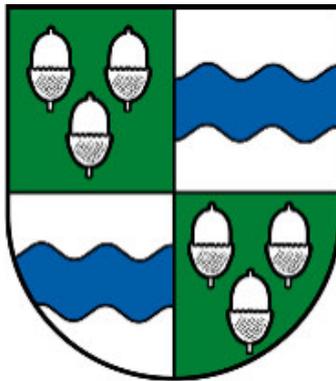


# Gemeinde Biederitz

---

**Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“  
in der Ortschaft Gerwisch im Verfahren nach § 13a BauGB**



– Begründung der Festsetzungen –

\*\*\* WasserStrassenTiefbau & Consulting GmbH \*\*\*  
\*\*\* Heydeckstraße 12 - 39104 Magdeburg \*\*\*

Magdeburg, Februar 2021

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtliche Grundlagen	3
2	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1	Allgemeine Ziele, Zwecke und Notwendigkeit	3
2.2	Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens nach § 13a BauGB	4
2.3	Verfahren	6
2.4	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
2.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.6	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3	Bestandsaufnahme	10
3.1	Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur	10
3.2	Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen	10
3.2.1	Baugrund	10
3.2.2	Archäologische Bodendenkmale	10
3.2.3	Kampfmittel und Altlasten	10
3.3	Nutzung	11
3.4	Gehölze	11
3.5	Entwässerung	11
3.6	Überschwemmungsgebiet „Elbe 2“	12
4	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
4.1.1	Mischgebiete	15
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	17
4.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnung in Wohngebäuden	17
4.5	Öffentliche Verkehrsanlagen und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	17
5	Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten	19
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
6.1	Erschließung	19
6.1.1	Verkehrerschließung	19
6.1.2	Ver- und Entsorgung	20
6.1.3	Brandschutz	21
6.2	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
6.2.1	Belange von Natur und Landschaft	22
6.2.2	Belange des Artenschutzes	23
6.2.3	Belange des Gewässerschutzes	23
6.2.4	Belange der Abfallbeseitigung	24
6.2.5	Belange der Luftreinhaltung	24
6.2.6	Belange der Lärmbekämpfung	25
7	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	26
8	Flächenbilanz	26

## **1 Rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß folgender Rechtsgrundlagen:

- 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) und
- 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, Zwecke und Notwendigkeit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Ortschaft Gerwisch liegt städtebaulich integriert nördlich der Bahnhofstraße auf den Flurstücken 45/1, 45/2, 46/1, 797/45 und 320/24. Die Flächen werden derzeit

- als privates Gartenland,
- als private Verkehrsfläche,
- als private, dörfliche Wohnflächen sowie
- für gewerbliche Zwecke

genutzt.

Darüber hinaus sind auf dem Flurstück Nr. 46/1 eine Dachdeckerbetrieb und eine Praxis für Podologie ansässig.

Der von der Bahnhofstraße nördlich abzweigende Privatweg, der in Richtung des erwähnten Gartenlandes führt, ist als Verkehrsfläche ebenfalls Teil des Planungsbereiches. Der betrachtete Bereich eignet sich für eine innerörtliche Verdichtung.

In der Vergangenheit wurde westlich des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 16 der Bebauungsplan „Ahornweg“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nicht baulich umgesetzt. Das nicht in Kraft getretene Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ahornweg“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde aufgehoben. Derzeit sind sowohl die Flächen des ehemaligen, westlichen Bebauungsplanes „Ahornweg“ als auch die Flächen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 16 unbebaut.

Aufgrund der derzeit steigenden Nachfrage nach privatem Bauland beabsichtigt der Eigentümer der Flurstücke 45/1, 45/2, 46/1, 797/45 und 320/24, diese städtebaulich zu verdichten und zu Wohn- und Gewerbebezwecken bzw. als Zufahrt zu ebendiesen Grundstücken umzunutzen. Dieses Planungsziel bedarf zur Umsetzung eines Bebauungsplanes.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde Biederitz ermittelt worden, wobei das Plangebiet als gemischte Baufläche nur zum Teil berücksichtigt wurde. Die angestrebte Nutzung der im Innenbereich befindlichen und derzeit weitgehend als Gartenland genutzten Flurstücke zu Wohn- und Gewerbebezwecken ist als Beitrag zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden anzusehen. Im Kontext der allgemeinen Wohnraumsituation in der Ortschaft Gerwisch bzw. in der Gemeinde Biederitz sei auf die künftig zum Teil abgängige Bausubstanz der Reichsbahnsiedlung verwiesen, deren Revitalisierung aufgrund vorhandener Boden- und Kampfmittelbelastungen kaum möglich ist. Hierfür schafft der Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ Ersatzwohnraum.

Durch diesen Bebauungsplan und die damit einhergehende geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern wird neben dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung ebenso die Eigentumbildung eines Teils der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB befriedigt. Darüber hinaus werden Standorte für gewerbliche Nutzungen gesichert.

Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## 2.2 Beurteilungsrahmen und Auswahl des Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch dient der Nachverdichtung im Innenbereich und erfüllt somit die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Gerwisch. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist im Bestand eine Bebauung vorhanden, die sowohl für wohnliche als auch für gewerbliche Zwecke genutzt wird. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist derzeit unbebaut und wird als privates Gartenland genutzt. Durch den Bebauungsplan wird die Bebauung dieser westlichen Flächen im Innenbereich ermöglicht, wodurch die Planung mit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde einhergeht. Darüber hinaus werden die gewerblichen Nutzungen gesichert.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.
  - Der Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch der Gemeinde Biederitz umfasst eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (einschließlich der privaten Zuwegung von der Bahnhofstraße aus) von insgesamt 5.773 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
  - Durch den Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch der Gemeinde Biederitz wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Vorhaben, also die Errichtung von Einfamilienhäusern und die Schaffung von gewerblichen Nutzflächen, das der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zugrunde liegt, ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
  - Auf den Flächen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch der Gemeinde Biederitz beeinflusst werden können, sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB ausgewiesen. Das nächste FFH-Gebiet DE 3936301 "Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg" befindet sich etwa 500 m westlich. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage des Bebauungsplanes ist das FFH-Gebiet nicht erkennbar betroffen.
  - Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Biederitz wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

### 2.3 Verfahren

Im Folgenden werden die gesetzlich vorgesehenen und im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB durchgeführten Schritte sowie die wesentlichen Beschlüsse der politischen Gremien mit den entsprechenden Daten aufgelistet.

#### Aufstellungsbeschluss

Am 21.11.2019 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz der Beschluss Nr. 93/2019 GR zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 29 vom 30.12.2019 bekanntgemacht.

#### Auslegungsbeschluss

Am 20.02.2020 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz der Beschluss Nr. 03/2020 GR zur Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 28.02.2020 bekanntgemacht.

#### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Januar 2020 wurde vom 16.03.2020 bis zum 17.04.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3 vom 28.02.2020 bekanntgemacht. Bis zum 17.04.2020 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf ein.

#### Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.03.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Januar 2020 aufgefordert. Bis zum 28.05.2020 gingen 28 Stellungnahmen ein.

#### Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden Punkten geändert:

- Änderung der Gebietskategorie in Mischgebiete nach § 6 BauNVO,
- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück Nr. 46/1.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Oktober 2020 wurde vom Gemeinderat am 19.11.2020 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum nicht verkürzt.

#### Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand Oktober 2020 wurde vom 09.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19 vom 30.11.2020 bekannt gemacht. Bis zum 22.01.2021 ging eine Anregung von Bürgern ein.

#### Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.11.2020 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 11.03.2021 äußerten sich 28 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung § 1 (1) wurde redaktionell überarbeitet. Die textliche Festsetzung § 4 (1) wurde ergänzt. Die Planzeichenerklärung wurde um die festgelegte Firsthöhe ergänzt.

#### Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch wurde am 25.03.2021 vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz als Satzung beschlossen.

## 2.4 Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Gemarkung Gerwisch, Flur 3 und wird:

- im Norden durch das Flurstück Nr. 771/44,
- im Westen durch die Flurstücke westlich der „Straße des 1. Mai“ bzw. südlich des Birkenwege“ mit den Flurstücks-Nr. 21/177, 21/178, 21/179 und 21/180,
- im Süden / Südwesten durch die Flurstücke 284/45, 279/45, 159/45, 160/45 und 772/45 an der Bahnhofstraße bzw. durch die Bahnhofstraße (Flurstücks-Nr. 607/24) selbst und
- im Südosten / Osten durch die Flurstücke 312/45, 313/45, 616/45, 615/45, 47/3 an der Bahnhofstraße bzw. durch die Flurstücke 46/2 und 47/4 an der Straße „Breiter Weg“ und durch die Straße „Breiter Weg“ selbst (Flurstück-Nr. 426/24) begrenzt.



Abb. Nr. 1: Lage in der Ortschaft (Quelle: TK 10/2014 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, G01-5005460-2014])

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 „Ahornweg“ unmittelbar an. Dieser Bebauungsplan Nr. 5 weist ein allgemeines Wohngebiet an der „Straße des 1. Mai“ aus.

Die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Nutzungen entsprechen einem Mischgebiet und bestehen aus:

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen, die der Straße „Breiter Weg“ Nr. 39 (Sitz des landwirtschaftlichen Betriebes der Familie Zeitz) zuzuordnen ist,
- im Westen durch Gartenland, das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Ahornweg“ beplant ist,
- im Süden / Südwesten durch dörfliche Wohnbebauung an der Bahnhofstraße bzw. durch die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße selbst,
- im Südosten durch dörfliche Wohnbebauung und Gartenland an der Bahnhofstraße,
- im Osten durch dörfliche Wohnbebauung, Hofanlagen mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie durch die Straße „Breiter Weg“.

