



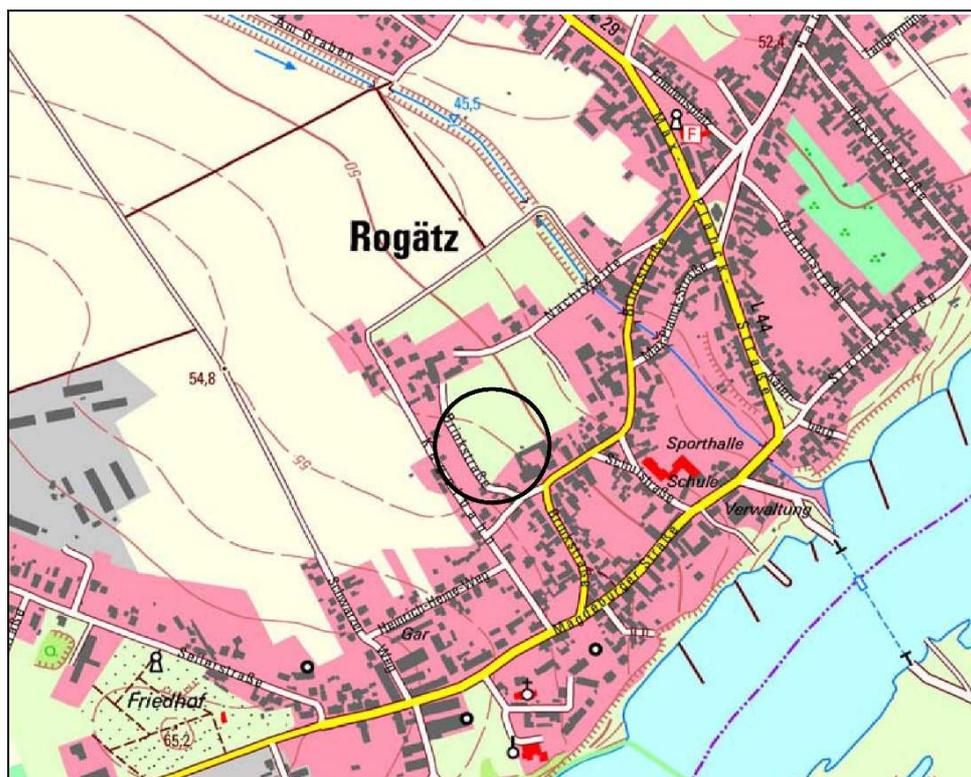
Gemeinde Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Bebauungsplan "Nachtweide Süd"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Stand August 2023



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

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen, Vegetation	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nachtweide Süd" - Gemeinde Rogätz

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 12.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die Ortslage von Rogätz ist aufgrund der historischen Prägung durch großflächige Gärtnereibereiche nur locker bebaut. Neben einer dichten Besiedelung entlang der Straßen bestehen größere unbebaute Flächen im Siedlungsbereich, die als Außenbereich im Innenbereich einzustufen sind. Eine dieser unbebauten Flächen befindet sich zwischen der Brinkstraße und der Nachtweide. Sie ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide als Grünfläche dargestellt. Für den östlichen Bereich der Fläche besteht eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Im Bereich nordwestlich wurde in den Jahren 2019/2020 der Bebauungsplan Nachtweide West aufgestellt. Hier wurde ein weiteres Gebäude errichtet. Als unbeplante Fläche an der Nachtweide ist nur noch das Flurstück 919 vorhanden, auf dem die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geplant ist. Die gestellte Bauvoranfrage wurde durch den Landkreis Börde negativ beschieden. Durch den Landkreis Börde wurde eingeschätzt, dass es sich um einen Außenbereich im Innenbereich handelt. Um die Bebauung der innerörtlichen Fläche zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Errichtung der zentralen Abwasserkanalisation in Rogätz wurden von der Straße Kegelbahn im Südwesten ein Schmutzwasserkanal und ein Niederschlagswasserkanal über die Flurstücke 913 und 1027 zur Nachtweide verlegt, an den bereits das nördlich errichtete Einfamilienhaus angeschlossen wurde. Der Kanal muss nach Süden im Straßenraum der Nachtweide verlängert werden.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurden in der Gemeinde Rogätz die Baulücken und innerörtlichen Verdichtungsbereiche ermittelt. (Verweis Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide Seite 60) Zu diesen Verdichtungsbereichen gehört die Fläche zwischen der Nachtweide, Brinkstraße und Kegelbahn, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließt. Im Flächennutzungsplan wurde ein Verdichtungspotential von 10 Bauplätzen ermittelt. Der Bebauungsplan "Nachtweide West" umfasst drei Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, die durch die beiden Grundstücke im

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes "Nachtweide Süd" ergänzt werden sollen. Für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen in Rogätz ist die Entwicklung des Gebietes erforderlich.

