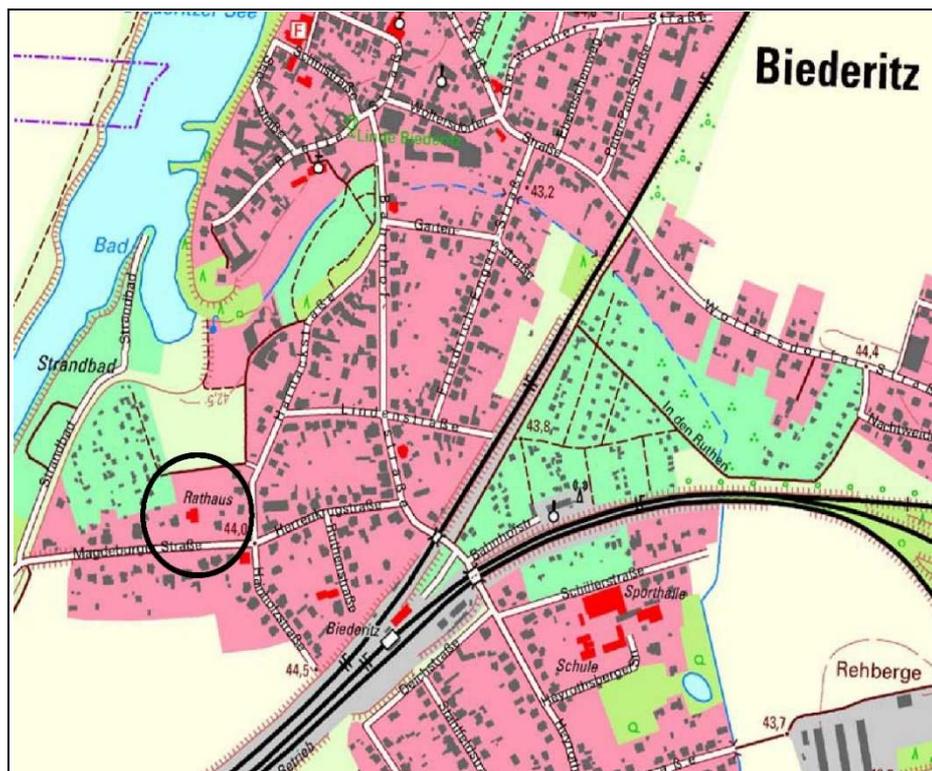




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Bebauungsplan Nr. 39/2017
"Verwaltungsgebäude Magdeburger Straße 38" in der
Ortschaft Biederitz im Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT DER URSCHRIFT



Lage: [TK 10/10/2009] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) G01-5005460-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911670

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	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Vorhandene Bebauungen, Nutzungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.39/2017 "Verwaltungsgebäude Magdeburger Straße 38" in der Ortschaft Biederitz Gemeinde Biederitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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)

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

Die Gemeinde Biederitz beabsichtigt die derzeit in Heyrothsberge in einem angemieteten Objekt befindliche Gemeindeverwaltung in ein eigenes Objekt zu verlagern und ein den zeitgemäßen Anforderungen entsprechendes neues Rathaus zu errichten bzw. das bestehende Rathaus der Ortschaft Biederitz hierfür zu erweitern. Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden hierfür zwei geeignete Standorte in Biederitz an der Magdeburger Straße (ehemaliges Rathaus des Ortsteiles Biederitz) und in Heyrothsberge an der Königsborner Straße angrenzend an die Kindertagesstätte ermittelt. Die Standortuntersuchung durch das Architekturbüro Kirchner und Przyborowski verglich die Eignung der beiden Standorte und erstellte grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer Vorplanung. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.12.2016 entschied sich der Gemeinderat Biederitz für die Variante auf dem Grundstück Magdeburger Straße 38 in Biederitz durch einen würfelförmigen Anbau an das bestehende Villengebäude des alten Rathauses.

