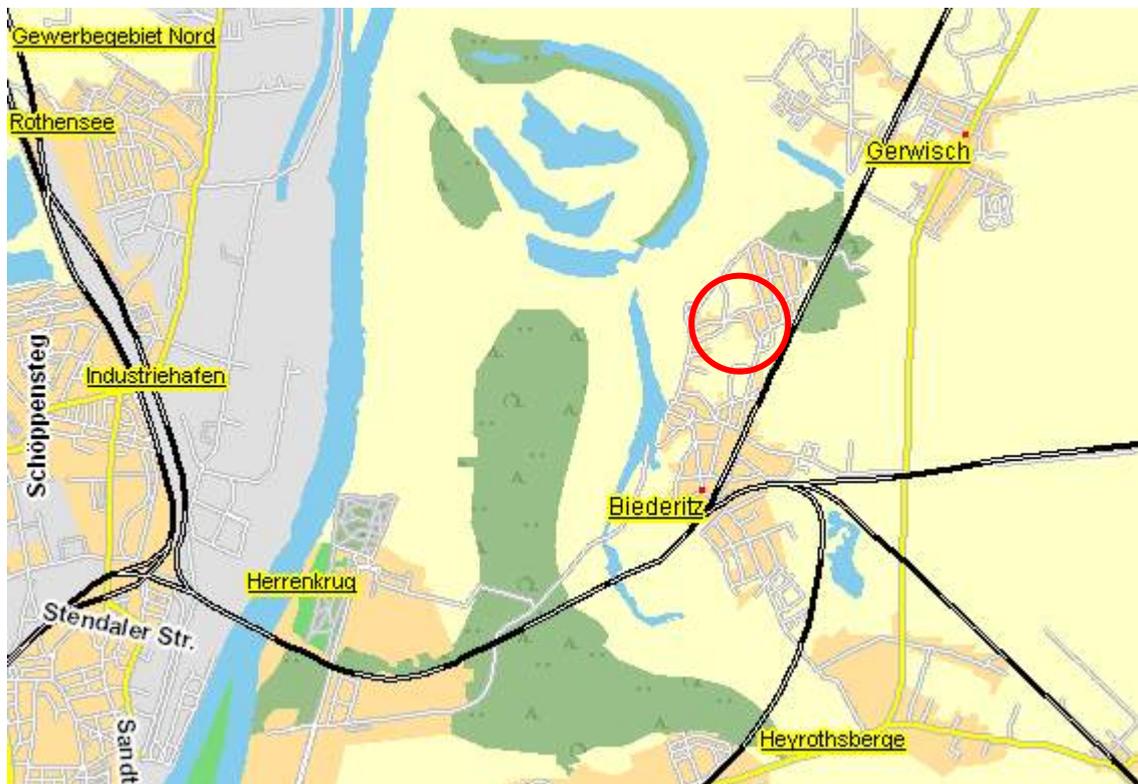




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Begründung zur 1. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes-Nr. 37/2014 für das Gebiet „Mühlenstraße - Südseite“ in Biederitz



Fassung:
Stand:

Satzung
April 2021

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSSTAND	3
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
4.	GELTUNGSBEREICH.....	4
5.	BESTAND.....	4
5.1.	Natürliche Grundlagen	4
5.2.	Realnutzung	4
5.3.	Eigentumssituation	5
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur.....	5
5.5.	Erschließung.....	5
6.	PLANUNGSINHALT.....	5
6.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung.....	5
6.2.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung	5
6.2.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>5</i>
6.2.2.	<i>Festsetzungen der Bauweise.....</i>	<i>5</i>
6.3.	Flächenübersicht.....	6
7.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE	6

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288, 341)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170).

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan-Nr. 37/2014 für das Gebiet „Mühlenstraße - Südseite“ in Biederitz ist rechtskräftig entsprechend Bekanntmachung.

Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.37/2014 "Mühlenstraße - Südseite" OT Biederitz Gemeinde Biederitz, bestehend aus dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung bestätigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung soll im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, hier Änderung eines Bauleitplanes ohne Berührung der Grundzüge der Planung, dementsprechend soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.37/2014 "Mühlenstraße - Südseite" OT Biederitz- Gemeinde Biederitz einschließlich der Begründung lag zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich 15.10.2020 im Verwaltungsamt der Gemeinde Biederitz, Berliner Straße 25, 39175 Biederitz OT Heyrothsberge aus. Gemäß § 4a, Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen parallel zur öffentlichen Auslegung auf der Homepage der Gemeinde Biederitz unter www.gemeinde-biederitz.de unter dem Punkt Bauen + Wirtschaft → Auslegungen nach BauGB zusätzlich eingestellt.