Bodenrechtlich relevanten Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

## 2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

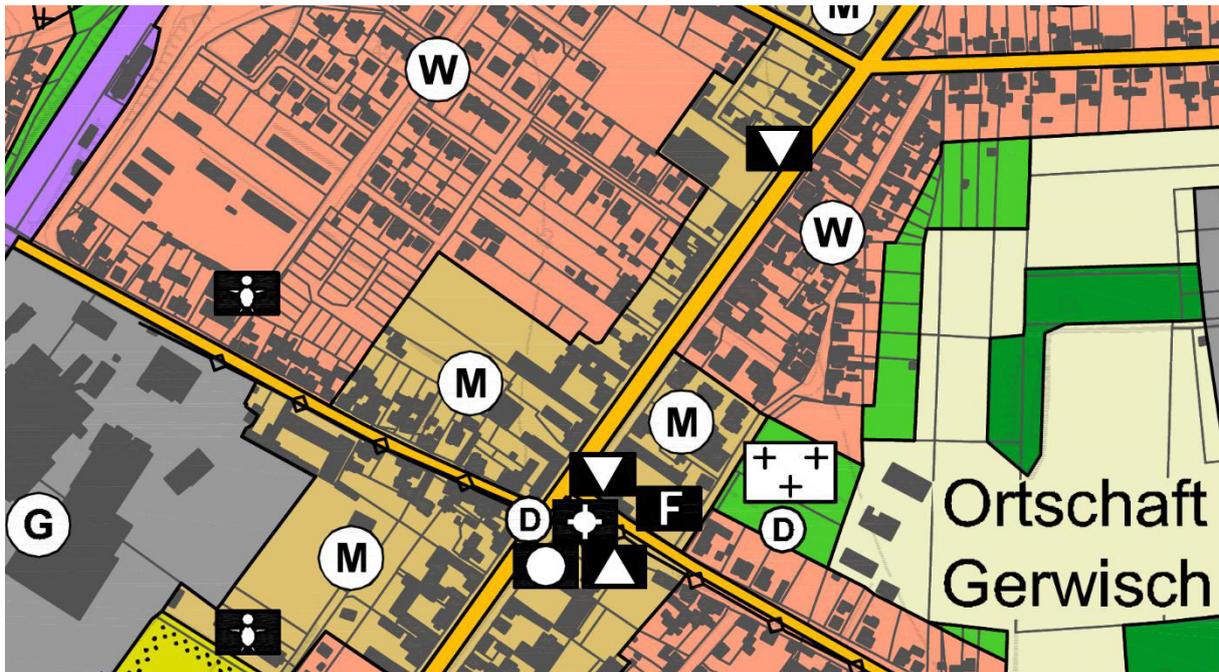


Abb. Nr. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Biederitz (siehe Ausschnitt in Abbildung Nr. 2) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das im Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ festgesetzte Mischgebiet wird somit aus dem FNP entwickelt. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan sollten möglichst viele Nutzungsoptionen für die aktuell unbebauten Flächen im Plangebiet und dessen Umgebung ermöglicht werden. Die geplante gemischte Nutzung passt sich städtebaulich in das Planumfeld ein und erzeugt keine Nutzungskonflikte zu den umgebenen / angrenzenden Flächen.

## 2.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch nicht betroffen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

Die Gemeinde Biederitz zählt zum Verdichtungsraum Magdeburg. Zentralörtliche Funktionen werden von der Gemeinde nicht ausgeführt, sodass die Gemeinde auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung und dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Gerwisch.

Der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Biederitz wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Die Ermittlung ergab, dass der Bedarf durch

den Flächennutzungsplan nicht vollständig gedeckt wurde. Diesem Fehlbedarf wird durch die weitere Verdichtung des innerörtlichen Standortes des Bebauungsplanes Nr. 16 entgegengewirkt. Somit verfolgt das Vorhaben die Planungsziele des Flächennutzungsplanes. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht darüber hinaus dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

### **3** Bestandsaufnahme

#### **3.1** Größe des Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ ist etwa 5.773 m<sup>2</sup> groß. Die beplanten Flur- / Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

#### **3.2** Baugrundbedingungen und Bodenbelastungen

##### **3.2.1** Baugrund

Für den Bebauungsplan und die geplante Nutzung als Mischgebiet ist die Tragfähigkeit des Bodens relevant. Die allgemeine geologische Situation weist bei natürlichem Bodenaufbau oberflächliche Sandtieflehm Fahlerden / Rosterden im Planungsraum auf. Durch anthropogene Einwirkungen können diese natürlichen Bodenverhältnisse jedoch gestört sein.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut, sodass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass der Baugrund eine Tragfähigkeit besitzt, die für die geplante wohnliche Nutzung genügt. Unabhängig von dieser Einschätzung wird für die Umsetzung der Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zur genaueren Erkundung empfohlen.