Die Überprüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit hat ergeben, dass das Grundstück Magdeburger Straße 38 Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Biederitz ist. Die nähere Umgebung wird jedoch durch Villengebäude geprägt, die von der Straße aus gemessen eine maximale Bautiefe von ca. 45 Metern aufweisen. Das vorhandene Gebäude zählt zu den bereits zu den sehr weit von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzten Gebäuden. Da die vorhandene Villa erhalten wird und die Straßenansicht auch zukünftig prägen soll, erfordert die Umsetzung des geplanten Anbaus eine überbaubare Fläche im rückwärtigen, bisher nicht bebauten Teil des Grundstückes hinter dem jetzigen Gebäude. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für die öffentliche Verwaltung. Diese ist als Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB einzustufen und somit von erheblichem öffentlichen Interesse. Sie begründet die städtebauliche Erforderlichkeit der

Planaufstellung. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Gemeinde Biederitz. Es wird derzeit durch das Rathaus mit Sitz des Ortsbürgermeisters genutzt. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Innenbereiches. Er ermöglicht eine Bebauung von Flächen, die sich im Innenbereich befinden, allein aufgrund der Prägung der näheren Umgebung jedoch nicht bebaubar sind. Die Planung entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

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 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan Nr.39/2017 der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.140 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche Verwaltung fest. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Verwaltungsgebäudes ist 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 Vogelschutzgebiete 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. 170 Metern westlich. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage ist das FFH-Gebiet nicht erkennbar betroffen.

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.

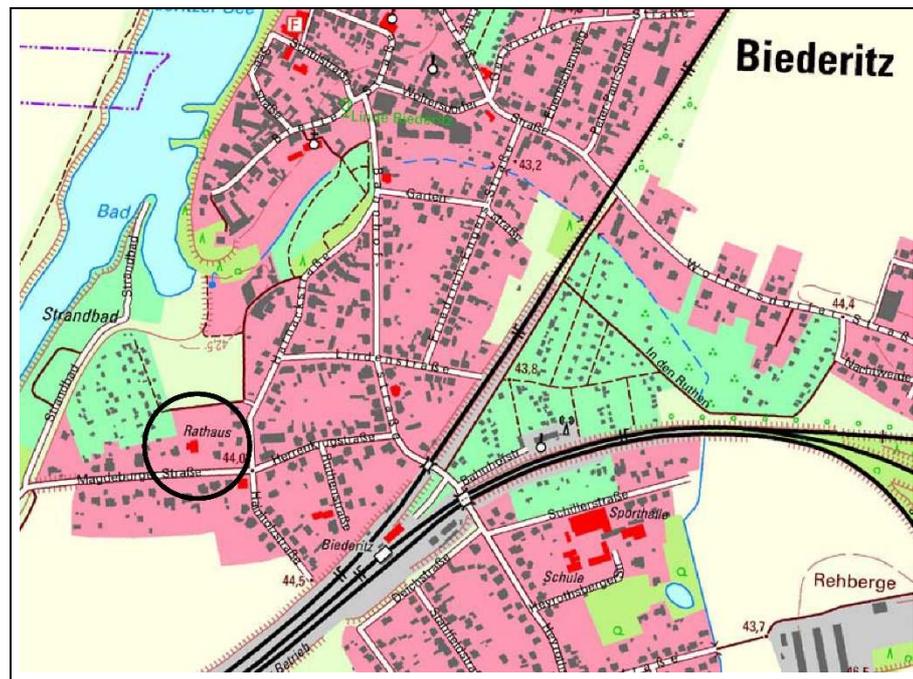
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 125/1
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 124/1, 124/2, 10573 und 10574
- im Süden durch die Nordgrenze der Magdeburger Straße
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 129/12, 10569 und 10570
(alle vorgenannten Flurstücke Flur 3, Gemarkung Biederitz)

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

Lage in der Gemeinde



[TK 10 / 10/2009] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
G01-5005460-2014

