

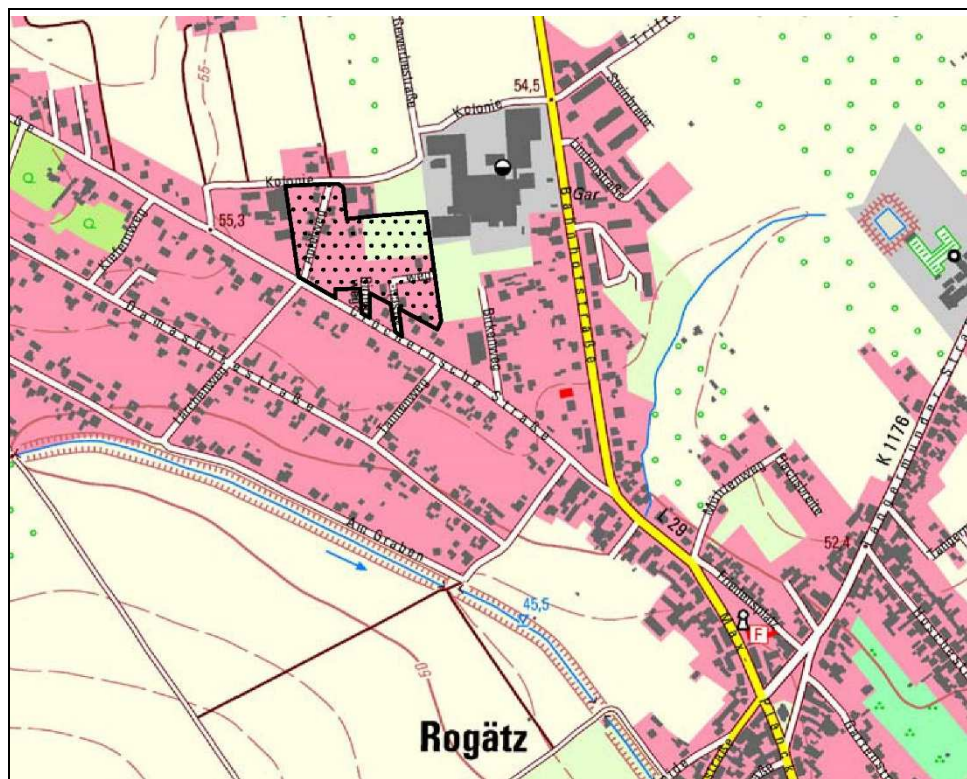


**Gemeinde Rogätz**

**Verbandsgemeinde Elbe-Heide**

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" in der Gemeinde Rogätz

**Satzung - August 2019**



Auszug aus der topographischen Karte Gemeinde Rogätz  
[TK10 11/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6003861/2012

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650**

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	7
3.3. Vorhandene Leitungen	8
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärm- und Sichtschutzwall, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9. Flächenbilanz	14

## **Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" in der Gemeinde Rogätz**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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 Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "Alte Obstplantage" wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2002 in den Jahren 2002/2003 erarbeitet. Der Plan wurde am 10.12.2002 als vorhabenbezogener Bebauungsplan als Satzung beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.02.2003 rechtsverbindlich. Der Beschluss wird parallel geändert, die Vorhabenbezogenheit entfällt, da ein wirksamer Durchführungsvertrag nicht mehr vorhanden ist und die Erschließung bereits hergestellt wurde. Die Bekanntmachung wird rückwirkend geändert.

Dem Planverfahren gingen Überlegungen zur Strukturierung des Gesamtgebietes voraus, die eine Einbeziehung der Flurstücke 367, 369 und 372 bis 376 in den Geltungsbereich vorsahen. Diese Flurstücke wurden bereits herausgemessen und ein Lärmschutzwall gegenüber dem östlich angrenzenden Betriebsgelände errichtet. Aufgrund des zum damaligen Zeitpunkt rückgängigen Bedarfes an Wohnbauflächen wurde auf die Einbeziehung der Flurstücke in den Bebauungsplan verzichtet und die Straße auf dem Flurstück 374 nicht hergestellt. Auf den Flurstücken 372, 373, 374, 375 und 376 hat sich die vorhandene hofnahe Tierhaltung und gärtnerische Nutzung durch den westlich angrenzenden Hof verfestigt. Es besteht derzeit kein Interesse des Eigentümers an einer Nutzung für den Wohnungsbau. Zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den vorgenannten Flurstücken befinden sich die Flurstücke 367, 369 und das neu gebildete Flurstück 435, die durch den Birkenweg von Süden erschlossen werden, aber nicht überplant sind. Durch eine Ergänzung des Bebauungsplanes sollen diese Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen und baulich nutzbar werden.

