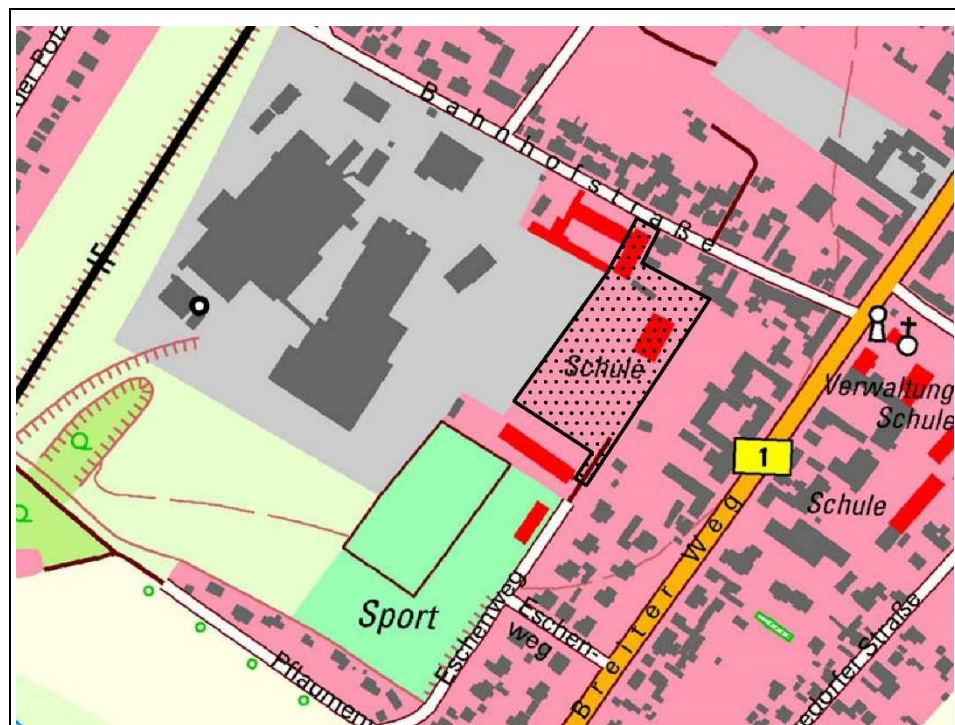




## Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

**Bebauungsplan Nr. 14 "Baufeld Neue Ingenieurschule"  
südlich der Bahnhofstraße  
in der Ortschaft Gerwisch im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Abschrift der Urschrift**



Lage: [TK 10/10/2009] © GeoBasisDE/ LVermGeoLSA 2017 A 18-2640-2012-5

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

## Inhaltsverzeichnis

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

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14 "Baufeld Neue Ingenieurschule" südlich der Bahnhofstraße in der Ortschaft Gerwisch - Gemeinde Biederitz**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 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**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.14 in der Ortschaft Gerwisch der Gemeinde Biederitz befindet sich südlich angrenzend an die Bahnhofstraße. Es umfasst Teilflächen der ehemaligen Ingenieurschule für Lebensmitteltechnik (Fachhochschule) in Gerwisch. Im Plangebiet befindet sich der Rohbau der Neuen Ingenieurschule, der kurz vor 1989 begonnen wurde. Der Bau wurde nicht mehr fertiggestellt und steht seit über 25 Jahren als Rohbau leer. Mehrere Nutzungsabsichten für das Gebäude scheiterten bisher. Aufgrund der derzeit steigenden Nachfrage nach Wohnungen beabsichtigt ein Vorhabenträger das Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen und auszubauen. Insgesamt sind 4 Geschosse mit einer Fläche von jeweils ca. 540 m<sup>2</sup> vorhanden. Gemäß den Planungen könnten hieraus 27 Wohnungen entstehen. An der Bahnhofstraße befindet sich eine Halle der ehemaligen Ingenieurschule, die als Garagengebäude für das Wohnhaus genutzt werden soll.

