

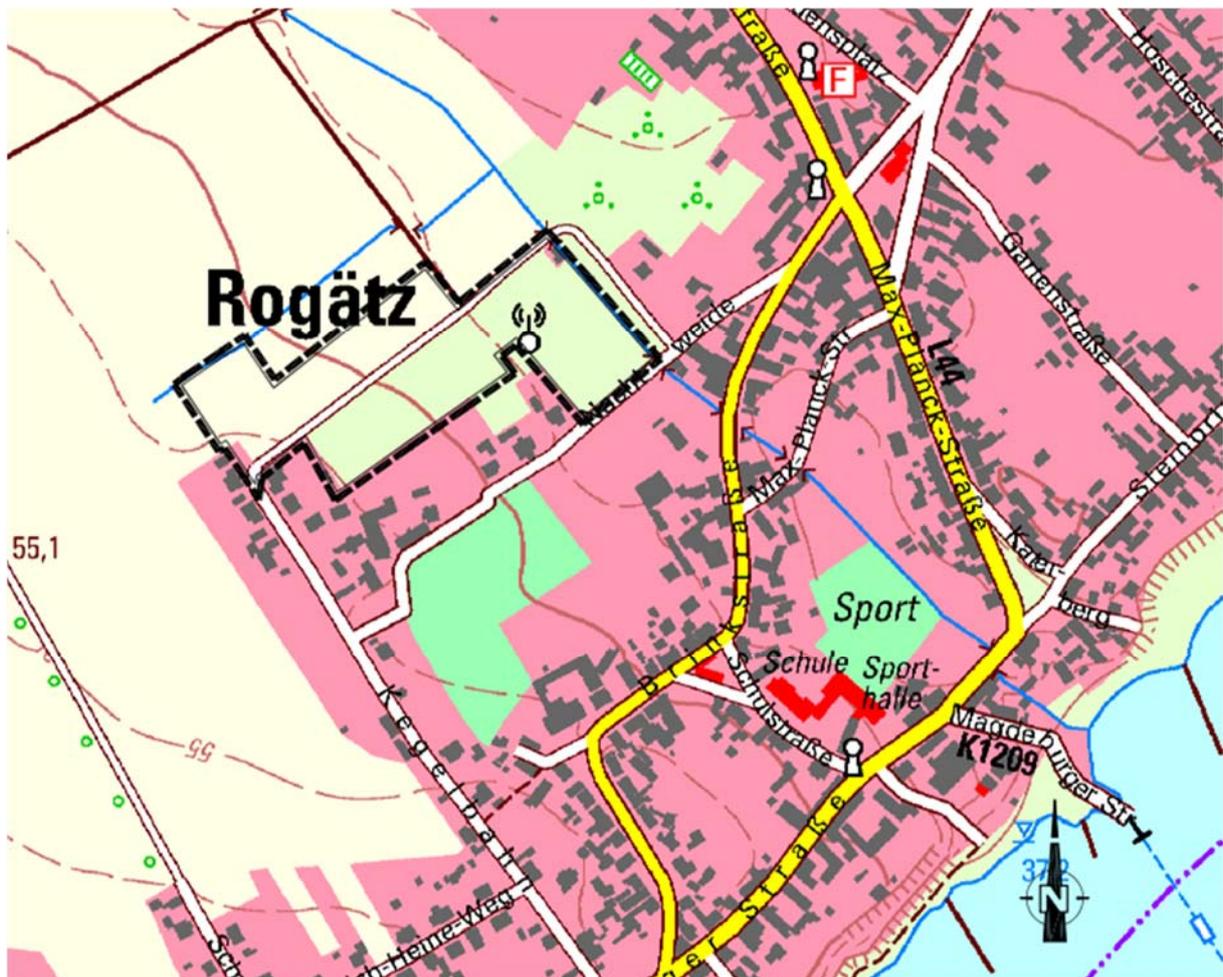
BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH NACHTWEIDE“

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B BAUGB
(BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG DURCH EINBEZIEHUNG VON
AUßENBEREICHSFÄCHEN)

GEMEINDE ROGÄTZ
VERBANDSGEMEINDE ELBE-HEIDE
Landkreis Börde



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

INHALTSVERZEICHNIS:

