

# Bauleitplanung der Einheitsgemeinde Biederitz

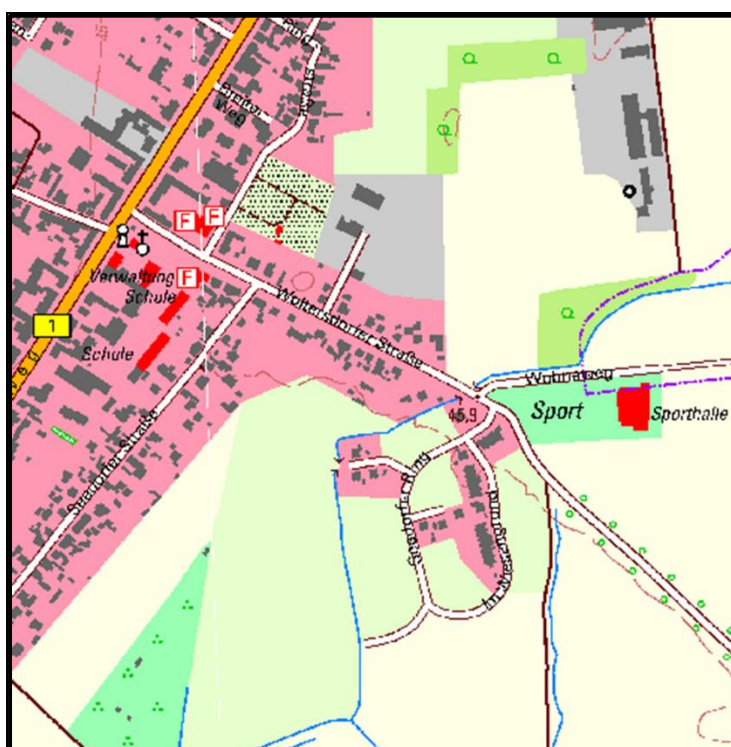


## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ Ortschaft Gerwisch im Verfahren nach § 1 (8) BauGB

- Teilaufhebung –

Stand Februar 2019

## Begründung mit Umweltbericht



Lage: [TK 10/10/2009] © GeoBasisDE/ LVermGeoLSA, unmaßstäblich

# Inhalt

**Planzeichnung  
Bebauungsplan  
Begründung  
mit Umweltbericht**

**M 1: 500**

# Planzeichnung

**Bebauungsplan**

**M 1: 500**

# Begründung

## zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ der Einheitsgemeinde Biederitz, Ortschaft Gerwisch

### Inhaltsverzeichnis

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung</b>	<b>5 - 5</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Teilplanaufhebung / Planungsziel</b>	<b>5 - 7</b>
<b>3. Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes</b>	<b>7 - 7</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7 - 15</b>
4.1 Raumordnung und Regionalplanung	7 - 15
4.1.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt	7 - 9
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan	10 - 12
4.1.3 Flächennutzungsplan	13 - 13
4.1.4 Bebauungsplan	14 - 15
<b>5. Örtliche Situation</b>	<b>15 - 15</b>
<b>6. Bilanz Planungsrechtliche Situation/ Örtliche Situation</b>	<b>15 - 16</b>
<b>7. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan</b>	<b>16 - 17</b>
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17 - 20</b>
8.1 Versorgungstechnische Erschließung	20 - 24
8.2 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25 - 25
8.3 Flächenbilanz	25 - 25
<b>9. Rechtsgrundlagen</b>	<b>26 - 26</b>

### Umweltbericht

## **1. Räumliche Geltungsbereiche Änderung und Teilaufhebung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Gerwisch.

Der Geltungsbereich liegt auf mehreren Grundstücken Gemarkung Gerwisch in der Flur 5 und umfasst die Flurstücke:

1/97, 1/98, 68/9, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/2, 1/12, 1/55, 1/54, 1/53, 1/52, 1/51, 1/16, 1/15, 1/14, 1/13, 1/89, 1/78, 1/99, 1/100, 1/79, 1/80, 1/96 teilweise, 1/81, 1/25, 1/24, 1/23, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/21, 1/22, 1/30, 1/29, 1/28, 1/26, 1/82, 1/83, 1/84, 1/27, 11/2, 11/3, 11/4, 1/39, 1/38, 1/37, 1/31, 1/32, 1/33, 1/60, 1/61, 1/34, 1/35, 1/36, 1/43, 1/44, 1/42, 1/88, 1/85, 1/86, 1/40, 1/41, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/87, 1/94, 1/93, 1/92, 16/8, 16/7, 16/6, 16/5, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 10002 teilweise, 1/72, 1/71, 1/70, 1/69, 1/68, 1/77.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seedorf“ OT Gerwisch umgeben folgende Nutzungen:

- im Norden: Dorfgebiet,
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzfläche,
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen: landwirtschaftliche Nutzfläche / festgesetztes Hochwasserrisikogebiet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,1 ha.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Aufhebungsbereiches**

Der Geltungsbereich liegt auf mehreren Grundstücken Gemarkung Gerwisch in der Flur 5 und 6 und umfasst die Flurstücke:

68/3, 68/5, 68/6, 68/10, 1/96 teilweise, 11/1, 1/91, 16/10, 10003, 85/27 teilweise, 18/1, 19/1, 20/1, 21/3, 22/1, 22/2, 21/4, 20/2, 21/5, 19/2, 18/2, 10002 teilweise.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,4 ha.

## **2. Erforderlichkeit der Teilplanaufhebung / Planungsziel**

Die Gemeinde Gerwisch hat am 24.03.1994 einen Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 „Seedorf“ gefasst. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 05.01.1995. Südöstlich der Ortschaft Gerwisch der Einheitsgemeinde Biederitz, östlich der Bundesstraße B1 wurde auf Grundlage des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Seedorf“ der Einheitsgemeinde

Biederitz, Ortschaft Gerwisch (ehemals Gemeinde Gerwisch) hiernach ein Teilbereich von einer nunmehr insolventen Entwicklungsgesellschaft teilerschlossen. Die Gesamtfläche des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 18,5 ha; teilerschlossen davon sind ca. 5,1 ha. Die Einheitsgemeinde hat sich entschlossen, die Restfläche von etwa 13,4 ha nicht mehr zu erschließen. Sie wurde zwischenzeitlich veräußert und wird als Landwirtschaftsfläche genutzt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens gemäß § 1 (8) BauGB soll ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Seedorf" aus dem Jahr 1995 aufgehoben werden. Die Änderung macht sich erforderlich, da im Jahre 2009 vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt neue Festsetzungskarten für Hochwasserrisikogebietsflächen herausgegeben wurden. Danach befand sich der überwiegende Teil der Baugrundstücke im westlichen Bereich des im Jahr 1994 beschlossenen Bebauungsplanes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Polstrine. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung von Wohnhäusern ist somit in diesem Teilbereich nicht mehr gegeben.