An der Zufahrt des Apfelweges von der Cröchernschen Straße war im Bebauungsplan ein Spielplatz auf einer Fläche von ca.480 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Spielplatz wurde nicht hergestellt. Aufgrund des engen Bezuges von Rogätz zur umgebenden Landschaft und der vorhandenen großen Grundstücke entspricht der kleinflächige Spielplatz nicht dem örtlichen Bedarf. Auf die Herstellung des Spielplatzes soll daher dauerhaft verzichtet und die Fläche zur Arrondierung für das benachbarte Wohngrundstück Apfelweg 2 genutzt werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Die Flächen sind vollständig erschlossen. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes ist bisher als Spielplatz festgesetzt. Die bauliche Nutzung der Fläche stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB dar.

Der Ergänzungsbereich mit einer Baugebietsfläche von 1.075 m<sup>2</sup> wurde bisher nicht baulich genutzt. Nach Norden schließen derzeit Freiflächen an, so dass das Grundstück nicht am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Es grenzt im Osten, Westen und Süden an baulich genutzte Flächen an. Planungsziel ist die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Es fällt somit unter die befristet bis zum 31.12.2019 geltenden Regelungen des § 13b BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 2.089 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 627 m<sup>2</sup>. Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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.7 Buchstabe b BauGB.

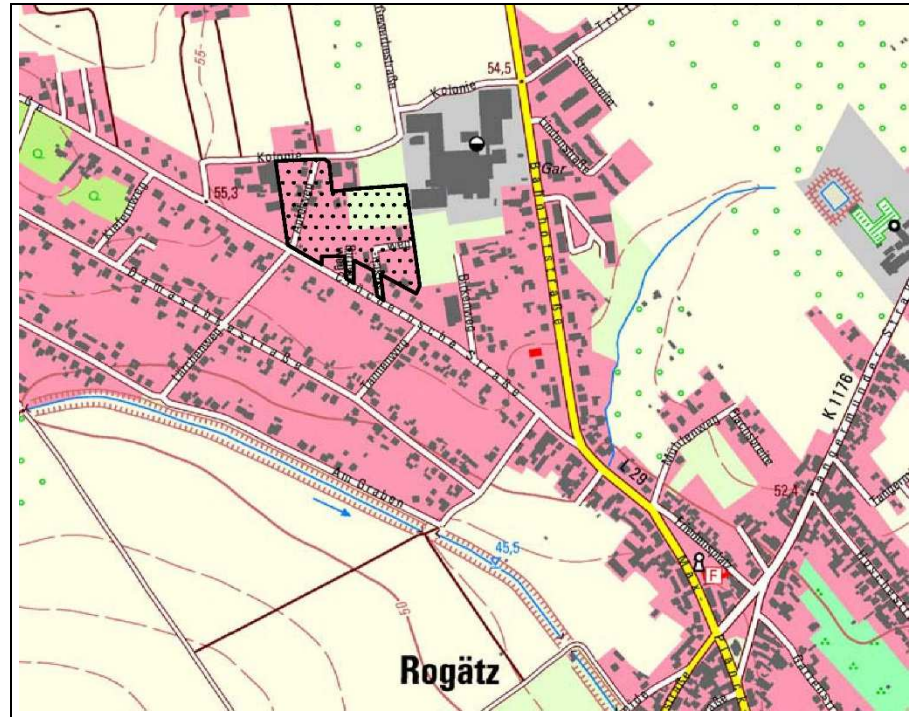
zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage in der Gemeinde



[TK10 / 10/2016] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
18/1-6003861/2012

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilbereiche im Südwesten des Gebietes am Apfelweg und im Nordosten am Birnenweg.

Das dreieckige Plangebiet der Änderung (Flurstücke 349 und 350, Flur 6, Gemarkung Rogätz) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstücks 409
- im Osten von der Westgrenze des Apfelweges Flurstücke 345 und 358
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 45/1

Das Plangebiet der Erweiterung (Flurstücke 367, 369 und 435, Flur 6, Gemarkung Rogätz) wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 376, 374 und 372
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 337
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 366 und 368 (Birnenweg)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 370

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Osten der Gewerbebetrieb Homann Feinkost GmbH an. Im Westen und Süden grenzen Wohngrundstücke und im Norden ein Gartengrundstück mit Tierhaltung an. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb werden durch den vorhandenen Lärmschutzwall vermieden.