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
2. ALLGEMEINES	4
3. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	4
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	5
4.1. Ziele der Landesplanung und der Raumordnung	5
4.2. Flächennutzungsplan	6
5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	7
5.1. Aufgaben des Bebauungsplanes	7
5.2. Planerfordernis / Planinhalt	7
6. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	8
6.1. Belange des Naturschutzes	8
6.2. Belange der Ver- und Entsorgung	9
6.2.1. Oberflächenentwässerung	9
6.2.2. Trinkwasserversorgung	10
6.2.3. Schmutzwasserbeseitigung	10
6.2.4. Abfallentsorgung	10
6.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz	10
6.3. Belange der Infrastruktur	10
6.4. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	11
6.4.1. Luftreinhaltung	11
6.4.2. Schallimmissionen/Schallemissionen	11
6.5. Belange des Verkehrs	11
6.5.1. Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen	11
6.5.2. Innere Erschließung	11
6.6. Bergbau	11
6.7. Belange des Denkmalschutzes	12
6.8. Belange des Klimaschutzes	12
7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „NÖRDLICH NACHTWEIDE“	12
7.1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise	12
7.2. Maß der baulichen Nutzung	13
7.3. Baugrenze, Bauweise	13
7.4. Grünfläche	14
7.5. Verkehrsfläche	14
7.6. Textliche Festsetzungen	14
7.7. Gestalterische Festsetzungen	16
7.8. Hinweise	17
8. FLÄCHENBILANZ	17
9. VERFAHREN	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches 5
Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde
Elbe-Heide 6

ANLAGEN:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Nördlich Nachtweide“ vom 20.09.2022

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

2. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Rogätz wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Nachtweide“ erforderlich, um auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet zudem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt werden.

3. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Rogätz. Die südlich und südöstlich gelegene Wohnbebauung soll in nordwestlicher Richtung erweitert werden. Die räumliche Eingrenzung des Geltungsbereiches erfolgt durch die südlich gelegene Straße „Nachtweide“ und die südwestlich verlaufende Straße „Kegelbahn“. Nördlich angrenzend befinden sich Ackerflächen, nordwestlich angrenzend eine Obstbaumwiese. Damit sorgt die vorliegende Planung für einen Lückenschluss, bzw. eine Erweiterung innerhalb der siedlungsstrukturellen Entwicklungsflächen in der Gemeinde Rogätz.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 638/14, 639/14, 644/146, 643/146, 390/145, 142, 136/1 und 914 (teilweise) in der Flur 2, Gemarkung Rogätz. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 2,51 ha groß. Entsprechend dem unter Ziff. 5 dargelegten Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Haupteerschließung erfolgt zum einen ausgehend von der Straße „Nachtweide“ über eine 8,0 m breite Straßenachse mit Wendemöglichkeit. Eine weitere Erschließung für die 3 Bauplätze im nordwestlichen Bereich erfolgt ausgehend von der Straße „Kegelbahn“, ebenfalls über eine 8,0 m breite Straßenachse mit Wendemöglichkeit. Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Im südlichen Planbereich befinden sich einige Pferdewiesen, der übrige Planbereich wird ackerbaulich genutzt, ein vorhandener Feldweg wird überplant.

Entwicklungsplanes als teilfunktionelles Grundzentrum vorgesehen. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen in den zentralen Orten entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2. Flächennutzungsplan

