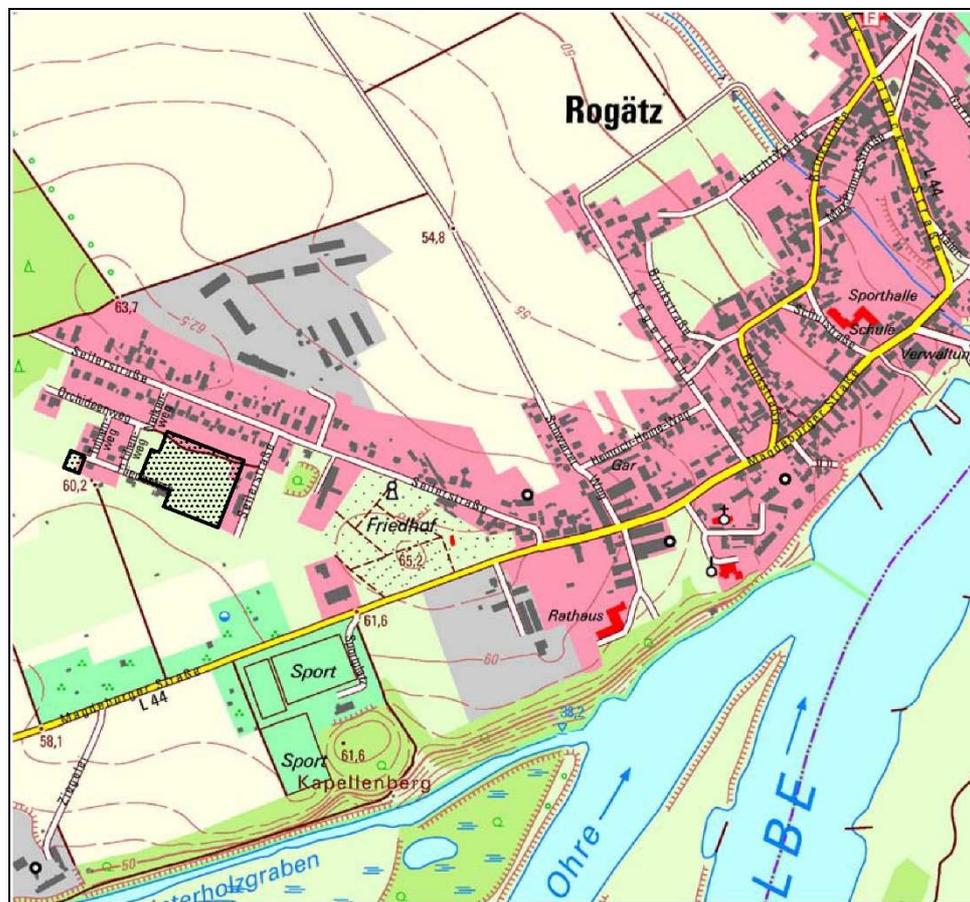




Bauleitplanung der Gemeinde Rogätz

1. Änderung des Bebauungsplanes "Fliederbreite"

Entwurf – April 2016



[TK 10/10/2014] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)A 6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	8
4.4. Öffentliche Grünflächen	9
4.5. Flächen für Anpflanzungen	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13
Teil B Umweltbericht	14
Anlage wirksame Fassung des Bebauungsplanes "Fliederbreite"	27

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan "Fliederbreite" der Gemeinde Rogätz wurde in den Jahren 1995-1997 aufgestellt. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg wurde der Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung am 01.05.1997 rechtsverbindlich. Das Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes umfasst den Bereich südwestlich der Seilerstraße ab dem Orchideenweg nach Süden.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bisher nur für den westlichen Teil vollständig umgesetzt. Dieser umfasst den Tulpenweg, den Lilienweg und die westlichen Abschnitte des Orchideenweges und des Fliederweges. Der Ostteil wurde bisher nicht umgesetzt. Er ist teilweise erschlossen. Bisher standen im erschlossenen Bereich noch Grundstücke für ortsansässige Bauwillige zur Verfügung. Diese sind inzwischen vergeben und die Gemeinde beabsichtigt den östlichen Teil des Plangebietes abschließend zu erschließen. Hierfür hat die Gemeinde die geplante Erschließung und die vorgesehene Parzellierung geprüft. Es wurde festgestellt, dass das enge Erschließungsraster und die Grundstücksgrößen von ca. 500 m² nicht mehr der Nachfrage entsprechen. Es besteht ein überwiegendes Interesse an Grundstücken mit 800 m² bis 1.000 m², so dass der bisher festgesetzte Umfang der Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist. Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde festgestellt, dass in Rogätz ein Überangebot an Bauflächen besteht, so dass die Reduktion der Anzahl der Baugrundstücke den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes entspricht. Es ist eine Reduktion von bisher 16 Baugrundstücken auf 11 Grundstücke vorgesehen. Die für die Erschließung benötigte zu versiegelnde Fläche kann mit der Planänderung von 2.990 m² auf 1.488 m² verringert werden. Dies trägt erheblich zur Kostenminimierung für die Erschließung bei und vermindert den Eingriff in den Naturhaushalt durch die vollständig zu versiegelnden Straßenflächen.

