

Bauleitplanung der Gemeinde am Großen Bruch OT Wulferstedt

BEBAUUNGSPLAN „NEUBAU EINES FEUERWEHRHAUSES

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung Juli 2025

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Ziele, Inhalte und Gegenstand der Änderung

Der Gemeinderat Am Großen Bruch fasste mit Datum vom 01.07.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Neubau eines Feuerwehrhauses mit Gemeindesaal“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Im weiteren Verfahren wurde festgestellt, dass der Gemeindesaal im Geltungsbereich zu viele Konflikte hervorruft. Aus diesem Grund bezieht sich der Bebauungsplan nur noch auf den Neubau eines Feuerwehrhauses.

Der neue Standort der Feuerwehr soll entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden, obwohl die Nutzung auch der gemeindlichen Vorsorge im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche entspricht.

Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 2 Abs. 1; BauGB mit der Bezeichnung „Neubau eines Feuerwehrhauses“ entsprechend § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – als Gewerbegebiet aufgestellt.

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 dem Bebauungsplan 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 den Bebauungsplan 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 auf den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Die für das Plangebiet vorliegenden Fachplanungen 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 und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion 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.

Um eine ausgeglichene Berücksichtigung gewährleisten zu können, wurden für die Begründungen eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Bewertungsverfahrens gemäß den Richtlinien über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt durchgeführt.

Die Bilanzierungen der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden als Anlage zur textlichen Begründung beigelegt und entsprechend auf der Planzeichnung als Festsetzungen zur Realisierung des Eingriffs dargestellt.

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

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 eingegangenen Stellungnahmen mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen wurden geprüft. Die einzelnen

Sachverhalte und jeweils berührten Belange wurden mit Beteiligung der Gemeinde Am Großen Bruch 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 den Unterlagen zum Satzungsbeschluss eingearbeitet wurden.

Die vollständige Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde durch die Gemeinde Am Großen Bruch bestätigt.

Ergebnis der Prüfung

Gemeinde Am Großen Bruch beschloss auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan "Neubau eines Feuerwehrhauses" bestehend aus der Planzeichnung den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht mit integrierter EA-Bilanzierung als Satzung. Die Begründung wurde gebilligt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Änderung der Darstellung als Gewerbegebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr.

Das Verfahren wurde in einem zweistufigen Bauleitverfahren durchgeführt.

Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Bedenken wurden geprüft und durch die Gemeinde Am Großen Bruch abgewogen. Die Einwender werden über das Ergebnis der Abwägung informiert.

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

aufgestellt: Börde-Hakel Juli 2025

i. A. gez. F. Jeewe