##### **3.2.2** Archäologische Bodendenkmale

Im Rahmen der Bauantragstellung ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 14.01.2020 ein Antrag auf denkmalrechtlich Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen, da aufgrund der topographischen Situation begründete Anhaltspunkte bestehen, dass bei Bodeneingriffen bislang unentdeckte Bodendenkmale entdeckt werden.

##### **3.2.3** Kampfmittel und Altlasten

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch den Landkreis Jerichower Land auf Kampfmittel überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen

nicht gewonnen werden, sodass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung, sodass die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

### 3.3 Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst Flächen, die derzeit als Gartenland (Flurstücke Nr. 45/1 und 45/2), als Privatstraße (Flurstücke 45/2 und 320/24) genutzt werden. Darüber hinaus sind auf dem Flurstück Nr. 46/1 Bestandsgebäude vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine Scheune, in der ein Dachdeckerbetrieb ansässig ist und um eine für wohn- und gewerbliche Nutzungen umgestaltete Stallanlage, in der sich eine Praxis für Podologie befindet.

### 3.4 Gehölze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine Gehölze. Ältere Luftbildaufnahmen zeigen einzelne Bäume. Hierbei handelte es sich um bereits entfernte Nadelbäume und um naturschutzrechtlich ungeschützte Obstbaumpflanzungen, die im Zuge der Dürreperioden der Jahre 2018 und 2019 vertrocknet sind.

### 3.5 Entwässerung

Derzeit versickert das anfallende Niederschlagswasser überwiegend im Plangebiet. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten und den erwarteten niedrigen Grundwasserflurabständen sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Dennoch strebt der Eigentümer an, durch geeignete Maßnahmen das Niederschlagswasser weitgehend zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die Versickerungsbedingungen durch lokale Voruntersuchungen des Untergrundes gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in einem Bodengutachten zu prüfen. Der Bau von Anlagen zur Versickerung (bspw. Rigolen oder Sickerschächte) ist ebenfalls gemäß DWA-A 138 durchzuführen.

### **Hinweis:**

Für die Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht.

### 3.6 Überschwemmungsgebiet „Elbe 2“

Der Bebauungsplan befindet sich, bis auf den nördlichen Teil des Flurstücks 45/2, gemäß § 76 Abs. 2 WHG innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Elbe.



**Abb. Nr. 3: Überschwemmungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: TK 10/2014 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, G01-5005460-2014])**

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger (§ 78 Abs. 3 Nr. 1),
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes (§ 78 Abs. 3 Nr. 2) und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben (§ 78 Abs. 3 Nr. 3)

zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Ausführungen gehen auf § 78 Abs. 3 WHG ein:

- § 78 Abs. 3 Nr. 1 WHG:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch im derzeit festgesetzten Überschwemmungsgebiet „Elbe 2“ wirkt sich nicht nachteilig auf die Ober- und Unterlieger aus.

**Hinweis (aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises):**

*„Mit dem Sielneubau (Sternschleuse II) im Jahre 2009 hat sich der Status von Teilen der Ortslage Gerwisch als ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet in einen Bereich hochwassergeschützter Flächen gewandelt. Im Verfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Elbe 2 wurden mit Bearbeitungsstand November 2014 die Flächen des überarbeiteten Überschwemmungsgebietes Elbe 2 ausgewiesen. Darin wird der Bereich oberhalb der Kläranlage Gerwisch über den Flutrinnengraben, die Lostauer Straße bis zur Bundesstraße B1 zukünftig nicht mehr als Überflutungsfläche festgesetzt.*

*Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Bis zum Abschluss des Verfahrens sind die derzeit rechtskräftigen Grenzen des Überschwemmungsgebietes Elbe 2 zu beachten.“*

Diese Aktualisierung aufgrund des Sielneubaus ist auf der vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft bereitgestellten Hochwassergefahrenkarte des Hochwasserszenarios HQ<sub>100</sub> bereits berücksichtigt, sodass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch hierin nicht als Überschwemmungsfläche gekennzeichnet ist.

Mit Blick auf das laufende Verfahren zur Anpassung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes und der damit einhergehenden Ausweisung der betroffenen Fläche im Geltungsbereich des betrachteten Bebauungsplanes als „nicht überschwemmungsgefährdet“ ist festzuhalten, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger kommt.

- § 78 Abs. 3 Nr. 2 WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich etwa 650 m westlich der bestehenden Hochwasserschutzanlagen an der Potzrine / am Biederitzer Weg. Somit wird der bestehende Hochwasserschutz im Sinne von § 78 Abs. 3 Nr. 2 WHG nicht beeinträchtigt.

- § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG

Auf eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann aufgrund der beschriebenen Bedingungen (abgeschlossener und bereits wirksamer Sielneubau der Sternschleuse II und resultierende, noch ausstehende Anpassung der Grenzen des Überschwemmungsgebietes) verzichtet werden.

### **Weitere Anmerkungen**

- Mit der Siedlungsentwicklung im Innenbereich bzw. im Kerngebiet der Ortschaft Gerwisch wird bodenschonendes Baugebiet geschaffen. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ und der vorhandenen Freiflächen zwischen eben dieser Bebauung erscheint es sinnvoll und zweckmäßig, die Baulücken durch neue Siedlungsflächen zu schließen. Somit wird eine städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches ermöglicht, ohne neue Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 grenzt zu allen Seiten an bereits bestehendes Baugebiet. Erwähnt seien hier bspw. der Breite Weg, die Bahnhofstraße, die Straße des 1. Mai und der Birkenweg. Die aufgeführte Menge der bestehenden Bebauung zeigt, dass es sich hierbei nicht um vereinzelte Gebäude handelt, sondern dass von einer verdichteten Siedlungsstruktur gesprochen werden kann, die eine Aufstellung des genannten Bebauungsplanes rechtfertigt.
- Die vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft bereitgestellte Hochwassergefahrenkarte des Hochwasserszenarios HQ<sub>100</sub> weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Überschwemmungsgefahr aus. Entsprechend sind sowohl Gefährdungen von Leben oder Gesundheit als auch erhebliche Sachschäden im Falle der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch, Gemeinde Biederitz nicht zu erwarten.

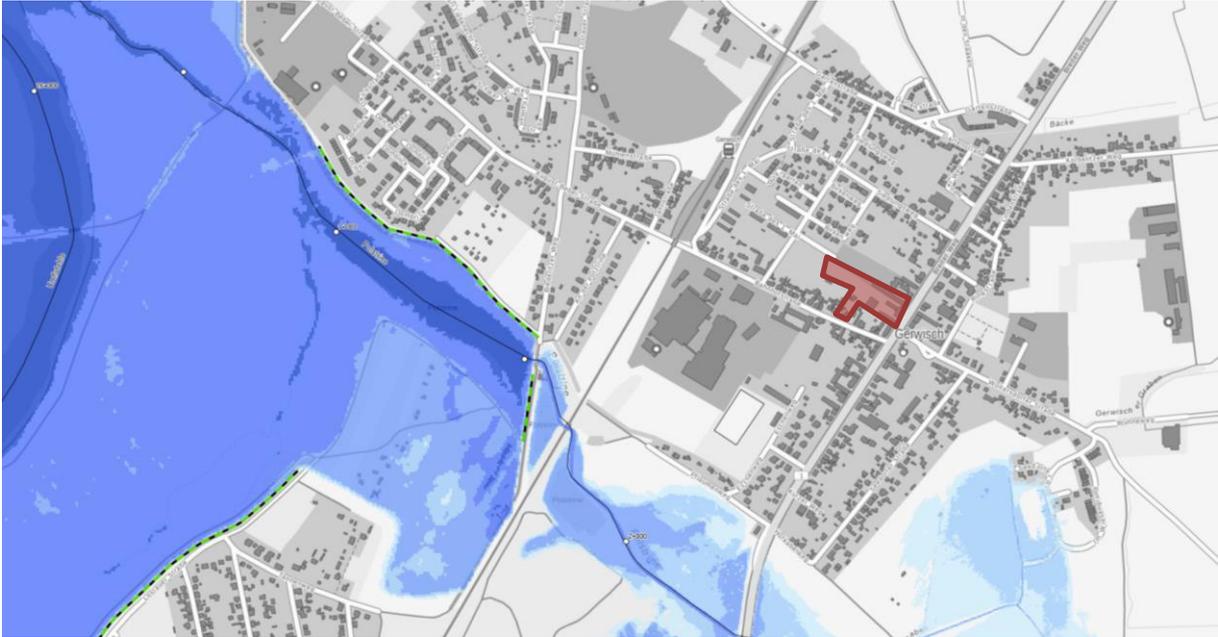


Abb. Nr. 4: Hochwassergefahrenkarte HQ<sub>100</sub> / Geltungsbereich Bebauungsplan, Quelle: LHW 2020

#### **4 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### **4.1.1 Mischgebiete**

Die Art der baulichen Nutzung wurde als „Mischgebiet“ festgesetzt. Dies ergibt sich aus der Prägung der direkten Peripherie und aus der Darstellung im FNP.

Gemäß § 6 BauNVO dient die Gebietsfestsetzung „Mischgebiete“ dem Wohnen und der Unterbringungen von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit wird die Zielstellung verfolgt, im Plangebiet Wohn- und Gewerbenutzungen einzuordnen.