Die Flächen eignen sich für eine Verdichtung der Ortslage durch Wohnbebauung. Sie befinden sich im Siedlungsbereich von Rogätz.

Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Gemeinde Rogätz. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Dies ist gewährleistet. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Siedlungsbereich der Ortslage Rogätz. Die Flächen sind allseits von der im Zusammenhang bebaute Ortslage umgeben. Sie bilden einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich und gehören somit dem Siedlungsbereich an, in dem Verfahren nach § 13a BauGB zulässig sind.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Nachtweide Süd" der Gemeinde Rogätz beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt ca. 870 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gemäß dem Beschluss des Gemeinderates Rogätz vom 06.12.2022 im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

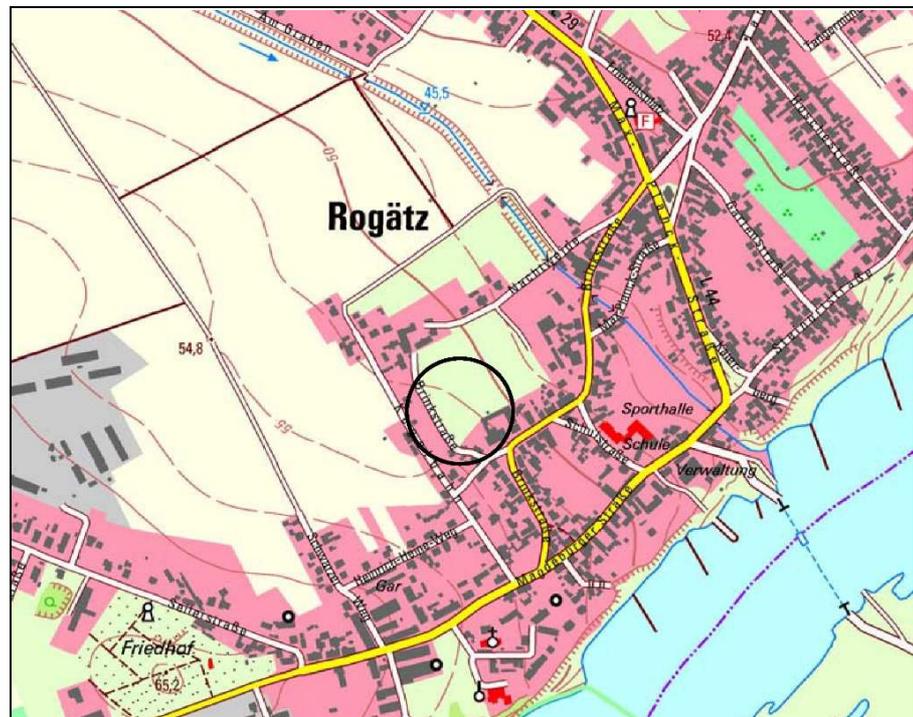
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 919 sowie Teile des Flurstücks 915 der Flur 2, Gemarkung Rogätz. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen überwiegend Einfamilienhäuser an. Im Norden befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nachtweide West".

Für das Flurstück 919 besteht das konkrete Interesse an einer baulichen Nutzung für zwei Einfamilienhäuser. Für die angrenzenden Flurstücke wird kein planerisches Erfordernis für eine Einbeziehung in den Geltungsbereich erkannt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 919 und den für die Erschließung erforderlichen Teil der Nachtweide (Flurstück 915).