Weiterhin ist die Parzellierung der Grundstücke südwestlich des Fliederweges durch den Erschließungsträger so ungünstig vorgenommen worden, dass am westlichen Ende des Fliederweges ein Grundstück mit einer Breite von 16 Metern verblieben ist, das nicht nachfragegerecht bebaut werden kann. Hier soll die Fläche des Baugrundstückes auf 23 Meter verbreitert werden, um eine Bebaubarkeit und Veräußerung des Grundstückes zu ermöglichen.

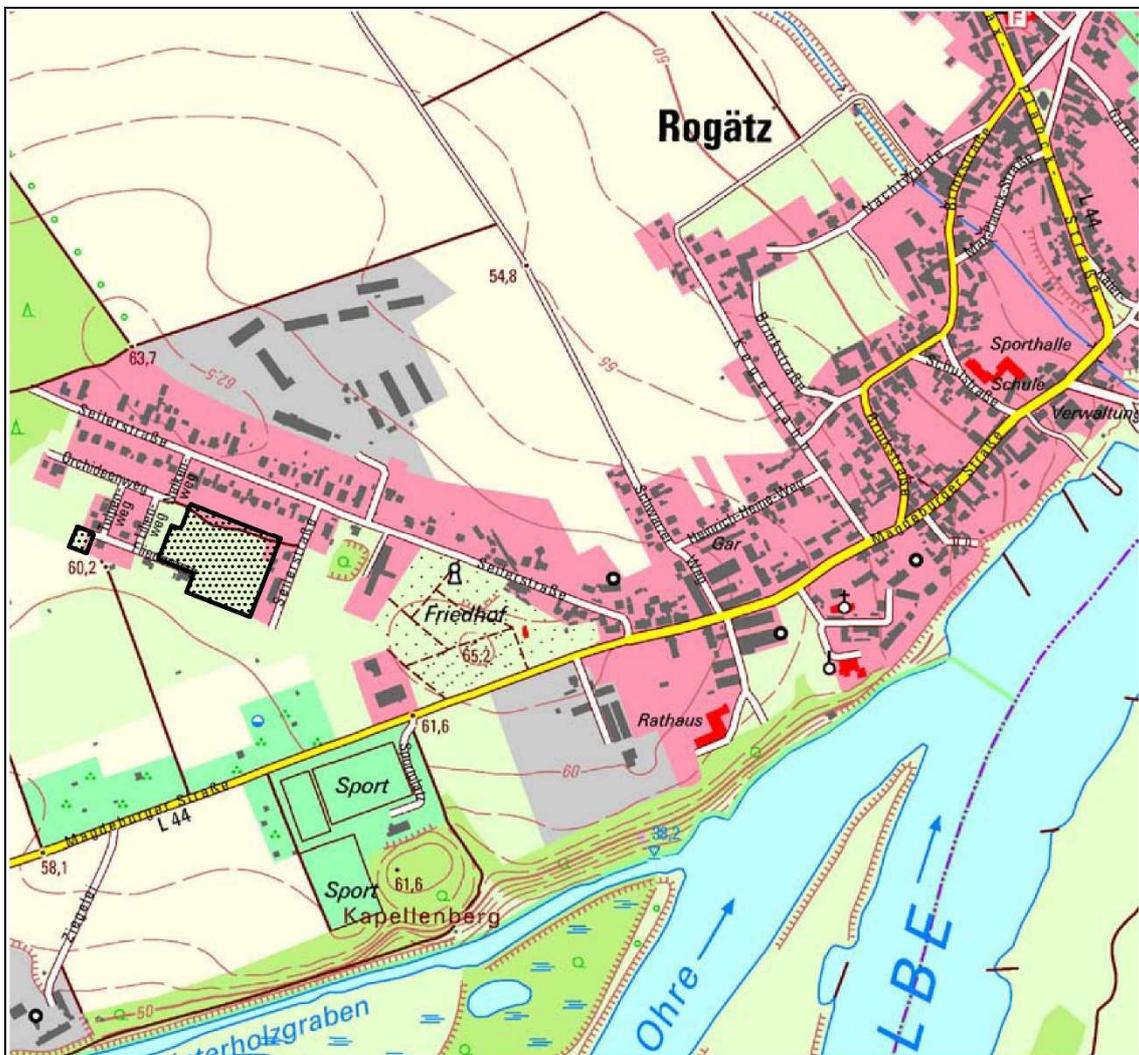
Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1997 haben sich die nachgefragten Haustypen wesentlich geändert. Der Bebauungsplan lässt eine zweigeschossige Bebauung zu, die Traufhöhe ist jedoch durch eine textliche Festsetzung auf 4 Meter begrenzt und ermöglicht nicht die Errichtung der derzeit nachgefragten Bautypen, der sogenannten Stadtvillen. Dies soll mit der Änderung ermöglicht werden, um entsprechende Flächen für den Wohnungsbau anbieten zu können.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Sie dient der bedarfsgerechten Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Mit Beschluss vom 03.11.2015 hat der Gemeinderat Rogätz die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan mit den vorgenannten Planungszielen beschlossen. Da der Teilbereich noch nicht bebaut ist, kann die Änderung nicht im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Sie ist umweltprüfungspflichtig.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Fliederbreite" und ein Grundstück im Westen des Plangebietes.



