

Begründung

zum

BEBAUUNGSPLAN

für den südlichen Teil des Flurstückes 132,
Flur 1 der Gemarkung Rogätz-Heinrichshorst

Ingenieurbüro Erhard Jahn
Badewitzstr. 17
39326 Wolmirstedt

Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
 - 2.1 Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
 - 2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 3.1 Gelände und Entwässerungsverhältnisse sowie Vegetation
 - 3.2 Touristische Nutzung
 - 3.3 Planungsziele
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2.1 Grundflächenzahl
 - 4.2.2 Geschossflächenzahl
 - 4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Umweltbericht

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl.I S. 1722) sowie auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548) auf der Grundlage der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.08.2009 (GVBl. LSA S. 383), in der derzeit gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509) aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan ist ausschließlich der gekennzeichnete Teil des Flurstückes 132, Flur 1 der Gemarkung Rogätz-Heinrichshorst beplant.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil das Flurstück 132 im Außenbereich liegt.

2. Veranlassung

2.1 Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Eigentümerin des beplanten Flurstückes Frau Janine Bornkampf betreibt in Heinrichshorst einen Verein für Therapeutisches Reiten. Um dieses Dienstleistungsangebot wirtschaftlich positiv weiter zu entwickeln, plant Frau Bornkampf die Umstellung auf einen gewerblichen Betrieb. Das ist nur möglich durch Umbau bereits vorhandener Räumlichkeiten und durch Aufbau einer Reitplatzüberdachung.

Die Gemeinde Rogätz unterstützt dieses Anliegen.

Aus vorgenanntem Grund soll für einen Teil des Flurstückes 132, Flur 1 der Gemarkung Rogätz-Heinrichshorst ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der als Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit eines entsprechenden Bauantrages dient.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt auf der Grundlage des Auszuges aus der Liegenschaftskarte für das Flurstück 132, Flur 1 der Gemarkung Rogätz-Heinrichshorst vom 25.08.2015, erarbeitet durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Standort Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg.

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich einen Teil des Flurstücks 132, Flur 1 der Gemarkung Rogätz-Heinrichshorst. Es wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- im Süden
 - die Straße Heinrichshorst
 - das Flurstück 7/4 (Wohngrundstück)
 - das Flurstück 131 (Wohngrundstück)
 - das Flurstück 7/3 (Wohngrundstück)
- im Westen
 - das Flurstück 196
- im Norden
 - den nördlichen unbeplanten Teil des Flurstückes 132
- im Osten
 - das Flurstück 2/1

Die umliegende Bebauung wird zu Wohnzwecken genutzt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Gelände und Entwässerungsverhältnisse sowie Vegetation

Vom bebauten Teil des zu beplanenden Grundstücks fällt das Gelände um ca. 1m ab und geht dann in eine horizontale Ebene über. Diese Ebene besteht in ihrem westlichen und östlichen Teil aus Waldflächen und in ihrem mittleren Teil aus einer Landwirtschaftsfläche. Diese Landwirtschaftsfläche ist eine Auslauf/Koppelfläche und wird nicht als Anbaufläche für landwirtschaftliche Erzeugnisse genutzt.

Anfallendes Regenwasser versickert auf dem Grundstück.

Gesamtfläche des Flurstücks 132	55.000 m ²
Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	20.660 m ²

derzeitige Flächenaufteilung:

Wohn- und Betriebsfläche	3.930 m ²
Landwirtschaft	6.210 m ²
Wald	<u>10.520 m²</u>
	20.660 m ²

geplante Flächenaufteilung:

Wohn- und Betriebsfläche	4.260 m ²
Landwirtschaft	5.880 m ²
Wald	<u>10.520 m²</u>
	20.660 m ²

3.2 Touristische Nutzung

Derzeit wird im beplanten Bereich therapeutisches Reiten auf Vereinsbasis betrieben. Die Antragstellerin beabsichtigt, daraus einen Gewerbebetrieb zu entwickeln. Dazu sind Aufenthaltsmöglichkeiten, Sanitäreinrichtungen, eine Betriebswohnung und eine Reitplatzüberdachung zu errichten.

Im Flächennutzungsplan ist bereits ein Sondergebiet Tourismus (SO Tour) ausgewiesen. Dieses kann in Abstimmung mit dem Fachbereich Kreisplanung geringfügig erweitert werden, um die erforderliche Reitplatzüberdachung unterzubringen.

3.3 Planungsziele

Für den Aufenthaltsraum, die sanitären Einrichtungen und die Betriebswohnung soll die vorhandene ehemalige Forstscheune teilweise umgenutzt und umgebaut werden. Zusätzliche Flächen werden dafür nicht bebaut.

Für die Versorgung mit Elektroenergie hat der Versorger AVACON am 21.09.2015 eine Versorgungszusicherung gegeben.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über eine Hauswasseranlage, die Entsorgung des häuslichen Abwassers über eine abflusslose Sammelgrube.

