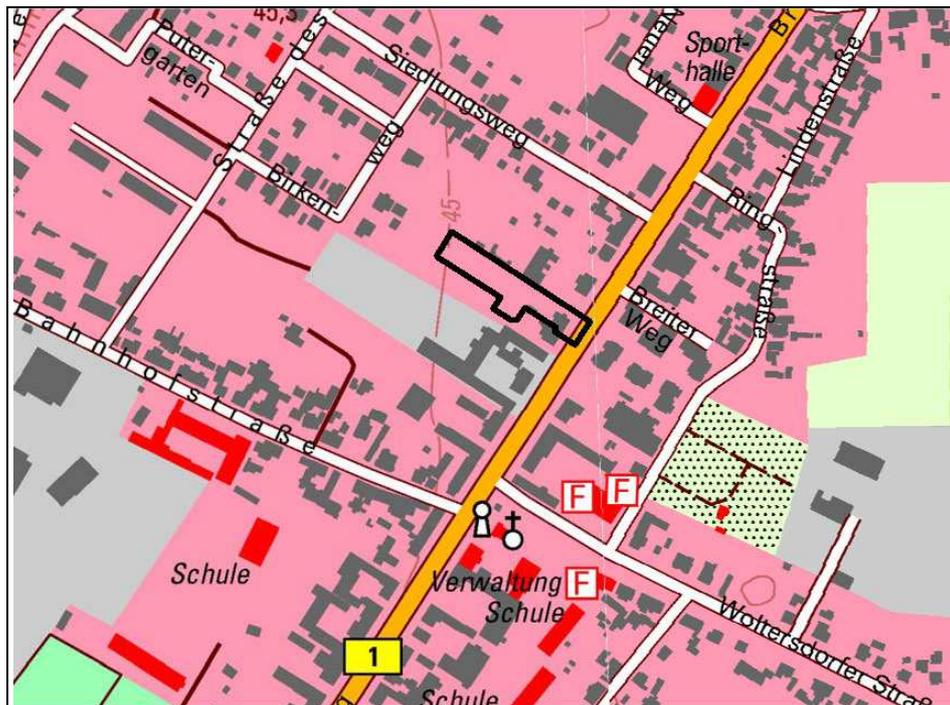




Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr.18 "Breiter Weg 35" in der Ort- schaft Gerwisch im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK 10/10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), A18-2640-2012-5

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline 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	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Hochwassergefahren	6
3.3. Nutzungen, Bebauung, 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. Mischgebiete	9
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	11
4.5. Flächen für Nebenanlagen zur Nutzung solarer Energiequellen	11
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	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
6.3. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch 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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

Nach einem großen Brand im Jahr 1825 wurde die Ortschaft Gerwisch an der im Jahr 1820 fertiggestellten Chaussee Burg – Magdeburg neu errichtet. Entlang der Chaussee, die mit Breiter Weg bezeichnet wurde, entstanden die Höfe mit rückseitig großen Ertragsgärten und hofnahen Wirtschaftsflächen. Die weitere Besiedelung erfolgte nach der Errichtung der Bahnlinie entlang der Bahnhofstraße und in der Folge auf den Flächen bis zur Gartenstraße im Norden. Es verblieben zum Teil große Gartenbereiche westlich des Breiten Weges, die inzwischen teilweise bereits in zweiter Linie bebaut sind, und weiteres Verdichtungspotential für den Ort aufweisen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine der hierfür geeigneten Flächen einer Bebauung zugeführt werden.

Der Gesetzgeber fördert die innerörtliche Verdichtung durch die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren. Ziel dieser Förderung ist es, durch innerörtliche Verdichtung die weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für die Siedlungsentwicklung zu mindern. Die Planaufstellung ermöglicht die Errichtung von zwei weiteren Gebäuden neben dem vorhandenen Gebäude Breiter Weg 35 in Gerwisch. Der Bebauungsplan dient der Verdichtung im Innenbereich.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in der Gemeinde Biederitz wurde im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan als innerörtliche Verdichtungsmöglichkeit berücksichtigt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Biederitz. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches.

Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung 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 Innenbereich dienen. Dies ist vorliegend gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Gerwisch und wurde bisher als Hausgarten genutzt. Es gehört dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB an. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung von Flächen im Siedlungsbereich, die aufgrund der derzeitigen Prägung durch die benachbarte Bebauung nur durch eine zweite Baureihe bebaubar wären.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. 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 der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 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. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- 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.18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch, Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.142 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in allgemeinen Wohngebieten 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 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. 1200 Meter westlich und ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

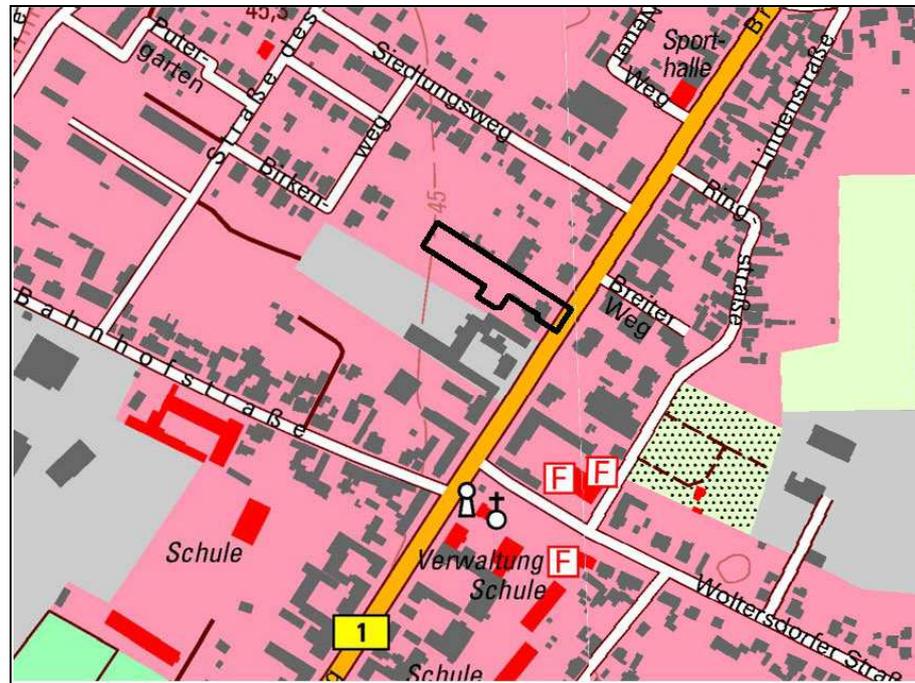
zu Punkt 4)

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 Bauungspläne

Lage in Gerwisch



[TK 10 / 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)
A18-2640-2012-5

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 788/35
 - im Osten von einer Parallelen im Abstand von 15 Metern östlich der Westgrenze des Flurstücks 426/24 (Straße Breiter Weg)
 - im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 36/4 und 36/3
 - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 912/36
- (alle vorgenannten Flurstücke Flur 3, Gemarkung Gerwisch)

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes umfasst das Flurstück 913/36 und Teilflächen des Flurstücks 426/24 der Flur 3, Gemarkung Gerwisch. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine Bauungspläne an. Ca. 70 Meter südlich befindet sich der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr.16 Nördliche Bahnhofstraße. Der Bauungsplan setzt Mischgebiete fest. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