Abb. 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nach § 76 Abs. 2 und 3 WHG festgestelltes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet, unmaßstäblich

Die Teilbereichsaufhebung hat zur Folge, dass diese Fläche zukünftig als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen ist. Die verbleibende Teilfläche Wohngebiet „Seedorf“ soll planungsrechtlich abgesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. In Anbetracht der momentanen Bestandssituation des teilerschlossenen Be-

reichs (Bebauung von ca. 35 %), der Anzahl der Baugesuche Bauwilliger sowie der Möglichkeit, einen Erschließungs- bzw. Entwicklungsträger für die Fertigstellung des Baugebietes zu binden, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Seedorf" in der Einheitsgemeinde Biederitz, Ortschaft Gerwisch am 22.01.2018 beschlossen.

### 3. Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes, auch in einem Teilbereich, ist nach den Verfahrensregeln des Baugesetzbuches ohne die Möglichkeit der Anwendung eines vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens durchzuführen. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung eines Bauleitplanes sind gemäß § 1 (8) BauGB grundsätzlich auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen zu beachten. Es bedarf daher einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB, einer Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB und eines Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB.

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Raumordnung und Regionalplanung

##### 4.1.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

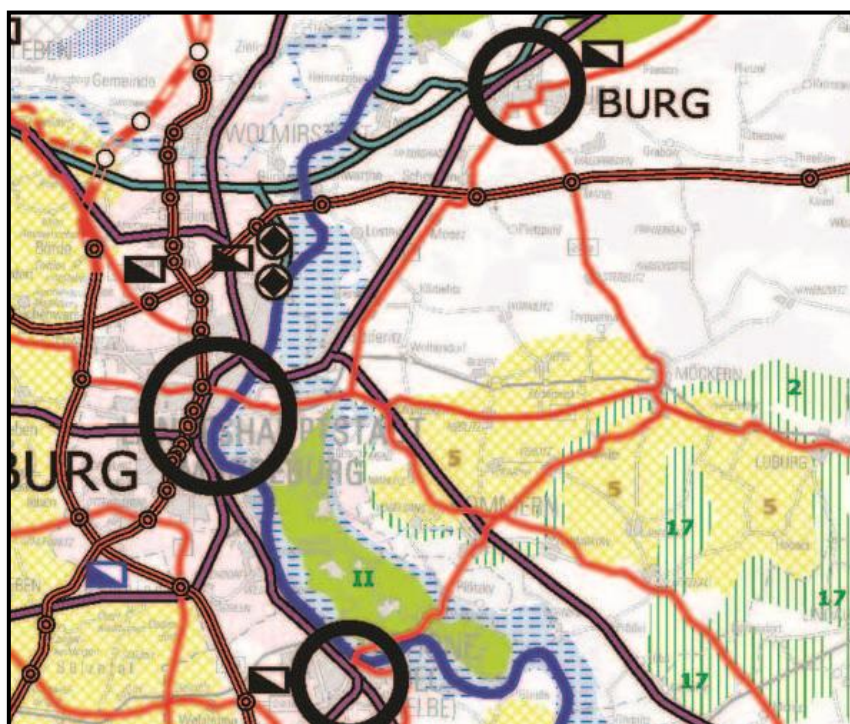


Abb. 2 Auszug aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011, unmaßstäblich

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dazu stellt der Landesentwicklungsplan ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung dar. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft.

Der Landesentwicklungsplan 2010 bildet die Landeshauptstadt Magdeburg in der Planungsregion Magdeburg als Oberzentrum im Zentrale Orte System sowie als Verdichtungsraum ab. Der Verdichtungsraum ist unter anderem durch eine hohe Bevölkerungsdichte gekennzeichnet. Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumordnung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. Wirtschaftliches Leitbild für die Planungsregion Magdeburg ist gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Punkt 3 "eine an Effizienz orientierte Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungsregion im Kreuzungsbereich wichtiger Verkehrswege und -träger, in der die vielfältigen innovativen Potentiale der Teilräume miteinander vernetzt sind und synergetisch der nachhaltigen Entwicklung dienen."

Siedlungsstrukturelles Leitbild ist die dezentrale Konzentration, verkehrliches Leitbild ist die Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrskreuzes und eine umweltverträgliche Mobilitätsbewältigung. Naturräumliches Leitbild ist eine nachhaltige ausgewogene Entwicklung des Raumes im Einklang von Mensch und Natur.

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die gesamte Gemeinde Biederitz dem Raum zugeordnet, der den Verdichtungsraum Magdeburg umgibt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet folgende Ziele:

Ziel Z 11: *"Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten: Stärkung der zentralen Orte, Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte, Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV, Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume."*

Ziel Z 12: *"Die Gemeinden dieses Raumes sind durch eine integrierte Verkehrsentwicklung, die auch die Einrichtung von Verbundstrukturen im ÖPNV umfasst, mit dem Verdichtungsraum zu verbinden."*

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes entsprechen den Grundsätzen der Raumordnung. Das Plangebiet befindet sich an einem gut ausgebauten Straßenverkehrsnetz, das eine schnelle Anbindung in die Landeshauptstadt Magdeburg und in alle Richtungen gewährleistet.

Bei der Raumerschließung und -entwicklung dient der ÖPNV sowohl der Stärkung der Zentralen Orte und der Innenstädte als auch der Förderung der Entwicklung der regionalen Wirtschaftsstruktur einschließlich des Tourismus. Durch das Verbundsys-



tem MAREGO wird eine integrierte Verkehrsentwicklung möglich. Mit dem schienen- gebundenen Nahverkehr der ÖPNV ist die Landeshauptstadt gut zu erreichen.

*Ziel Z 18: "Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den zentralen Orten zu konzentrieren; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten."*

*Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen:*

*Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Die Gemeinde Biederitz setzt dieses Ziel der Raumordnung um, in dem sich die Siedlungsentwicklung von Biederitz ausschließlich am Eigenbedarf orientiert.*

Die Gemeinde Biederitz befindet sich an der Entwicklungsachse Berlin-Magdeburg– Hannover. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die Gemeinde Biederitz nicht als zentraler Ort festgelegt.

*Stellungnahme Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, v. 21.08.2018:*

*"Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) LEntwG LSA fest, dass die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Seedorf im OT Gerwisch der Gemeinde Biederitz nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Die 1. Änderung des einen Geltungsbereich von ca. 18,5 ha umfassenden wirksamen Bebauungsplanes Seedorf verfolgt die Zielstellung der Teilaufhebung der unerschlossenen Bereiche des Bebauungsplanes (ca. 13,4 ha) sowie der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der teilerschlossenen Bereiche des Bebauungsplanes (ca. 5,1 ha). Diese Planung ist ausweislich der Planbegründung aus dem seit dem 28.10.2016 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz entwickelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.*