Für das Wohngebäude und die Stellplätze wird nicht das gesamte Grundstück benötigt, so dass weiterhin 5 Grundstücke für Einfamilienhäuser ausparzelliert werden können, die über das Wohngebäudegrundstück von Norden von der Bahnhofstraße privatrechtlich erschlossen werden sollen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Ziel dieser Darstellung war es, möglichst viele Nutzungsoptionen für das Gebäude offen zu halten. Westlich des Gebietes befindet sich eine gewerbliche Baufläche im Bestand (Waffelfabrik Stenger). Erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebietes gehen im Bestand nicht von dem Gewerbebetrieb aus, weshalb auch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete für das Grundstück möglich ist. Der Bedarf an Wohngrundstücken in Biederitz wurde im Rahmen der Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Hierbei wurde das Plangebiet als gemischte Baufläche nur teilweise berücksichtigt. Die Nachnutzung des baulich genutzten Grundstückes trägt zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden bei. Ein wesentlicher Bedarf an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächen-

nutzungsplanes nicht ermittelt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Reichsbahn-siedlung in Gerwisch teilweise eine abgängige Bausubstanz aufweist, die aufgrund vorhandener Boden- und Munitionsbelastung kaum mehr revitalisierbar ist. Das Vorhaben schafft Ersatzwohnraum für abgängige Wohnungen. Weiterhin war in Gerwisch eine bauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan Ahornweg vorgesehen. Dieser wird in absehbarer Zeit nicht umgesetzt. Das Bauleitplanverfahren wurde eingestellt.

Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und hinsichtlich der geplanten Einfamilienhausbebauung 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. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Gerwisch. Es ist derzeit mit einem leerstehenden Schulgebäude bebaut. 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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.14 der Ortschaft Gerwisch der Gemeinde Biederitz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 4.389 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Umnutzung zu einem Wohngebäude und zur Errichtung von Einfamilienhäusern 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. 500 Metern südwestlich. 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 wird 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:

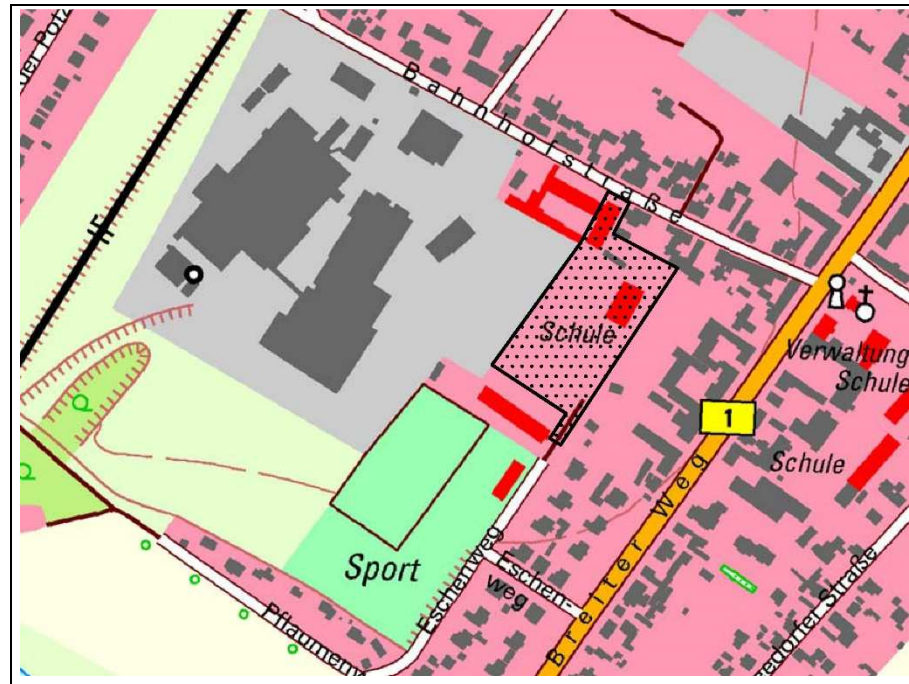
- im Norden von Westen beginnend durch die Bahnhofstraße, entlang der West- und Südgrenze des Flurstücks 261/52 und der Südgrenze des Flurstücks 260/52 nach Osten
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 775/52, 10191 und 10211
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 10105 und westlich des Eschenweges von einer Parallelen im Abstand von 11 Metern nördlich der Nordgrenze der Flurstücke 10133 und 10134
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 948/16 und in gerader Fortsetzung nach Norden über das Flurstück 945/20 senkrecht zur Bahnhofstraße

