungen soll das Plangebiet Bestandteil des Mischgebietes südlich der

Königsborner Straße werden. Ziel ist die vornehmliche Sicherung des Wohnanteiles des Mischgebietes im Bereich des ehemaligen Wochenendhausgebietes.

Neben den bereits zwei vorhandenen Wohngebäuden können zwei weitere Einfamilienhäuser entstehen. Hierfür besteht in Biederitz ein Bedarf, der bisher nicht im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes gedeckt werden kann.

Im Bestand ist das Plangebiet als Wochenendhausgebiet einzustufen. Da das Wochenendhausgebiet nahtlos an die gemischten Bauflächen des Ortsteiles Heyrothsberge anschließt, ist es Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortslage Heyrothsberge. Aufgrund der Prägung als Wochenendhausgebiet ist derzeit eine Wohnnutzung nicht zulässig. Die Erschließung ist zu sichern. Dies begründet das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Dies ist vorliegend gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Heyrothsberge und wurde bisher als Wochenendhausgebiet genutzt. Es ist als Baugebiet bebaut und eingefriedet. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden, aufgrund der derzeitigen Prägung als Wochenendhausgebiet aber nicht mit Wohngebäuden bebaut sind. Da mit der Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Mischgebiet eine höhere Verdichtung baulicher Anlagen verbunden ist, dient der Bebauungsplan der Nachverdichtung des Siedlungsbereiches.

Die Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis zu 70.000 m² ist eine Vorprüfung erforderlich.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte 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 Nr.49/2020 der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.092 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

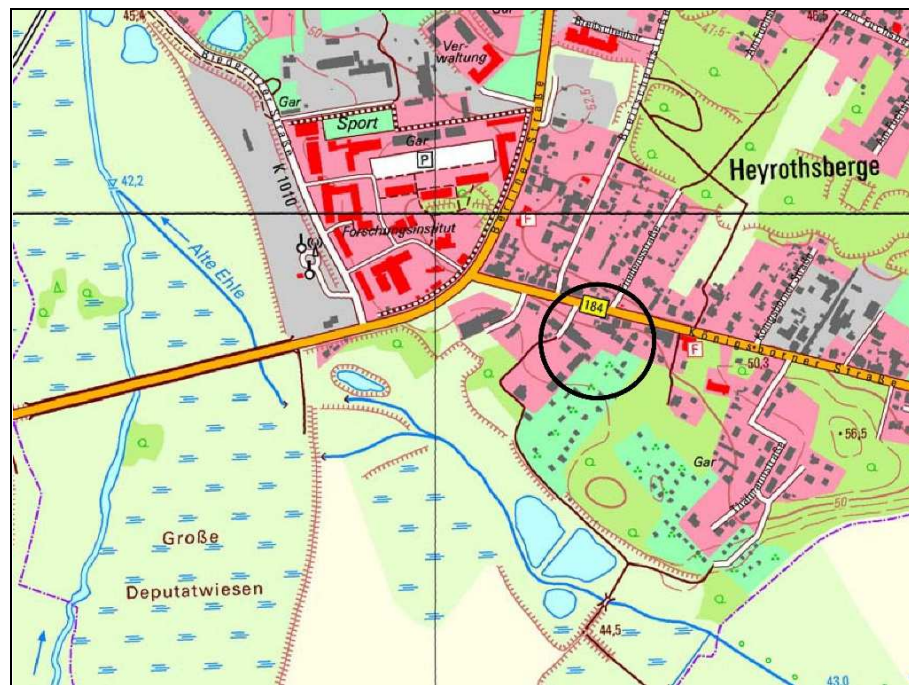
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelenschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 Meter westlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan, der in die Ortslage integriert ist, nicht betroffen.

zu Punkt 4)