*Gemäß § 2 (2) LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen."*

#### 4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen.

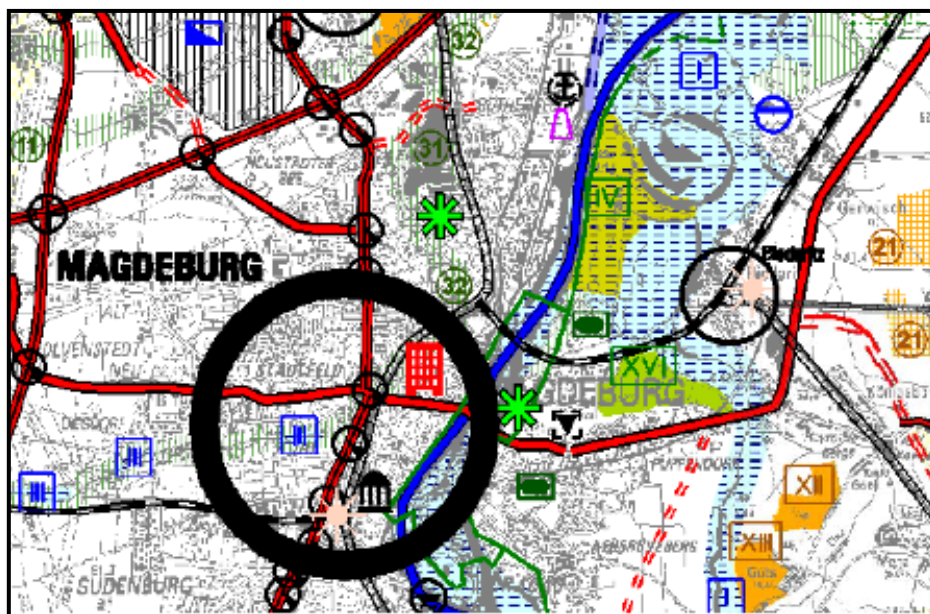


Abb. 3 Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, Beschluss Regionalversammlung vom 17.5.2006, unmaßstäblich

Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

In Ergänzung des Landesentwicklungsplanes 2010 wurden im Regionalen Entwicklungsplan regional bedeutsame Standorte festgesetzt.

##### 5.5.11 Regional bedeutsame Standorte für Anlagen der Schmutzwasserentsorgung

Ziel Z 5.5.11.3: "Zur Sicherstellung der Reinigung des Abwassers in der Planungsregion Magdeburg sind folgende regional bedeutsame Standorte festgelegt:

u.a. 3. Gerwisch"

Dieser Standort befindet sich nordwestlich zum Vorhabengebiet und wird durch die Realisierung des Vorhabens nicht negativ beeinflusst.

## Vorranggebiete

Vorranggebiete sind als Ziel der Raumordnung von öffentlichen Planungsträgern bei ihren Planungen und Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung beeinflusst wird, zu beachten. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

### 5.3.3 Vorranggebiete für den Hochwasserschutz:

Im Landesentwicklungsplan und im Regionalen Entwicklungsplan Punkt (5.4.2.) ist das Überschwemmungsgebiet der Elbe als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgesetzt. Im Regionalen Entwicklungsplan wurde das Gebiet konkretisiert.

*Ziel Z 121: "Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten."*

*Ziel Z 122: "Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten."*

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz befindet sich nordwestlich vom Plangebiet und wird von der Realisierung des Plangebietes nicht betroffen.

### 5.3.6 Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung:

*5.3.6.2 G "Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstofflagerstätten, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. (LEP-LSA Punkt 3.3.5)"*

*5.3.6.3 Z "In diesen Vorranggebieten stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden. (LEP-LSA Punkt 3.3.5)"*

*5.3.6.5 Z "Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe sind folgende regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung für die Planungsregion Magdeburg festgelegt:*

*„XII Gübs-Nord (Kiessand), XIII Gübs-West (Kiessand), .“*

Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung befinden sich im Südosten zum Vorhabengebiet und werden durch die Realisierung des Vorhabens nicht negativ beeinflusst.

Weitere landesplanerische und regionalplanerische Grundsätze und Ziele treffen nicht zu. Somit kann eingeschätzt werden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ mit den Grundsätzen und Zielen der vorgenannten Pläne übereinstimmt.

*Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM), v. 16.08.2018:*

*"Die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans ist nach Gliederungspunkt 4.1.3 der Begründung aus dem seit 28.10.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, dessen Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde abschließend mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.04.2016 festgestellt wurde. Insoweit gehe ich auch bezüglich der dazu im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg festgelegten Ziele und Grundsätze davon aus, dass die mit der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans verbleibenden und bisher nicht bebauten Wohnbauflächen dem Maßstab der Eigenentwicklung (Ziel Z 26 LEP 2010) entsprechen.*

*Nach Beurteilung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes insoweit mit dem Vorhaben vereinbar.*

*Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme."*

*Stellungnahme Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, vom 27.08.2018*

*Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) LEntwG LSA fest, dass die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ im OT Gerwisch der Gemeinde Biederitz nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.*

*Die 1. Änderung des einen Geltungsbereich von ca. 18,5 ha umfassenden wirksamen Bebauungsplanes „Seedorf“ verfolgt die Zielstellung der Teilaufhebung der unerschlossenen Bereiche des Bebauungsplanes (ca. 13,4 ha) sowie der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der teilerschlossenen Bereiche des Bebauungsplanes (ca. 5,1 ha).*

*Diese Planung ist ausweislich der Planbegründung aus dem seit dem 28.10.2016 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz entwickelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.*

*Gemäß § 2 (2) LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.*

*Stellungnahme Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (RPM), v. 19.12.2019:*

*... mit Stellungnahme vom 05.12.2018 der Obersten Landesentwicklungsbehörde, MLV LSA, Referat 24, wurde festgestellt, dass die 1. Änderung der o. g. Bauleitplanung (Entwurf Stand November 2018) nicht raumbedeutsam ist. Demnach ist die Abgabe einer Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg nicht erforderlich.*

*Stellungnahme Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, vom 14.12.2018*

*...Bereits zum Planungsstand des Vorentwurfes vom Juli 2018 der vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ im OT Gerwisch der Gemeinde Biederitz habe ich mit der Stellungnahme vom 21.08.2018*

(Az. 24.21-20221/31-00664.1) festgestellt, dass diese Planung nicht raumbedeutsam und eine landesplanerische Abstimmung hierfür demnach nicht erforderlich ist.

Nach Prüfung der mir nunmehr zum Planungsstand des Entwurfes vom November 2018 vorgelegten Planfassung halte ich die Feststellung vom 21.08.2018 weiterhin aufrecht.

### 4.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz, rechtswirksam seit dem 28.10.2016, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Damit entspricht das Plangebiet der über Jahre im Gebiet verfestigten Wohnnutzung. Entsprechend den rechtswirksamen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert der Bebauungsplan die Wohngebietsfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet, WA“ gemäß § 4 BauNVO. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ nicht betroffen. Das Hochwasserrisiko-gebiet wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan integriert.