3. Planungserfordernis

Der B-Plan dient der geänderten Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Änderung betrifft das Bau-
feld 3, in welchem die ausschließlich ausgewiesenen Hausgruppen durch andere Bauformen ergänzt
werden sollen.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Biederitz wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan auf-
gestellt. Von dem Entwurf des Bebauungsplanes ist das Bau-
feld 3 betroffen.

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung
zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im südlich der Mühlen-
straße Straße, OT Biederitz Gemarkung Biederitz, Flur 1, Flurst. Teilfl. 10584,
10561,10567,10566,10559,10568,10590,10591,10578,10580,10586,10585,10594,10605,10603,
10595,10608,10611,10607,10610,10606,10604,10609,10573,10575,10576,10602,10583,10582,
10589,10588,10581,10587,10601,10592,10593,10596,10598,10600,10599,10597,10571 und 10609.

5. Bestand

5.1. Natürliche Grundlagen

Die Gemarkung Biederitz befindet sich im Elbtal, ein Urstromtal aus der Saalevereisung. Über den
Kiesen und Sanden befinden sich bis zu 2,0 m starke Schlickablagerungen. Es überwiegen minerali-
sche Nassböden, vereinzelt stehen Talsandflächen an.

Das Relief ist sehr eben. Biederitz liegt im gemäßigten mitteldeutschen Binnenlandklima mit einer
Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 9° C und einer durchschnittlichen Niederschlagsmenge von
ca. 530 mm.

5.2. Realnutzung

Bei den im Geltungsbereich überstrichenen Flächen handelt es sich um Wohnbau- und Verkehrsflä-
chen, einschließlich Grünanlagen. Die von der Änderung betroffene Fläche ist bereits als Wohnbau-
land ausgewiesen.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum. Eine als öffentliche Straßenverkehrsfläche abgebildete Fläche (Flurstücksnummer 10594) ist öffentlich und wird derzeit schon als Verkehrsfläche genutzt (Mühlenstraße).

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Die im Geltungsbereich bereits errichtete Bebauung entspricht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist versorgungstechnisch erschlossen. Derzeit wird die Verkehrsanlage fertiggestellt.

6. Planungsinhalt

6.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Bauweise des Baufeldes 3 planungsrechtlich geändert werden. Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Auflösung der Abgrenzung von Bauformen in einem durch ausschließlich mit Hausgruppen belegten Baufeld. Die Nachfragen und der Bedarf an einzel stehenden Wohnhäusern ist größer denn je, die Umsetzung einer Hausbaugruppe ist aus heutiger Sicht nicht möglich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

6.2. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung

6.2.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

6.2.2. Festsetzungen der Bauweise

Die 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes betrifft ausschließlich das Baufeld 3 (Flurstück 10600). Hier sollten im rechtsgültigen Bebauungsplan ausschließlich Hausbaugruppen aufgrund des damaligen Bedarfes zulässig sein. Zwischenzeitlich ist die Bebauung durch Einzelhäuser wieder in den Vordergrund der Nachfrage durch Bauwillige getreten, so daß mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den Bedarf abgestellt werden soll.

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- II Anzahl der Vollgeschosse
- ~~H~~ ~~nur Hausgruppen zulässig~~
- GFZ 1,2 Geschoßflächenzahl

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Einschränkung auf die ausschließlich festgesetzten Hausbaugruppen (§ 22 Bauweise, Abs. 2 BauGB) durch alle Bauformen der offenen Bauweise entsprechend allen anderen Baufeldern ersetzt werden.

Im Baufeld 3 wird die Tiefe der bebaubaren Fläche analog der anderen Baufelder von 12 auf 15 m vergrößert.

Baufeld 3

- o offen

6.3. Flächenübersicht des fortgeltenden B-Planes

Geltungsbereich	14.844 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.876 m ²
Grünflächen	3.067 m ²
Wohnbauflächen	8.901 m ²

7. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange

Nr. Pkt.	besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung		X		
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die individuelle bauliche Nutzung

03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		X		
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
	a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		nicht erkennbar
	b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht erkennbar

	<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</p> <p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p> <p>e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p> <p>f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p> <p>g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,</p> <p>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</p> <p>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<p>nicht erkennbar</p> <p>nicht erkennbar</p> <p>nicht erkennbar</p> <p>nicht berührt</p> <p>nicht berührt</p> <p>nicht berührt</p> <p>nicht erkennbar</p>
<p>08.</p>	<p>die Belange</p> <p>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</p> <p>b) der Land- und Forstwirtschaft</p> <p>c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		<p>nicht berührt</p> <p>nicht berührt</p> <p>nicht berührt</p>

d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X	nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X	nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X	
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X	nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X	nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X	nicht erkennbar
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X	nicht erkennbar

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann Anwendung finden, da eine Vorprüfung ergeben hat, daß keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter besteht.