(alle vorgenannten Flurstücke Gemarkung Gerwisch, Flur 3)

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

Die Abgrenzung im Süden gegenüber der Kindertagesstätte wurde so vorgenommen, dass die Freiflächen der Kindertagesstätte um 8 Meter erweitert werden können. Nördlich davon soll ein drei Meter breiter Weg einen Zugang zum Tiergehege westlich des Plangebietes ermöglichen.

Lage in der Gemeinde



[TK 10 / 10/2009] ©  
GeoBasisDE/  
LVermGeoLSA 2017  
A 18-2640-2012-5

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

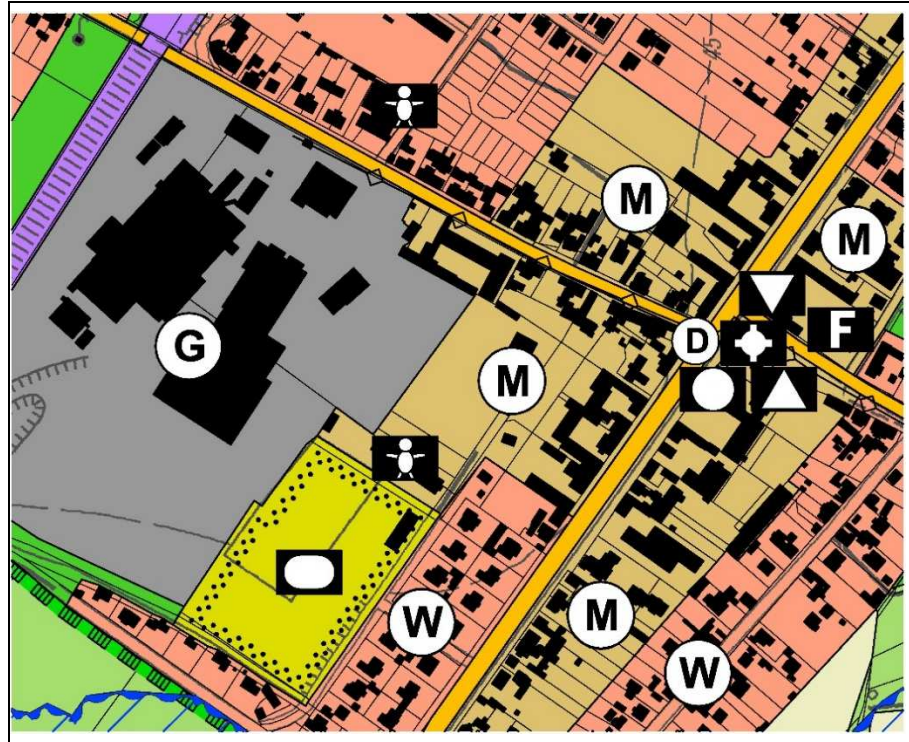
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordosten weitere Gebäude der ehemaligen Fachhochschule mit verschiedenen Nachnutzungen und Leerstand
- im Nordwesten und Westen dörfliche Wohngrundstücke und Hofanlagen überwiegend mit Wohnnutzungen
- im Süden die Kindertagesstätte Gerwisch
- im Westen eine Freifläche und daran angrenzend westlich die Waffelfabrik Stenger mit Lagergebäuden und einem Produktionsgebäude im Südwesten

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Lager- und Produktionsgebäude der Waffelfabrik verursachen im Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Lärmbeeinträchtigungen.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Nutzung der innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeit entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Erschließung wird geordnet privatrechtlich gesichert.