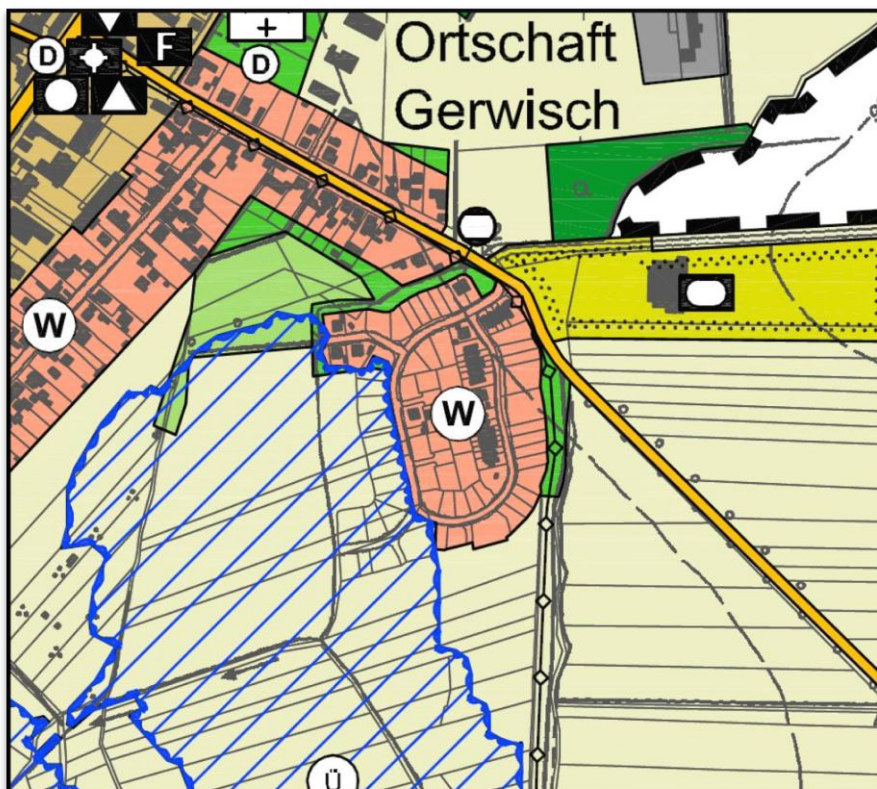


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Biederitz, unmaßstäblich

Damit entspricht der zu verändernde B-Plan im Zielzustand der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.



#### 4.1.4 Bebauungsplan

Der derzeit gültige Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 18,5 ha. Durch die Ausgliederung von festgesetzten Hochwasserrisikogebietsflächen und unerschlossenen Ackerflächen reduziert sich der Geltungsbereich um etwa 13,4 ha. Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,1 ha.

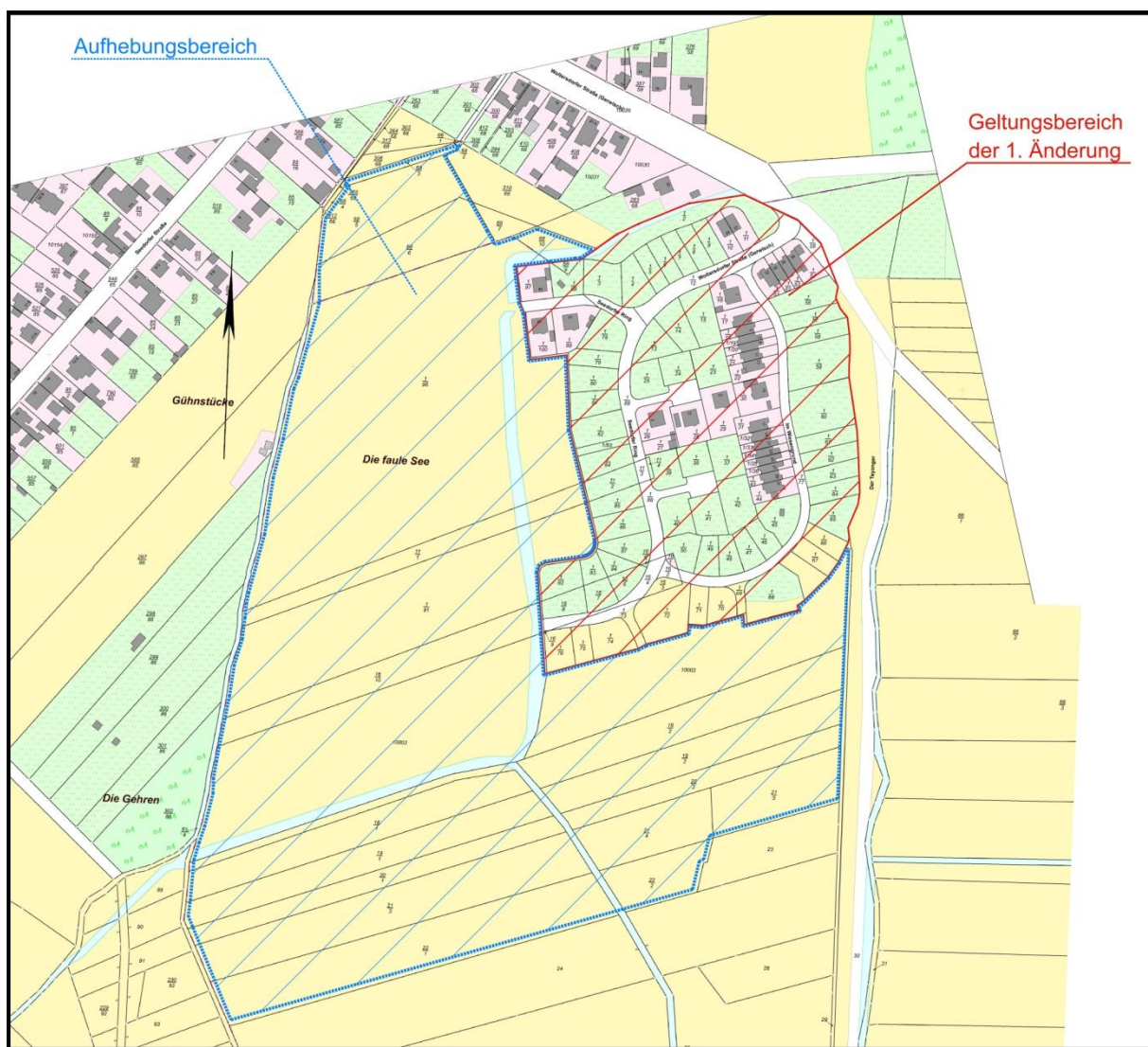


Abb. 5 Darstellung des Aufhebungsbereichs und des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ der Einheitsgemeinde Biederitz, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nördlich durch den Bullengraben, östlich durch die Woltersdorfer Straße und den ländlichen Wirtschaftsweg, südlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen und westlich durch das festgesetzte Hochwasserrisikogebiet und die landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt und ist weitgehend erschlossen. Von den Baugrundstücken, die sich im teilerschlossenen Bereich befinden, wurden ca. 35 % der Baugrundstücke bebaut. Die Leitun-

gen der Versorgungsträger sind vorhanden und werden im Einzelnen unter Punkt 8.1 ausführlich betrachtet. Die Anlagen wurden an die Versorger übergeben bzw. von den Versorgern selbst hergestellt. Die Straße ist als Baustraße ausgebaut, der Unterbau ist in einem ausreichenden Zustand für einen Endausbau. Die Straßenbeleuchtung muss komplett neu errichtet werden. Die Regenentwässerung ist noch herzustellen.

Entsprechend den rechtswirksamen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert der Bebauungsplan die Wohngebietsfläche in „Allgemeines Wohngebiet, WA“ gemäß § 4 BauNVO.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ werden die Textfestsetzungen sowie der Umweltbericht aus dem vormaligen Bebauungsplan Nr. 2 „Seedorf“ in angepasster Form eingearbeitet.