[TK 10/10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 6003861/2012

Das Plangebiet der Änderung wird wie folgt begrenzt:

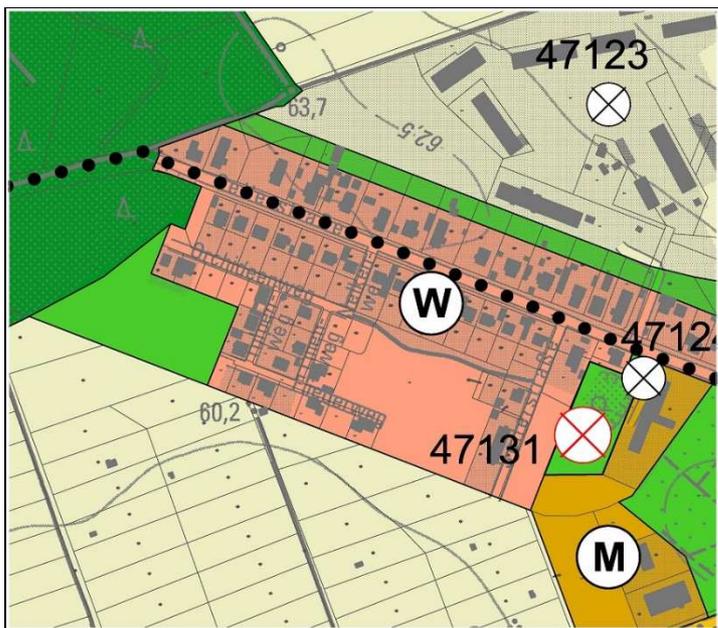
- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 620/49, 621/49, 622/49, 623/49, 624/49, 625/49 (Wohngrundstücke südlich der Seilerstraße)
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 523/49, 49/84 und 49/83 (Seilerstraße Nr. 10 und Nr. 24a)
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 49/24, 49/25, der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 835 und der Nordgrenze des Flurstücks 834
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 49/105, 49/104 und 49/103
- weiterhin gehört das Flurstück 735 und ein Flächenanteil von 178 m² des Flurstücks 49/107 zum Geltungsbereich der Änderung

alle Flurstücke Flur 2, Gemarkung Rogätz.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Süden die offene Landschaft und im Westen der weiterhin unverändert rechtsverbindliche Teil des Bebauungsplanes an. Im Norden befindet sich die Wohnbebauung südlich der Seilerstraße. Im Osten grenzen ein Wohngrundstück und gemischt genutzte Grundstücke an. Erhebliche Nutzungskonflikte sind mit den benachbarten Nutzungen nicht erkennbar.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Mit dem Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens ist vor dem Satzungsbeschluss über die vorliegende Bebauungsplanänderung zu rechnen. Der Bebauungsplan entwickelt aus dem Flächennutzungsplan allgemeine Wohngebiete. Der Entwicklungsgrundsatz gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt hierdurch gewahrt.

[TK 10/10/2014] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 6003861/2012

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das Gebiet ist ein durch verbindliche Bauleitplanung festgesetztes Wohngebiet und wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Bauflächenreserve berücksichtigt.

Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesplanungsbehörde ist die Änderung nicht raumbedeutsam.

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg legt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung fest. Gemäß Punkt 5.7. des Regionalen Entwicklungsplanes sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von den Vorbehaltsfestsetzungen ausgenommen. Dies trifft auf das Plangebiet zu. Aufgrund des wirksamen Bebauungsplanes werden die Flächen auch ohne Planänderung für den Wohnungsbau genutzt. Konflikte mit den Erfordernissen der Raumordnung sind daher durch die Planänderung nicht zu erkennen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 12.997 m². Das Plangebiet wird im Bestand noch überwiegend für die landwirtschaftliche Tierhaltung genutzt.

Die Flächen am Südrand des Änderungsbereiches sind überwiegend Ruderalflächen. Das Einzelgrundstück im Westen des Plangebietes wird nicht genutzt.

Im Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Fliederbreite" aus dem Jahr 1997. Dieser setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3 Metern zu den öffentlichen Straßen und zu den Außengrenzen (vgl. hierzu: Planzeichnung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung als Anlage zur Begründung).

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Weiterhin sind die Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser zu prüfen. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Salmtieflehm Braunerden / Fahlerden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Einflüsse teilweise verändert.

Gemäß der allgemeinen geologischen Situation kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

Bei den Salmtieflehm Braunerden / Fahlerden handelt es sich um sickerwasserbestimmte Böden, die überwiegend vernässungsfrei sind. Aufgrund der bindigen Oberschichten sind die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser trotz des großen Grundwasserflurabstandes relativ ungünstig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist jedoch grundsätzlich möglich.

Archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale. 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 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind bisher im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, 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.

