

# Bauleitplanung der Stadt Güsten

---

## Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Am Burgwall“ in Güsten

### ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung März 2022



Quelle: „[© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / 2020, [www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / de / startseite\\_viewer.html](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html)]“

## **Zusammenfassende Erklärung zum gemäß § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan Nr. 11, „Wohngebiet Am Burgwall“ in Güsten**

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

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes an der nördlichen Seite der Ortsverbindungsstraße nach Osmarsleben in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung im Bereich der Straßen „Burgwall“ und „Rosental“.

Die geplante Maßnahme beinhaltet die Schaffung von Bauland zur Errichtung von acht Einfamilien- und / oder Doppelhäusern.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Güsten die Flächen, die zurzeit als private Weidefläche und Grünland genutzt werden, zu überplanen und damit planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit zu schaffen.

### **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 Nr. 11 wurden Veränderungen der Nutzung und Gestalt von Flächen mit Auswirkungen auf die Umweltbelange und die verschiedenen Schutzgüter, sowie mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes überprüft. Entsprechende Fachgesetze und Fachplanungen wurden beachtet.

Die Eingriffsregelungen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind für die B-Plan-Änderung 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 Bebauungsplan Nr. 11 zu.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen, zutreffend für das B-Planverfahren, wurden hinsichtlich zu berücksichtigender Vorgaben und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft ausgewertet und bilanziert. Die umweltschutzrelevanten Ziele und die Grundsätze des Landes Sachsen-Anhalt, des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, des Regionalplan Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg sowie des 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planregion Magdeburg wurden eingehalten.

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft waren erforderlich. Mit den grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden und gemindert. Durch Ausgleichsmaßnahmen konnten die nicht vermeidbaren Eingriffe und Auswirkungen funktionell im Plangebiet ausgeglichen werden.

Um eine ausgeglichene Berücksichtigung gewährleisten zu können, wurde für die Begründung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens gemäß den Richtlinien über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß RdErl. v. 24.11.2006 durchgeführt.

Die Bilanzierung der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde als Anlage zur textlichen Begründung beigefügt und entsprechend auf der Planzeichnung als Festsetzungen zur Realisierung des Eingriffs dargestellt.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplante Bebauung wurden im Plangebiet alle nicht überbauten Flächen als Garten- und Grünflächen angelegt. Es wurden private Grünflächen mit Pflanzgebot und Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Zusammenhang wurden innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes und auf zwei externen Flächen realisiert.

Es wurde vor der Baufeldfreimachung durch eine geeignete Untersuchung abgesichert, dass eine Beeinträchtigung vorkommender geschützter Tierarten ausgeschlossen werden konnte. Durch das geplante Bauvorhaben und die ökologische Voruntersuchung der Baufläche ist die Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG nicht gefährdet. Die Einhaltung des Artenschutzes wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

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 des Bebauungsplanes Nr. 11 eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen wurden geprüft. Die einzelnen Sachverhalte und jeweils berührten Belange wurden mit Beteiligung der Stadt Güsten 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 wurden.

Grundlegenden Abwägungsentscheidungen gegenüber der Planung waren nicht erforderlich.

Die vollständige Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde durch den Stadtrat am 21.03.2022 durch Beschluss Nr. GÜ117/2022 bestätigt.

### **Ergebnis der Prüfung**

Der Stadtrat der Stadt Güsten hat im August 2020 (Beschluss-Nr. GÜ 045/2020) beschlossen, für das Bauvorhaben „Wohngebiet Am Burgwall“ in Güsten einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Das Verfahren wurde in einem zweistufigen Bauleitverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug gemäß BauGB, erforderlichen Maßnahmen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Güsten entwickelt. Gegenwärtig ist der Bereich des künftigen Wohnbaugebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Güsten als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO.

Mit der Schaffung von Wohnraum trägt die Stadt zur Erhaltung und Sicherung von stabilen Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.