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

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Gemeinde



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

Das Plangebiet befindet sich südlich der Königsborner Straße in Heyrothsberge. Es umfasst das Grundstück Königsborner Straße 64, das gewerblich durch eine Autolackiererei genutzt wird und den Nordteil des südöstlich davon gelegenen, ehemaligen Wochenendhausgebietes sowie die neu vorgesehene Zufahrt von der Königsborner Straße.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von Westen beginnend durch die Nordgrenze der Königsborner Straße, die Westgrenze des Flurstücks 78/5, die Nordgrenze eines bestehenden Zufahrtsrechtes über das Flurstück 78/5, die Ostgrenze des Flurstücks 78/5, die Nordgrenze der Königsborner Straße, die Westgrenze des Flurstücks 13/1, die West-, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 10051 und die Südgrenze der Flurstücke 796/12 und 866/12
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 517/80
- im Süden von der in der Planzeichnung bemaßten Abgrenzung der Teilfläche des Flurstücks 10052, die weiterhin Wochenendhausgebiet bleibt

- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 841/78, der Süd-, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 876/78, der Südgrenze des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Flurstück 78/5 und der Westgrenze des Flurstücks 842/78

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 4, Gemarkung Biederitz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 16/3, 78/7 und Teilflächen der Flurstücke 10052, 78/5, 842/78 der Flur 4, Gemarkung Biederitz und angrenzende Teile der Königsborner Straße. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne unmittelbar an.

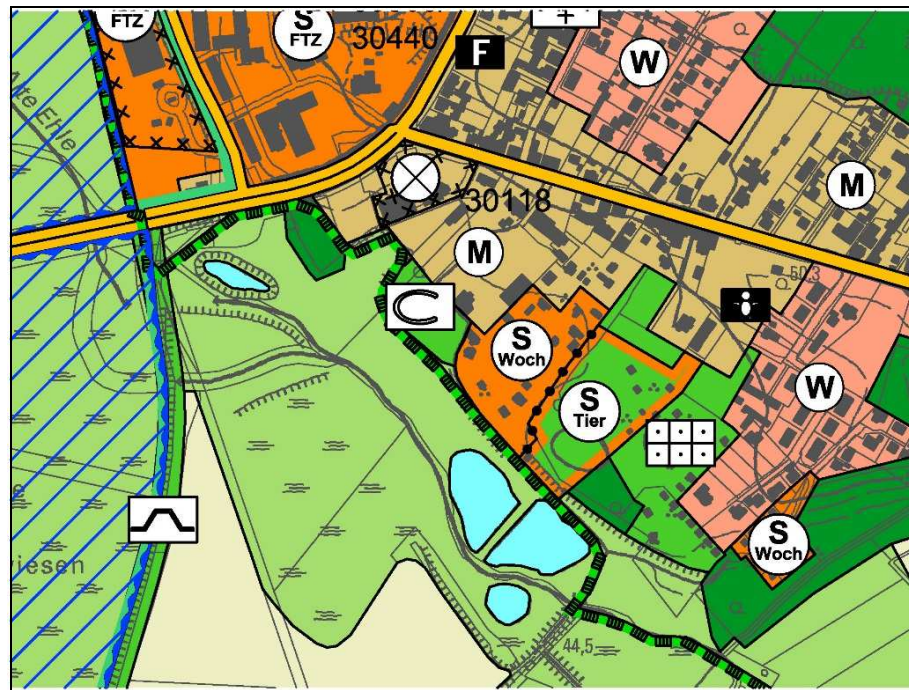
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Königsborner Straße und nördlich weitere gemischte Bauflächen
- im Osten Grünflächen mit Baumbestand
- im Süden die verbleibenden Flächen des Wochenendhausgebietes
- im Westen eine Hofstelle mit Landwirtschaft und Pferdehaltung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes **nicht betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.**