## **5. Örtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ aus dem Jahre 1994 befindet sich am südöstlichen Rand der bebauten Ortsgrenze, östlich der Seedorfer Straße und südlich der Woltersdorfer Straße und wurde begrenzt durch die Flur 5 und 6 der Gemarkung Gerwisch. Der B-Plan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der einen Teilbereich als „Wohnbaufläche“ ausweist. Der B-Plan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Im Westen wurde das Plangebiet des B-Planes von 1994 durch den Verlauf eines schmalen Grabens sowie durch Kleingärten und Ackerflächen begrenzt. Die Flächen südlich des Geltungsbereiches wurden bis zum Graben, der in ca. 0,3 km Entfernung fließt, ackerbaulich intensiv genutzt. Nördlich angrenzend befindet sich überwiegend Einzelhausbebauung mit ländlicher Charakteristik.

Im Zuge des Insolvenzverfahrens des Bauträgers kam es zum Stillstand der Bautätigkeiten. Nun besteht wieder eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken in der Einheitsgemeinde. Baugenehmigungen können aber derzeit auf Grund der unvollständigen Erschließung nicht mehr erteilt werden. Daraus ergibt sich das Erfordernis einer zeitnahen Resterschließung. Zudem muss der Bebauungsplan den neuen Anforderungen und Gegebenheiten angepasst werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Wohngebietes „Seedorf“ ist durch mehrere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen, Grün- und Verkehrsflächen gekennzeichnet. Auf der Vorhabenfläche befinden sich umfangreiche voll- und teilversiegelte Verkehrs- und Bodenflächen. Die unversiegelten Bodenflächen weisen teilweise einen ruderalen Pflanzenbestand und Verbuschung auf.

## **6. Bilanz Planungsrechtliche Situation / Örtliche Situation**

Die gegenwärtige Situation zeigt, dass ein Großteil des Aufhebungsbereichs des bestehenden Plangebietes, laut dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft, als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen wurde. Eine Wohnbebauung ist in diesem Bereich nicht mehr möglich. Eine Teilaufhebung macht sich erforderlich. Die örtliche reale Nutzung und die Bebauung im Bereich des teilerschlossenen Wohngebietes außerhalb der Überschwemmungsfläche entsprechen den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Sinnvoll ist es jedoch, um den Bauherren eine möglichst freie Gestaltungsmöglichkeit der Bebauung zu gewähren, einen Großteil der bestehenden Festsetzungen aufzuheben.

So kann mit dem geänderten Plangebiet der Rahmen für die Art und das Maß zukünftiger Bebauung und Nutzung nach heutigen Maßstäben vorgegeben werden.

Innerhalb des für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches und auch im verbleibenden Plangebiet gibt es keine städtebaulichen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die durch planungsrechtliche Instrumente notwendigerweise zu regeln wären.

## **7. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**

Um die Ziele der angestrebten Änderung zu erreichen, wurden die folgenden Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ in die Planunterlagen eingearbeitet:

### ART UND MAßE DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die verschiedenen maximalen Grundflächenzahlen GRZ werden beibehalten;
2. Wegfall des maximalen Zuschlages (+) zur GRZ für Zuwegung -Zufahrten;
3. Wegfall der maximalen Geschoßflächenzahl;
4. Aufnahme verschiedene Bauweisen werden zugelassen;
5. Wegfall der Firsthöhe der Hauptbaukörper, dafür Festlegung der maximalen Traufhöhe auf 7 m, unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenverkehrsflächen vor dem jeweiligen Vorhaben;
6. Wegfall der Höchstzahl der Wohneinheiten pro Grundstück in Vollgeschosse;
7. Wegfall der Regelung der Mindestbreite eines Baugrundstückes;
8. Aufnahme Anzahl der Vollgeschosse, es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig;
9. Aufnahme der Festsetzung, dass die Ausnahmen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

### VERKEHRSFLÄCHEN

1. Wegfall der Regelung der verkehrsberuhigten Planstraßen (VB);
2. Wegfall der Regelung über verschiedene Regelquerschnitte der Verkehrsflächen;



3. Wegfall der Regelung über Dauerparkplätze in den VB;
4. Wegfall der Regelung entlang der öffentlichen Erschließungsanlagen ist auf privaten Baugrundstücken ein Randstreifen von mindestens 1 m Breite als private Anpflanzfläche landschaftsgerecht herzustellen, der pro Grundstück nur 1m für private Kfz - Zuwegung in einer Breite von 4,00-5,00 m unterbrochen ist. Ausnahmeflächen sind im B-Plan festgesetzt.
5. Aufnahme der Regelung über die Breite der Grundstückszufahrten und Zugänge.

### ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

1. Wegfall über die Regelung der Spielplätze, da diese bereits im Ort vorhanden;
2. Wegfall der Regelung über die Pflanzbereiche im verkehrsberuhigten Straßenraum, da verkehrsberuhigter Straßenraum wegfällt
3. Wegfall der Regelung über entlang der Fließgewässer wachsendes Ufergehölz, da nicht mehr im Plangebiet
4. Wegfall der Regelung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Zweckbestimmung- Hausgärten/Wiesen und Anpflanzungen gem. §9 (1) 25 a BauGB -sind Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (ausgenommen Kleintierhaltung) sowie sonstige Versiegelung jeglicher Art unzulässig.

### BAUORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Wegfall der Regelung für zugelassene Dachformen;
2. Wegfall der Regelung der Farbe der Dacheindeckung;
3. Wegfall der Regelung der Einfriedung;
4. Wegfall der Regelung über den Anschluss privater Baugrundstücke mit einer Seitenlänge von 4 m an öffentliche Erschließungsstraßen;
5. Wegfall der Regelung über neu zu schaffende Kfz-Bewegungs- und Standflächen aus versickerungsfähigem Material;
6. Wegfall der Regelung zur Sicherung der Vorflut und des natürlichen Wasserhaushaltes auf Privatgrundstücken.
7. Aufnahme der Festsetzung, dass Oberflächenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, auch dort versickert werden muss.

Die vorstehenden Änderungen sind entsprechend in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Textfestsetzungen sind im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ gültig. Die zeichnerischen Änderungen betreffen auch die Festsetzungen über Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

## **8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Ziel ist die Entwicklung eines Gebietes, in dem die Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zum Wohnen möglich ist. In Beibehaltung der Nutzung und Struktur der bereits bebauten Grundstücke und des angrenzenden Gebietes wird das Plangebiet als Weiterführung und Arrondierung der vorhandenen nachbarschaftlichen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die unter § 4 Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) werden aufgrund der angestrebten Wohnruhe und der damit zusammenhängenden Lebens-, Wohn- und Nutzungsqualität ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse. Diese Festsetzungen dienen dazu, ein Wohngebiet zu entwickeln, das sich zum einen harmonisch an der bereits vorhandenen Bebauung orientiert, andererseits aber genug Spielräume für eine individuelle Gestaltung offen hält. Bei der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgte eine Orientierung an der gemäß § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Um eine gute Nutzung auch kleinerer Grundstücke zu ermöglichen, wurde der für Allgemeine Wohngebiete angegebene Höchstwert der GRZ von 0,4 gewählt. Zusätzlich mit einer maximalen Anzahl von 2 Vollgeschossen (nach Definition des § 87 BauO LSA) wird eine aufgelockerte und gleichermaßen wirtschaftliche Bebauung gefördert. Diese Festsetzungen ermöglichen u.a. auch den Bau moderner Baukörper (Stadtvilla), weshalb im Weiteren auch auf konkretere Gestaltungsfestsetzungen zu Dachformen und -neigungen verzichtet wurde. Die zulässige Traufhöhe wird mit dem Höchstmaß von 7 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenflächen vor dem jeweiligen Vorhaben. Um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ so gering wie möglich zu halten, ist eine Überschreitung der GRZ von 0,4 nach § 17 Abs.2 BauNVO nicht zulässig.