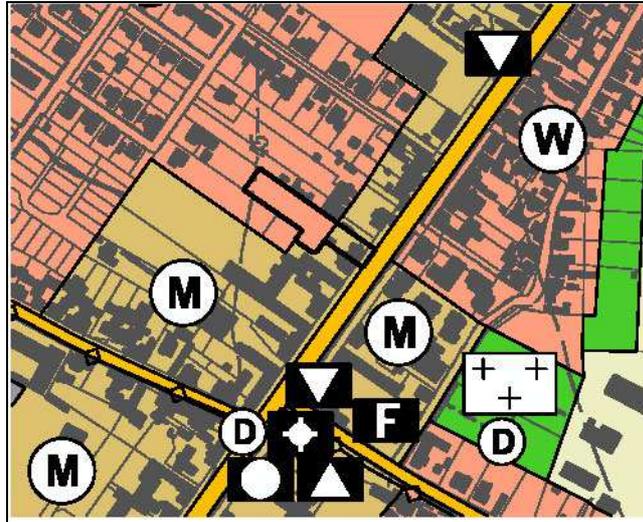
- im Norden Wohnbebauung und Gärten mit einem erheblichen Umfang von Nebenanlagen
- im Osten der Breite Weg und östlich Wohn- und Geschäftsnutzungen
- im Süden unmittelbar angrenzend Wohnnutzung und ein Garten, südlich davon die landwirtschaftliche Hofstelle des Fleischrinderzuchtbetriebs Zeitz mit einer Unterstellhalle für Landtechnik und Tierhaltung in den rückwärtigen Gebäuden
- im Westen Gärten der Wohnbebauung am Breiten Weg

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Bezüglich der Auswirkungen der Tierhaltung der landwirtschaftlichen Hofstelle wird auf Punkt 6.2.4. der Begründung verwiesen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

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.

Gerwisch befindet sich im Verdichtungsraum Magdeburg, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung von Gerwisch ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Gerwisch.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.18 beträgt ca. 2.866 m². Die festgesetzten Wohn- und Mischgebiete befinden sich in Privatbesitz. Der Breiter Weg ist als öffentliche Straße Bundesstraße B 1 gewidmet.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Hochwassergefahren

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 Sandtieflern Fahlerden / Rosterden 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. Das Landesamt für

Geologie und Bergwesen teilt mit, dass Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau nicht vorliegen. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Zum Baugrund (Schichtaufbau) im Bereich des Vorhabens gibt es keine Bedenken oder besonderen Hinweise. Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach den vorliegenden Daten 1 bis 3 Meter. Oberflächennah stehen Sande und Kiese (gemäß geologischer Karte 1:25.000) an. Auf dem Grundstück sind (straßenseitig) zwei Bohrungen bekannt.

archäologische Belange

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass im Bereich des Vorhabens sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale befinden. Es handelt sich um eine Siedlung des Neolithikums und um Brandbestattungen der römischen Kaiserzeit bis Völkerwanderungszeit. Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch die Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben 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). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

Kampfmittel

Der Landkreis Jerichower Land weist darauf hin, dass die betreffende Fläche anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft wurde. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden.

Hochwassergefahren

Das Plangebiet befindet sich im entsprechend § 76 Abs.1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 78 Abs.4 WHG untersagt. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land ist mit Einreichung des Bauantrages bei der unteren Wasserbehörde parallel ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs.5 WHG einzureichen. Hier kann abweichend von Abs.4 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigt werden, wenn das Vorhaben:

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Seitens des Landesverwaltungsamtes wird die Wiederaufnahme des Festsetzungsverfahrens Überschwemmungsgebiet Elbe 2 von Vockerode (km 247+500) bis Autobahn A 2 (km 338+510)

angestrebt. In diesem Verfahren wird die abgeschlossene Hochwassermaßnahme, der Sielneubau "Sternschleuse II", Berücksichtigung finden. Eine Änderung des Überschwemmungsgebietes wird in Aussicht gestellt, so dass ein Ausnahmeantrag Aussicht auf Erfolg hätte. Gleichwohl sind bis zum Abschluss des Verfahrens die derzeit rechtskräftigen Grenzen des Überschwemmungsgebietes Elbe 2 zu beachten und die zurzeit rechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Aufgrund des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Elbe ist auf dem Grundstück mit Überflutungen und gegebenenfalls mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Außerdem sind weitere negative Auswirkungen nicht auszuschließen, es kann zu Vernässungen kommen. Der Grundstückseigentümer hat hinsichtlich einer Vernässungsgefährdung durch Grundwasser oder Oberflächenwasser Risikovorsorge durch Eigenvorsorge zu treffen.