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 28.06.2006 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.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für Biederitz ermittelt. Insgesamt wurde ein Bedarf von 247 Bauplätzen in den Ortschaften Biederitz und Heyrothsberge prognostiziert. Durch die im Flächennutzungsplan bilanzierten Baugebiete wird dieser Bedarf nur teilweise abgedeckt. Es besteht ein Fehlbedarf von 52 Bauplätzen für den Einfamilienhausbau. Das Plangebiet kann zur Deckung dieses Fehlbedarfes nur einen kleinen Beitrag leisten. Es wurde im Flächennutzungsplan nicht als zusätzliches Baugebiet berücksichtigt, da bereits eine Wohnnutzung (wenn auch nicht genehmigt) vorhanden ist und die anderen Nutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes noch stabil ausgeübt wurden. Zu den bereits bestehenden Wohngebäuden können im Plangebiet 2 Einfamilienhäuser errichtet werden. Dies trägt nur in geringem Umfang zur Deckung des Fehlbedarfes an Bauplätzen in Biederitz bei. Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.49/2020 beträgt ca. 7.548 m². Die Baugrundstücke befinden sich in 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 Sandböden 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilt mit, dass sich im Plangebiet ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal befindet. Die morphologische Lage von Heyrothsberge ist gekennzeichnet durch ein von Nordwesten nach Südosten streichendes ausgedehntes Düngelände von 2 Kilometer Länge und 1 Kilometer größter Breite. Es wird im Südwesten und Süden unmittelbar angrenzend von der Ehle und im Nordosten in etwas weiterem Abstand vom "Faulen Graben", einem ehemaligen Altlauf der Elbe umflossen. Bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert wurden auf den Sanddünen im Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches eine "Unmasse" von Tongefäßen gefunden. Eine nähere Begutachtung ergab

etwa 150 Urnen mit Leichenbrand, die von einem ausgedehnten Gräberfeld der Völkerwanderungszeit zeugen. An Grabbeigaben fanden sich unter anderem Gewandschließen, Fingerringe und Glasperlen. Bodeneingriffe im räumlichen Geltungsbereich führen zu erheblichen Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Bodeneingriffen kann zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen, Bebauung

Das Plangebiet umfasst im Süden Teile des Wochenendhausgebietes südlich der Königsborner Straße mit ehemals 5 Wochenendhausgrundstücken und Teile der angrenzenden Königsborner Straße. In den Jahren 2006/2006 wurden die im Westen des Plangebietes befindlichen zwei Wochenendhäuser deutlich vergrößert. Sie dienen seit dieser Zeit dem dauerhaften Wohnen. Im Ostteil östlich des mittleren Erschließungsweges sind die zwei Wochenendhäuser noch im ursprünglichen Zustand erhalten.

Im Norden des Plangebietes an der Königsborner Straße befindet sich das gewerblich genutzte Grundstück Königsborner Straße 64. Auf dem Grundstück wird eine Autolackiererei betrieben. Als Zufahrt einbezogen werden Teilflächen der Flurstücke 78/5 und 842/78. Die hier eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bereits im Bestand gesichert. Das Flurstück 78/5 ist bis auf die Zuwegung nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, da eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist und kein städtebauliches Erfordernis für einen Bebauungsplan für das Grundstück besteht. Das Grundstück Königsborner Straße 64 wurde einbezogen, um Erweiterungen auf das Flurstück 78/7 zu ermöglichen und den gewerblichen Anteil des Mischgebietes zu sichern.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet. Oberflächlich stehen im Plangebiet Sande und Kiese mit einer guten Durchlässigkeit an. Das Grundwasser ist in einer Tiefe > 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.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. Das Plangebiet selbst weist keinen eigenen Gebietscharakter auf, sondern integriert sich in die umgebende gemischte Bebauung. Im Plangebiet selbst ist ein gewerblicher Anteil mit der Autolackiererei auf

dem Grundstück Königsborner Straße 64 vorhanden, der durch Wohnen im rückwärtigen Bereich auf der Fläche des ehemaligen Wochenendhausgebietes ergänzt wird.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, insbesondere auch Nebenanlagen, die der Versorgung des Grundstücks mit regenerativen Energien dienen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet sich in einer dörflichen Ortslage befindet und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Daran orientiert sich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung des Grundstücks, das unmittelbar an die Königsborner Straße angrenzt und überwiegend gewerblich genutzt wird. Für die weniger gut erschlossenen rückwärtigen Bereiche auf den Flächen des bisherigen Wochenendhausgebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,4 ausreichend. Hier wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung angestrebt, für die eine höhere Grundflächenzahl nicht erforderlich ist.