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

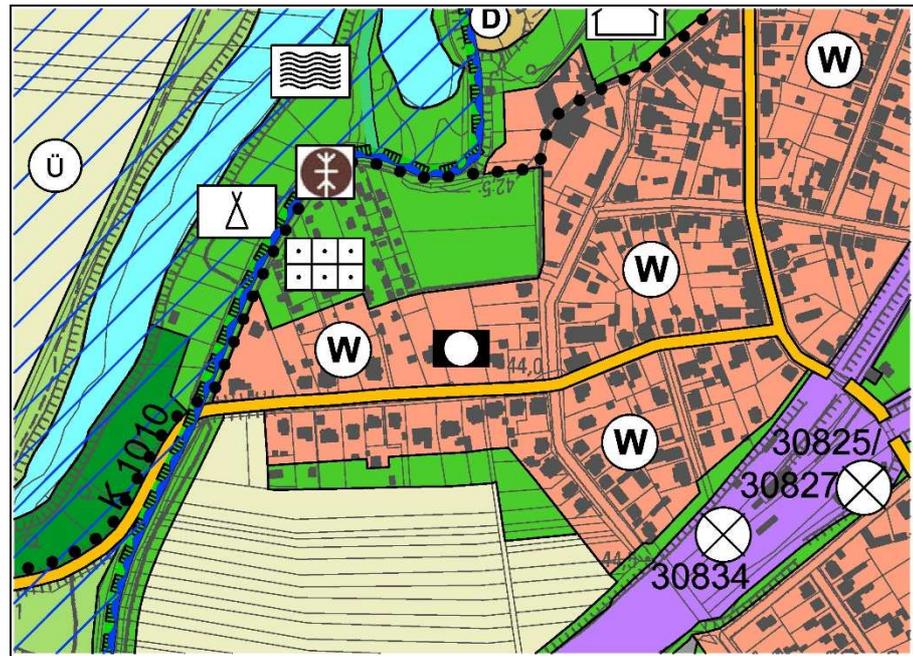
- im Osten und Westen Einfamilienhäuser und Villen
- im Norden eine innerörtliche Wiesengrünfläche
- im Süden die Magdeburger Straße und südlich Einfamilienhäuser und Villen (ehemalige Kindertagesstätte)

Die Umgebung des Plangebietes ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Anlagen für Verwaltungen sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Sie sollten eine Größenordnung nicht überschreiten, von der eine erhebliche Belästigung für die angrenzenden Nutzungen ausgeht. Dies ist vorliegend gegeben.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt als Planzeichen auf der Fläche eine öffentliche Verwaltungseinrichtung dar. Sie wird von Wohnbauflächen umgeben. Hieraus entwickelt der Bebauungsplan durch räumliche Konkretisierung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs.2 BauGB wird eingehalten.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



[TK 10 / 10/2009] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
G01-5005460-2014

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

Das Plangebiet ist Bestandteil der zusammenhängend bebauten Siedlungsfläche von Biederitz. Die Verdichtung innerörtlicher, bereits besiedelter Bauflächen entspricht den landesplanerischen Grundsätzen zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen (Grundsatz G 13 LEP LSA 2010).

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr.39/2017 beträgt ca. 3.765 m². Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Biederitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Auenlehmtiefen-Vegas 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 Kulturdenkmale

Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich, in dem keine besondere archäologische Relevanz aufgrund bisheriger Funde besteht. Es ist trotzdem möglich, dass im Zuge der Bauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der zur Zeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Da der Bereich insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

3.3. Vorhandene Bauung, Nutzungen

Bauung, Nutzungen

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Magdeburger Straße 38 bestehend aus den Flurstücken 10571 und 10572. Das Grundstück ist mit einer Villa bebaut, die bisher als Rathaus der Gemeinde Biederitz (in den Grenzen der Gemeinde Biederitz bis zum Jahr 2009) genutzt wurde. Seit 2010 ist das Gebäude Sitz des Ortsbürgermeisters. Nördlich des Gebäudes auf der Fläche, die für den Anbau vorgesehen ist, befinden sich Stellplätze und eine Pflegegrünfläche.