Bergbauliche Belange, Bergsenkungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bewilligungsfeldes "Zielitz Nordost" Nr. II-B-d-332/09 der K+S KALI GmbH Zielitz. Im Plangebiet sind aus dem bereits durchgeführten Abbau im Planungsbereich bisher keine Absenkungen der Tagesoberfläche zu verzeichnen. Gemäß der Stellungnahme der K+S KALI GmbH sind keine Auswirkungen durch Abbauvorhaben zu erwarten.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan legt für das Plangebiet ein neues Erschließungskonzept fest. Die Begründung umfasst daher den gesamten Planinhalt des Änderungsbereiches.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht ebenfalls der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung ermöglicht auch nichtstörende Läden und kleinere Handwerksbetriebe zu integrieren, wie dies auf den Grundstücken an der Haupteerschließung den Planungszielen entspricht.

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 Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den Standort. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Daran orientiert sich die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 60% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Auf die bisherige Festsetzung einer Traufhöhe wurde verzichtet.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,8 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,8 m erfordert bei einer Gebäude-tiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 20 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen halten zu den Verkehrsflächen und den Außengrenzen einen Abstand von 3 Metern. Dies war bisher im Bebauungsplan so festgesetzt und wurde nicht geändert.

Textlich wurde ein Mindestabstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies soll gewährleisten, dass Garagen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und hierdurch das Ortsbild an den Straßen beeinträchtigen.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen durch die geänderte Erschließung begründet. Diese war bisher durch drei Nord- Süd- Verbindungsstraßen zwischen dem im Norden verlaufenden Orchideenweg und dem Fliederweg vorgesehen, wovon die im Osten verlaufende Straße unmittelbar am Gebietsrand angeordnet wurde. Das vorgesehene Erschließungsnetz ist unwirtschaftlich und auf Grundstücksgrößen mit ca. 500 m² orientiert, die nicht der Nachfrage entsprechen.

Das Erschließungsnetz wurde daher geändert. Es sieht zwischen dem Orchideenweg und dem Fliederweg nur noch eine zusätzliche Verbindungsstraße vor, um Wendehämmer zu vermeiden. Die Breite der Straßenräume mit 6,75 Metern für den Orchideenweg und 5,75 Metern für die anderen Straßen wurden nicht geändert. Die Straßenbreiten ermöglichen einen bedarfsgerechten Ausbau. Im Orchideenweg ist grundsätzlich ein Parken im öffentlichen Straßenraum möglich. Im Bereich der anderen Straßen ist dies nur eingeschränkt gegeben. Der Festsetzung separater öffentlicher Stellplatzanlagen bedarf es nicht.

4.4. Öffentliche Grünflächen

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes war die Fortführung des Orchideenweges bis an die Ostgrenze des Plangebietes vorgesehen. Dies ist nicht erforderlich. Gleichwohl ist ein Anschluss an die Seilerstraße über die Zufahrt zu den Grundstücken Seilerstraße Nr. 10 und Nr. 24a für Fußgänger, für Radfahrer und als Notzufahrt für Rettungsdienste sinnvoll. Die Fläche am Ostende des Orchideenweges wurde daher als öffentliche Grünfläche für einen Fußweg und als Notzufahrt für Rettungsdienste festgesetzt.

4.5. Flächen für Anpflanzungen

Die bisher festgesetzten Anpflanzverpflichtungen auf den Grundstücken wurden in die geänderte Planfassung übernommen. Hierdurch werden änderungsbedingte Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der Erschließung des Baugebietsteiles einschließlich der Fußwege
- die Verlegung der Leitungen und Kanäle der Ver- und Entsorgung in den Erschließungsstraßen
- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich des Fußweges und der Notzufahrt für Rettungsdienste
- die Umverlegung der Trafostation im bisher festgesetzten Dahlienweg und die Verlegung der dort bestehenden Leitungen
- die Umverlegung oder grundbuchrechtliche Sicherung eines Telekommunikationskabels im ehemaligen Dahlienweg

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der Erschließungskosten gegenüber einem Straßenbau gemäß den bisherigen Festsetzungen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen 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 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 kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Der Anschluss über die Seilerstraße gewährleistet die Anbindung an das Hauptverkehrsnetz der klassifizierten Straßen.