3.3. Nutzungen, Bebauung, Entwässerung

Nutzungen, Bebauung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Breiter Weg 35. Es ist im Straßenbereich mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut, das aus dem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Balkon besteht. Im Erdgeschoss befindet sich eine Versicherungsagentur und im Obergeschoss eine Wohnung. In der näheren Umgebung sind mehrere zweigeschossige Gebäude vorhanden, die für die Zulässigkeiten nach § 34 BauGB den Maßstab bilden. Seitlich hinter dem Gebäude befinden sich Nebengebäude.

Der durch Scherrasenflächen geprägte rückwärtige Bereich des Grundstücks weist keinerlei Gehölze oder andere Pflanzen bis auf den geschnittenen Rasen auf. Es befinden sich nur zwei Sträucher auf dem Grundstück im Bereich des Hofes des Vordergebäudes.

Entwässerung

Das Niederschlagswasser der rückwärtigen Bereiche versickert derzeit im Plangebiet. Aufgrund der durchlässigen Bodenoberschichten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Es wird empfohlen, vorab standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen. Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Dieser Gebietsfestsetzung entspricht die Zielsetzung in den rückwärtigen Bereichen weitere Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung Kleintierhaltung als Nebenanlage zulassen zu können.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht im Plangebiet städtebaulich verträglich. Das Plangebiet erstreckt sich in den Innenbereich des Quartiers, in dem die Wohnruhe störende Nutzungen nicht zugelassen werden sollen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden daher ausgeschlossen.

4.1.2. Mischgebiete

Entlang des Breiten Weges sieht der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen vor, aus denen Mischgebiete entwickelt werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Konzentration von Kleingewerbe und Dienstleistungen in Verbindung mit Wohnen am Breiten Weg.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Das Plangebiet umfasst nur einen kleinen Grundstücksteil des Mischgebietes, das sich entlang des Breiten Weges erstreckt und in dem Wohn- und Geschäftshäuser vorhanden sind. Die Wahrung des Gebietscharakters des Mischgebietes kann daher nur im räumlichen Zusammenhang des Gesamtgebietes betrachtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese mit den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten nicht vereinbar ist.

4.1.3. 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 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 der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt. Für das Mischgebiet wurde die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, um hier gegebenenfalls auch Geschäftsnutzungen einordnen zu können,

die den Nachweis entsprechender Stellplätze erfordern. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist hierbei die zulässige Versiegelung auf 80% der Fläche begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht in den allgemeinen Wohngebieten eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss. Im Mischgebiet kann die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse erhöht werden, wie dies der Prägung der Bebauung in der Umgebung am Breiten Weg entspricht. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde für das allgemeine Wohngebiet zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die nähere Umgebung, die in den von der Straße abgelegenen Teilen überwiegend durch eingeschossige Gebäude geprägt wird, einfügt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses in den allgemeinen Wohngebieten keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind. Hierdurch werden im Quartierinnenbereich Gebäude verhindert, die oberhalb des zweiten Vollgeschosses weitere Nichtvollgeschosse vorsehen und sich bezüglich der Baumasse nicht in die nähere Umgebung einfügen.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde die Bauform auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Für das Mischgebiet ist zur Erhaltung der ortstypischen Bebauung eine abweichende Bauweise erforderlich. Die vorhandene Bebauung am Breiten Weg ist überwiegend durch ein einseitiges Anbauen an die Grundstücksgrenze geprägt. Dies soll im Plangebiet entlang der Straße erhalten werden. Es wurde für diesen Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Im Mischgebiet soll die Ortstypik einer Bebauung an der Straße erhalten werden. Hierfür wurde eine Baulinie festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Dies erfordert die Einhaltung des Anbauens an die Straßenbegrenzung am Breiten Weg und an das von Süden angebaute Gebäude. Von Norden ist in zweiter Reihe ein Gebäude an die Grundstücksgrenze angebaut. Hier ist ein Anbauen von der Südseite städtebaulich nicht erforderlich, es soll aber durch die Anordnung der Baugrenze auf der Grundstücksgrenze nicht ausgeschlossen werden. Im Weiteren wurde der bauordnungsrechtlich einzuhaltende Mindestabstand von 3 Meter in der offenen Bauweise als Maß für den Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen angenommen.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters der inneren Verdichtung als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten im Quartierinnenbereich ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird vom Breiten Weg aus erschlossen, der im angrenzenden Bereich in den Geltungsbereich einbezogen wurde. Das Mischgebiet grenzt direkt an.