Im Plangebiet selbst liegen bestehende gewerbliche Nutzungen (Dachdeckerbetrieb und Praxis für Podologie) vor. Durch die anhand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu ergänzenden Wohnflächen im Mischgebiet wird der Mischgebietscharakter somit vervollständig, da ein prägendes Verhältnis zwischen Nutzungen des Gewerbes und des Wohnens geschaffen wird. Von beiden Nutzungen gehen keine wesentlichen gegenseitigen Störungen aus, sodass ein dauerhafter Bestand gegeben ist.

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

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch wurde durch die Angaben von Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Geschossigkeit festgesetzt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht für Mischgebiete ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor, woran sich die im Bebauungsplan Nr. 16 getroffene Festsetzung aufgrund der innerörtlichen Lage orientiert.

Die Geschossigkeit wird auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, wodurch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss ermöglicht wird. Dies entspricht außerdem der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Prägung. Damit einhergehend wurde die Geschossflächenzahl mit der doppelten Grundflächenzahl (1,2) festgeschrieben.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt. Dies entspricht der Firsthöhe der Gebäude in der Nachbarschaft und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

#### 4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit für die Einfamilienhausgrundstücke wurde auf Einzelhäuser begrenzt, was der am Standort gewünschten Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude entspricht.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgeschrieben. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet abseits der Erschließungsstraße nicht erforderlich. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde so gewählt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Dies wurde erreicht, indem die überbaubaren Flächen für die

Einfamilienhäuser offen gestaltet wurden. Da keine einheitlichen Baufluchten bestehen, ist hierzu ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Außengrenzen und den privaten Zufahrtswegen ausreichend. Darüber hinaus wird hierdurch eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren ermöglicht.

#### 4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im Grenzbereich der Flurstücke 45/1 bzw. 46/1 (innerhalb des Geltungsbereiches) und 46/2 und 771/44 (außerhalb des Geltungsbereiches) können gemäß der durchgeführten Geruchsprognose kleinräumige Geruchsbeeinträchtigungen auftreten. Mit Bezug auf die Geruchsprognose wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt, dass in denjenigen Bereichen, in denen eine Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen von 15 % der Jahresstunden überschritten wird, eine Wohnbebauung auszuschließen sind.

Eine Bebauung mit unbewohnten Nebenanlagen ist in diesem Bereich jedoch nicht ausgeschlossen.

#### 4.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnung in Wohngebäuden

Damit der städtebaulich angestrebte Charakter im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 gewahrt wird, wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Somit wird einerseits ein Mehrgenerationenwohnen durch Einliegerwohnungen ermöglicht und andererseits größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### 4.5 Öffentliche Verkehrsanlagen und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Die innere Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 soll von der Bahnhofstraße aus hergestellt werden, wofür eine privatrechtliche Erschließungsanlage vorgesehen ist. Diese soll geradlinig von der Bahnhofstraße etwa 60,0 m in Richtung Norden / Nordosten bis zur Grenze der Flurstücke 616/45 und 45/1 führen.

An dieser Stelle setzt ein in Anlehnung an die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06), Bild 59, konzipierter, einseitiger Wendehammer an. Der Wendehammer ermöglicht den kommunalen Müllentsorgungsfahrzeugen einen Wendevorgang in einem Zug. Die Erschließung des Grundstück Flur 3, Flurstück 46/1 erfolgt über die Verkehrsanlage „Breiter Weg“

### **Hinweis**

Diese Funktion des Wendehammers kann nur gewährleistet werden, wenn die Fläche vollständig zur Verfügung steht und bspw. nicht durch parkende Fahrzeuge minimiert wird.

Unter diesen Voraussetzungen kann die Hausmüllentsorgung der Anwohner im Bereich des Wendehammers stattfinden.

Der Bebauungsplan enthält die verbindlich durch Dienstbarkeiten zu sichernde Zufahrt von der Bahnhofstraße zu den geplanten Einfamilienhausgrundstücken im Plangebiet. Die privatrechtliche Zufahrt ist im Bestand zu errichten. Durch die lokale Bebauung ergibt sich eine Engstelle von etwa 4,6 m. Begegnungsverkehr ist auf dieser Zufahrt entsprechend nicht möglich, was aufgrund der geringen Abschnittslänge (insgesamt etwa 60,0 m) und der geraden Wegeführung sowie der größeren Dimensionierung des Wendehammers unproblematisch ist.

### **Hinweis:**

Begründet durch die Sackgassenlage und die enge Zufahrt wurde der Wendehammer etwas größer dimensioniert als in der RAST 2006 vorgegeben, um eine Ausweichmöglichkeit zu schaffen, falls es zu einem kurzzeitigen Begegnungsverkehr mit einem Anwohner kommen sollte.

Der Anschluss der künftigen Nutzer an die Medien der Ver- und Entsorgung soll über den Privatweg erfolgen. Derzeit sind dort bereits

- ein Schmutzwasserkanal (DN 200 URIB) der SWM GmbH,
- eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 63 x 5,8 PE) der Heidewasser GmbH,
- eine Gasversorgungsleitung (da 63 PE, Mitteldruck) der Avacon Netz GmbH und
- ein Niederspannungskabel der Avacon Netz GmbH

bis etwa auf Höhe des Gebäudes der Bahnhofstraße Nr. 30 am Beginn des künftigen Wendehammers verlegt.

Für die Weiterführung dieser Medien zum Anschluss der künftigen Nutzer sind die Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung erforderlich.

## **5 Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahme und Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die folgenden privaten Maßnahmen sind dennoch erforderlich:

- der Ausbau der privatrechtlichen Zuwegung,
- die Verlegung der notwendigen Kanalisationen und Entwässerungsanlagen,
- die Verlegung der notwendigen Wasserversorgungsleitungen und
- der Anschluss an das Gasversorgungs- und Elektroenergieversorgungsnetz.

Der Gemeinde Biederitz entstehen durch die Erschließungsmaßnahmen des Plangebietes keine Kosten, da diese vom Grundstückseigentümer getragen werden. 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
- der 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 Verkehrserschließung**

Die private Verkehrserschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 16 ist unter Punkt 5.4 der vorliegenden Begründung aufgeführt. Durch die Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

## 6.1.2 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In der privaten Zuwegung besteht bereits eine Trinkwasserleitung DN 60 PE-HD. Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist im Zuge des Antrags-verfahrens mit der Heidewasser GmbH abzustimmen

### Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Entlang des nördlichen Abschnittes der Privatstraße und im Bereich des Wendehammers ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Anschlüsse an das Elektroenergieversorgungsnetz sind bei der Avacon Netz GmbH zu beantragen.

### Elektroenergieversorgung

Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist bereits im Bereich der privaten Zuwegung an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Ein weiterführender Anschluss des Plangebietes kann von dort aus erfolgen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Bauantragsverfahren.

### Post und Telekommunikation

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet bis zur Bahnhofstraße Nr. 30 im Bereich der privaten Zuwegung an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Weitere Abstimmungen sind durch die Bauherren mit dem Netzbetreiber zu führen. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.

### Abwasserbeseitigung

Die schmutzwasserseitige Erschließung des Planungsgebietes ist durch eine private Grundstücksentwässerungsanlage mit Übergabeschachtbauwerk vorzunehmen. Die Vorflut bildet die in der privaten Zuwegung bestehende Kanalisation DN 200 URIB (Schachtbauwerk Nr. 10950) bzw. die Kanalisation DN 300 URIB in der Bahnhofstraße.

### Oberflächenentwässerung

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist zunächst der Grundeigentümer zuständig. Der Vorhabenträger strebt eine plangebietsinterne Versickerung des Niederschlagswassers an. Inwieweit ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation in der Bahnhofstraße erforderlich wird, ist im Anschluss an die Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu entscheiden.

### **Hinweis:**

Die Abwassergesellschaft Magdeburg (AGM) befürwortet als Träger der Abwasserbeseitigung die angestrebte vollständige dezentrale Niederschlagswasserentsorgung, da sie mit den Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung im DWA A100 einhergeht.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Jerichower Land mbh ist der Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle. Seitens des Vorhabenträgers wird eine Vereinbarung für die Befahrung der privaten Zuwegung mit dem Entsorgungsunternehmen angestrebt. Ein entsprechender Ausbau der Zuwegungs- und Wendemöglichkeiten wird unter Punkt 5.4 beschrieben.

Sollte das Entsorgungsunternehmen die privaten Straßen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht befahren, wird ein Stellplatz für die Abfallbehälter an der Bahnhofstraße in Straßennähe für alle Grundstücke des Plangebietes vorgesehen. Die Abfallbehälter wären dann am Abfuhrtag an der Bahnhofstraße bereitzustellen. Somit ist eine ordnungsgemäße Entsorgung in jedem Fall gesichert.

### **6.1.3 Brandschutz**

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Sicherstellung dieses Grundschutzes erfolgt über jeweils einen Feuerlöschbrunnen

- in der „Straße des 1. Mai“,
- auf der Straße „Breiter Weg“ zwischen „Siedlungsweg“ und dem „Neuen Weg“ und
- an der Freiwilligen Feuerwehr Gerwisch.

Die Sicherung des 2. Rettungsweges für alle Geschosse mit einer Brüstungshöhe über 8,0 m erfolgt durch bauliche oder technische Vorkehrungen durch den Bauherrn, da der Freiwilligen Feuerwehr in der Ortschaft Gerwisch kein Drehleiterfahrzeug zur Verfügung steht. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit den begünstigten Bauherren festgelegt.

Die Zufahrt zum Wendehammer genügt den Bestimmungen des § 5 BauO LSA für Feuerwehrezufahrten. Hierfür wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger auf den Flurstücken Nr. 45/1 und 45/2 zu belasten ist. Die Breite beträgt an der Engstelle 4,6 m. Im Bereich der Aufweitung zum Wendehammer ist die Zufahrt etwa 5,8 m breit. Den Anforderungen der Feuersicherheit wird hierdurch Rechnung getragen.

Die Zufahrt zu den Baugrundstücken wird privatrechtlich gesichert.



Abb. Nr. 5: Lage Feuerlöschbrunnen und Geltungsbereiches Bebauungsplan

## 6.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 gehen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege aus (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten in diesem beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 und 3 BauGB. Nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in diesem Verfahren nicht durchzuführen. Darüber hinaus ist vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ in der Ortschaft Gerwisch ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1 Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Hiermit wurde die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 S. 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> durch den Gesetzgeber suspendiert. Dies geschah nach dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutz und der Förderung der Bodenfunktionen. Ein weiterer Hintergrund ist die Förderung der Innen-

entwicklung von Siedlungen durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereichen erfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 entspricht diesen Bedingungen, da durch eine maßvolle Verdichtung stark baulich geprägter Flächen ein in seiner Bodennutzung teilweise beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt wird. Somit können andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakten Bodenfunktionen erhalten bleiben. Obwohl die Eingriffsregelung somit entfällt, ist im Rahmen der Abwägung eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange bzw. der Belange von Natur und Landschaft auch im Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6.2.2 Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einer in die umgebende Bebauung integrierten Lage. Es ist erheblichen Störeinflüssen der umgebenen Nutzungen ausgesetzt und wird teilweise intensiv genutzt. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Unabhängig von dieser Bestandssituation ist der Artenschutz zu beachten. Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet sollte lediglich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Bodenbrütern durch die Freimachung der Baugrundstücke zu vermeiden. Bei einer solchen Vermeidung des Eingriffes in aktive Brutstätten sind artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.3 Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 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. Eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ist durch die Festsetzung als Mischgebiet nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Schmutzwasser wird zur Reinhaltung der Gewässer gereinigt, indem das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird.

Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

#### 6.2.4 Belange der Abfallbeseitigung

Eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abfälle ist im Interesse des Umweltschutzes erforderlich und wird 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.

#### 6.2.5 Belange der Luftreinhaltung

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) müssen im Interesse des Umweltschutzes vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet sind vom Plangebiet selbst keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vom nördlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Zeitz sind zeitweise erhebliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese gehen von den behördlich genehmigten Tierplatzzahlen aus und wirken auf den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 ein. In diesem Teilbereich wird der gutachterlich festgelegte Immissionswert von 15 % der Geruchshäufigkeit (Jahresgeruchsstunden) überschritten, weswegen eine Wohnbebauung lediglich außerhalb dieser Linie genehmigungsfähig ist.



Abb. Nr. 6: Wahrnehmungshäufigkeiten von Gerüchen in % der Jahresstunden Quelle: ökocontrol Schönebeck

### 6.2.6 Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 „Nördlich der Bahnhofstraße“ selbst gehen derzeit keinerlei erkennbare Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Südwestlich des Plangebietes befindet sich in etwa 200 bis 250 m Entfernung die Waffelfabrik Stenger auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße. Erhebliche untersuchungsrelevante gewerbliche Lärmimmissionen wirken vom Gelände der Waffelfabrik nicht auf das Plangebiet ein.

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

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum, einem Miet- / Pachtverhältnis resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten an

- der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten,
- der Erhaltung von Vorteilen einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage und
- der erhöhten Nutzbarkeit des Grundstückes.

Diese Belange werden im hauptsächlich durch Wohnen genutzten Umfeld nicht erheblich beeinträchtigt.

Nach der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 16 strebt der Eigentümer der Flurstücke 45/1 und 45/2 eine Verschiebung der Grenze zum Flurstück 797/45 an, damit sich der geplante, 5,0 m breite Stichweg vollständig auf dem Flurstück 45/2 befindet. Die neue Lage dieser Flurstücksgrenze entspricht dabei der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen den Flurstücken 45/2 im Norden und 797/45 im Süden.

## **8 Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt:	5.773 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	5.773 m <sup>2</sup>
davon Flächen, die mit Geh-, Fahr- / Leitungsrechten zu belasten sind:	897 m <sup>2</sup>

Biederitz, Februar 2021

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. Nr. 1:	Lage in der Ortschaft	8
Abb. Nr. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz	9
Abb. Nr. 3:	Überschwemmungsgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12
Abb. Nr. 4:	Hochwassergefahrenkarte HQ <sub>100</sub> / Geltungsbereich Bebauungsplan	15
Abb. Nr. 5:	Lage Feuerlöschbrunnen und Geltungsbereiches Bebauungsplan	22
Abb. Nr. 6:	Wahrnehmungshäufigkeiten von Gerüchen in % der Jahresstunden	25