



Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Begründung

1. Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15

B-Plan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

„Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a, OT Gerwisch - Wohngebiet“

in der Gemeinde Biederitz, OT Gerwisch



Stand: August 2018

Ansprechpartner:

Gemeinde Biederitz

Planung:

Architektin G. Pflaumbaum, Barleben

Hartmann Vermessungen, Magdeburg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Präambel
- 1.2 Rechtsgrundlage
- 1.3 Lage im Raum
- 1.4 Plangrundlage

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

- 2.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.2 Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- 2.3 Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne
- 2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.5 Ziele der Raumordnung

3. Bestandsaufnahme

- 3.1 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
- 3.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen
- 3.3 Vorhandene Bebauung, Nutzung

4. Vorhaben und wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise

5. Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahmen – Kosten

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

- 6.1 Erschließung
- 6.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7. Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange

8. Flächenbilanz

1. Allgemeines

1.1 Präambel

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 21.06.2018 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a, OT Gerwisch – Wohngebiet“ südlich des Alten Bahndammes in der Ortschaft Gerwisch, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung M 1:500 mit Zeichenerklärung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen erlassen.

1.2 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der derzeit geltenden Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der derzeit geltenden Fassung - v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

In der derzeit geltenden Fassung - v. 17.06.2014 (GVBL. LSA S. 288)

1.3 Lage im Raum

Land: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Jerichower Land

Gemeinde: Biederitz

Ortsteil: Gerwisch

Flur: 3 Flurstücke: 6/25 und 6/14 Gemarkung: Gerwisch

Der Ortsteil Gerwisch der Gemeinde Biederitz befindet sich nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Jerichower Land.

Es grenzen die Nachbargemeinden

im Norden die Gemeinde Möser,

im Osten die Gemeinde Möckern,

im Süden die Gemeinde Gommern und

im Westen die Landeshauptstadt Magdeburg an.

1.4 Plangrundlage

Plangrundlage ist eine Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie die Einarbeitung der Planung des Vermessungsbüros Hartmann. Eine katastermäßige Erfassung ist noch vorzunehmen.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Biederitz OT Gerwisch befindet sich in der Ortschaft Gerwisch nördlich angrenzend an die August-Bebel-Straße. Eingefasst wird das Plangebiet im Norden durch den sich von West nach Ost durch den Ort verlaufenden und nicht mehr genutzten Bahndamm. Im Westen und Osten wird es durch bereits vorhandene und über die Jahrzehnte gewachsene Einfamilienhäuser begrenzt. Durch die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung und der Ortsinneren Lage wurde das Gebiet im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt diese Zielstellung in eine verbindliche Bauleitplanung um.

Allgemein dient der Bebauungsplan der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung im Sinne des §1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren mit einstufiger Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit aufgestellt werden.

2.2 Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13 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 Gemeinde Biederitz OT Gerwisch. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung des Innenbereiches. Er ermöglicht die Bebauung von Flächen, die sich im Innenbereich befinden und entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

Um ein beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB anwenden zu können müssen folgende weitere Voraussetzungen geprüft werden:

§13a (1) Satz 2 u. 3

- „...2Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt
 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes

genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

3Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird...

PRÜFUNG

Der Bebauungsplan Nr.15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch - Wohngebiet“ beinhaltet eine zulässige Grundfläche von insgesamt 2.112m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

§13a (1) Satz 4

- „...4Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen....“

PRÜFUNG:

Der Bebauungsplan setzt Wohnbebauung fest. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Vorhaben der Errichtung von Eigenheimen ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

§13a (1) Satz 5

- „...5Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. ...“

PRÜFUNG:

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.6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB. Das nächste FFH (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) Gebiet DE 3936301 „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 315 Metern südwestlich. Aufgrund der Distanz und der innerörtlichen Lage des Bebauungsplanes ist das FFH- Gebiet nicht erkennbar betroffen. Der §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird eingehalten, da die von der Kommissionen für Anlagensicherheit geforderten Abstände gegeben sind. Im Umfeld sind keine Betriebsbereiche der i.S. d. §50 Satz 1 BImSchG vorhanden.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB sind damit erfüllt.

2.3 Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Räumlich umgeben wird das Plangebiet im Norden durch den alten Bahndamm, westlich durch die Jahnstraße sowie etwa südwestlich durch die August-Bebel-Straße.