*Stellungnahme Landkreis Jerichower Land v. 10.01.2019, Fachbereich Bau, Bauaufsichtsbehörde:*

*Im WA<sup>3</sup> wurde die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Diese Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein, die u. a. sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. In der Begründung werden hierzu keine Aussagen getroffen, ob diese Bedingung überhaupt erfüllt ist.*

Ausnahme bildet der als Bestand geltende Bereich WA<sub>3</sub>. Hier gilt die im Bebauungsplan von 1994 festgesetzte Bauweise mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 weiter.

In dem Bereich WA<sub>3</sub> ist Bestandsbebauung vorhanden, die in der überwiegenden Anzahl der Grundstücke die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 überschreitet.

Es wurden in den Bereichen sehr kleine Grundstücke gebildet und mit Reihenhäusern bebaut. Diese vorhandene Bebauung überschreitet die Grundflächenzahl von 0,4.

Sollte zum Beispiel im Brandfall ein Ersatzneubau errichtet werden, ist das mit einer GRZ von 0,4 nicht möglich. Es würde damit eine unzumutbare Härte entstehen. Aus diesem Grund muss eine Überschreitung der Obergrenze vorgenommen werden.

Laut § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, *wenn*

*a) die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und*

*b) nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.*

Das allgemeine Wohngebiet WA<sub>3</sub> ist auf insgesamt drei Bereiche beschränkt, die generell von den Wohngebieten WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>, von Grünflächen und öffentlichen Verkehrsraum umgeben sind. Somit kommt es zu keiner extremen Verdichtung des Wohnraumes und die gesunden Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Das allgemeine Wohngebiet WA<sub>3</sub> macht von den ausgewiesenen Wohnflächen insgesamt nur einen geringen Anteil von ca. 20,8 % aus.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 im WA<sub>3</sub> können 910 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt werden. Demgegenüber sind im Geltungsbereich 32.061 m<sup>2</sup> Grünflächen ausgewiesen. Der Anteil zusätzlich versiegelter Fläche ist also verschwindend gering.

Der Anteil der versiegelten Fläche im WA<sub>3</sub> ist im Umweltbericht mit der GFZ von 0,6 berücksichtigt und kompensiert.

Von großer Bedeutung ist hier, dass gemäß § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen *die Belange des Umweltschutzes..., insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ... zu beachten sind.*

Gemäß § 1a BauGB sind die Vorschriften zum Naturschutz anzuwenden:

Gemäß § 1a (2) BauGB soll *... mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden... Bodenversiegelungen... (sind) ...auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

Im geänderten Bebauungsplan wurden diese Punkte berücksichtigt indem insgesamt 63 % der Geltungsbereichsfläche als Grünfläche ausgewiesen wird. Hinzu kommt das mit der Aufhebung des Teilbereiches des genehmigten Bebauungsplanes insgesamt ca. 13,4 ha Wohngebietsfläche in landwirtschaftliche Nutzfläche umgewandelt werden.

Damit ist sichergestellt, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Bezüglich des städtebaulichen Zieles werden im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen und privaten Grünflächen werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl begleitet, mit dem Ziel,

dass eine spätere Bebauung bestimmter Bereiche der Grundstücke ausgeschlossen ist und damit der Versiegelungsgrad der Grundstücke auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Dabei wurden zum Straßenraum hin im Wesentlichen die Festlegungen der BauO LSA umgesetzt, während sie zu rückwärtig liegenden Nachbargrundstücken bzw. festgesetzten Grünflächen weitergehender gestaltet wurden, um in diesen Bereichen die Bildung geschlossener Grünareale zu erreichen. Der Standort der Gebäude und ihre Stellung innerhalb der Baugrenzen kann im Rahmen der noch vorhandenen Möglichkeiten beliebig gewählt werden, es wird aber empfohlen, die First-richtung bzw. Gebäudevorderfront an einer der vorbeiführenden Straßen auszurichten. Ausnahme bilden die als Bestand geltenden Bereiche WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub>. Es gilt hier die im Bebauungsplan von 1994 festgesetzte Bauweise.

## **Grünflächen**

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes befindet sich ein Graben. Ein Grabenabschnitt wird zurückgebaut und außerhalb des Geltungsbereiches neu angelegt. Zur Wartung des Grabens wird ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der frei von höherer Bepflanzung und baulichen Anlagen ist. Er ist geplant Scherrasen als Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben und an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches auszubilden.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 1/2 ist eine Grünfläche als Strauch-Baumpflanzung anzulegen.

Auf der straßenbegleitenden Grünfläche auf dem Flurstück 1/12 sind klein- bzw. schmalkronige Bäume als Reihenpflanzung anzulegen.

Im Überschwemmungsgebiet ist die landwirtschaftliche Grünlandfläche zu erhalten. Die straßenbegleitenden Versickerungsmulden sind als Scherrasenfläche auszubilden und entsprechend zu pflegen.

## **Private Grünflächen**

Um einen gewissen Schutz zu bieten und auch das Landschaftsbild positiv aufzuwerten, ist daher entlang des östlichen und südlichen Teils des Plangebietes ein Streifen als Gartenfläche festgesetzt.

## **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Anbindung an der Woltersdorfer Straße zu erreichen. An der Anbindung anschließend folgt ein Straßenring bestehend aus dem Seedorfer Ring, Im Wiesengrund und Woltersdorfer Straße. Die innere Erschließung bilden zwei Stichstraßen mit Wendehammer. Im Plangebiet sind neben den Mischverkehrsflächen mit Entwässerungsmulde (Planstraßen B, C, D, F, G), reine Verkehrsflächen mit Gehweg und Grünstreifen und Entwässerungsmulde (Straße A) geplant. Die Grundstückszufahrten sind innerhalb der Entwässerungsmulde zulässig. Die Entwässerungsmulden sind den öffentlichen Straßenflächen zugeordnet.

Um die Erreichbarkeit der vorhandenen nordwestlichen Wohnbebauung (Privatstraße) und der Abwasserpumpstation (Planstraße E) zu gewährleisten, sind Verkehrsflächen vorhanden.

Sämtliche Straßen sind bereits bis zur Tragschicht errichtet und befahrbar. Im Zuge des Endausbaus der Straßen erfolgt der Abtrag der obersten Schotterschicht (ca. 20 cm). Anschließend wird die Tragschicht profilgerecht nachgearbeitet. Die Straßen (Planstraßen A, B, C, D, F, G) erhalten als Oberflächenbefestigung abschließend eine bituminöse Trag- und Deckschicht. Die Verkehrsfläche (Planstraße E) erhält als Deckschicht eine wassergebundene Decke. Die Privatstraße erhält eine Oberflächenbefestigung. Im Hochwasserrisikogebiet ist die Planstraße E zulässig.