Erschließung

Das Gebiet ist bisher über die Magdeburger Straße erschlossen.

Vegetation

Im Plangebiet sind auf dem Grundstück einzelne Gehölze des Siedlungsbereiches vorhanden, die in die Planung einbezogen und erhalten werden sollen.

Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit in die örtliche Kanalisation. Aufgrund der undurchlässigen Bodenoberschichten und des hohen Grundwasserstandes sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung

Das für die Nutzung als Rathaus der Gemeinde Biederitz vorgesehene Grundstück wurde insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung festgesetzt. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB kann die Fläche für den Gemeinbedarf in Bebauungsplänen gesondert festgesetzt werden. Diese Festsetzung kann in Überlagerung mit einem Baugebiet gemäß §§ 3-9 BauNVO oder als separate Flächenausweisung ohne Baugebietsüberlagerung erfolgen. Vorliegend wurde die Möglichkeit der separaten Festsetzung gewählt, da das Plangebiet im Zusammenhang mit der Prägung der näheren Umgebung eine Gebietscharakteristik nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet aufweist. Im Plangebiet selbst soll jedoch eine in dieser Gebietscharakteristik nur ausnahmsweise zulässige Nutzung festgesetzt werden. Hieran besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Der Standort Magdeburger Straße 38 stellt einen tradierten Rathausstandort für Biederitz dar, der fortentwickelt werden soll. Die Abgrenzung des Plangebietes beschränkt sich auf das für den Verwaltungsstandort erforderliche Grundstück. Dieses weist mit einer Gesamtgröße von 3.765 m² eine für die Nutzung ausreichende Größe auf.

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Das Vorhaben soll sich, auch wenn es in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig ist, an dieser Gebietscharakteristik orientieren. Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Daran orientiert sich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung aufgrund der innerörtlichen Lage. Der Gesamtversiegelungsgrad des Grundstücks einschließlich der nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der auf dem Grundstück und teilweise in der näheren Umgebung vorhandenen Geschossigkeit, da die Villen in der Regel über ein Kellergeschoss verfügen, dessen Deckenoberfläche mehr als 1,6 Meter über der Geländehöhe liegt. Für den Anbau an das Verwaltungsgebäude ist eine Dreigeschossigkeit mit ebenerdigen Erdgeschoss vorgesehen.

Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse mit dem Dreifachen der Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Einfügung in die nähere Umgebung soll weiterhin durch die Begrenzung der Firsthöhe gesichert werden. Der an das Villengebäude geplante Anbau bleibt unterhalb der Höhe des vorhandenen Gebäudes. Das vorhandene Gebäude mit einer Firsthöhe von 12,9 Metern bildet daher den Maßstab für die Gesamtbegrenzung der Firsthöhe auf 13 Meter.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die nähere Umgebung des Gebietes wird durch eine offene Bauweise geprägt. Diese wurde auch für das Gemeinbedarfsgrundstück festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen begrenzt. Eine einheitliche Bauflucht besteht entlang der Magdeburger Straße nicht. Die Gebäude sind unterschiedlich weit zurückgesetzt. Planungsziel ist, dass das vorhandene Gebäude weiterhin die Straßenansicht bestimmt und Erweiterungen sich auf die von der Straße abgelegene Nordseite beschränken. Die straßenseitige Baugrenze orientiert sich daher am vorhandenen Gebäude. Nach Norden, Osten und Westen wurde die Baugrenze auf den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestabstand festgesetzt, da hier ein städtebaulicher Grund zur Einschränkung der Bebaubarkeit nicht gegeben ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen einzuhalten sind, die in der Regel einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze erfordern.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Grundstück Magdeburger Straße 38 ist durch die Magdeburger Straße erschlossen, die als öffentliche Straße gewidmet ist. Der Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen bedarf es nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass Teile der überbaubaren Flächen einen Abstand von mehr als 50 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Bei ihrer Bebauung sind die Forderungen des § 5 Abs.1 Satz 4 und Abs.2 BauO LSA zu beachten.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Durch die bestehende Verkehrsfläche der Magdeburger Straße ist eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Das Baugrundstück ist an der Magdeburger Straße an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. Inwieweit der vorhandene Hausanschluss ausreichend bzw. ein größer dimensionierter Hausanschluss erforderlich wird, ist im Rahmen der Bauplanung für das Vorhaben zu prüfen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Grundstück ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Inwieweit der vorhandene Hausanschluss ausreichend bzw. ein größer dimensionierter Hausanschluss erforderlich wird, ist im Rahmen der Bauplanung für das Vorhaben zu prüfen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Erfordernis eines Gasanschlusses ist in Abhängigkeit der Wahl des Heizsystems der Vorhabenplanung zu prüfen.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Inwieweit der vorhandene Hausanschluss ausreichend bzw. ein größer dimensionierter Hausanschluss erforderlich wird, ist im Rahmen der Bauplanung für das Vorhaben zu prüfen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Das Plangebiet ist über die bestehende Magdeburger Straße an die Müllabfuhr angeschlossen. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Magdeburger Straße bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an den Schmutzwasserkanal in der Magdeburger Straße angeschlossen. Inwieweit der vorhandene Hausanschluss ausreichend bzw. ein größer dimensionierter Hausanschluss erforderlich wird, ist im Rahmen der Bauplanung für das Vorhaben zu prüfen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Biederitz die den Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) mit der Unterhaltung der Kanäle und Leitungen beauftragt hat. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der Untergrundverhältnisse und des oberflächennahen Grundwasserstandes insbesondere bei Hochwasserereignissen der Elbe mit Nutzung des Umflutkanales nicht möglich. Das Grundstück ist an das Netz der Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Das Niederschlagswasser soll geordnet abgeleitet werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes erfolgt über Löschwasserbrunnen und Löschwasserentnahmestellen. Diese stehen innerhalb der maßgeblichen Entfernung von bis zu 300 Meter zur Verfügung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen 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.39/2017 der Gemeinde Biederitz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren 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 5 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. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Gemeinden durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein in seiner Bodenfunktion erheblich beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, 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.

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 Gemeinbedarfsläche 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 ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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 Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet erheblich beeinträchtigen könnten.

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 erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Süden des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 230 Metern die Bahnstrecke Magdeburg - Biederitz. Erhebliche Beeinträchtigungen sind hierdurch nicht zu erwarten. Benachbarte schützenswerte Nutzungen reichen deutlich näher an die Bahnstrecke als das Plangebiet, dass aufgrund der Nutzung als Verwaltungsstandort weniger immissionsempfindlich ist.

Die vom Verwaltungsstandort ausgehenden Lärmemissionen werden im Wesentlichen durch den Zufahrtsverkehr durch Beschäftigte und Besucher verursacht. Im neuen Rathaus werden ca. 30 Beschäftigte arbeiten. Die Anzahl der Besucher ist abhängig von den Sprechzeiten bzw. den Tagungszeiten der Gemeindegremien. Insgesamt ist bei dieser Verwaltungsgröße nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Die Emissionen bewegen sich im Rahmen der Zulässigkeiten im Umfeld allgemeiner Wohngebiete.

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen, die einer Lösung auf der Ebene der Bauleitplanung bedürfen, sind nicht erkennbar.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.39/2017 "Verwaltungsgebäude Magdeburger Straße 38" steht die Förderung der Belange einer geordneten und bürgerfreundlichen Verwaltung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.765 m ²
• Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Verwaltung	3.765 m ²

Biederitz, Oktober 2017

gez. Gericke

Kay Gericke
Bürgermeister