## **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dar. Die Änderung wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, langfristig das Gesamtgebiet, das die gesamte Bebauung an der Cröcherschen Straße umfasst, zu einem Misch- oder Dorfgebiet zu entwickeln. Die die Mischung prägenden Gewerbebetriebe und Landwirtschaftsbetriebe befinden sich außerhalb des Plangebietes, das ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt wird. Eine Nutzungsmischung wird im Gebiet erst langfristig erreichbar sein. Die kleinflächigen Änderungs- und Ergänzungsbereiche ermöglichen eine Nutzungsmischung nicht. Daher wird für diese Flächen an der bisher im Bebauungsplan Alte Obstplantage allgemeinen Wohngebietsnutzung festgehalten. Dies ist städtebaulich geordnet möglich. Erhebliche Nutzungskonflikte mit dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb werden durch den begrünten Lärmschutzwall vermieden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt unter die Regelungen des Punktes Nr.3.3n und o des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01. Für die landesplanerische Abstimmung ist die untere Landesplanungsbehörde zuständig.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

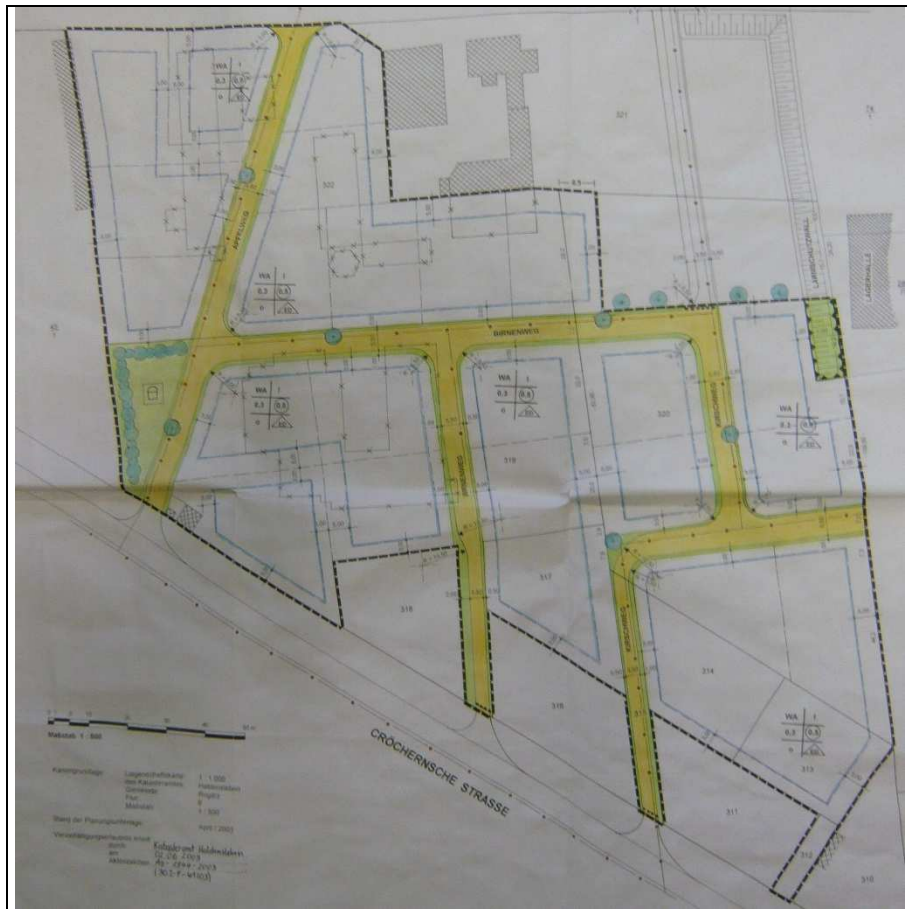
Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist überwiegend Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Rogätz ist im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als teilfunktionelles Grundzentrum vorgesehen. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen in den zentralen Orten entspricht den Zielen der Raumordnung.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2.089 m<sup>2</sup>. Der bisher wirksame Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich einen Spielplatz fest, der im Bestand jedoch nicht vorhanden ist. Im Bereich der Ergänzung ist örtlich der festgesetzte Lärmschutzwall vorhanden. Die Restfläche wird derzeit nicht genutzt (Ruderalfläche).