Der Reitplatz wird mit Fertigbindern stützenlos überdacht. Außenwände werden nicht errichtet. Der Fußboden bleibt als natürlicher Sandboden erhalten. Bäume und Büsche werden nicht gerodet.

Für die Anlage einer PKW-Parkfläche werden 6 Stellplätze unmittelbar neben der Straße Heinrichshorst angelegt. Dafür wird eine als Wald deklarierte Fläche in Anspruch genommen. Auch hierfür werden keine Bäume gerodet, sondern es wird eine bewuchsfreie Fläche genutzt.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß BauNVO §11 ein Sondergebiet Tourismus festgelegt.

Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird festgesetzt:

Tourismus, insbesondere touristisches und therapeutisches Reiten und damit verbundene Nutzung, wie Aufenthalt, Toiletten, Betriebswohnung als Unterkunft für Gäste.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung des Baugrundstücks zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale Höhe der Traufe und des Firstes angegeben.

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Grundflächenzahl wird das Maß der direkten baulichen Inanspruchnahme des Baulandes festgesetzt.

Laut §17 (1) BauNVO beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) in sonstigen Gebieten 0,8.

Bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahme ergibt sich einschließlich Stellplätzen: $GRZ = 1.015 / 20.660 = 0,05$

Die GRZ bleibt damit wesentlich unter dem zulässigen Wert.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche gibt die Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche an. Laut §17 BauNVO sind zulässig 2,4.

Nach Realisierung der geplanten Baumaßnahme sind das: $GFZ = 900 / 20.660 = 0,04$

Die GFZ bleibt damit wesentlich unter dem zulässigen Wert.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Höhe der umzunutzenden Scheune bestimmt. Diese Scheune wird in ihrer Kubatur nicht verändert, womit sich ergeben:

Traufhöhe: 4,00 m

Firsthöhe: 9,00 m

Die neu zu errichtende Reitplatzüberdachung erhält eine

Traufhöhe: 4,00 m

Firsthöhe: 5,40 m

4.3 Bauweise

Durch die Umnutzung der Scheune wird der Charakter der Bausubstanz gewahrt. Das Dorfbild wird nicht negativ beeinflusst.

Der Standort der Reitplatzüberdachung wird in der Nähe der kompakten Bebauung gewählt, so dass ein Auseinanderziehen der Siedlung vermieden wird.

Zur technischen Versorgung ist bereits unter Punkt 3.2 Betriebsbeschreibung alles Wesentliche beschrieben.

Ergänzend zur Beheizung sei noch hinzugefügt, dass die Aufenthaltsräume mit einer Gasheizung mit einem transportablen Gastank beheizt werden.

Zusätzlich wird eine Ofenheizung installiert.

4.4 Umweltbericht

Für die Anlage des „Reitplatzes Heinrichshorst“ werden in der vorhandenen ehemaligen Forstscheune ein Aufenthaltsraum, eine auch für Behinderte nutzbare Toilette und eine Betriebswohnung eingerichtet.

In unmittelbarer Nähe wird eine überdachte Reitfläche, und am Rande des Grundstücks direkt neben der Straße Heinrichshorst eine auch für die Öffentlichkeit nutzbare Stellplatzfläche angelegt.

Mit dem teilweisen Umbau der Scheune werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Für die Reitplatzüberdachung wird eine Fläche von 320 m² Brachland in Anspruch genommen.

Bei dieser Fläche handelt es sich laut Flächennutzungsplan um landwirtschaftliche Nutzfläche. Tatsächlich ist diese Fläche aber keine landwirtschaftliche Nutzfläche, sondern stark beanspruchtes und zerstörtes Grünland ohne Bewuchs (gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Bilanzierung von Eingriffen GSX 6 Punkte).

Biotopwert des Eingriffs

Insgesamt 320 m² * 6 Punkte = 1.920 Bewertungspunkte

Als Ausgleichsmaßnahme wird an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 7/3 eine Hecke aus einheimischen Heckenpflanzen angelegt (Länge 80 m * Breite 2 m = 160 m²).

HHA 18 Punkte/m², Vorbewertung 6 Punkte/m²

Biotopwert der Ausgleichsmaßnahme

160 m² * (18-6) Punkte/m² = 1.920 Bewertungspunkte

Die Parkplätze werden nicht befestigt, so dass eine Eingriffsbilanz nicht erforderlich ist.

Hinsichtlich besonders geschützter Tierarten konnten bisher keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt werden.

Vor Beginn von Baumaßnahmen wird die Untere Naturschutzbehörde konsultiert und um eine gemeinsame Begehung gebeten.

Der Parkplatz von 6 Stellflächen wird als öffentlicher Waldparkplatz ausgelegt und erfordert damit keine Ausgleichsmaßnahmen.

Das Schutzgut „Mensch“ betreffend sind durch den Reitplatz keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die eventuell entstehende Lärm- und Staubentwicklung ist so geringfügig, dass sie durch die angelegte Hecke aufgenommen wird.

aufgestellt, 17.01.2018