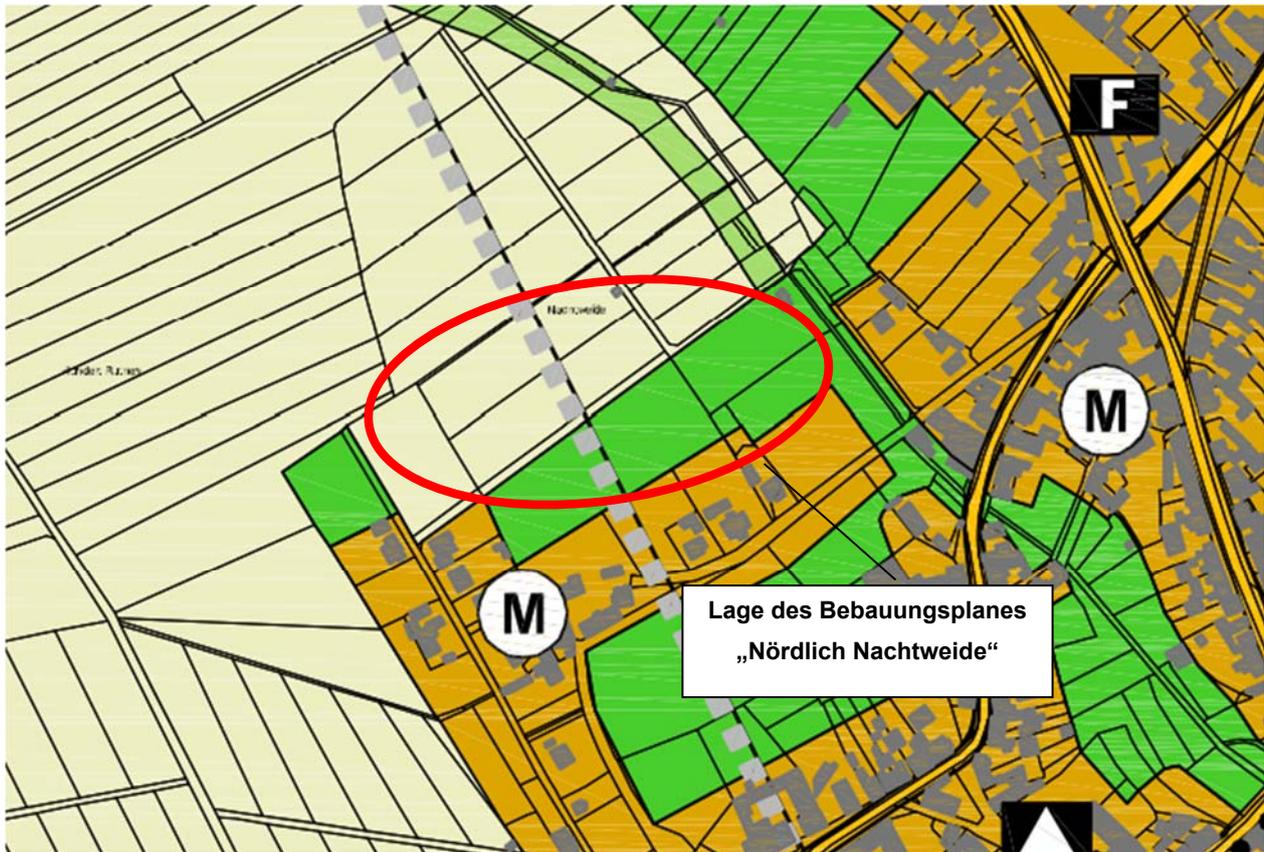


Abbildung 2: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Der nördliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der südliche Teil des Planbereiches als Grünlandfläche. Der westliche Bereich liegt zudem innerhalb einer Fläche, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Bewilligungsfeldes Zielitz Nordost).

Südlich, südwestlich und südöstlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen (Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO).

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Diesen Vorgaben entspricht diese Bauleitplanung.

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

5.1. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Rogätz (Satzung gemäß § 10 BauGB) die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

5.2. Planerfordernis / Planinhalt

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden / Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Nachtweide“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen, um in Rogätz weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die Gemeinde möchte daher mit einem gemeindlichen Wohnbaugebiet i.S. einer maßvollen Eigenentwicklung die bestehende Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich innerhalb einer Außenbereichsfläche im unbeplanten Innenbereich, angrenzend an den nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Rogätz und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dieser Fläche begründet ist, da sie an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Aufgrund dieser Voraussetzungen erfüllt dieser Bebauungsplan die Kriterien gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren). Der Bebauungsplan kann daher in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurden in den einzelnen Gemeinden die Baulücken und Verdichtungsgebiete ermittelt. Für das Gemeindegebiet Rogätz wurde hier ein Potential von 45 freien Bauplätzen festgestellt (Stand 2016). Ein Teil dieser Bauplätze ist mittlerweile bebaut. Die noch evtl. in Frage kommenden Flächen befinden sich teilweise in Privatbesitz und sind somit im Gegensatz zu den gemeindeeigenen Grundstücksflächen einer zentralen Vermarktung nicht direkt zugänglich und daher äußerst schwer für den lokalen Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Aufgrund dieser Marktbedingungen sowie der vorherrschenden Eigentümerinteressen (geringe Motivation zur Aktivierung der Flächen aus unterschiedlichsten Gründen), ist eine Aktivierung dieser Innenentwicklungspotenziale äußerst schwierig.

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich angrenzend zum Ortskern der Ortslage Rogätz und verfügt über direkte und kurze Wegeverbindungen zu den öffentlichen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergarten, Kirchen, Sporteinrichtungen, Versorger etc.).