Die weitere Erschließung der allgemeinen Wohngebiete soll privatrechtlich erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Gebäude, die ganz oder teilweise einen Abstand von mehr als 50 Meter zur Straße aufweisen, eine Feuerwehrezufahrt einschließlich des Aufstellplatzes nach der Durchführungsverordnung zur Bauordnung Sachsen-Anhalt herzustellen ist.

4.5. Flächen für Nebenanlagen zur Nutzung solarer Energiequellen

Die Förderung der Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiges Anliegen des Klimaschutzes. Im Baugebiet soll für die überwiegende Eigennutzung die Einordnung von Photovoltaikanlagen als Nebenanlagen neben den Gebäuden zulässig sein. Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen und auf der für Nebenanlagen – Photovoltaik festgesetzten Fläche bauplanungsrechtlich zulässig.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an privaten Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung von Zufahrten für die Hinterliegerbebauung
- die Herstellung (überlanger) Hausanschlüsse für Wasser, Elektroenergie, Schmutzwasser, Telekommunikation und bei Erfordernis Gas

Die Kosten, die nicht von den Versorgungsträgern übernommen werden, sind durch die Bauherren zu finanzieren. 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 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die bestehende Verkehrsfläche des Breiten Weges und die Ergänzung über privatrechtliche Erschließungsanlagen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Für die Bundesstraße B1 ist die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) der zuständige Baulastträger. Jede Veränderung oder Anpassung der verkehrlichen Erschließung ist unverzüglich dem Straßenbaulastträger anzuzeigen. Eine Änderung liegt auch vor, wenn eine Zufahrt gegenüber dem bisherigen Zustand einem erheblichen größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Ortschaft Gerwisch ist die Heidewasser GmbH. Im Breiten Weg liegen Wasserversorgungsleitungen. Die Heidewasser weist darauf hin, dass für die Trinkwasserversorgung der Einzel- oder Doppelhausbebauung eine innere Erschließung notwendig ist. Bei der Planung einer Zuwegung zum hinterliegenden allgemeinen Wohngebiet (Privatstraße) ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH für die Trinkwasserleitung einzutragen. Es ist bei der Planung darauf zu achten, dass jedes neu geteilte Grundstück einen unmittelbaren Anschluss an ein öffentlich zugängliches Grundstück besitzt.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. 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 Gesellschaft. 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. Ein koordinierter Trassenplan, eine schematische Darstellung der Knotenpunktbildung und ein Regelprofil der Leitungsverlegung sind zur Bestätigung vorzulegen. Sie sind Bestandteil des Erschließungsvertrages. Außerdem ist der Heidewasser GmbH die Möglichkeit der Bauablaufkontrolle einzuräumen. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude haben das Anbringen der Schieber- und Hydrantenschilder zu dulden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist bereits an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Inwieweit die vorhandenen Anschlüsse für die Versorgung der weiteren 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. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtage am Breiten Weg 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.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Schmutzwasserbeseitigung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Die Schmutzwasserableitung erfolgt über eine private Grundstücksentwässerungsanlage, gegebenenfalls auch durch Weiternutzung des vorhandenen Anschlusskanals. Die Vorflut erfolgt in die vorhandenen KS DN 200, Breiter Weg. Die Entsorgung des Gebietes ist technisch möglich. Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 und die DIN 1998. Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder -anpflanzungen aller Art sind einzuhalten.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen - eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts "Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen" einzuhalten. Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg / AGM zu berücksichtigen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung sind die Städtischen Werke Magdeburg (SWM). Das anfallende Niederschlagswasser ist konform zum § 55 WHG vollständig dezentral zu bewirtschaften. Die Schmutzwasserkanäle (KS) und der Regenwasserkanal stehen für die Einleitung des Regenwassers nicht zur Verfügung. 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.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 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 drei Löschwasserbrunnen durch zwei Brunnen am Breiten Weg und einen Brunnen an der Straße des 1.Mai innerhalb einer Entfernung von 300 Metern gesichert.