Die Geschossigkeit wurde für die Bebauung an der Königsborner Straße auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung der näheren Umgebung. Dementsprechend wurde für diese Fläche die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Auch bezüglich der Geschossigkeit ist eine Abstufung für die hinterliegenden Flächen erforderlich. Im Bereich der ehemaligen Wochenendhaussiedlung wird eine Eingeschossigkeit angestrebt. Der Ausbau von Dachgeschossen als Nichtvollgeschoss ist möglich. Nichtvollgeschosse werden nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 12 Meter für die Bebauung an der Königsborner Straße und auf 10 Meter für die Bebauung im rückwärtigen Bereich begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die nähere Umgebung einfügt. Diese ist im Bereich der Königsborner Straße durch Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen geprägt, die mit geneigtem Dach eine Höhe von bis zu 12 Metern aufweisen.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Bebauung in der Bauflucht der Königsborner Straße wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die vorhandene Bebauung ist teilweise an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut und teilweise in offener Bauweise errichtet. Hier ist bauordnungsrechtlich auf

die konkrete Situation zu reagieren. Für die rückwärtigen Bereiche wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nur entlang der Königsborner Straße, die eine einheitliche Bauflucht aufweist, erforderlich. 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 ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren. Vom Regelabstand von 3 Metern wurde nur unmittelbar an der Königsborner Straße abgewichen. Hier sind die Gebäude im Bestand bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen bebaut.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird von der Königsborner Straße (Bundesstraße B 184) erschlossen. Die unmittelbar angrenzenden Bereichen der Königsborner Straße wurden in den Geltungsbereich einbezogen. Die bestehende straßenrechtliche Widmung als öffentliche Verkehrsfläche des Bundes wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. **Für die Bundesstraße B 184 ist die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Mitte (LSBB) der zuständige Baulasträger. Angesichts der fortbestehenden verkehrlichen Erschließung wird dem Bebauungsplan durch die Landesstraßenbaubehörde zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Veränderung oder Anpassung der verkehrlichen Erschließung unverzüglich dem Straßenbaulasträger anzuzeigen ist. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblichen größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.**

Das Grundstück Königsborner Straße 64 ist unmittelbar hieran angeschlossen. Die weitere Erschließung des Gebietes nach Süden soll über private Erschließungsanlagen erfolgen, deren Lage sich weitgehend an bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten orientiert.

Die Sicherung dieser Zufahrt ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes, da die derzeitige Zufahrt zu den inzwischen als Wohngebäude genutzten Häusern nur über landwirtschaftliche Wege führt. Die privatrechtliche Erschließung erfolgt vom Privatweg auf dem Flurstück 842/78 aus über das Flurstück 78/5 zum Flurstück 10052. Die Breite wurde entsprechend der bereits vorhandenen Flurstücksbreite südlich des Flurstücks 78/7 mit 5 Metern festgesetzt. Dies ist erforderlich, da über die Zufahrt auch die nach § 5 BauO LSA erforderliche Zufahrt für die Feuerwehr zu gewährleisten ist. Hierfür ist eine Eckausrundung im Bereich der Einmündung auf das Flurstück 842/78 erforderlich. Auf dem Flurstück 10052 kann die weitere Zufahrt bauordnungsrechtlich gesichert werden. Sie bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Eine Befahrung der Wege durch die Müllentsorgung ist nicht vorgesehen. Die Restmüll- und Wertstoffbehälter sind am Abfuhrtag an der Königsborner Straße bereitzustellen.