Lage in der Gemeinde Rogätz



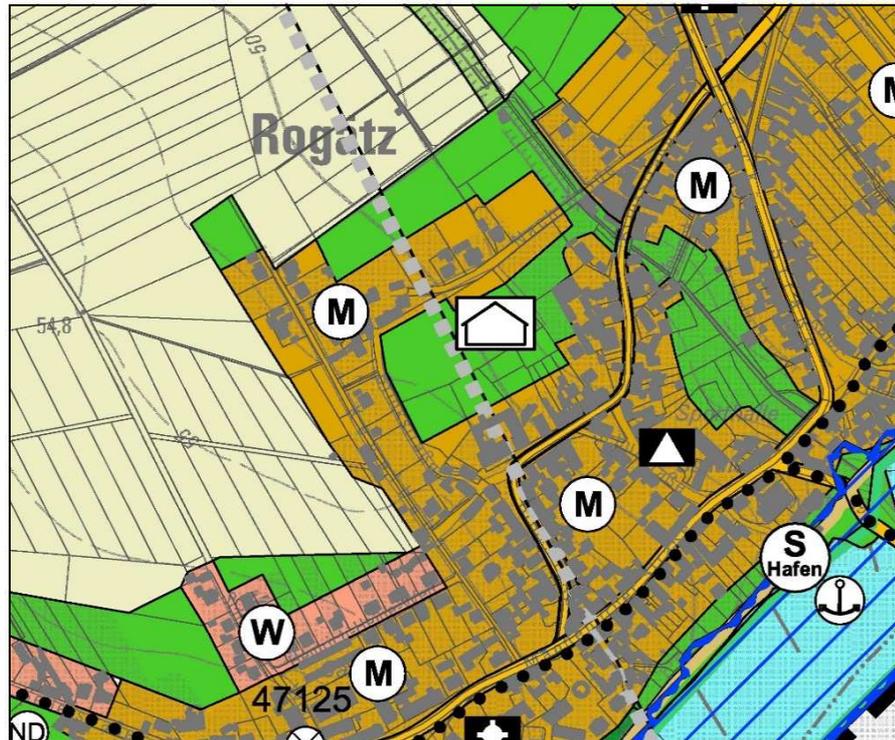
[TK10/ 11/2016] ©
L.VermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6003861/2012

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben.

Die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan erfolgte nicht aus ökologischen oder sonstigen landschaftsplanerischen Gründen, sondern zur Arrondierung der damals als Festplatz genutzten Fläche. Der zentrale Bereich des Flurstücks 1144 und das nördlich angrenzende Flurstück wurden inzwischen mit Einfamilienhäusern bebaut. Eine Nutzung als Festplatz ist hierdurch nicht mehr möglich. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich geordnet möglich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ausschnitt aus dem
Flächen-
nutzungsplan
der Verbands-
gemeinde Elbe-
Heide (Gemeinde
Rogätz)



[TK10/ 11/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18/1-6003861/2012

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan "Nachtweide Süd" nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

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

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.913 m². Davon werden 2.901 m² als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen, Vegetation

Das Plangebiet wurde bisher als Grünfläche und Garten genutzt. Der im Südwesten das Gebiet begrenzende Weg ist derzeit deutlich schmaler als das vorgesehene Flurstück. Er wird durch eine Bruchsteinmauer vom Grundstück getrennt. Hinter der Bruchsteinmauer befindet sich eine Gehölzhecke mit einem Großbaum Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Die Rosskastanie soll in die Planung einbezogen und die Hecke soweit möglich erhalten werden. Auf dem Flurstück 919 befinden sich eine Birke (*Betula pendula*) und vier Obstbäume. Im Nordosten wird das Gebiet durch eine Nadelgehölzreihe auf dem Flurstück 935 begrenzt.

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

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 benachbarter Gebiete ist 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. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) eingeholt werden.

untertägiger Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich fast vollständig innerhalb des Bewilligungsfeldes Zielitz-Nordost Nr. II-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 Minerals and Agriculture GmbH. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis maximal 0,5 Meter ± 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden maximal 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) maximal 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 Abs.9.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke 915, 919, Flur 2, Gemarkung Rogätz festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da an das Gebiet Mischgebiete angrenzen und die hohen Schutzansprüche von reinen Wohngebieten aufgrund von Störungen durch den landwirtschaftlichen Betriebshof nördlich des Gebietes voraussichtlich nicht eingehalten werden können.