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 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.18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch 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. Damit soll die innerörtliche Verdichtung gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung wird eine innerhalb der bebauten Bereiche gelegene Fläche 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. Das Plangebiet umfasst jedoch mit der Scherrasenfläche im rückwärtigen Bereich keine Biotoptypen,

deren Erhaltung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht zuzumessen wäre. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind im Plangebiet nicht erkennbar betroffen. Aufgrund der weitgehenden Gehölzfreiheit, der Integration in den Siedlungsbereich und der bisherigen intensiven Nutzung zur Tierhaltung weist die Fläche keine Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für die in § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG benannten Arten auf. Dies sind nach Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG geschützte Arten, europäische Vogelarten und Arten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 BNatSchG aufgeführt sind.

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 Wohn- und 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.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Tierhaltungsbetrieb, der Landwirtschaftsbetrieb Zeitz auf dem Grundstück Breiter Weg 39 / 39a. Das Unternehmen betreibt eine Fleischrinderzucht. Die Tierhaltung findet nur in geringem Umfang am Standort am Breiten Weg statt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 Nördlich der Bahnhofstraße wurden die Geruchsauswirkungen gutachterlich durch das Büro Öko-control Schönebeck untersucht. Es wurde eine Ausbreitungsberechnung zu den Wahrnehmungshäufigkeiten von Geruchsbelästigungen erarbeitet. Im Plangebiet beträgt die Wahrnehmungshäufigkeit überwiegend <5% der Jahresstunden, in dem Bereich in dem das Grundstück weiter nach Süden in das Flurstück 36/4 hineinreicht, sind Wahrnehmungshäufigkeiten zwischen 5% und 10% der Jahresstunden zu erwarten. Die Orientierungswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) von maximal 10% der Jahresstunden für Wohngebiete werden somit eingehalten.

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 Breite Weg ist als Bundesstraße B 1 eine Hauptverkehrsstraße, von der Lärmbeeinträchtigungen ausgehen. Sie zählt im Bereich von Gerwisch jedoch nicht als hochbelastete Straße und wird in der Stufe 3 der EU Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen mit über 3 Mio. Kfz/Jahr nicht erfasst. Im Mischgebiet wird empfohlen gegenüber dem Breiten Weg einen erhöhten Anspruch an die Lärmschalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Die Bebauung entlang des Breiten Weges ist im Bestand vorhanden. Eine Neubebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die Berücksichtigung eines ausreichenden Lärmschutzes ist in § 15 Abs.2 BauO LSA geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen, Nutzungsänderungen oder Neubau der baulichen Anlagen im Mischgebiet diesbezüglich ein Untersuchungserfordernis erkannt wird.