bisher wirksamer  
Bebauungsplan



[ALK / 10/2000] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
18/1-6003861/2012

### 3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen Salmtieflehm-Braunerden an, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers günstige Voraussetzungen bieten. Der Abstand zur Oberfläche des oberen Grundwasserleiters beträgt mehr als 5 Meter. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA - A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

#### archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale (über Archivalien bekannt gewordene mittelalterliche Dorfstelle). Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### Kampfmittel

Die Flurstücke sind gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde nicht als Kampfmittelver-dachtsflächen eingestuft. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampf-mitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

#### Altlasten

Die Flurstücke 349, 350 und 369 der Flur 6, Gemarkung Rogätz sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen LPG (Obstbaugen.) Wirtschaftshof als archivierte Fläche registriert. Mit der Archivierung eines Altstandortes ist keine rechtliche Garantie der Behörde auf Altlastenfreiheit der Fläche verbunden. Über den Rückbau ehemals vorhandener Gebäude liegen keine Informationen vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei an-stehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Gegebenenfalls hierbei anfallender Bauschutt ist nach heutigen abfall- und boden-schutzrechtlichen Bestimmungen, selbst wenn keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind, nur im Rahmen der Herstellung von technischen Bauwerken (Lärmschutzwällen, Straßen-unterbau, Parkplätzen usw.) zu verwerten bzw. in einer dafür zugelassenen Bauschuttrecycling-anlage zu entsorgen. Die Verwendung von Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzu-lässig.

### **3.3. Vorhandene Leitungen**

Das Flurstück 435 im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird gequert von einer 1 kV Versorgungsleitung der Avacon Netz GmbH. Das Flurstück ist weder bisher für eine öffentliche Nutzung gewidmet, noch bestehen eingetragene Grunddienstbarkeiten für die Leitung. Das Flur-stück ist Bestandteil des geplanten Baugrundstückes. Inwieweit die Leitung erhalten bleiben kann, ist zwischen dem Grundeigentümer und der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Alternative Leitungsführungen ohne die Benutzung von Privatgrundstücken sind möglich.

## **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete auf der bisher festgesetzten Fläche für den Spiel-platz mit einer GRZ von 0,3, einem Vollgeschoss, einer GFZ von 0,3, für Einzel- und Doppel-häuser
2. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf einer Teilfläche von 1.075 m<sup>2</sup> des Ergänzungsbereiches mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,3, einem Vollgeschoss, für Einzel- oder Doppelhäuser



3. die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit einem (vorhandenen) Lärmschutzwall als Abstandsfläche zum westlich angrenzenden Gewerbebetrieb

Begründung zu den Änderungen:

Wesentliches Planungsziel ist die Nachnutzung der Fläche des nicht mehr benötigten Spielplatzes und einer erschlossenen Brachfläche im Nordosten des Plangebietes.

Folgende Festsetzungen wurden hierfür getroffen:

**4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Änderungs- und Ergänzungsbereich überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros). Weiterhin ist das Gebiet im Bestand als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Gebiet der Ergänzung nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Sie dienen nicht dem Wohnen und können entsprechend der Kommentierung zum BauGB (Brügelmann § 13b Rn 15) nicht im Verfahren nach § 13b BauGB zugelassen werden. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit für das Ergänzungsgebiet (WA1) ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,3 und einem Vollgeschoss an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, in das sich die Änderungen und Ergänzungen einfügen sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Alte Obstplantage eine GFZ von 0,5 festgesetzt wurde. Bei einer Zulässigkeit von einem Vollgeschosses ist eine GFZ von 0,5 nicht umsetzbar, so dass für die Änderung und Ergänzung eine GFZ entsprechend von 0,3 festgesetzt wurde.