An das Plangebiet grenzen an:

im Norden

- die Südgrenzen der Flurstücke 6/15, 6/26, 6/10, 6/24, 6/12 und 6/13

im Osten

- die Westgrenzen der Flurstücke 6/27, 6/28, 631/6, 436/6 und 736/6

im Süden

- durch die Nordgrenzen der Flurstücke 411/6, 737/6 und 10237

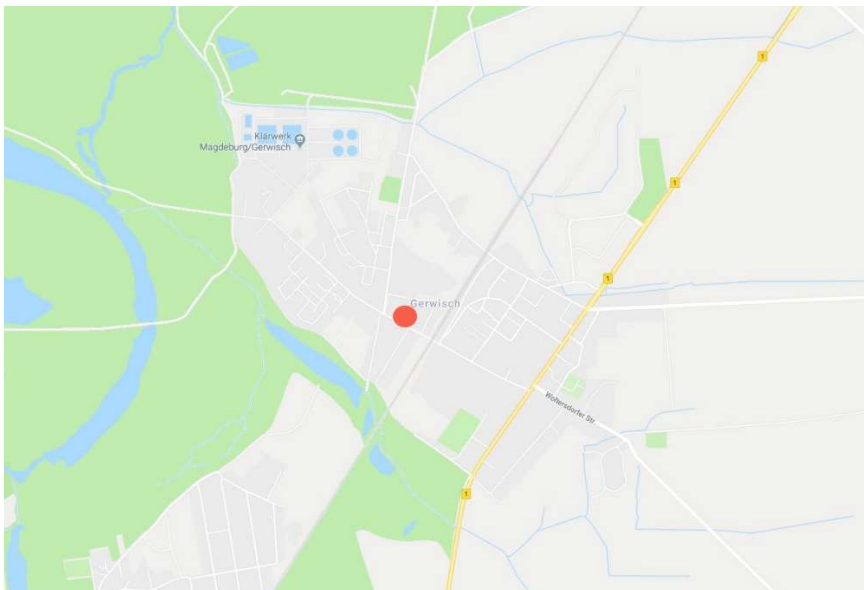
im Westen

- durch die Ostgrenzen der Flurstücke 695/6 und 10091

(alle vorgenannten Flurstücke liegen im Flur 3 der Gemarkung Gerwisch)

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

Lage in der Gemeinde Biederitz OT Gerwisch



Quelle: www.google.de/maps

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

im Osten, Süden und Westen

- Einfamilienhäuser und Villen

im Norden

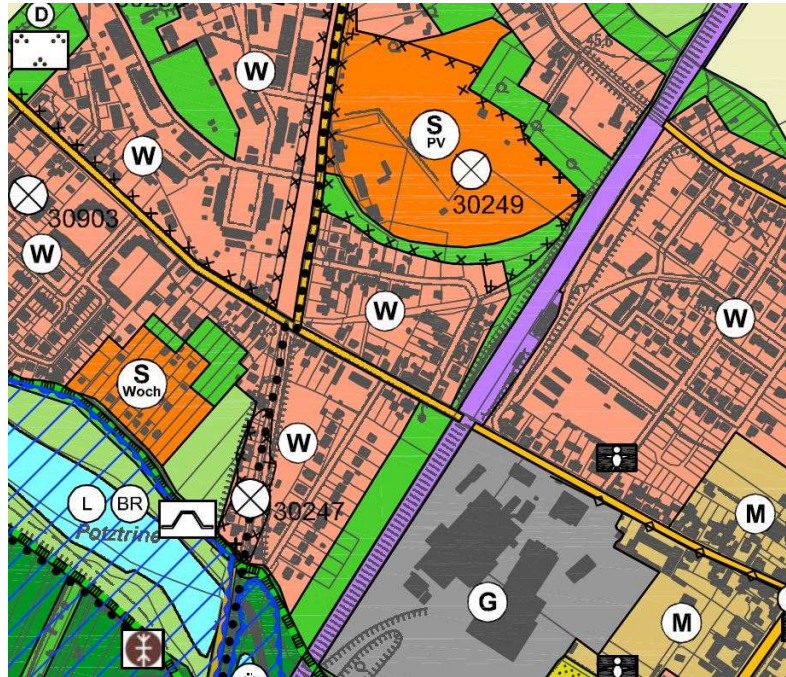
- der begrünte, ungenutzte Bahndamm mit dahinterliegenden Einfamilienhäusern

Die Umgebung des Plangebietes ist als Wohngebiet eingestuft.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz OT Gerwisch stellt als Planzeichen auf der Fläche Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO) dar. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß §8 Abs.2 BauGB wird eingehalten.