Die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgte vor dem Hintergrund möglichst viele Nutzungsoptionen für das leerstehende Gebäude offen zu halten. Die westlich angrenzenden Flächen waren für eine Erweiterung der Waffelfabrik vorgesehen. Ein direktes Angrenzen von Gewerbe und Wohnen sollte vermieden werden. Die geplante Wohnnutzung fügt sich jedoch ebenfalls im vorhandenen Planumfeld städtebaulich ein. Die gewerbliche Nutzung auf dem benachbarten Grundstück der Waffelfabrik ist nicht mit erheblichen Emissionen verbunden, die auf das Plangebiet einwirken. Die im Abstand von ca. 100 Metern westlich des Gebietes vorhandenen Gebäude sind Lagerhallen, die von Westen aus erschlossen werden. Erweiterungsabsichten der Firma Stenger nach Osten bestehen nicht. Die Pufferflächen zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Wohngebiet sollen nicht baulich genutzt werden. Die anderen umgebenden Nutzungen sind nicht mit Nutzungskonflikten gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet verbunden. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

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

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an Wohnbauflächen für die Gemeinde Biederitz ermittelt. Da der ermittelte Bedarf im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig gedeckt wurde, sondern noch ein Fehlbedarf von 52 Bauplätzen besteht, entspricht auch die weitere Verdichtung dieses innerörtlichen Standortes den im Flächennutzungsplan verfolgten Planungszielen. Die vorgesehene Errichtung von 14 Einfamilienhäusern im Bereich des Bebauungsplanes Nr.7 Ahornweg in Gerwisch entfällt. Das Plangebiet ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.14 beträgt ca.10.973 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich 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. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

#### archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA (vorgeschichtlicher Siedlungsbereich, Grabanlagen). Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA sind zu berücksichtigen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die geplanten Baumaßnahmen tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Dies erfolgt aus facharchäologischer Sicht durch ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (vergleiche § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA). Für alle geplanten Maßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen. In den Antragsunterlagen

ist der genaue Umfang aller geplanter Erdarbeiten darzulegen sowie ein Bauzeitenplan beizufügen. Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

#### Kampfmittel

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel durch Landkreis Jerichower Land überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Flächen mit Kampfmitteln konnten anhand der 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 vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen gegebenenfalls von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Ungeachtet dessen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können.

### **3.3. Nutzungen, Entwässerung**

#### Nutzungen, Bebauung

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Brachfläche, die mit einem viergeschossigen Stahlbeton-Rohbau, der für eine Schule vorgesehen war, bebaut ist. An der Bahnhofstraße befindet sich ein Halle der ehemaligen Ingenieurschule. Die verbleibenden Flächen werden teilweise als Lagerplatz genutzt. Die Flächen außerhalb der Lagerplätze befinden sich im Stadium der fortschreitenden Ruderalisierung. Zur Sicherung des Gebäudes erfolgen derzeit Dacharbeiten.

#### Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit überwiegend 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. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).



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. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den innerörtlich in Gerwisch befindlichen Standort. Tankstellen sind nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Geschossigkeit wurde mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Das bestehende Gebäude wurde als viergeschossiges Bauwerk berücksichtigt. Es soll jedoch nicht wesentlich erweiterbar sein. Die Geschossflächenzahl wurde in diesem Bereich auf die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße ist hierfür ein bestandsorientierter Ausbau des Gebäudes möglich.