Die Planstraße „Seedorfer Ring“ liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet und darf entsprechend § 78 Abs. 4 WHG nicht erweitert werden. Die Straße als bauliche Anlage ist bereits vorhanden. In der Straße befinden sich Medien- und Versorgungsleitungen. Die Zuwegung zu den vorhandenen Bauungen erfolgt ausschließlich über diese vorhandene Straße. Diese ist entsprechend dem bestehenden B-Plan auszubauen. Eine Ausnahme vom WHG § 78 Abs. 7 ist daher erforderlich.

## 8.1 Versorgungstechnische Erschließung

### Trinkwasser, Elektro, Gas

Das Gebiet ist bereits mit den Medien Gas, Wasser und Elektro erschlossen.

Die Versorgungsmedien befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

**Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung in der Ortschaft Gerwisch ist die Heidewasser GmbH.

*Stellungnahme der Heidewasser GmbH, v. 30.07.2018:*

*"Die Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet ist sichergestellt. Es ist eine Trinkwasserleitung im Straßenbereich vorhanden. Die Grundstückseigentümer haben einen Antrag zur Trinkwasserversorgung zu stellen.*

*Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG). Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden."*

**Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG.

Die vorhandenen Wohnbauungen verfügen bereits über Anschlüsse an den Versorgungsträger. Entsprechende Anbindepunkte sind im Gebiet vorhanden.

Die für die Elektroversorgung erforderliche Trafostation befindet sich auf dem Flurstück 1/27.

*Stellungnahme der Avacon Netz Genthin, v. 06.08.2018:*

*"Wir gehen davon aus, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Seedorf" bzw. dessen späteren Umsetzung der Fortbestand der vorhandenen Netzanlagen im ausgewiesenen Gebiet gesichert ist. Darin eingeschlossen sind der Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung der Netzanlagen nach den gültigen anerkannten technischen Regeln und Normen sowie den gesetzlichen Bestimmungen."*

### **Gasversorgung:**

Träger der Gashochdruckleitung ist die Avacon Netz Salzgitter.

*Stellungnahme Avacon Netz Salzgitter, v. 08.08.2018:*

*"Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Seedorf" befindet sich im Schutzbereich unserer Gashochdruck - und Fernmeldeleitungen. Gashochdruck: Unsere Gashochdruckleitung Detershagen - Gerwisch, GTL0002037 (PN 16/ DN 200) ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002037 beträgt 4,00 m. Das heißt, je zur Hälfte vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen."*

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist grundsätzlich möglich und bei den bereits bebauten Grundstücken vorhanden.

Die Leistungen sind im Zuge der Erschließungsarbeiten so zu koordinieren, dass Mehraufwendungen und der Aufbruch von bereits hergestellten Anlagen in jedem Fall vermieden werden.

*Stellungnahme der Telekom AG, v. 08.08.2018:*

*"Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen."*

*Stellungnahme Avacon Netz Salzgitter, 08.08.2018:*

*"Die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Seedorf" befindet sich im Schutzbereich unserer Gashochdruck - und Fernmeldeleitungen.*

*Fernmelde: Für das im Planungsgebiet befindliche Fernmeldekabel benötigen wir einen Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse. Über und unter dem Kabel benötigen wir einen Schutzstreifen von 1,00 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens darf ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländenniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden."*

## **Straßenbeleuchtung**

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. In den Bereichen, die bereits bewohnt sind, existiert zum Teil eine provisorische Straßenbeleuchtung.

Die Versorgung der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt mit den notwendigen Beleuchtungsanlagen ist im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch den Erschließungsträger mit zu planen und zu gewährleisten. Sie sind Bestandteil des Straßenausbaus.

## **Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Trennsystem vorgenommen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb dieser jeweiligen Baugrundstücke zu versickern. Für die öffentlichen Flächen ist eine dezentrale Entsorgung des Oberflächenwassers vorgesehen. Aufgrund der im Baugebiet vorherrschenden Versickerungsmöglichkeiten des Bodens und der Reduzierung des Eingriffs in den gegenwärtigen Wasserhaushalt auf den Flächen ist deshalb vorgesehen, soviel wie möglich des Niederschlagswassers vor Ort zu versickern oder zu verdunsten. Dies soll über straßenbegleitende Muldenversickerung erfolgen. Als Überlauf ist eine Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers der Mulden in ein Muldensystem vorgesehen, das sich im Überschwemmungsgebiet befindet. Innerhalb bzw. am Rand des Bebauungsgebietes verlaufen die Gewässer IV/1 und IV/1/2/3. Diese Gewässer werden regelmäßig vom Ehle/ Ihle Verband unterhalten. Um diese Gewässer auch weiterhin mit den entsprechenden Arbeitsgeräten maschinell unterhalten zu können, wird ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen auf einer Seite des Gewässers benötigt.

*Stellungnahme Ehle/Ihle Verband, v. 23.07.2018:*

*"Wir fordern daher an unseren Gewässern 2. Ordnung einen 5 m breiten Bearbeitungstreifen, der von Bebauung, dauerhafter Bepflanzung oder Einzäunung freizuhalten ist, um die Gewässerunterhaltung und Pflege gewährleisten zu können. Auch die Zufahrt zu diesen Bearbeitungstreifen ist zu gewährleisten. Sollte dennoch die Unterhaltung durch die Nichteinhaltung des 5 m breiten Bearbeitungstreifens erschwert werden, fallen Mehrkosten an, die dem Grundstückseigentümer gegenüber jährlich erhoben werden. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die schadlose Abführung des Wassers, insbesondere bei Hochwasser, die Funktionsfähigkeit bestehender Gewässer sowie die Einhaltung schadloser Grundwasserstände während und nach einer Baumaßnahme zu sichern ist. Der Ehle/Ihle Verband weist auf die besondere Bedeutung dieser Aussage hin und geht davon aus, dass sich die Baumaßnahmen, sowie ergriffene und/oder unterlassene begleitende/ergänzende Maßnahmen nicht nachteilig auswirken dürfen."*

*Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, v. 20.08.2018:*

*"Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer*

*eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

*Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist laut § 79 b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.*

*Die mit einer Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer verbundene Gewässerbenutzung bedarf gemäß § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 und § 48 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist entsprechend § 19 WG LSA bei der Wasserbehörde separat zu beantragen."*

*Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG, v. 27.08.2018:*

*"Für die geplante dezentrale Regenwasserentsorgung im gesamten Planungsgebiet ist zu beachten:*

- vollständige Anordnung der Entwässerungsmulden aller Planstraßen im öffentlichen Bereich*
- Aufnahme der dezentralen Entsorgung der Wohnflächen in textliche Festsetzung."*

### **Schmutzwasserentsorgung**

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Abwassergesellschaft Magdeburg, eine Tochter der Stadtwerke Magdeburg (SWM).

Die schmutzwasserseitige Entwässerung ist aufgrund der vorhandenen Wohnbebauungen bereits vorhanden. Das Schmutzwasser wird über einen Kanal gesammelt und zur Schmutzwasserpumpstation geleitet. Von hier erfolgt ein Transport ins Klärwerk Gerwisch.