4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die unmittelbar an die Königsborner Straße angrenzenden Flächen sind dem Lärm der Bundesstraße B 184 ausgesetzt. Für die Bundesstraße liegt eine Lärmkartierung (Stufe 3) des Landesamtes für Umweltschutz vor, die die auf das Plangebiet einwirkenden Beeinträchtigungen durch Straßenlärm ermittelt. Das Plangebiet ist nach Auswertung der Kartierung im Bereich der Baulinie an der Königsborner Straße dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB(A)) zu zuordnen. Für die Nutzung als Mischgebiet sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes und Maßnahmen der Ausrichtung immissionsempfindlicher Nutzungen erforderlich, die textlich festgesetzt wurden.

Durch eine Kombination aus passivem Lärmschutz und der Ausrichtung von Wohn- und Schlafräumen kann für schützenswerte Räume der erforderliche Lärmschutz gewährleistet werden. Es wird daher empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Desweiteren sind an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen erhöhte Anforderungen zu stellen. Diese resultieren aus den maßgeblichen Beurteilungspegeln, die die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 5 dB(A) überschreiten. Auf den betroffenen Flächen ist daher ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A) erforderlich. Dies wurde textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien sollten aufgrund der Überschreitung von 60 dB(A) tags lärmabgewandten Seite orientiert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der Lage zur lärmabgewandten Seite nicht erforderlich ist.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

Folgende private Erschließungsmaßnahme ist notwendig:

- Ausbau der Zuwegung mit einer als Feuerwehrezufahrt geeigneten Befestigung

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen 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 wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Königsborner Straße und die Ergänzung über privatrechtliche Erschließungsanlagen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Ortschaft Heyrothsberge ist die Heidewasser GmbH. Die sanitäre Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann sichergestellt werden. Die vorstehende Einschätzung umfasst nicht den gewerblichen Mehrbedarf an Trinkwasser, der gegebenenfalls im Mischgebiet entsteht. Der gewerbliche Trinkwasserbedarf ist gesondert im Einzelfall unter Angabe bestimmter Abnahmeparameter zu prüfen. Die Heidewasser GmbH weist darauf hin, dass die innere Erschließung durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren ist. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass jedes Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an die geplante Straße hat. Ein koordinierter Trassenplan und Regelprofile der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Diese bestätigten Pläne sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist dem Unternehmen die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Inwieweit die vorhandenen Anschlüsse für die Versorgung weiterer Wohngebäude ausreichend sind, ist zu prüfen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der privaten Zuwegungen erforderlich. Es ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten der Privatstraßen sind die Restabfallbehälter am Abfuhrtag an der Königsborner Straße bereitzustellen. Gemäß § 6 Abs.1g der Sondernutzungssatzung der Gemeinde Biederitz handelt es sich hierbei um eine erlaubnisfreie Sondernutzung. Gesonderter Stellplätze bedarf es hierfür nicht. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Reststoffe kann hierdurch gewährleistet werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der WWAZ weist darauf hin, dass über das östlich angrenzende Flurstück 517/80 ein Schmutzwasserkanal verläuft, welcher im weiteren Verlauf das Flurstück 10052 südlich am Plangebiet angrenzend, quert. Entsprechend der vorliegenden Unterlagen sind an dem Schmutzwasserkanal Abzweige für Schmutzwasserhausanschlüsse herausgelegt. Im

Flurstück 842/78 verläuft ein weiterer Schmutzwasserkanal, an dem an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angebunden werden kann. Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebietes sind im Rahmen der Antragstellung auf Schmutzwasseranschluss mit der Abteilung Anschlusswesen abzustimmen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Gemeinde strebt eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Die Untergrundverhältnisse sind dafür günstig. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der notwendigen Niederschlagswasseranlagen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Entsorgungsträger erfolgen im Verfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Der Grundsatz ist über den Löschwasserbrunnen an der Kindertagesstätte Königsborner Straße innerhalb eines Umkreises von 300 Metern gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Umkreis durch einen Kreisbogen um den Mittelpunkt des Standortes zu bilden ist und dieser die Luftlinienentfernung beinhaltet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, sichert eine Feuerwehrezufahrt nur bis zum Beginn des Baugebietes. Die weitere Führung der Zufahrt ist unter Beachtung der technischen Baubestimmungen zu § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu sichern. Da die Zufahrt länger als 50 Meter und nicht geradlinig ist, ist entweder ein Wendehammer am Ende der Stichstraße vorzusehen, der gleichzeitig als Feuerwehrebewegungsfläche vorgesehen werden kann oder eine Ausfahrt ist anderweitig zu sichern. Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist grundsätzlich erforderlich. Bei Anwendung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr gilt (W TB Anlage A 2.2.1.1/1): Zu Abschnitt 1 - Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind mindestens entsprechend der Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen — RStO 01) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.

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

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.49/2020 der Gemeinde Biederitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung eines bereits stark baulich geprägten Wochenendhausgebietes wird ein in seiner Bodenfunktion teilweise beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zu geführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind im Plangebiet im Hinblick auf die Avifauna zu beachten. Durch die Beseitigung von Gehölzen können Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten betroffen sein, die dem besonderen Schutz des § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten kann vermieden werden, wenn unter Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG eine Beseitigung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. stattfindet. Da im Plangebiet ausschließlich baumbrütende Arten zu erwarten sind, kann hierdurch ein ausreichender Schutz gewährleistet werden. Ersatzhabitate stehen im Umfeld des Plangebietes für die zu erwartenden ubiquitären Arten ausreichend zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

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 mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet 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 Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet hinsichtlich der Luftqualität erheblich beeinträchtigen könnten. **Die benachbarte Hofstelle umfasst ausschließlich Lagergebäude mit einer geringen Nutzungsintensität. Von der südlich des Plangebietes im Abstand von 150 Meter betriebenen** Pferdehaltung gehen keine wahrnehmbaren Geruchsbelastungen aus.

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. Der Nordteil des Gebietes ist dem Straßenlärm der Bundesstraße B 184 (Königsborner Straße) ausgesetzt. Für den Straßenzug liegt die 3.Stufe der Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen in Sachsen-Anhalt des Landesamtes für Umweltschutz vor. Der digitalen Kartenzeichnung ist zu entnehmen, dass der Bereich der Baulinie der Königsborner Straße dem Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A) tags) zu zuordnen ist. Es sind daher erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen. Aufgrund der Lage der Straße im Nordosten der Baufläche kann auch durch die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite reagiert werden. Derzeit sind im betroffenen Bereich keine Wohnnutzungen vorhanden. Aufgrund der Festsetzung von Mischgebieten sind diese jedoch nicht auszuschließen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.

7. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
 - das Interesse an der Realisierung einer Bebauung
 - das Interesse an der Weiternutzung der vorhandenen, privat errichteten baulichen Anlagen
- 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 Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er ermöglicht eine Baugebietsnutzung auf einer Fläche, die bisher nur als Wochenendhausgebiet nutzbar war. Die Interessen der derzeitigen Nutzer der Grundstücke werden angemessen berücksichtigt. Die Erschließung berücksichtigt die Möglichkeit, die bestehenden, in gutem Zustand befindlichen baulichen Anlagen weiterhin zu nutzen. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.49/2020 "Königsborner Straße 64-65" in der Ortschaft Heyrothsberge steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	7.548 m ²
• Mischgebiete	6.924 m ²
davon Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist	514 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen (Bundesstraße B 184)	624 m ²

Biederitz, **Februar 2021**