



# Bauleitplanung der Einheitsgemeinde Biederitz

---

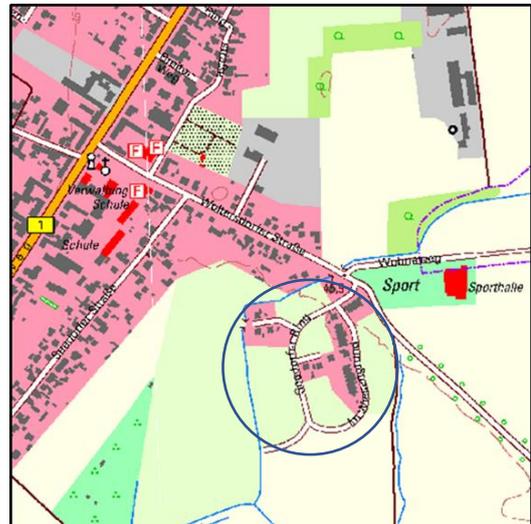
## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ Ortschaft Gerwisch im Verfahren nach § 1 (8) BauGB - Teilaufhebung -

### ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß

### § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung April 2019

---



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

**Planverfasser:**

**Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH**  
Große Diesdorfer Str. 56/57  
39110 Magdeburg

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

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung als Bekanntgabevorschrift beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist darzulegen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Weiterhin ist darzulegen, aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Ziele, Inhalte und Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch ist die territoriale Anpassung des Bebauungsplanes von 1994. Es soll das Wohngebiet „Seedorf“ im OT Gerwisch planungsrechtlich abgesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

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.

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 Bereichs (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.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,1 ha.

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.

### **Verfahren**

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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz beschloss am 01.03.2018 die 1. Änderung B Plan Nr. 2 "Seedorf" OT Gerwisch. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29.06.2018 im Amtsblatt des Jerichower Landes bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 16.07.2018 bis zum 17.08.2018 durch öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 17.07.2018 und einer Fristsetzung bis zum 21.08.2018 beteiligt worden. Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 29.06.2018 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahme führte zu Anpassungen und Ergänzungen der B-Plan-Änderung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land am 30.11.2018.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Biederitz eingestellt wurden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 07.01.2019 aufgefordert.

Das Änderungsverfahren des B-Planes wurde mit den Beschlüssen zur Abwägung und zur Satzung beendet.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative bestand in der Aufrechterhaltung der Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Damit verbunden wäre weiterhin eine nicht zu erwartende Planrealisierung. Die Änderung der Planungsziele hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung ist städtebaulich nicht vertretbar aufgrund der im Umfeld vorherrschenden Wohnnutzung. Derzeit besteht kein Bedarf nach weiteren Gewerbeflächen, da in anderen Bereichen der Einheitsgemeinde Biederitz noch freie Flächen zur gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Eine gänzliche Aufhebung des Baurechts würde dem kontinuierlichen Bedarf nach Grundstücken für den Eigenheimbau und der bereits vorhandenen Bebauung widersprechen. Die Festsetzung und als allgemeines Wohngebiet entspricht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Planung beinhaltet bestandsorientierte Festsetzungen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Nr. 2 Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er beinhaltet alle Angaben gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a und 4c BauGB.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden teilweise Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter vorbereitet. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen wurden beachtet. Die Eingriffsregelungen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind für die B-Plan-Änderung ist zu beachten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft durch den vorliegenden rechtsverbindlichen B-Plan zu.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet.

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.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind erforderlich. Mit den Festsetzungen der Grünordnungsplanung werden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Durch Ausgleichsmaßnahmen können die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet nicht komplett ausgeglichen werden. Es werden auch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs genutzt. Dazu erfolgt eine Inanspruchnahme des Öko-Pools im Landkreis Jerichower Land.

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechts im Bereich des Vorhabenstandortes können aufgrund der Entfernung und den von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen ausgeschlossen werden.

Das Ortsbild wird durch die vorgesehenen Pflanzbindungen sowie die Verlängerung des öffentlichen Grünzuges bis und entlang zur Wolterdorfer Straße aufgewertet.

Das geplante Wohngebiet wird sich in die umgebende Siedlungsstruktur einfügen.

Es sind nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu erwarten. Erhebliche und/oder nachteilige Umweltauswirkungen sind im Zusammenhang mit der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch nicht zu erwarten.

### **Abwägung, Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ der Einheitsgemeinde Biederitz, Ortschaft Gerwisch eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen wurden geprüft. Die einzelnen Sachverhalte und jeweils berührten Belange wurden unter Beteiligung der Fachämter der Einheitsgemeinde Biederitz sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange umfassend untersucht. Die Belange wurden, soweit erforderlich, sachgerecht abgewogen und jeweilige Abwägungsvorschläge unterbreitet. Notwendige Änderungen und Ergänzungen sind in das Satzungsexemplar eingearbeitet. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht ein Wohngebiet, in welchem gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind, es sind keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. d. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB bleiben gewährleistet.

### **Zusammenfassung**

Der Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Seedorf“ OT Gerwisch ist die territoriale Anpassung des Bebauungsplanes von 1994. Es soll das Wohngebiet „Seedorf“ im OT Gerwisch planungsrechtlich abgesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere Baurecht für die Änderung des Wohnungsbaugebietes im OT Gerwisch geschaffen 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 Biotope sind nicht betroffen.