Die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche von Rogätz fußläufig oder mit dem Fahrrad ist problemlos möglich.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der Änderungsbereich ist trinkwasserseitig noch nicht erschlossen. Es müssen neue Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen hergestellt werden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist bisher nur teilweise an das E-Netz angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich ein Mittelspannungskabel, Niederspannungskabel und eine Trafostation. Die Trafostation ist auf der Fläche des ehemals vorgesehenen Dahlienweges errichtet worden, der in der geänderten Planfassung entfällt. Die Trafostation ist an den Fliederweg zu verlegen oder durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Von der Trafostation aus verlaufen Versorgungskabel nach Norden und Süden, die ebenfalls in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden müssen. Da die Avacon AG ihre Leitungen in Flächen verlegt hat, die bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt waren, müssen diese Umverlegungen zu Lasten des Erschließungsträgers erfolgen. Mit der Avacon AG sind diesbezüglich im Rahmen der Erschließungsplanung Vereinbarungen zu treffen. In den Straßenräumen müssen neue Versorgungskabel verlegt werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist bisher nur teilweise an das Gasnetz angeschlossen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, teilweise im Straßenraum einer Straße die bisher im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war im geänderten Plan aber als Straße entfallen ist. Diese Leitung muss in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden oder ist zwingend durch eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Deutschen Telekom auf den Privatgrundstücken zu sichern. Kostenträger im Fall einer Verlegung des Telekommunikationskabels ist der Erschließungsträger für das Plangebiet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet im Rahmen der Erschließungs- und Straßenausbauplanung eine Leitungstrasse in einer Breite von 0,3 Meter für Telekommunikationsleitungen vorzusehen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation noch nicht erschlossen. Es müssen neue Kanäle in den Erschließungsstraßen hergestellt werden.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Im Plangebiet muss ein Niederschlagswasserkanal zur Straßenentwässerung hergestellt werden. Das Niederschlagswasser der privaten Wohngrundstücke ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.
Der WWAZ weist darauf hin, dass das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen aus dem erschlossenen ersten Bauabschnitt des Bebauungsplanes in dem am Ende des Fliederweges befindlichen Regenrückhaltebecken gesammelt und versickert wird. Für die Einleitung wurde eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Die wasserrechtliche Genehmigung gilt nur für den ersten Bauabschnitt des Erschließungsgebietes. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und gegebenenfalls für den zweiten Bauabschnitt zu beantragen.
- Durch den WWAZ wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage des "Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland" (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz" vom 22.04.1993) zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen ist, in der fachliche Probleme der äußeren und inneren Erschließung für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und deren Finanzierung geregelt werden. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Belange des Brandschutzes

Für das Plangebiet ist die Bereitstellung des Grundschatzes an Löschwasser im Umfang von 48 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die ist über eine Kombination von Entnahme aus dem Trinkwassernetz und Tanklöschfahrzeug möglich.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat insgesamt betrachtet keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen;

diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für den geänderten Bereich vorzunehmen.

bisherige Festsetzungen im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
allgemeine Wohngebiete bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ- Überschreitung (9.829 m ² x 0,6 + 5.354 m ² x 0,45)	0	5.897 m ²	0
allgemeine Wohngebiete nicht versiegelbare Fläche, Biotoptyp Garten AKB	6	3.932 m ²	23.592
sonstige Parkanlage Biotoptyp PYC	10	178 m ²	1.780
Straßenverkehrsfläche einschließlich Randflächen, Biotoptyp VSB	0	2.990 m ²	0
Summe		12.997 m ²	25.372

Bei der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
allgemeine Wohngebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ- Überschreitung (11.217 m ² x 0,6)	0	6.730 m ²	0
allgemeine Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche u. private Grünfläche, Biotoptyp Garten AKB	6	4.487 m ²	26.922
Weg wasserdurchlässig befestigt, Biotoptyp VWB	3	292 m ²	876
Straßenverkehrsfläche, Biotoptyp VSB	0	1.488 m ²	0
Summe		12.997 m ²	27.798

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 25.372 Wertpunkten vor der Planung stehen 27.798 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit eine Aufwertung des Naturhaushaltes um 2.426 Wertpunkte.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung

fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

7. Auswirkungen der Änderung 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 werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplan "Fliederbreite" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland im Vordergrund.

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

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche vor der Änderung</u>	<u>Fläche nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	12.997 m ²	12.997 m ²
• allgemeine Wohngebiete	9.829 m ²	11.217 m ²
• Straßenverkehrsflächen (teilweise verkehrsberuhigt)	2.990 m ²	1.488 m ²
• Grünfläche - Weg	0 m ²	292 m ²

TEIL B

Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fliederbreite" Gemeinde Rogätz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	15
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	15
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	15
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	20
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	20
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	20
2.1.2. Schutzgut Boden	20
2.1.3. Schutzgut Wasser	20
2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	21
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	22
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	22
2.1.7. Schutzgut Mensch	22
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	22
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	23
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	23
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
3. Ergänzende Angaben	25
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	25
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	26
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Das vorliegende Planverfahren beinhaltet die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Gemäß Anlage 1 Nr. 2b zum Baugesetzbuch sind im Rahmen der Umweltprüfung die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung im Vergleich zu prüfen. Da bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planänderung der Bebauungsplan in der wirksamen Fassung auszuführen ist, sind für die vorliegende Umweltprüfung die sich ändernden Sachverhalte und ihre Auswirkungen auf den Umweltschutz relevant.

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- städtebauliche Neuordnung des Plangebietsteiles entsprechend dem Ziel einer Reduktion des Erschließungsumfanges bei Ausweisung größerer Grundstücksgrößen
- Anpassung der Festsetzungen an die geänderte Wohnnachfrage

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. Reduktion der Anzahl der Erschließungsstraßen durch Verzicht auf zwei vorgesehene Nord-Süd-ausgerichtete Straßen und Verkürzung der Straßen Orchideenweg und Fliederweg
2. Erweiterung der Wohnbaufläche eines Grundstückes im Südwesten des Plangebietes um ca. 178 m²
3. Verzicht auf die Festsetzung der Traufhöhe von 4,0 Meter und Ersatz durch Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 10 Meter bei zwei Vollgeschossen, einem Mindestunterschied von 1,8 Metern zwischen Trauf- und Firsthöhe, dem Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen oberhalb des zweiten Vollgeschosses,
4. Festsetzung eines Mindestabstandes von drei Metern für Garagen zur Grundstücksgrenze.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Beurteilungsrelevant sind daher folgende Sachverhalte:

1. die Veränderung der Erschließungsanlagen
Diese führt zu einer Verminderung des Umfangs der Erschließungsfläche.
2. die geringfügige Erweiterung der Fläche der allgemeinen Wohngebiete
Dies führt zu einer Erhöhung des bisher plangegebenen Eingriffs.