Mit der nunmehr beplanten Fläche erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. Schließung einer Lücke zwischen vorhandenen Baugebieten und der angrenzenden Bebauung. Lediglich nördlich und nordwestlich begrenzen Ackerflächen den Planbereich. Somit bewirkt diese Bauleitplanung eine Abrundung der vorhandenen Bebauung. Ziel der Planung ist neben der Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaugrundstücken die Arrondierung und Verdichtung im Zusammenhang mit der bereits bebauten Ortslage sowie die Verhinderung einer Zersiedelung der freien Landschaft.

Besonders wertvolle oder schützenswerte Biotope sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen. Auch FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Wohnbaufläche ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Gehweg
- Mülltonnensammelplatz
- Grünflächen

6. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzu-beziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

6.1. Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes erfolgt im Verfahren nach § 13b BauGB. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB entsprechend. Somit wird:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer Wohnbaufläche von 20.640 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von 8.256 m², die somit unterhalb des Grenzwertes im § 13b BauGB von 10.000 m² liegt. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (regionalplan & uvp 2022) zu diesem Bebauungsplan aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzung (TF 7) übernommen (vgl. Kapitel 7.6). Somit kann bei allen Arten eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Maßnahmen zur Vermeidung ausgeschlossen werden, sodass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird. Eine Berücksichtigung des § 19 BNatSchG ist nicht erforderlich, da keine Arten, die in Anhang II der FFH-RL aufgeführt sind sowie keine natürlichen Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet vorkommen. Alle weiteren Arten und Lebensräume gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG sind bereits

hinreichend im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nach § 44 BNatSchG abgeprüft worden.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Für Bebauungspläne die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Im Plangebiet ist die Entwicklung neuer Wohngebietsflächen vorgesehen. Für die Realisierung dieser Maßnahmen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder Landesrecht nicht erforderlich.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind direkt angrenzend bzw. im Wirkungsbereich dieser Bauleitplanung keine weiteren Schutzgebiete vorhanden.

6.2. Belange der Ver- und Entsorgung

Angrenzend zum Plangebiet sind bereits ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an die vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereitgehalten. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebiets benachrichtigt.

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen zu beachten.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6.2.1. Oberflächenentwässerung

An der Oberfläche sind überwiegend sandige Schichten (Salmtieflehm Braunerden) zu erwarten, die eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Daten und Kartenmaterialien ist jedoch bereits oberflächennah (< 2 Meter unter Gelände) mit bindigen und somit wasserstauenden Schichten zu rechnen ist. Aus diesem Grunde wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das Grundwasser ist in Tiefen > 5 Meter zu erwarten. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

6.2.2. Trinkwasserversorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. Hierzu besteht in der Nachtweide die Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Trinkwasserleitung. Neuanschlüsse der straßenbegleitenden Grundstücke an die zentrale Trinkwasserversorgung sind über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen realisierbar. Die Anschlüsse sind vom Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen.

6.2.3. Schmutzwasserbeseitigung

Es wird ein Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Rogätz angestrebt. Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden die DVGW-Arbeitsblätter GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beachtet.

6.2.4. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR.

Zur inneren Erschließung werden die Haupteerschließungsachsen mit 8,0 m Breite und Wendepunkten mit einem Radius von 10,5 m festgelegt. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen. Die vorgesehene Erschließung kann ordnungsgemäß (ohne Rückwärtsfahren) von Abfallsammel Fahrzeugen befahren werden.

6.2.5. Löschwasserversorgung, Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 800l/min über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

6.3. Belange der Infrastruktur

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden zusätzliche Bauflächen für Wohngebäude geschaffen. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Rogätz gedeckt werden bzw. deren Auslastung wird verbessert.

6.4. Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

6.4.1. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen ist als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

6.4.2. Schallimmissionen/Schallemissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vermieden werden. Vom Plangebiet gehen aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet keine erheblichen Schallemissionen aus.

Im angrenzenden Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden, von denen erhebliche Störungen des geplanten Wohngebietes ausgehen können. Die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen ist als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu werten

6.5. Belange des Verkehrs

6.5.1. Äußere Erschließung, Auswirkung auf vorhandene Straßen

Neue Hauptverkehrsstraßen sind mit dieser Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Verkehrserschließung erfolgt größtenteils über die Gemeindestraße „Nachtweide“ und weiter zur Brinkstraße und damit über das inner- und überörtliche Verkehrsnetz. Die drei nordwestlich gelegenen Baugrundstücke werden über die Straße „Kegelbahn“ und weiter über die Magdeburger Straße erschlossen.