6.3. **Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Nähe der landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Grundstück Breiter Weg 39 betroffen. Dort wirtschaftet der Fleischrinderzuchtbetrieb Zeitz und betreibt eine Tierhaltung. Eine Genehmigung zur Haltung von bis zu 40 Hühnern, 100 Enten, 5 Schweinen und 4 Pferden liegt für den Standort Breiter Weg 39 vor. Auf dem südlich angrenzenden Grundstück wird eine private Hühnerhaltung im Umfang von 35 Tieren betrieben. Weiterhin befindet sich westlich davon ein Maschinenunterstand, von dem aus derzeit ca. 10 Hektar der landwirtschaftlichen Betriebsfläche von 46 Hektar bewirtschaftet werden. Der Betrieb wird vom Land Sachsen-Anhalt - Junglandwirt - mit entsprechendem Betriebskonzept gefördert.

Der Betrieb wurde im bestehenden Umfang berücksichtigt. Es liegt ein Geruchsgutachten vor, das belegt, dass im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes der Richtwert der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) von maximal 10% der Jahresstunden durch die genehmigte Tierhaltung eingehalten wird. Die derzeitige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im durch den Landwirt beschriebenen Umfang verursacht aufgrund der Entfernung der überbaubaren Flächen von ca. 50 Meter zum Standort des Maschinenunterstandes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung.

Seitens des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung und des Landwirtes wurde angeregt, eine "vernünftige" Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb zu berücksichtigen. Dies wurde geprüft. Städtebaulich stellt sich die Situation so dar, dass es sich um den einzigen landwirtschaftlichen Betrieb im Ortskern von Gerwisch handelt. Bereits südlich unmittelbar angrenzend an die Betriebsstätte ist der Bebauungsplan Nr.16 "nördlich Bahnhofstraße" aufgestellt worden, in dem ebenfalls zum erheblichen Teil eine neue Wohnbebauung entsteht. Aufgrund der solitären Lage des landwirtschaftlichen Betriebes in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld wird unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes für den landwirtschaftlichen Betrieb am Standort Breiter Weg 39 kein wesentliches Entwicklungspotenzial erkannt. Wenn umfangreiche Erweiterungsabsichten bestehen, sollte der Landwirt rechtzeitig über eine Entwicklung eines weiteren immissionsschutzrechtlich weniger konfliktbelasteten Standortes nachdenken. Es ist grundsätzlich zu erwarten, dass aufgrund der Präferenzierung des Baugesetzbuches für die Innenentwicklung von Gemeinden weitere innerörtlich gelegene Bereiche um die Hofstelle verdichtet werden und somit mögliche Konflikte zunehmen. Entwicklungsmöglichkeiten, die mit einer wesentlichen Erhöhung der Emissionen des Betriebes verbunden sind, können somit keine Berücksichtigung finden.

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
- 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 gärtnerisch nutzbar war. Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Zu der Behandlung der Auswirkungen auf die privaten Belange des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Grundstück Breiter Weg 39 wird auf die Ausführungen unter Punkt 6.3. verwiesen. Die hier behandelten Belange der Landwirtschaft umfassen auch die Bewertung der privaten Belange des Landwirtes an der Erhaltung und Entwicklung seines Betriebes.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Durch eine innerörtliche Verdichtung können bedarfsgerecht zusätzliche Bauflächen entstehen. Die innerörtliche Verdichtung entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Siedlungsexpansionen in den Außenbereich können hierdurch vermieden werden. Die Belange der Landwirtschaft und private Belange des Landwirtes an der Erhaltung des Betriebes Breiter Weg 39 werden berücksichtigt. Eine Entwicklung des Betriebes am Standort Breiter Weg 39, die mit einer wesentlichen Erhöhung von Emissionen verbunden wäre, ist auf Grundlage der Einschränkung durch bestehende Wohnnutzungen im Umfeld und aufgrund der vorliegenden Planung nicht möglich. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	2.866 m ²
• allgemeine Wohngebiete	1.930 m ²
• Mischgebiete	616 m ²
• Straßenverkehrsflächen	320 m ²

Biederitz, März 2022

gez. Gericke
Kay Gericke
Bürgermeister