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	<u>Fläche vor der Änderung</u>	<u>Fläche nach der Änderung</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	12.997 m ²	12.997 m ²
• allgemeine Wohngebiete	9.829 m ²	11.217 m ²
• Straßenverkehrsflächen (teilweise verkehrsberuhigt)	2.990 m ²	1.488 m ²
• Grünfläche - Weg	0 m ²	292 m ²

Durch die Planänderung wird die zulässige Oberflächenversiegelung (Straßenverkehrsflächen und überbaubare Flächen) von bisher 8.887 m² auf 8.218 m² reduziert.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- **Schutzgut Mensch**
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen
Art der Berücksichtigung:
Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Erholungsbereiche sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Für die vorliegende Planänderung wird daher kein Untersuchungsbedarf in Bezug auf das Schutzgut Mensch erkannt.
- **Schutzgut Artenschutz und Biotope**
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer, Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, 2004)
Ziel des Umweltschutzes:
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaftauf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 - lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 - Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
 - Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Der Regionale Entwicklungsplan ist das Plangebiet Bestandteil eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung.
- Der Landschaftsrahmenplan sind für das Gebiet keine standortkonkreten Ziele festgelegt.
- Der Landschaftsplan berücksichtigt die geplante Wohngebietsentwicklung.

Art der Berücksichtigung:

Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer, Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, 2004)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan sind die Böden als Salmtieflehm Braunerden/ Fahlerden bewertet. Der Natürlichkeitsgrad wird als gering eingestuft. Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Art der Berücksichtigung:

Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen nach der Änderung des Planes vermindert sich um ca. 669 m². Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert. Die vorgenannten Ziele des Umweltschutzes werden somit nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer, Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, 2004)
Ziel des Umweltschutzes:
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele
 - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
 - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass
 - eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
 - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
 - ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsplan verzeichnet im Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 51 bis 100 mm/Jahr. Der Grundwasserflurabstand beträgt 5 bis 10 Meter. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Elbe / Ohre nach Südost.
Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes: Das Schutzgut Oberflächenwasser ist nicht betroffen.
Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine geringfügige Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.
- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer, Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, 2004)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Bebauungsgebiet geringer Dichte verzeichnet. Planungsziel ist die Begrenzung von Versiegelungen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die Verminderung des Versiegelungsgrades wird sich geringfügig positiv auf das Schutzgut auswirken.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer, Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark / Elbe (Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, 2004)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan bewertet das Landschaftsbild als mittelwertig (Stufe 3). Wesentliche visuelle Störungen werden nicht festgestellt.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Unabhängig von der vorliegenden Planänderung wird sich das Gebiet zum Siedlungsgebiet entwickeln. Erhebliche Auswirkungen der Planänderung auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

In einem Abstand von ca. 500 Metern südlich befinden sich die Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet Rogätzer Hang - Ohreniederung
 - FFH-Gebiet Elbaue südlich Rogätz
 - Landschaftsschutzgebiet Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung
- Auswirkungen der Änderung auf die geschützten Bereiche sind nicht zu erwarten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebietes wird durch die südöstlichen Ausläufer der Altmarkplatten geprägt. Diese werden durch pleistozäne Grundmoränen gebildet. Das Platten-Flachrücken-Relief der südöstlichen Altmarkplatten ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km²) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Die Böden im Plangebiet sind derzeit noch weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Salmtieflehm Braunerden/Fahlerden vorhanden. Die Böden haben eine durchschnittliche Bodenwertigkeit und einen geringen Natürlichkeitsgrad.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine durchschnittliche Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der anthropogenen Überprägung ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich bis hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine 60%ige Versiegelung des Plangebietes im Bereich der Bauflächen und zusätzliche Versiegelungen durch Straßenverkehrsflächen erlauben.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bestand Grundwasser

Das im Südwesten von Rogätz gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 5 bis 10 Metern auf. (Quelle: Landschaftsplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser

geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest nach Südost. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 50-100 mm/Jahr durchschnittlich.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Aufgrund der guten Geschüttheit ist keine Beeinträchtigung die Beschaffenheit des Grundwassers zu erwarten. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zu 60% im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope



Luftbild des Plangebietes
(Stand 2012)

[DOP 10/2012] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 6003861/2012

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Im Süden ist die Fläche in Folge der Nutzungsaufgabe ruderalisiert.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten nicht zu erwarten. Für die nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten, da das Gebiet allseits von Bebauung eingeschlossen ist.