Ausschnitt aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan der Gemeinde Biederitz



Kartengrundlage:

Ausschnitt aus der TK10 Stand 12/2008, und der ALK Stand 2014 für das Gebiet der Gemeinde Biederitz

Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt,
Barbarastr. 10, 06110 Halle/ Saale

Geobasisdaten Geobasis-DE 2014/TK 10 12/2008 © LVermGeoLSA G01-5005460-2014

2.5 Ziele der Raumordnung

Für die Gemeinde Biederitz liegen derzeit gem. wirksamem Flächennutzungsplan folgende Rahmenbedingungen vor:

- Neuaufstellung Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf, Beschlossen zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 und positivem Abwägungsbeschluss zum 1. Entwurf REP Magdeburg in der Regionalversammlung am 14.03.2018 (RV02/2018)
- Im Landesentwicklungsplan 2010 ist die gesamte Gemeinde Biederitz zu dem Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum zugeordnet.

Das Plangebiet ist Bestandteil der zusammenhängend bebauten Siedlungsfläche von Gerwisch. Die Verdichtung innerörtlicher, bereits besiedelter Bauflächen entspricht den landesplanerischen Grundsätzen zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen (Grundsatz G 13 LEP LSA 2010).

3. Bestandsaufnahme

3.1 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 beträgt ca. 2.112 m².

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Frau Uta Bannier.

3.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Baugrund

- Ein Baugrundgutachten wird erstellt und dient den Berechnungen der Statik.

Kulturgüter

- Kenntnisse über Kulturgüter im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung liegen nicht vor.

Kampfmittel

- Die Fläche des Bebauungsplanes ist als Kampfmittelverdachtsfläche aufgeführt, es muss eine Überprüfung / Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer entsprechenden privaten Firma durchgeführt werden.

3.3 Vorhandene Bebauung, Nutzung

Bebauung, Nutzung

- Der Geltungsbereich wird zurzeit als Wiese mit Kleintierhaltung genutzt. Es gibt Unterstände für die Kleintiere. Auf den Grundflächen sind vereinzelt Bäume und Buschwerk aufzufinden. Die Grundflächen stehen in einem einheitlichen Grundeigentum.

Vegetation

- Der Geltungsbereich wird derzeit zur Kleintierhaltung genutzt. Kenntnisse über eine besondere oder ggf. gesetzlich geschützte Vegetation liegen nicht vor.

Wasser

- Das Niederschlagswasser versickert derzeit überwiegend im Plangebiet.

4. Vorhaben und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich mit „W“ (Wohnbaufläche) deklariert. Eine Konkretisierung im Bebauungsplan auf „WA“ (Allgemeines Wohnen“ entspricht der Üblichkeit. Das „Allgemeine Wohngebiet“ lässt grundsätzlich auch Nutzungen zu, die den vorwiegenden Zweck „Wohnen“ nicht beeinträchtigen. Die möglichen Ausnahmen nach BauNVO §4(3) würden den Geltungsbereich aufgrund seiner Größe dominieren und sollen deshalb nicht zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 GRZ Grundflächenzahl:

Für reine und allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung eine Obergrenze von GRZ 0,4 vor. Der Bebauungsplan orientiert sich an dieser Vorgabe aufgrund der innerörtlichen Lage.

4.2.2 Vollgeschosse:

Es wurde eine Festlegung auf 2 Vollgeschosse getroffen.

4.2.3 Traufhöhe

Es wird eine Traufhöhe von maximal 3,00 Metern festgesetzt, damit das zweite Geschoss nicht im aufgehenden Mauerwerk, sondern im Dachgeschoss errichtet wird. So wird der Entstehung überhöhter Baukörper im Plangebiet vorgebeugt und das Ortsbild in Einklang gehalten. Aufgrund der rückwärtigen Lage des Baugebietes ist die Verhinderung der Entstehung überhöhter Gebäude von besonderer Bedeutung.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wird mit „offen“ festgesetzt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert. Diese schaffen den Rahmen, in dem das Vorhaben „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch - Wohngebiet“ eingegrenzt wird.