6.5.2. Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung wird ausgehend von der Straße „Nachweide“ eine Haupterschließungsachse mit 8,0 m Breite und einen Wendehammer mit einem Radius von 10,5 m festgesetzt.

Die drei nordwestlich gelegenen Baugrundstücke werden ausgehend von der Straße „Kegelbahn“ Ebenfalls mit einer 8,0 m breiten Zuwegung erschlossen. Der Wendehammer ist direkt angrenzend an der Straße „Kegelbahn“ vorgesehen. Den Belangen der Ver- und Entsorgung wird entsprochen.

6.6. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Bewilligungsfeldes Zielitz-Nordost Nr. 11-B-d-332/09 für den Bodenschatz Stein-, Kali-, Magnesia- und Borsalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen. Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer ist die K+S KALI GmbH.

6.7. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 DenkmSchG LSA). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 DenkmSchG LSA).

6.8. Belange des Klimaschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben ca. 53 % der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei. Zudem werden im Zuge des Straßenausbaues sowie auf den Privatgrundstücken auf der Basis der textlichen Festsetzung 6 Gehölzpflanzungen vorgehalten.

Der Zuschnitt des Baugebietes lässt es zu, dass die Ausrichtung der Dachflächen eine Südausrichtung folgen kann. Hierdurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien deutlich verbessert. Damit wird ein besonderer Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geleistet.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES „NÖRDLICH NACHTWEIDE“

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

7.1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die Grundstücksflächen im Planbereich entsprechend der v. g. Zielsetzung einer kleinteiligen, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wie sie auch in den angrenzenden Wohnquartieren vorzufinden ist.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Der Bebauungsplan „Nördlich Nachweide“ wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Somit wird er ausschließlich durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Demzufolge muss der Wohncharakter im Baugebiet vorherrschen. Hieraus resultiert, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden müssen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist gewährleistet, dass der an dieser Stelle städtebaulich bewusst gewählte Gebietscharakter (ausschließlich Wohnen) sich einstellt und eindeutig erkennbar ist. Gleichzeitig wird hierdurch das störungsfreie Wohnen sichergestellt und die Nutzungsart der Wohngebiete wird dem Nutzungstypus der benachbarten Bereiche angeglichen. (Textliche Festsetzung Nr. 1)

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll das Allgemeine Wohngebiet (WA) gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Grundflächenzahl:

Im Plangebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit soll sich das zukünftige Baugebiet an der vorhandenen aufgelockerten Bebauung anpassen und den Nachfragewünschen nach vorwiegend Einzelhäusern entgegenkommen. Diese Festsetzung dient dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen, aber gleichzeitig eine optimale Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Somit werden die Volumina der zukünftigen Gebäude und ihre Ausnutzung neben der Anzahl der Geschosse und Höhenfestsetzungen begrenzt.

Anzahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit soll die vorhandene bauliche Struktur weiter fortgeführt werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der Gebäude wird im gesamten Plangebiet durch folgende Festsetzungen definiert:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen.

Auf eine Festsetzung der Traufenhöhe wird verzichtet. Das Baugebiet soll den Bedarf an Baugrundstücken für mehrere Jahre abdecken. Die Haustypen haben sich in den letzten Jahren sehr gewandelt. Auch ein mediterraner Baustil soll im geplanten Baugebiet möglich sein. Der Verzicht der Traufenhöhe ermöglicht somit eine Vielzahl von Haustypen. Entscheidend ist die Gebäudehöhe, die eindeutig definiert wurde.

Anzahl der Wohnungen

Des Weiteren wird die Anzahl der Wohnungen beschränkt, um den Charakter der Siedlung an diesem Standort in die Umgebung einzufügen. Hiermit soll eine gute Wohnqualität gesichert und eine Baustruktur geschaffen werden, die den ländlichen Verhältnissen mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern entspricht. Daher wird folgende textliche Festsetzung getroffen (TF 2):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

7.3. Baugrenze, Bauweise

Im Bebauungsplan ist, soweit erforderlich, die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festzusetzen. Ist die Bauweise nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften der offenen Bauweise anzuwenden.

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll eine aufgelockerte Bebauung erreicht werden, die den angrenzenden Baugebieten entspricht. Des Weiteren besteht ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern, der am Ort charakteristisch ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung Baugrenzen bestimmt.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche.

Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

Im Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen kennzeichnen. Diese dienen zum einen der Gestaltung des Straßenraumes, zum anderen dem Gestaltungsspielraum der zukünftigen Bauherren und entsprechen in angemessener Weise der zukünftigen Baustruktur in einem ländlich geprägten Ortsteil.

Zu allen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird ein Abstand von 3,0 m bis zur Baugrenze eingehalten.

7.4. Grünfläche

Am nordöstlichen Rand wird eine Grünfläche mit einer Breite von 4,0 m angelegt. Die Fläche dient der Abschirmung zum angrenzenden Grabenverlauf. Eine weitere Grünfläche ist entlang der Zuwegung von der Straße Nachtweide mit einer Breite von 5,0 m vorgesehen.

7.5. Verkehrsfläche

Die Haupteinschließung erfolgt zum einen ausgehend von der Straße „Nachtweide“ über eine 8,0 m breite Straßenachse mit Wendemöglichkeit. Eine weitere Erschließung für die 3 Bauplätze im nordwestlichen Bereich erfolgt ausgehend von der Straße „Kegelbahn“, ebenfalls über eine 8,0 m breite Straßenachse mit Wendemöglichkeit. Als Verbindung zwischen den beiden Erschließungsstraßen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt.

7.6. Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Aufgrund des Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind im Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Somit werden im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4

Abs. 3 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.“
(VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528)

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten soll der Charakter des Ein- / Zweifamilienhausgebiets gestärkt werden.
3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes, an der Straßenseite 0,5 m nicht überschreiten. Eine einheitliche Höhenentwicklung wird dadurch gewährleistet, dass im Rahmen der Erschließung des Baugebietes bereits eine mit einer asphaltierten Deckschicht versehene Erschließungsstraße hergestellt wird, die dann als Orientierungsmaßstab dient. Hierdurch wird eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung vermieden und ein einheitliches Straßenbild erreicht.
4. Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum First, darf maximal 9,0 m betragen. Die festgesetzte Gebäudehöhe dient der Vermeidung einer unmaßstäblichen Höhenentwicklung innerhalb des Baugebietes.
5. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Dieses Bauverbot dient zu Gewährleistung der Verkehrssicherheit und weitet das Straßenbild optisch.
6. Auf den privaten Grundstücken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte heimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe nachfolgende Auflistung)

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds- Rose	<i>Rosa canina</i>
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) sowie notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu

überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet. Ruhen die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von mehr als 2 Wochen ist eine Wiederaufnahme der Arbeiten erst möglich, wenn keine Brutstätten im Baufeld angelegt wurden. Die Baufläche ist durch geeignetes Fachpersonal hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so können die Arbeiten fortgesetzt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Evtl. notwendige Fäll- oder Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
- Vermeidungsmaßnahme V4: Eventuell notwendige Abriss- und Räumungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gebäudebrütern.
- Vermeidungsmaßnahme V5: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli).
- Vermeidungsmaßnahme V6: Vor Beginn der eventuell notwendigen Abriss- und Räumungsarbeiten sind alle betroffenen Gebäudeabschnitte auf Vorkommen von Arten zu prüfen (Brutvögel, Fledermäuse etc.). Dies kann durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden.
- Vermeidungsmaßnahme V7: Sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Abrissarbeiten notwendig sind zum Ausgleich für potenziell vorkommenden Nist- und Quartierstandorte in den Bäumen und des kleinen Unterstandes sind insgesamt 4 Fledermauskästen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren.
- Vermeidungsmaßnahme V8: Die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Tötungen, Verletzungen und Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

7.7. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Stadt und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften erlassen:

1. Die Dachneigung muss zwischen 20° und 45° betragen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdächern errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (= vordere Bauflucht) - nur bis maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig.

Durch die Begrenzung der max. zulässigen Höhe der Einfriedung wird sichergestellt, dass die Straße ein ausreichendes Lichtraumprofil erhält. Zudem dient sie der Verkehrssicherheit.

3. Unzulässigkeit von Kies- und Steinbeeten

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der Erschließungen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und / oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

7.8. Hinweise

1. Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 DenkmSchG LSA).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 DenkmSchG LSA).

2. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes:	25.120 m ²
Wohnbauflächen	20.640 m ²
Verkehrsflächen	3.659 m ²
Grünflächen	821 m ²

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Nördlich Nachtweide“ wurde ausgearbeitet von der:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den __.__.____

.....
(regionalplan & uvp)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Rogätz.

Rogätz, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Den von dieser Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rogätz, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Rogätz hat diese Begründung am __.__.____ beschlossen.

Rogätz, den __.__.____

.....
Bürgermeister