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

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

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht mit den Planungszielen der Schaffung von Flächen für Wohnnutzungen vereinbar. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist aufgrund der angestrebten Einfamilienhausbebauung für die Grundstücke nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt, wie dies für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend ist.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der traditionellen Form oder in Bungalowbauweise, wie sich dies am Standort in die nähere Umgebung einfügt. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert 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 wurden weitgehend offen gelassen und mit einem Abstand 3 Metern zu den benachbarten Grundstücken und zur Straße festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

4.3. **Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet soll über die verlängerte Nachtweide und eine Anbindung an die Straße Kegelbahn erschlossen werden. Im Bereich der Nachtweide ist eine Straßenraumbreite von 7 Metern vorhanden, die einen bedarfsgerechten Ausbau gestattet. Die Straße wird im Süden durch einen Wendehammer abgeschlossen, der nach dem Ausbau auch für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges ausreichend ist. Die Nachtweide ist im derzeitigen Zustand nicht ausgebaut. Ein Ausbau der Straße ist erforderlich.

5. **Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Herstellung der Straße Nachtweide im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich des Wendehammers und die Verlegung der Medien der Ver- und Entsorgung im Straßenraum.

Die Gemeinde Rogätz beabsichtigt die Straßen Nachtweide/Jertze auszubauen. Die Aufräum- und Abbrucharbeiten und die Planung sind für dieses Jahr vorgesehen. Zunächst erfolgt eine Herstellung als Baustraße. Die Anlieger werden am endgültigen Ausbau über Ablösevereinbarungen oder Beitragsfestsetzungen beteiligt.

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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. Die in der Straße Nachtweide bis zum Abzweig Kegelbahn vorhandene DN 80 PE-HD Leitung muss hierfür verlängert werden. Dies erfordert den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband. Zum Abschluss der Erschließungsvereinbarung sollte sich der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. 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.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmungen hierzu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Rogätz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Am Plangebiet sind bisher noch keine Telekommunikationsanlagen vorhanden. Es ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauehausanschluss telefonisch oder im Internet beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Straßenraumbreite von 7 Meter und der Wendehammer mit einer Breite von 18 Meter gestatten einen Ausbau der Straße, der mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug angefahren werden kann.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Schmutzwasserkanal ist innerhalb der Straßenverbindung Nachtweide / Kegelbahn vorhanden. Die Schmutzwasserkanalisation muss im Straßenraum der Nachtweide verlängert werden. Hierfür ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem WWAZ erforderlich. Zum Abschluss der Erschließungsvereinbarung sollte sich der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. 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.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachtweide Süd" der Gemeinde Rogätz ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

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

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird derzeit als Garten und Grünland genutzt. Der im Südwesten das Gebiet begrenzende Weg wird durch eine Bruchsteinmauer vom Grundstück getrennt. Hinter der Bruchsteinmauer befindet sich eine Gehölzhecke mit einem Großbaum Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Die Rosskastanie soll in die Planung einbezogen und die Hecke soweit möglich erhalten werden. Auf dem Flurstück 919 befinden sich eine Birke (*Betula pendula*) und vier Obstbäume. Im Nordosten wird das Gebiet durch eine Nadelgehölzreihe auf dem Flurstück 935 begrenzt. Für die Avifauna bieten die Gehölze geeignete Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für verbreitete Arten. Festgestellt wurden in der Rosskastanie Nester von Amseln. Horste von Greifvögeln sind in den Gehölzen auszuschließen.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölz- und Gebüschbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist in der Regel durch eine Beseitigung von Gebüsch und Gehölzen sowie die Inanspruchnahme der aufgelassenen Gartenflächen außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu vermeiden. Dies ist durch die Verbote des § 39 BNatSchG, Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Weiterhin sollen mit der Rosskastanie und Teilen der Gebüsche im Südwesten wesentlich wertgebende Strukturen erhalten bleiben. Die lokale Population der Arten wird nicht gefährdet. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

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

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird über einen Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

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

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, von denen erhebliche Störungen der immissionsempfindlichen Wohnnutzung ausgehen können.

7. Auswirkungen 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachtweide Süd" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	3.913 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.901 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen	1.012 m ²

Rogätz, August 2023