Aus Gründen des Brandschutzes wären in Gerwisch Gebäude mit einer Brüstungshöhe über 8 Meter auszuschließen, da Gerwisch nicht über ein Drehleiterfahrzeug verfügt. Die Sicherung des 2. Rettungsweges für alle Geschosse mit einer Brüstungshöhe über 8 Meter erfolgt durch bauliche oder technische Vorkehrungen durch den Bauherrn. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Bauherrn festgelegt. Eine Festsetzung dieses Sachverhaltes im Bebauungsplan ist nicht zulässig, da es sich um einen bauordnungsrechtlichen Belang handelt, für dessen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage besteht.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wurde im Plangebiet nur für die auszuparzellierenden Einfamilienhausgrundstücke festgesetzt. Die Zulässigkeit für die Einfamilienhausgrundstücke wurde auf Einzel- oder Doppelhäuser begrenzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude. Für das bestehende Gebäude ist eine Festsetzung nicht erforderlich bzw. sinnvoll. Die für die Garagennutzung vorgesehene Halle an der Bahnhofstraße ist seitlich angebaut und soll so erhalten bleiben. Für das viergeschossige Gebäude wurde die überbaubare Fläche konkret umgrenzt, so dass die Festsetzung einer Bauweise städtebaulich nicht erforderlich ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet abseits von Erschließungsstraßen nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Für das viergeschossige Gebäude soll keine wesentliche Erweiterung zugelassen werden, da sich die Geschossigkeit nicht in die nähere Umgebung einfügt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Gebäude und ermöglichen mit zwei bis fünf Metern Abstand zum Beispiel für den Anbau von Balkonen, wie dies der Wohnungsnachfrage entspricht. Für die geplanten Einfamilienhäuser wurden die überbaubaren Flächen offen gestaltet. Für diese Grundstücke ist ein Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen und den privaten Zufahrtswegen ausreichend, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

#### **4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters der für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Grundstücke wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen für die Bereiche, in denen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Das Plangebiet soll von der Bahnhofstraße aus erschlossen werden. Für die innere Erschließung ist eine privatrechtliche Erschließungsanlage vorgesehen, da die Flächen beiderseits der Zufahrt für die im Süden ausparzellierten Flächen für Stellplätze für das bestehende Gebäude genutzt werden sollen.

Vorgesehen ist die Anlage eines schleifenförmigen Weges um private Stellplätze, so dass ein Wenden auf dem Grundstück möglich ist. Der Bebauungsplan enthält nur die verbindlich durch Dienstbarkeiten zu sichernde Zufahrt von der Bahnhofstraße zu den geplanten Einfamilienhausgrundstücken im Süden des Plangebietes. Die Wegeführung berücksichtigt die geplante Herstellung der Stellplatzanlage vor dem viergeschossigen vorhandenen Gebäude. Die Breite des Zufahrtsweges wurde mit 5 Metern festgesetzt, da aufgrund der Länge von über 100 Metern eine Begegnung von Fahrzeugen möglich sein muss und für die Feuerwehrezufahrt die entsprechenden Radien zu beachten sind.

Im Zufahrtsbereich zur Bahnhofstraße ist auf einer Länge von ca. 27 Metern nur eine 4,35 Meter breite Zufahrt aufgrund vorhandener Gebäude möglich. Ein Begegnungsverkehr ist dort nicht möglich. Dies ist aufgrund der Länge des Abschnittes von ca. 27 Metern und der geraden Führung der Zuwegung hinnehmbar.

Eine Erschließung über den Eschenweg ist nicht vorgesehen, da dieser für den zu erwartenden Zufahrtsverkehr nicht ausreichend ausgebaut ist. Der Eschenweg soll nur noch als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt werden. Die bisherige öffentliche Widmung soll für das Flurstück 10194 entfallen. Der Weg soll im Notfall eine Zuwegung für das viergeschossige Gebäude und zu den Grundstücksteilen der Kindertagesstätte nördlich des Gebäudes sichern und die Zufahrtsmöglichkeit zum Flurstück 10191 offen halten, das derzeit nur im Nordteil als Gartenland genutzt wird.

In den privaten Zufahrtswegen sollen die Leitungen der Ver- und Entsorgung verlegt werden. Hierfür sind Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung erforderlich.

## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. An privaten Maßnahmen sind erforderlich:

- der Ausbau der privatrechtlichen Zuwegungen
- die Verlegung der notwendigen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- die Herstellung der Wasserversorgungsleitungen zu den Gebäuden
- den Anschluss an das Gasversorgungs- und Elektroenergieversorgungsnetz.

Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Der Gemeinde Biederitz entstehen durch die Erschließung des Plangebietes 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 private Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung in der Ortschaft Gerwisch ist die Heidewasser GmbH. Die Heidewasser teilt mit, dass die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet nur sichergestellt werden kann, wenn eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. 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 Heidewasser GmbH.

Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Ein koordinierter Trassenplan 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. Der Anschluss der einzelnen Gebäude ist separat zu beantragen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Die Anschlüsse an das Versorgungsnetz sind im Rahmen der Bau- und Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger zu vereinbaren.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der privaten Zuwegungen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Telekommunikationsanlagen nicht ausreichend sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Die Telekom beabsichtigt die Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land. Der Vorhabenträger strebt eine Vereinbarung mit dem Entsorgungsunternehmen an, die private Zuwegung zu befahren. Sie soll so ausgebaut werden, dass das Müllfahrzeug im Plangebiet wenden kann. Insoweit das Entsorgungsunternehmen die privaten Straßen im Plangebiet nicht befährt, ist ein Stellplatz für die Abfallbehälter in der an der Bahnhofstraße gelegen Halle in Straßennähe für alle Grundstücke des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch ist in eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gesichert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg, einer Tochter der Stadtwerke Magdeburg (SWM). Die schmutzwasserseitige Erschließung des Planungsgebietes muss durch eine private Grundstücksentwässerungsanlage mit Übergabeschacht vorgenommen werden. Die Vorflut bildet der KS DN300 Bahnhofstraße.

Oberflächenentwässerung: Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist zunächst der Grundeigentümer zuständig. Der Vorhabenträger strebt eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet an. Die Untergrundverhältnisse sind dafür günstig. Gegebenenfalls ist eine Versickerung durch geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen vorzusehen.

### 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 W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Sicherung des Grundschutzes erfolgt über Feuerlöschbrunnen am Sportplatz und auf dem gewerblichen Grundstück der Waffelfabrik, weiterhin ist in der Straße des 1. Mai ein Hydrant vorhanden.

Die Sicherung des 2. Rettungsweges für alle Geschosse mit einer Brüstungshöhe über 8 Meter erfolgt durch bauliche oder technische Vorkehrungen durch den Bauherrn, da Gerwisch nicht über ein Drehleiterfahrzeug verfügt. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Bauherrn festgelegt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe 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.43/2017 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 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 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 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten 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 bereits stark baulich geprägter Flächen wird ein in seiner Bodenfunktion teilweise 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 Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Jerichower Land gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Betriebe und Anlagen vorhanden, die das Baugebiet 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 erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 100 Metern befindet sich die Waffelfabrik Stenger. Die am Rand zum Plangebiet gelegenen Gebäude werden als Lagergebäude genutzt, die von Westen erschlossen werden. Die Lagergebäude schirmen damit den Zufahrtsverkehr ab. Erhebliche untersuchungsrelevante gewerbliche Lärmimmissionen wirken vom Gebäude der Waffelfabrik nicht auf das Plangebiet ein. Gleichwohl ist festzustellen, dass durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete wesentliche Betriebserweiterungen durch Produktionsgebäude nach Osten erschwert werden, da im Plangebiet die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten sind und dies betriebliche Emissionsmöglichkeiten einschränkt. Erweiterungen der Lagergebäude wären ohne wesentliche Lärmemissionen möglich.

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

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum, einem Miet- oder 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 durch Wohnen genutzten Umfeld nicht erheblich beeinträchtigt. Beeinträchtigungen entstehen für die Erweiterungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung durch eine heranrückende Wohnbebauung. Durch die Kindertagesstätte und vorhandene Wohnnutzungen an der Bahnhofstraße bestehen bereits Beschränkungen der gewerblichen Entwicklung. Insgesamt strebt die Gemeinde Biederitz für den in die Ortslage integrierten Gewerbestandort eine im Wohnumfeld immissionsschutzverträgliche Entwicklung an, zu der auch eine heranrückende Wohnbebauung gehören. Im Bestand bestehen keine Beeinträchtigungen.

## 8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 "Baufeld Neue Ingenieurschule" in der Ortschaft Gerwisch steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Nachnutzung innerörtlicher Brachflächen im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	10.973 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	10.973 m <sup>2</sup>
davon Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	1.314 m <sup>2</sup>

Biederitz, März 2018

gez. Gericke (Siegel)

Kay Gericke  
Bürgermeister