Bewertung

Für das Schutzgut haben die Flächen eine allgemeine Bedeutung. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die einen Verlust bestehender Biotoptypen bewirken.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als an den Außenbereich angrenzende Fläche dar, die durch die Siedlungsränder der nördlich und westlich angrenzenden Bauflächen geprägt wird. Die Bauflächen sind örtlich in das Landschaftsbild eingebunden.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch den Landschaftsplan als von allgemeiner Wertigkeit (mittelwertig) eingestuft. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine wirksame Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes bewirken.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes mit 60% zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es grenzt auch nicht an Bereiche an, die intensiv für die Naherholung in Rogätz eine erhebliche Bedeutung haben.

Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) sind im Plangebiet der Änderung Fundstätten kartiert. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Änderungsbereiches negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Versiegelungen durch die Vergrößerung der Wohngebietsfläche.

Positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu erwarten durch:

- Verminderung des Umfangs der Erschließungsanlagen
- Begrenzung der Höhenentwicklung durch Festsetzung einer Firsthöhe von maximal 10 Meter.

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder durch die Planänderungen mindernden Eingriffe. Nicht im Rahmen der vorstehenden Änderung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen bis auf einen Teil des Fliederweges örtlich noch nicht hergestellte Biotoptypen. Das Wohnbaugebiet wird geringfügig nach Westen auf bisher nicht bebaubare Grünflächen ausgedehnt.

Dem gegenüber steht eine Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch den größeren Flächenanteil von unversiegelten Flächen und die Verringerung der Erschließungsflächen. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert daher den geplanten Eingriff in das Schutzgut. Sie bewirkt eine geringfügige Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.

Der Artenschutz ist von der Änderung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung gehen die Flächen durch eine bauliche Nutzung als potentieller Lebensraum für Tiere verloren.

- Boden

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 669 m² gemindert. Bereits zulässige Eingriffe in das Schutzgut werden hierdurch minimiert.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der bereits zulässige Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die geringfügige Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung sind keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

- Landschaftsbild

Das Plangebiet wird wie bisher im Süden gegenüber der offenen Landschaft durch Gärten abgeschlossen, die eine Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild bewirken sollen. Ein wesentlicher Eingriff in das Schutzgut ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- Mensch

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind wie einführend dargestellt nicht zu erwarten, da schützenswerte Nutzung nicht näher an Immissionsorte heranrücken und das Gebiet keine Bedeutung für die Naherholung hat.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- Verringerung des Umfangs der Erschließungsflächen,
- Begrenzung der Höhenentwicklung auf maximal 10 Meter,
- Übernahme der festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb,
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung,
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören.

Die Änderung des Bebauungsplanes mindert die bisher zugelassenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Rogätz verfolgt mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, eine bestehende Baugebietsausweisung so anzupassen, dass sie bedarfsgerechte Grundstücksgrößen aufweist und wirtschaftlich erschlossen werden kann.

Alternativ wäre eine Umsetzung des derzeit wirksamen Bebauungsplanes mit der umfangreicheren Erschließung möglich. Hierbei würden in etwas höherem Umfang Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, in Boden, Natur und Landschaft entstehen. Die Änderung des Bebauungsplanes mindert den Eingriff in den Naturhaushalt geringfügig.

Alternative Baugebietsentwicklungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Rogätz untersucht. Im Ergebnis wurde die Beibehaltung der Baugebietsentwicklung im Rahmen des wirksamen Bebauungsplanes "Fliederbreite" beschlossen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner durch die Änderung voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Änderungen von Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Vergleichsmaßstab ist die bisher wirksame Fassung des Bebauungsplanes, da diese bei Nichtdurchführung der Änderung wirksam bleibt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde in der Begründung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher wirksamen Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) im Rahmen der Begründung.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der Anpflanzpflichten gemäß den unverändert wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen von Baugenehmigungs- und Freistellungsverfahren

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Anpassung eines wirksamen Bebauungsplanes an geänderte Planungsziele. Die bisher vorgesehenen kleineren Grundstücksgößen werden nicht mehr nachgefragt. Die vorliegende, geänderte Konzeption ist mit einer Reduktion des Umfangs von Erschließungsflächen verbunden.

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine geringfügige Verminderung bisher durch den Bebauungsplan zulässiger Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 669 m² gemindert. Durch die Änderung entstehen somit keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt.