**4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden überwiegend offengehalten. Von der westlich angrenzenden Grenze soll wie im Gesamtgebiet ein Abstand von 5 Metern eingehalten werden. Ein Abstand von 5 Metern wurde ebenso gegenüber der privaten Grünfläche auf dem Lärmschutzwall festgesetzt, um die Entwicklung von Gehölzen zu fördern. Für die anderen Flächen orientiert sich der Abstand der Baugrenzen zu den Nachbargrenzen mit 3 Metern am bauordnungsrechtlichen Mindestabstand. Dies ermöglicht eine ausreichende Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Gebäude im Bungalowstil errichten können. Im Bereich des Spielplatzes wurde aufgrund der geringen Tiefe des Baugrundstückes die straßenseitige Baugrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt. Hierdurch wird ein Anbauen an die straßenseitige Grundstücksgrenze ermöglicht. Beim Anbauen von Garagen ist hierbei die Garagenverordnung zu beachten bzw. es ist eine Abweichung hiervon zu beantragen.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Die zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsanlagen sind im Bestand vorhanden. Ergänzende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

#### **4.4. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärm- und Sichtschutzwall, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Am östlichen Rand des Ergänzungsbereiches ist örtlich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca.3 Metern vorhanden. Der Wall ist begrünt und soll erhalten bleiben. Er wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall und als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll das allgemeine Wohngebiet akustisch und optisch vom Gewerbegebiet trennen.

### **5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert keine Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Der Gemeinde Rogätz entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

### **6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung 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) sowie

- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung 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 ist im Bestand gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der Erschließungsstraßen sind Wasserversorgungsleitungen vorhanden. Auf dem Flurstück 435 befindet sich ein Trinkwasserabzweig DN80 PE-HD, welcher voraussichtlich für eine Erweiterung des Trinkwassernetzes in den nördlichen Bereich vorgesehen war. Inwieweit dieser Abzweig für den Trinkwasseranschluss des neu gebildeten Baugrundstückes genutzt werden kann, wird im Rahmen der Antragstellung auf Trinkwasserhausanschluss geprüft. Für beide Plangebiete der 1.Änderung bestehen Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Trinkwasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang der Erschließungsstraßen sind Elektroenergieversorgungsleitungen vorhanden, an die ein Anschluss möglich ist. Das Flurstück 435 im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird gequert von einer 1 KV Versorgungsleitung der Avacon Netz GmbH. Das Flurstück ist weder bisher für eine öffentliche Nutzung gewidmet noch bestehen eingetragene Grunddienstbarkeiten für die Leitung. Das Flurstück ist Bestandteil des geplanten Baugrundstückes. Inwieweit die Leitung erhalten bleiben kann ist zwischen dem Grundeigentümer und der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Alternative Leitungsführungen ohne die Benutzung von Privatgrundstücken sind möglich.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Entlang der Erschließungsstraßen sind Telekommunikationslinien vorhanden. Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom sind die vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Bebauungsplangebiet sicherlich nicht ausreichend. Es ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder unter [www.telekom.de](http://www.telekom.de) beauftragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Entlang der Erschließungsstraße ist eine Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Für neue Wohngebäude kann beim WWAZ einen Antrag auf Anschluss gestellt werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Rogätz ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Inwieweit das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke zur Versickerung gebracht werden kann oder in die Kanalisation eingeleitet werden muss, ist im Rahmen der Bauplanung zu prüfen.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dient die vorliegende 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

### Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

#### Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet, insbesondere der Ergänzungsbereich ist den Lärmemissionen des angrenzenden Gewerbegebietes ausgesetzt. Die angrenzende Nutzung auf dem Grundstück des benachbarten Gewerbegebietes der Homann Feinkost GmbH ist eine Lagerhalle im Süden des Geländes zu der auf der Nordseite Öffnungen für die Beladung durch Lkw vorhanden sind. Nach Westen zum Plangebiet weist die Lagerhalle keine Öffnungen auf. Auf dem Hof nördlich der Lagerhalle, auf dem die Lkw rückwärts an die Lagerhalle zur Beladung heranfahren, findet Rangier- und Beladungsverkehr ebenerdig während der Tagzeit statt. Die Lärmquellen des Gewerbegebietes emittieren den Lärm weitgehend ebenerdig. Er wird durch den Lärmschutzwall wirksam abgeschirmt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der ebenerdigen Wohnnutzung im Plangebiet nicht zu erwarten sind. Es wird auf das erhöhte Störpotential hingewiesen.

## **7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Änderung und Ergänzung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches	2.463 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete im Änderungsbereich	1.014 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete im Ergänzungsbereich	1.075 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen im Ergänzungsbereich	374 m <sup>2</sup>

Gemeinde Rogätz, August 2019