5. Durchführung des Bebauungsplanes - Maßnahmen – Kosten

Die Kosten für die Erschließung werden separat ermittelt. Für die Durchführung des Vorhabens wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Als privatrechtliche Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Der Gemeinde Biederitz OT Gerwisch entstehen durch die Erschließung des Geltungsbereiches keine Kosten.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist 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) und
- 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.

Das Flurstück 6 /14 wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstückes 6/ 25 sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belastet (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB).

6.1.1 Verkehrstechnische Erschließung

Eine verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke ist über den bestehenden Zufahrtsweg auf dem südlichen Teil des Flurstückes 6/14 gegeben. Die hier geplante private Erschließungsstraße bindet an die Straße „August-Bebel-Straße“ an.

6.1.2 Ver- und Entsorgung – Strom, Abfall, Trink-, Schmutz-, Regen- und Löschwasser
In dem privaten Zufahrtsweg sollen die Leitungen der Ver- und Entsorgung verlegt werden. Hierfür sind Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung erforderlich.

6.1.2.1 Strom

An das vorhandene Stromleitungsnetz können zwei Einfamilienhäuser angeschlossen werden.

6.1.2.2 Abfall

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit in der direkten Umgebung des Plangebietes sind die Restabfallbehälter am Abfuhrtage an der „August-Bebel-Straße“ bereitzustellen.

6.1.2.3 Trink- und Löschwasser

Ein Anschluss an das Trinkwasserleitungs-System ist möglich, gemäß Aussage des Versorgungsträgers Heidewasser GmbH.

6.1.2.4 Schmutzwasser

An die vorhandene Schmutzwasserleitung kann angeschlossen werden. Versorgungsträger sind die „Städtischen Werke Magdeburg“.

6.1.2.5 Niederschlagswasser

Zuständig für die Niederschlagswasserabführung ist die Gemeinde Biederitz.
Eine Versickerung auf dem Grundstück ist vorgeschrieben und geplant.

6.1.3 Brandschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes muss innerhalb einer Entfernung von 300 Metern der Grundschutz, entsprechend des DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405, geregelt sein.

6.2 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind (gem. §1Abs.6 Nr.7BauGB) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird gem.§13a Abs.1 Nr.1 BauGB als beschleunigtes Verfahren aufgestellt. Der §13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach §2Abs.4BauGB nicht durchgeführt wird und nach §2a BauGB wird von einem Umweltbericht abgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch – Wohngebiet“ ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1 Belange der Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist in der Art baulichen Nutzung als Wohngebiet festgesetzt, daher ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen, im Sinne der Luftreinhaltung, vermieden werden. (§3Abs.4BImSchG)

6.2.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist in Bewirtschaftung als Gartenland mit Kleintierhaltung und Weideland. Es besteht hauptsächlich aus Wiesenland mit einzelnen Obstbäumen.

Die Plangebietsgrenzen werden in Richtung Norden, Osten und Süden nach der Bauphase mit einem 3m breiten Grünstreifen versehen. In Richtung Westen ist die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern geplant.

6.2.3 Altlastenverdachtsfläche

Bei der Prüfung des 1. Entwurfes des B-Planes wurde dem Gebiet eine Altlastenverdachtsfläche assistiert. Daher wurde für das Gebiet eine Untersuchung hinsichtlich der Art, der Beschaffenheit und Menge sowie der räumlichen Verteilung vorhandener umwelt- und gesundheitsgefährdender Stoffe entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt.

Die Auswertung der Untersuchung hat ergeben, dass die Grenzwerte der BBodSchV für Anhang 2, Tab. 1.4, Prüfwerte für Wohngebiet, für alle Parameter eingehalten werden. Selbst die Prüfwerte für Kinderspielflächen werden unterschritten. Die Erweiterungsparameter erfüllen die Zuordnungswerte Z 1.1 (Einbauklasse 1) der Technischen-Regel-Boden, LAGA-Empfehlung 2004.

Durch die Ergebnisse der Untersuchung wurde sichergestellt, dass keine Maßnahmen hinsichtlich des vorhandenen Bodens / Baugrundes für zukünftige Baumaßnahmen notwendig sind.

7. Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange

Für den Bebauungsplan Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch – Wohngebiet“ in der Gemeinde Biederitz OT Gerwisch steht die Förderung der Eigentumsbildung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Vordergrund.

Durch die Nachverdichtung im Innenbereich können zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger privater oder öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	2.112 m²
Baufläche	307 m ²
Grünfläche	1.414m ²
Verkehrsfläche	391 m ²