*Stellungnahme Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG, v. 27.08.2018:*

*"Im Überschwemmungsgebiet existieren Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung der Planfläche (KS, APW Seedorf).*

*Bei deren Überflutung:*

- erfolgt vorab die Sicherung der Anlagen und Außerbetriebnahme des APW Seedorf*
- fungiert das Kanalnetz wie eine im Rückstau/ Überstau befindliche Sammelgrube."*

### **Müllentsorgung/Straßenreinigung/Winterdienst**

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Jerichower Land.

*Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaft des Landkreises Jerichower Land, v. 20.08.2018:*



*"Eine satzungsgemäße Müllentsorgung ist nur möglich, wenn die Müllgefäße oder Bestellsäcke am Tage der Abfuhr an einer für Entsorgungsfahrzeuge (25 t schwer, 10m lang und 2- bzw. 3-achsig) befahrbaren, mindestens 5,5 m breiten Straße bereitgestellt werden.*

*Die Bereitstellung der Müllgefäße oder Bestellsäcke hat entsprechend § 26 Abs. 2 der Abfallentsorgungssatzung (AbfEntsS) vor dem angeschlossenen Grundstück zu erfolgen.*

*Die jetzt vorhandenen Zuwegungen sind zum Teil noch nicht vollständig als befestigte Straßen ausgebaut. Damit entsprechen diese Straßen noch nicht der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), so dass hier teilweise keine ordnungsgemäße Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist.*

*Die kurzfristige Umsetzung des geplanten Endausbaus der vorhandenen Straßen (siehe Verkehrstechnische Erschließung Seite 17 der Begründung) ist deshalb aus abfallwirtschaftlicher Sicht als notwendig anzusehen."*

Für die Straßenreinigung und den Winterdienst ist laut Satzung die Gemeinde zuständig. Die Eigentümer von Grundstücken, die von privaten Haushalten zu Wohnzwecken genutzt werden, sind gemäß der Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Der Anschlusspflichtige hat dafür Sorge zu tragen, dass die Abfallbehälter allen Benutzungspflichtigen zugänglich sind und ordnungsgemäß benutzt werden können. Gegebenenfalls hat er den/die Abfallbehälter am Leerungstag am Fahrbahnrand für die Entsorgung bereitzustellen. Zusätzliche Sammelstellen an den Stichstraßen und im Nordwesten des Plangebietes werden ausgewiesen. Der unverzügliche Rücktransport der geleerten Behälter am Leerungstage ist Sache des Anschlusspflichtigen. Ein dauerhafter Verbleib von Abfallsammelbehältern im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht gestattet.

Die straßenräumliche Situation ergibt sich aus der vorherrschenden Begrenzung, der Breite und dem Verlauf des Straßenraums. Besonders im Bereich neuer Erschließungsstraßen kommt es aber wegen ungeeigneter Zufahrten und fehlender Wendeanlagen immer wieder zu Problemen bei der Abfallsammlung. Wegen der Unübersichtlichkeit der großen Sammelfahrzeuge und der im Umfeld tätigen Müllwerker ist Rückwärtsfahren sehr gefährlich. Deshalb sehen die aktuellen Unfallverhütungsvorschriften vor, dass Abfall in der Regel nur dann abgeholt werden darf, wenn ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von min. 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, und Ausfahrten sowie Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammel-fahrzeugen berücksichtigt werden. Müll darf nach Kapitel 3.2.5 der GUV-Regel 2113 nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen oder lose bereitgelegten Abfällen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für Stichstraßen und -wege gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Die oben genannten Anforderungen an die Unfallverhütungsvorschriften können hier eingehalten werden. Die Breite der Ringstraße (Wolterdorfer Straße, Seedorfer Ring, Im Wiesengrund) beträgt 5,00 m. Ein Rückwärtsfahren ist nicht notwendig.

### **Löschwassersituation**

Es ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ein Brunnen auf dem Grundstück 1/80 abgeteuft.

Stellungnahme Vorbeugender Brandschutz; Landkreis Jerichower Land, v. 20.08.2018:

*"Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird dem Löschwasserkonzept zugestimmt. Die Bemessung der Zufahrtsstraße wird aus Sicht der Brandschutzdienststelle als ausreichend bewertet. Die Tragfähigkeit der Zufahrt ist mindestens gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der Anlage A 2.2.1 .111 der Liste der technischen Baubestimmungen herzustellen."*

### **Verkehrerschließung**

Auf die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 8 „Verkehrstechnische Erschließung“ der Begründung eingegangen. Durch die Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

### **Denkmalschutzbehörde**

Zum Denkmalschutz sind Stellungnahmen vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und vom Landkreis Jerichower Land mit folgendem Inhalt eingegangen:

*Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, v. 20.07.2018:*

*"Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans 18-17382 befindet sich gemäß § 2 DenkSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Die geplanten Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkSchG LSA ist die Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Dem Vorhaben kann dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß §14 (9) DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass im Fall von Bodeneingriffen das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).*

*Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen."*

*Stellungnahme Bodendenkmalschutz; Landkreis Jerichower Land: v. 20.08.2018*

*"Vorsorglich wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1 +2) Denkmalschutzgesetz*

*des Landes Sachsen- Anhalt (DenkmSchG LSA) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.*

*Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefon-Nr.: 039211949-6341 oder - 6300 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehende Gesetzlichkeit hinzuweisen."*

## **8.2 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung zu bearbeiten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Grünordnungsplan ist im Umweltbericht integriert, in dem der Eingriff beurteilt wird und schlussfolgernde Festsetzungen für den Ausgleich getroffen werden.

Der Standort widerspricht keinen planerischen Vorgaben. Die umweltschutzrelevanten Ziele und die Grundsätze des Landes Sachsen-Anhalt, des Regionalplans Magdeburg und des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Biederitz werden eingehalten. Wasser- oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen.

*Stellungnahme Sachgebiet Naturschutzbehörde, Landkreis Jerichower Land, v. 20.08.2018:*

*"Das Plangebiet befindet sich in keinem verordneten, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23 - 29 sowie § 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 22 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind nach derzeitigem Kenntnisstand von dem o. g. Planung nicht betroffen."*

### 8.3 Flächenbilanz

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ der Einheitsgemeinde Biederitz, Ortschaft Gerwisch sind für den Geltungsbereich folgende Flächenwerte zu entnehmen:

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>50.653 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
davon		
Öffentliche Verkehrsfläche	5.436 m <sup>2</sup>	10,73 %
öffentliche Versorgungsanlage	23 m <sup>2</sup>	0,05 %
Versickerungsmulden	1.023 m <sup>2</sup>	2,02 %
Öffentliche Grünfläche	1.814 m <sup>2</sup>	3,58 %
Privates Grün	2.206 m <sup>2</sup>	4,36 %
Allgemeines Wohngebiet	30.556 m <sup>2</sup>	60,32 %
Gewässer	315 m <sup>2</sup>	0,02 %
Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	9.280 m <sup>2</sup>	18,32 %

## **9. Rechtsgrundlagen**

1. Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
4. 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)
5. 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.

6. Die Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte und der Topographischen Karte als Planunterlage ist im Geoleistungspaket der Gemeinde Biederitz unter Geobasisdaten © GeoBasis-De /LVermGeo LSA, 2019/ A18-2640-2012-5 enthalten.