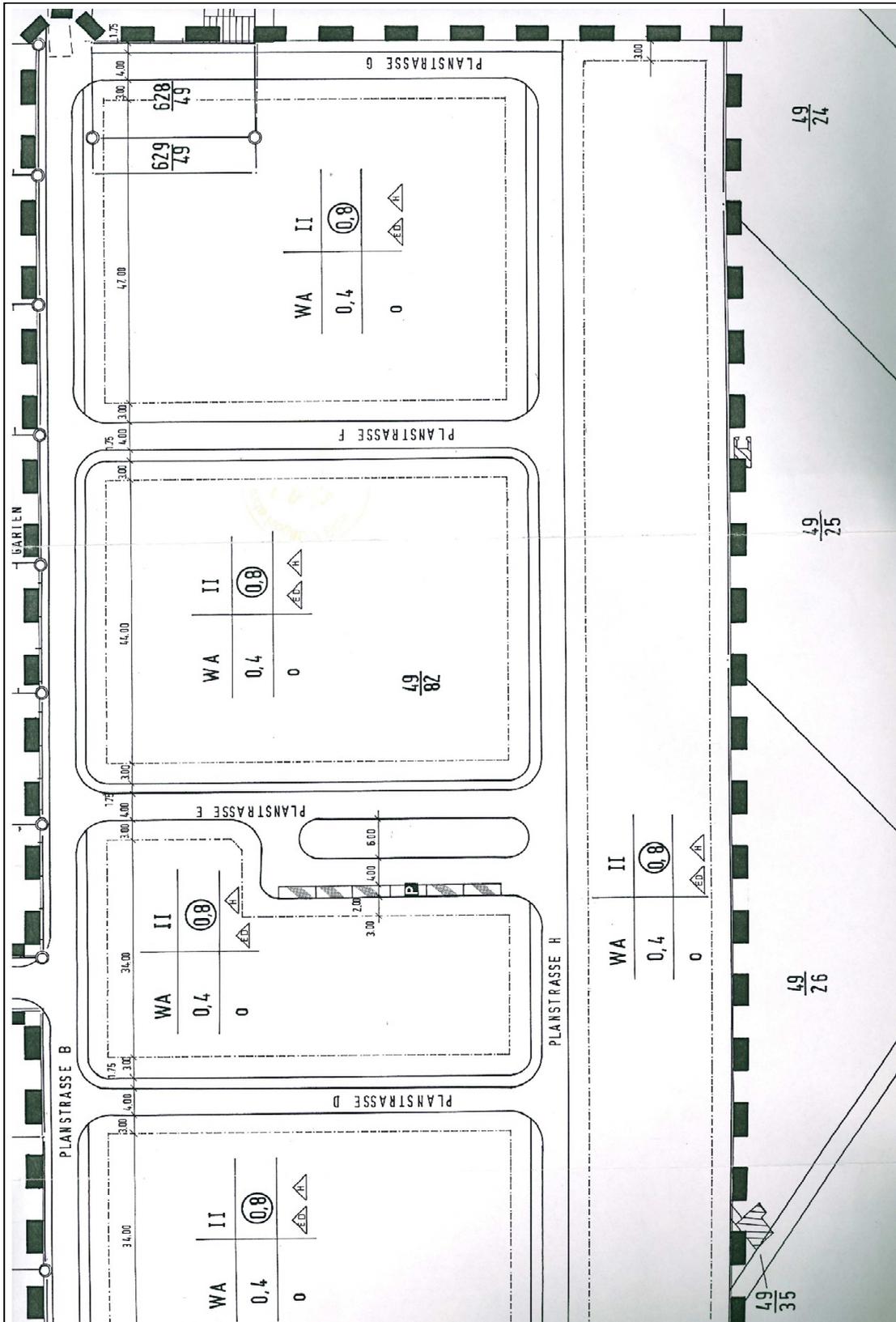
Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte und erschlossene Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Gemeinde Rogätz, April 2016

Anlage

wirksame Fassung des Bebauungsplanes "Fliederbreite"



1. Änderung des Bebauungsplanes "Fliederbreite" - Gemeinde Rogätz

Textliche Festsetzungen:

1. Rechtsgrundlagen
 - 1.1. BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996 Bundesgesetzblatt I S. 1189
 - 1.2. BauNVO in der Fassung vom 21. Juli 1990
 - 1.3. PlanzVO vom 18. Dezember 1990
2. Art der baulichen Nutzung
 - 2.1. Das Baugebiet ist gem. § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** ausgewiesen. Das Vorhaben ist somit gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1. Zulässig ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit max. 2 Vollgeschossen (Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß).
 - 3.2. Die zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m über angrenzendem Gehweg.
 - 3.3. Die straßenseitige Gebäudefassade ist parallel zur Baugrenze zu errichten.
 - 3.4. Ein Zurücksetzen der Gebäude gegenüber der straßenseitigen Baugrenze bedarf der Abstimmung mit den Grundstücksnachbarn und den an der gleichen Baugrenze gelegenen Grundstückseigentümern. Die Abweichung von der straßenseitigen Baugrenze darf max. 2 m betragen, wobei der Unterschied zu den Nachbargrundstücken nicht mehr als 1 m betragen sollte.
 - 3.5. Garagen und Nebenanlagen sind im Bereich zwischen den Straßenkanten und den bis an die Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.



4. Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit standort- und landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 4.2. Die Begrünungen sind in der der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen.
- 4.3. Die Neupflanzungen sind ausschließlich mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen.
- 4.4. Je 500 m² Grundstücksfläche der künftigen Privatgrundstücke ist ein Baum zu pflanzen:
Linde (Tilia) oder Birke (Betula), Ahorn (Acer) oder Mehlbeere (Sorbus) oder einheimische Obstgehölze, z.B. Kirsche (Prunus), Pflaume (Prunus), Felsenbirne (Amelanchier), Zierapfel (Malus), Nußbaum (Juglans).
- 4.5. Das Gebiet um das natürliche Oberflächengewässer und um den Spielplatz im westlichen Teil des Bebauungsgebietes als Teile der öffentlichen Grünfläche sind in die Bepflanzungen mit einzubeziehen. Eine Bepflanzung erfolgt mit Bäumen und Sträuchern wie unter 4.4.



Regierungspräsidium Magdeburg
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage