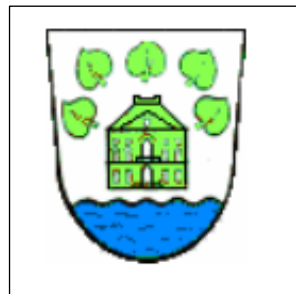


Bebauungsplan gem. § 34 Abs 4 Ziffer 2 BauGB

*„(4) Die Gemeinde kann durch Satzung
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile
festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,“*

für die Gemeinde Schönwölkau,



**Ortsteil Hohenroda
Dorfgebiet „Bauerngut Nr. 8“**

Satzung
Entwurf vom 25.08.2022 / 19.10.2022

Begründung

25.08.2022 / [19.10.2022](#)

Ingenieurbüro Seibt, Dipl.-Ing. Nora Seibt,
Straße der Jugend 12, 04509 Schönwölkau / OT Hohenroda

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
3.1 Lage, Flächengröße	4
3.2 Ziele der Planung	5
4. Planungsvorgaben	5
4.1 Übergeordnete Planungen	5
4.2 Flächennutzungsplan	9
5. Verfahren	10
6. Städtebauliche Struktur / Bestandsaufnahme / Analyse	11
6.1 Verkehrliche Situation	12
6.2 Denkmalschutz und Archäologischer Denkmalschutz	13
7. Umweltbericht	13
7.1 Natura 2000	14
7.2 Immissionsschutz	16
8. Planinhalte	17
8.1. Textliche Festsetzungen	17
8.1.1. Art der baulichen Nutzung gemäß §9 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO	17
8.1.2. Bestimmungen für PkW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze	17
8.1.3. Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §16 BauNVO	17
8.1.4. Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit §22 bzw. §89 SächsBauO	18
9. örtliche Bauvorschriften	18
9.1. Erschließung	18
9.1.1. Strom	18
9.1.2. Trinkwasser	18
9.1.3. Schmutzwasser	18
9.1.4. Niederschlagswasser	18
9.1.5. Löschwasser	19
9.1.6. Nahwärme	19
10. Umweltbezogene Belange	20
11. Nachbarschaft	21
12. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte	22
12.1. Flächenbilanz	22
12.2. Kosten	22
13. Planzeichnung	23

1. Anlass

Zielsetzung ist eine Abrundung des nördlichen Dorfgebietes als Innenbereich gem. § 34 BauGB, entsprechend mit den Zielsetzungen [der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder auch weiteren Maßnahmen der Innenentwicklung](#).

Das Territorium befindet sich südlich an der Luckowehnaer Straße.

Die Flächen gehören traditionell zum Innenbereich des Dorfes. Bereits in einer Abrundungs- und Klarstellungssatzung aus den 90ziger Jahren wurde diese Fläche als Innenbereich dargestellt. Die Satzung ist jedoch nach der Zusammenführung der damaligen Gemeinde Hohenroda, und weiterer Gemeinden zur jetzigen Gemeinde Schönwölkau nicht veröffentlicht und damit nicht mehr zur Rechtskraft geführt worden. Für die Fläche, wie für das gesamte Dorfgebiet besteht ein Flächennutzungsplan mit der Ausweisung als Dorfgebiet (MD).

2. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Planzeichenverordnung (PlanZV)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
8. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
9. Landesentwicklungsplan 2013 vom 30.08.2013
10. Planungsregion und Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen

Der [Inhalt](#) des Bebauungsplans [kann mit folgenden Kriterien definiert werden](#):

- Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 8.123 m².
- Die Wohnbaufläche im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich des Bauerngutes Nr. 8 an und ist mit seinen Bestandsgebäuden als ortsbildprägende Bausubstanz einzuschätzen.
- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohenroda an und rundet die historisch gewachsene Dorfstruktur ab.
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG oder Landesrecht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungszweck und Schutzziele von Natura-2000-Gebieten werden nicht berührt – siehe auch Regionalplan Leipzig – West Sachsen). Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG oder SächsNatSchG werden nicht berührt.

[Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.](#)

3. Räumlicher Geltungsbereich

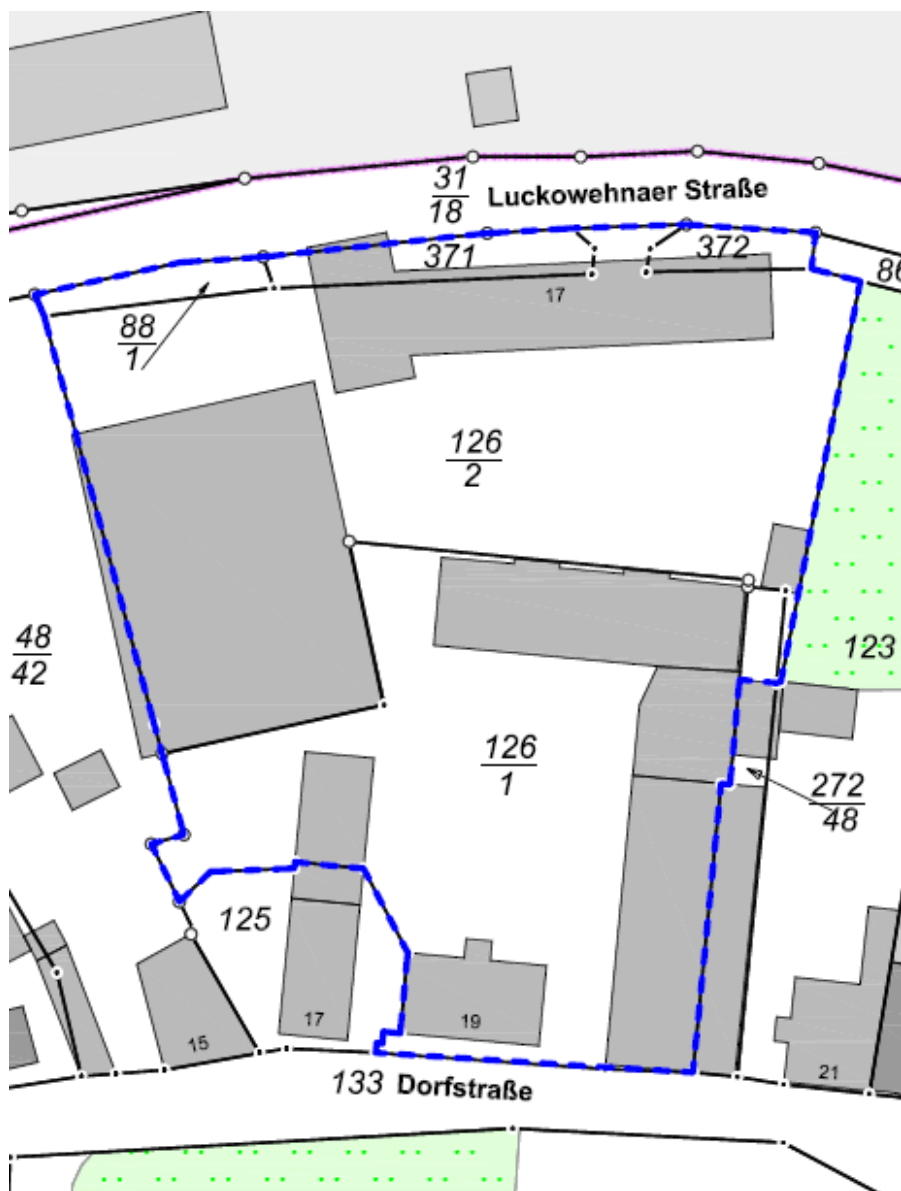
3.1 Lage, Flächengröße

Das [Plangebiet des Bebauungsplanes](#) umfasst das Bauerngut Nr. 8 in der Gemarkung Hohenroda, der Gemeinde Schönwölkau im Landkreis Nordsachsen. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters.

Gemarkung: Hohenroda
Flur: 1,
mit den Flurstücken: 88 / 1,
371,
372,
126 / 2 und
126 / 1.

Die Fläche umfasst ca. 8.123 m².

Die Grenze des Geltungsbereichs fällt überall mit Flurstücksgrenzen zusammen.



Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.07.2022

3.2 Ziele der Planung

Anlass ist die Wiedernutzbarkeit von zwei Bestandsgebäuden, deren Errichtung im vorletzten bzw. letzten Jahrhundert erfolgte. Wegen der Gesamtheit des Bauerngutes Nr. 8 sollen auch die weiteren, auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäude in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Es mussten zum einen aufgrund erfolgter Nutzungsuntersagung Wohnungsnutzer aus den beiden Gebäuden ausziehen und leben derzeit in für sie wenig geeignetem Wohnraum. Sie wollen im Dorf verbleiben und in ihre bisherige Unterkunft zurückziehen, insbesondere auch, um ihrer Beschäftigung auf dem Hof (beispielsweise die Tierversorgung) wohnungsnah und im Hinblick auf die Mobilität ressourcensparend in Einklang zu bringen. Die Nachfragen in den vergangenen Jahren belegen zudem, dass ein aktueller lokaler Bedarf an bezahlbaren Wohnungen besteht. Dieser Bedarf kann nicht durch den bereits rechtskräftigen, neuen Bebauungsplan 'VEP Brinniser Str. - Hohenroda' gedeckt werden, da hierdurch vor allem Einfamilienhäuser in einem entsprechend höherem Preissegment und zur Eigennutzung entstanden sind.



Weiterhin gilt es im Rahmen einer ressourcensparenden Dorfentwicklung auf mögliche, vorhandene Strukturen zurückzugreifen und das Dorfensemble so zu wahren. Diesen Grundsatz findet man u.a. auch im Regionalplan, wobei beschrieben wird, dass:

Einer Innenentwicklung im Sinne der Schaffung kompakter Siedlungen ist aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen der Vorzug vor einer Außenentwicklung zu geben. Dafür sollte die Nach- und Wiedernutzung von Brachflächen verstärkt werden, was in den Gemeinden oder interkommunalen Kooperationen eines aktiven Managements bedarf. Zudem können durch Schaffung flexibler Nutzungsmischungen für Wohnen und Arbeiten, sowie durch eine behutsame Nachverdichtung zusätzliche Bauflächen in Innenstädten und Ortskernen zukunftsweisend genutzt werden.¹ (siehe hierzu auch Regionalplan / 4.1.)

Zum anderen mussten auch die auf dem Plangebiet ansässigen (gemeinnützigen) Vereine ihre Geschäftsräume verlassen und wollen ebenfalls in die bisherige Nutzung auf dem Hof zurückkehren. Um eine Wiedernutzbarkeit der Flächen und Gebäude zu ermöglichen, sollen mit diesem **Bebauungsplan** die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet soll, wie auch die angrenzenden Flächen als Dorfgebiet (MD) festgelegt werden und damit Vorhaben gem. §5 BauNVO zulassen.

4. Planungsvorgaben

4.1. Übergeordnete Planungen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen beinhaltet Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung. unter Einbeziehung von Fachplanungen stellt er eine zukunftsfähige, aber auch eine langfristig ausgerichtete Planungssicherheit für ein raumordnerische Gesamtkonzeption dar, was im ländlichen Raum von besonderer Bedeutung ist. Der Landesentwicklungsplan soll im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumnutzungsansprüche regeln, aber auch Planungssicherheit schaffen und Planungen beschleunigen. Die Gemeinde Schönwölkau ist im Landesentwicklungsplan als ländlicher Raum definiert. Die Rahmensetzung des Landesentwicklungsplanes Sachsen wird für den Bereich Hohenroda in dem Regionalplan Leipzig-West-sachsen¹ festgehalten. Dieser weist wiederum einen ländlichen Raum von 83% der Gesamtfläche aus.

¹ https://www.rpv-west-sachsen.de/wp-content/uploads/regionalplan/2021/Regionalplan_Verbindlich/Teil1_Festlegungen/01_Festlegungen.pdf

Im Regionalplan Leipzig – Westsachsen werden unter dem Punkt 2.2 die Ziele der Siedlungsentwicklung festgelegt. So ist z.B. die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme eine große Herausforderung für eine nachhaltige Raumentwicklung. Bezogen auf das Plangebiet ist diese Herausforderung voll umfänglich erfüllt. Weiterhin kann man folgende Festlegungen für das Plangebiet entsprechend wie folgt beurteilen:

2.2.1.1 Die Neuanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.¹

Diese Festlegung wird mit dem Planungsvorhaben und dessen bisherigen Lage im Außenbereich mehr als erfüllt, da keine Neuanspruchnahme von Freiflächen erfolgt. Vielmehr wurden durch die Bestandsgebäude und deren Freiflächen andere Bauvorhaben und damit einhergehende Versiegelungen entbehrlich gemacht. Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke ist auf ein das notwendige Mindestmaß, an dieser Stelle auf Null, beschränkt worden.

2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.¹

Dieses Ziel soll die Nutzungs-/ Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen im Sinne der kurzen Wege und damit entsprechende Synergien befördern. Auch die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, sollen berücksichtigt werden. Im ländlichen Raum ist das Ziel der Funktionsmischung ein immer wiederkehrendes Thema. So werden in Randgebieten von Großstädten zwar immer wieder Wohngebiete neu geschaffen, wobei aber die in der Planung berücksichtigte Funktionsmischung oft nicht zum Tragen kommt.

Im Planungsgebiet ist bereits diese Funktionsmischung umgesetzt. Die Menschen, welche auf dem Hof wohnten, nahmen sich u.a. auch der Pflege und Bewirtschaftung des Hofes und der Tiere an und fanden auch darin eine neue und zielführende Struktur in ihrem Leben. Dieses Ziel soll im vorliegendem Planungsgebiet durch die Schaffung von Baurecht wieder geschaffen werden.

2.2.1.8 In Siedlungen mit Zugangsstellen zu SPNV oder Straßenbahn sollen bei Eignung und Bedarf im Rahmen der Bauleitplanung Bauflächen oder -gebiete so ausgewiesen werden, dass durch deren lagemäßige Zuordnung zu den Zugangsstellen eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird.¹

Das Ziel entspricht dem regionalplanerischen Anliegen einer integrierten Verkehrs- und Siedlungspolitik. Die Ausweisung von Bauflächen oder -gebieten soll bei Eignung und Bedarf der Siedlung im fußläufigen Einzugsbereich von Zugangsstellen des ÖPNV angeordnet werden. Damit soll u. a. gewährleistet werden, dass das Standortpotenzial gebündelt, die Auslastung der Infrastruktur verbessert und Zersiedlung vermieden wird. Weiterhin soll die Lagegunst an den Haltestellen des ÖPNV im Rahmen der Siedlungsentwicklung genutzt werden, um einerseits zusätzlichen Individualverkehr und damit verbundene Umweltbelastungen zu vermindern, andererseits langfristig die Tragfähigkeit des ÖPNV zu gewährleisten. Die ÖPNV-Bedienstandards des ZVNL (Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig) gehen von einer Erschließungswirkung durch ÖPNV-Halte innerhalb der Kernzone von Oberzentrum und Mittelzentren bis 500 m, in allen weiteren Ortslagen bis 1 000 m aus.

Hohenroda verfügt über (Schul) Busverkehr und einen Bahnanschluss. Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich von Zugangsstellen des ÖPNV, es entstehen somit keine weiteren Erfordernisse, vielmehr kommt es durch die Wiedernutzung der Gebäude im Plangebiet zu einer besseren Auslastung von bestehenden ÖPNV-Angeboten.

¹ <https://www.rpv-west Sachsen.de>

2.2.1.9 In besiedelten Gebieten sollen Landschaftsbestandteile erhalten, gepflegt und entwickelt werden, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild, die Gliederung von Siedlungsflächen und die Wohnumfeldqualität aufweisen oder die Verbindung zur freien Landschaft herstellen¹

Die Grünflächenentwicklung in den besiedelten Gebieten soll durch Erhalt und Ausbau eines je nach Siedlungsform und -größe vielfältig verknüpften Grünflächennetzes erfolgen. Durchgrünte Wohnquartiere werten den urbanen Raum aus ökologischer, ästhetischer, sozialer und selbst aus ökonomischer Sicht auf und beeinflussen das physische und psychische Wohlbefinden der Menschen positiv.

Mit der durch die Vereine vorgenommenen ca. 25% -igen Entsiegelung und Beseitigung der Betonflächen auf den Flurstücken 126/1 und 126/2 und den erfolgten Anpflanzungen ist eine kleine Grünoase im Plangebiet bereits entstanden. Deren Erhalt ist bei fortbestehender Nutzungsuntersagung nicht gewährleistet. Gleiches gilt für den Erhalt einer Streuobstwiese² im gegenüberliegenden Bereich, die durch die Vereinsmitglieder geschaffen wurde und bewirtschaftet wird. Ein Nichterhalt einer bereits umgesetzten Durchgrünung würde der Zielsetzung 2.2.1.9. zuwiderlaufen.



2.2.2.4. Siedlungen mit gut erhaltenen historischen Siedlungsformen sollen in ihrer Struktur bewahrt und in ihrer Bausubstanz aufgewertet werden.¹

Diesem Grundsatz wird durch das Plangebiet entsprochen, da in gut erhaltenen historischen Siedlungsformen Bebauungspläne, Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen aufgestellt werden sollen, um ihre Struktur und baukulturelle Identität zu erhalten.

2.2.2.5. In den Städten und Dörfern soll leerstehende oder leer fallende Bausubstanz bei Bedarf und Eignung wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen Wohnraum für junge Menschen und Familien, barrierefreier Wohnraum, Angebote für gewerbliche und soziokulturelle Nutzungen sowie für betreutes Wohnen und zur Pflege älterer Menschen geschaffen werden.¹

und

2.2.2.7. Die Flächen und Baukörper stillgelegter Anlagen der Landwirtschaft sollen bei Bedarf und städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile nachgenutzt werden.¹

Die im Plangebiet befindlichen Gebäude zählten in der Historie zum Bauerngut Nr. 8, welches wiederum zu DDR-Zeiten der ortsansässigen LPG zugeordnet wurde. Die Nutzung der Gebäude konnte vor Instandsetzung somit ausschließlich der Landwirtschaft zugeordnet werden. Bereits im Jahre 1992 fanden zukunftsorientierend, stillgelegte Baukörper der Landwirtschaft eine Nachnutzung. Es wurde Wohnraum

¹ <https://www.rpv-west Sachsen.de>

² <https://www.bee-careful.com/de/initiative/streuobstwiesen-ein-schlaraffenland-fuer-bienen/>

Streuobstwiesen – ein Schlaraffenland für Bienen und andere Tiere
Streuobstwiesen sind ein bevorzugter Lebensraum für Bienen, Hummeln, Tausendfüßler und viele andere Insekten. Verschiedene Einflussfaktoren, wie beispielsweise die moderne Siedlungspolitik, mangelnde Investitionen in den Naturschutz oder der Wissensverlust über das besondere Bewirtschaften der Streuobstwiesen, haben in den letzten Jahren zu einem massiven Rückgang der deutschen Streuobstbestände geführt.

geschaffen, wobei zusätzlich Angebote für gewerbliche und sozialkulturelle Nutzungen durch die Integration der Vereine Raum fanden.

5.1.3.1 Auf den Ausbau der energetischen Nutzung von Biogas aus Reststoffen, Deponiegas und Biomasse ist hinzuwirken. Dazu ist die Einspeisung von Biogas in das Erdgasnetz zu unterstützen.¹

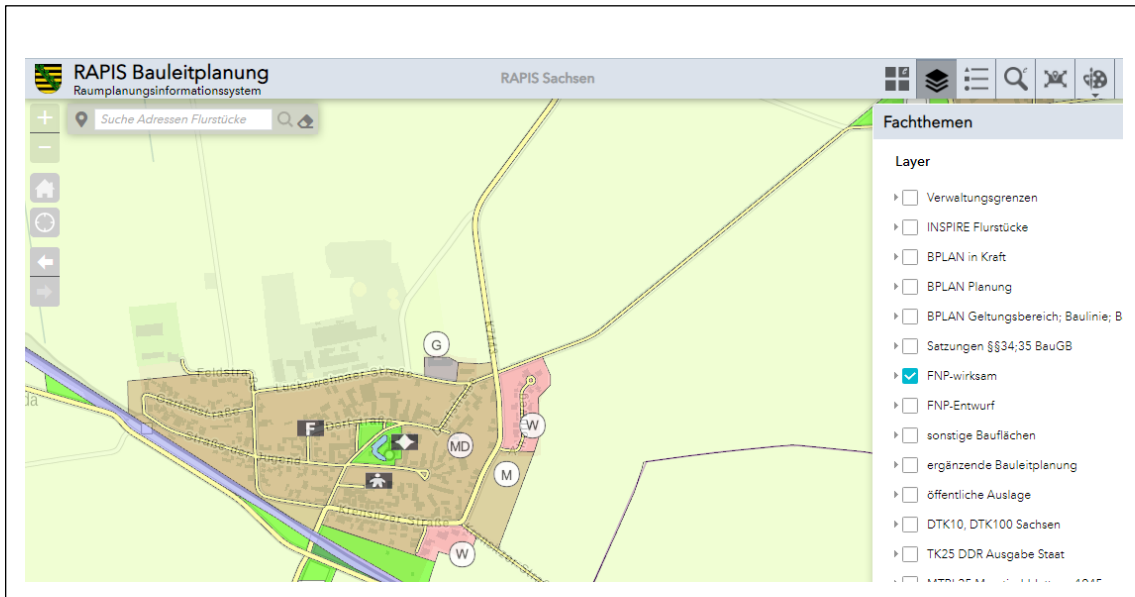
Klima- und Umweltschutz sowie begrenzt zur Verfügung stehende fossile Ressourcen erfordern die Erschließung regenerativer Energiequellen wie Biogas, Deponiegas und Biomasse. Diese Energiequellen stehen als heimische Energieträger zur Verfügung. Ihre zunehmende Nutzung im Einklang mit der Anpassung der Netzstruktur und der Speicherkapazitäten ist ein wichtiger Baustein für ein zukunftsfähiges Energiesystem und gleichzeitig eine Quelle der Wertschöpfung. Nach dem Energie- und Klimaprogramm Sachsen 2012 ergeben sich Ausbaumöglichkeiten in Sachsen im Bereich der Stromerzeugung auch für die Nutzung der Bioenergie. Angesichts bereits bestehender Nutzungskonkurrenzen für heimische Biomasse und der Begrenztheit der zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen zur Biomasseerzeugung sind die Möglichkeiten für die Stromerzeugung aus nachwachsenden heimischen Rohstoffen jedoch beschränkt. Dennoch sollen diese Energiequellen, soweit es ökologisch und agrarstrukturell am konkreten Ort möglich ist, entsprechend dem erreichten technischen Fortschritt und der Wirtschaftlichkeit verstärkt genutzt werden. Aufgrund der Voraussetzungen sind im ländlichen Raum besondere Potenziale für die energetische Nutzung von Biomasse und Biogas vorhanden.

Im Plangebiet ist dieses Ziel der Regionalplanung ab dem Jahre 2006 bereits visionär umgesetzt worden. Der Grundsatz der Autarkie war und soll auch wieder der Grundsatz der im Plangebiet ansässigen Vereine werden. Die auf dem Flurstück 126/2 stehenden Gebäude sind bereits aufgrund vertraglicher Regelung mit der Agrargenossenschaft Hohenroda in die Abwärmenutzung der Biogasanlage eingebunden und können damit bereits auf ansonsten verstärkte Konzepte der Nutzung regenerativer Energien zurückgreifen. Weiterhin befindet sich auf mehreren Gebäuden des Plangebietes bereits Photovoltaik-Anlagen.

Abschließend und in Auswertung kann man festhalten, dass sich die Planungen nach diesem Bebauungsplan damit im vollen Umfang im Einklang mit Regionalplan Leipzig-West Sachsen befinden und die darin gesteckten Zielsetzungen verfolgen.

4.2. Flächennutzungsplan

Da Plangebiet liegt im rechtskräftigen F-Plan und ist als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.



FNP-wirksam: FNP der VG Krostitz / Schönwölkau, 2. Änderung

NAME	FNP der VG Krostitz / Schönwölkau, 2. Änderung		
STATUS	in Kraft gesetzt (rechtsverbindlich bzw. wirksam)	PLAN	genehmigte Planfassung
ÄNDERUNG	2. Änderung	DAT_PLAN	07.11.2018
KREIS	Nordsachsen	DAT_GENEHM	14.03.2019
GEMEINDE	Schönwölkau	DAT_BEKANN	28.05.2021
STANDORT		DAT_QUELLE	Info LRA 18.02.2022
THEMA	Flächennutzungsplan	ROK_NR	3.190.016
THEMA_DET	Fl f Landwirtschaft	AKTE	L34-2417/255/1
INFO_OBJ		ERSTE_GEN	
DAT_ANTRAG		ERSTE_BEK	
PLAN	genehmigte Planfassung	DAT_RAPIS	LD Sachsen, ROK Leipzig 13.05.2022

Quelle: rapis.sachsen.de

5. Verfahren

In der nachfolgenden Übersicht wird der erforderliche Verfahrensverlauf für [den Bebauungsplan](#) aufgeführt:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schönwölkau hat in seiner Sitzung am gemäß §1 Abs.3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Bauerngut Nr. 8' beschlossen

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gegeben. Schönwölkau, d.
2. Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden. Schönwölkau, d.
3. Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom gemäß §4 Abs.1 BauGB frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Schönwölkau, d.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Schönwölkau hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 'Bauerngut Nr.8' und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am über das Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gegeben. Schönwölkau, d.
5. Nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahme gemäß §3 Abs.2 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Schönwölkau in der Sitzung vom den Bebauungsplan 'Bauerngut Nr.8' als Satzung gemäß §10 Abs.1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt. Schönwölkau, d.
6. Die Satzung des Bebauungsplanes 'Bauerngut Nr.8' besteht aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Textteil (Planteil B) in der Fassung vom wird hiermit ausgefertigt. Schönwölkau, d.
7. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes 'Bauerngut Nr.8' ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan 'Bauerngut Nr.8' ist damit in Kraft getreten. Schönwölkau, d.

6. Städtebauliche Struktur / Bestandsaufnahme / Analyse

Das Dorf Hohenroda hat seinen Ursprung als Haufendorf, als landwirtschaftlich geprägte Siedlung. Mit der Bildung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) veränderte sich die Nutzung insofern, als auf den einzelnen Höfen die Tierhaltung und landwirtschaftliche Produktion zurück ging.

Zug um Zug erfolgten Gebäudeumnutzungen zugunsten des Wohnens. Jedoch entstanden auch Neubauten, welche ausschließlich zu Wohnzwecken dienen. So entstanden z.B. am nördlichen Rand des Dorfes (Feldstr.) Einfamilienhäuser ausschließlich zu Wohnzwecken. Ab dem Jahr 1990 wurde diese Entwicklung verstärkt.



BPLAN Geltungsbereich - in Kraft: VEP Brinniser Str. - Hohenroda

NAME	VEP Brinniser Str. - Hohenroda		
STATUS	in Kraft gesetzt (rechtsverbindlich bzw. wirksam)		
KREIS	Nordsachsen	DAT_BEKANN	27.02.1995
GEMEINDE	Schönwölkau	DAT_QUELLE	
STANDORT	Hohenroda	ROK_NR	3.930.132
RECHTSGRL		THEMA	AKTE
THEMA	P_01_2_BPLAN_Satzungen	PLAN	FL_GESA_HA 0,00
DAT_PLAN		LINK	
DAT_RO	30.09.1993	DAT_RAPIS	LD Sachsen, ROK Leipzig 27.05.2022
DAT_GENEHM			

BPLAN Geltungsbereich - Planung: Bockwindmühle, OT Hohenroda

NAME	Bockwindmühle, OT Hohenroda		
STATUS	genehmigt		
KREIS	Nordsachsen	THEMA	P_01_2_BPLAN_Satzungen
GEMEINDE	Schönwölkau	PLAN	FL_GESA_HA 0,00
STANDORT		LINK	
RECHTSGRL	§8 BauGB	DAT_PLAN	
THEMA	P_01_2_BPLAN_Satzungen	DAT_RO	07.07.1997
DAT_PLAN		DAT_GENEHM	07.07.1997
DAT_RO	07.07.1997	DAT_SATZ	
DAT_GENEHM	07.07.1997	DAT_BEKANN	
		DAT_QUELLE	
		ROK_NR	3.980.045
		AKTE	
		FL_GESA_HA	0,00
		LINK	
		DAT_RAPIS	LD Sachsen, ROK Leipzig 27.05.2022

Quelle: rapis.sachsen.de

Aufgrund der innerörtlichen Lage, aber auch durch die Herrichtung von zwei begrünten Innenhofbereichen, sind die Flächen landschaftsästhetisch bedeutend. Die baulichen Anlagen und die Freiflächengestaltung des Geltungsbereiches fügen sich in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild ein. Es ist hinsichtlich seiner bestehenden, baulichen Ausprägung und Größe aufgrund der Lage und innerhalb des Siedlungsbereiches als ortsbildprägend und ortsbildangepasst zu bewerten

Das Plangebiet liegt zwischen den Gemeindestraßen Luckowehnaer Straße und Dorfstraße. Diese Straßen sind öffentlich gewidmet und somit rechtlich gesichert. Die An- und Abfahrt zum Plangebiet ist zum einen über die Luckowehnaer Straße, aber auch über die Dorfstraße vorgesehen. Beide Bereiche sind bereits als Ein- und Ausfahrt hergerichtet.

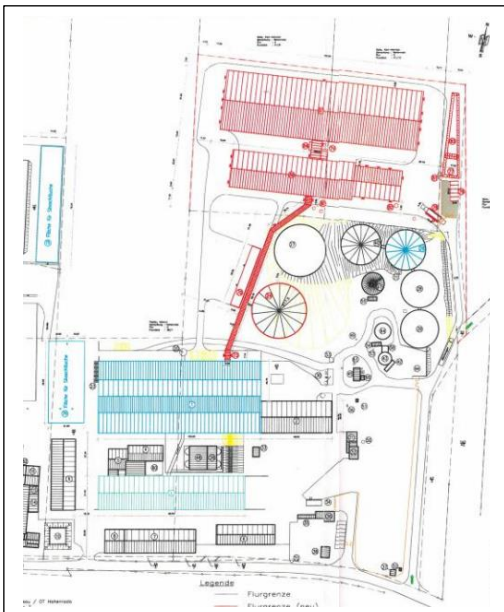
Bezogen auf die Flurstücke 126/1 und 126/2 treten keine Veränderungen auf, da es sich um Bestandsgebäude aus dem letzten und vorletzten Jahrhundert handelt. Lediglich durch Instandsetzungsarbeiten wie Fassadensanierung sind hier optische Veränderungen eingetreten, die jedoch auch bereits seit über 19 Jahren auf das Dorfensemble in diesem Bereich wirken und zu einer Verbesserung des Bildes beigetragen haben.

Die Ver- und Entsorgungsmedien wie Trink-, Schmutzwasser, Strom, Nahwärme und deren Steuerung liegen auf dem Plangebiet und sind miteinander jeweils vernetzt. Zusätzliche Kapazitäten der Leitungsnetze sind daher nicht notwendig.

6.1 Verkehrliche Situation

Das Dorf wird erreicht über die K7443 (im Ort dann Brinniser Str.) und die Krensitzer Str., welche direkt in den Ortsmittelpunkt „Dorfanger“ führt. Als Hauptstraßen sind die Luckowehnaer Str., die Krensitzer Str., Die Straße der Jugend und die Dorfstr. zu bezeichnen, welche an jeweiligen Kreuzungsbereichen miteinander verbunden sind.

Die Hauptzuwegung der nördlich, im Außenbereich befindlichen Agrargenossenschaft, erfolgt von Norden und befindet sich außerhalb des Dorfes.



Südlich des Dorfes verläuft die Bahnstrecke Halle-Cottbus und die Kreisstr. K7442 an Hohenroda vorbei.

Die Verkehrsanbindung für das Plangebiet besteht bereits durch die Gliederung an den öffentlichen Straßenraum der Luckowehnaer Straße und der Dorfstraße.

6.2. Denkmalschutz und Archäologischer Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen, da es sich bei dem Plangebiet um Bestandsgebäude und bestehende Freiflächen handelt. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hiermit für zukünftige Bodenarbeiten gegeben, um dem § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz zu genügen.

7. Umweltbericht

Auf Grundlage des zweistufigen Regelverfahrens werden nachfolgend mit diesem Punkt 7 dieser Begründung die einzelnen Belange eines Umweltbericht lt. §2a BauGB erläutert. Der Umweltbericht ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgabe einer Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. So werden die Belange des Umweltschutzes in §1 Absatz 6 Nr.7 BauGB klar definiert. Im Einzelnen kann man somit u.a. festhalten, dass folgende Punkte Berücksichtigung finden müssen:

- a) **die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**
- b) **die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Gebieten für den besonderen Schutz von Natur und Landschaft (siehe auch Landesentwicklungsplan und Regionalplan). Die Planung kann soweit beurteilt werden, dass Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Schutzgüter gem. §1 Abs 6. Buchstabe a BauGB nicht zu befürchten sind. Weiterhin werden Belange geschützter Tier- und Pflanzenarten sind durch [den Bebauungsplan](#) nicht betroffen.

- c) **die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Belange gem. §22 Sächs. NaturschutzG sind nicht berührt.

- d) **umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**

- e) **umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**

Nach der Planung sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Schutzgüter nicht zu befürchten.

- f) **die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

Im Plangebiet und bei der geplanten Wiedernutzungsnahme einer vorhandenen Gebäude- und Freiflächenstruktur ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern gewährleistet.

Die Grundstücke sind mit der Abfallentsorgung bereits an die zuständigen Kreiswerke Delitzsch angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt seit 1993 zunächst über eine, für das gesamte Bauerngut Nr. 8 zwingend verlangte 4-Kammer-Kläranlage bis hin zum gemeinsamen Anschluss an das öffentliche Netz.

Anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll grundsätzlich lt. übergeordneter Planungen immer nach Möglichkeit vor Ort versickern. Für die Ableitung des Niederschlagswassers des gesamten Bauerngutes Nr. 8 besteht ein mit dem zuständigen Abwasserwerkverband abgestimmtes Konzept, nach dem dieser die Gebühren gemäß seiner Satzung jährlich erhebt. Im ehemals betonierten Innenhofbereich auf dem Flurstück 126/2 wurde bereits vor geraumer Zeit eine Abgrabung (von ca. 9,0 x 2,5 m und einer Tiefe bis zu 1,8 m) als Auffangmulde für das Niederschlagswasser vorgenommen. Auf dem Flurstück 126/1 ist ein Bachlauf (von ca. 20,0 x 3,0m und einer Tiefe bis zu 1,8m) angelegt worden. Dies zusammen, mit den erfolgten Anpflanzungen hat kleine Biotope entstehen lassen.

- g) **die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,**

Durch den bereits im Plangebiet umgesetzte Grundsatz der Autarkie ist die Nutzung erneuerbarer Energien bereits vorhanden.

- h) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- i) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Siehe Punkt 8.2
- j) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- k) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Durch die Planung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Störfallrelevanz i. Sinne des §1 Abs 6. N.7 Buchstabe j.

7.1 Natura 2000

Das Plangebiet ist nach Natura 2000 Sachsen nicht als FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet³) und auch nicht als Vogelschutzgebiet⁴ ausgewiesen.



Das potentielle Vorkommen von Vögeln umfasst im wesentlichen Arten wie Stare, Amseln, Meisen, Sperlinge, Grünfinken, Rotkehlchen, Elstern, Ringel- und Türkentauben, Grünspechte und Fischreiher. Da die Bestandsgebäude und dessen Freiflächen erhalten bleiben, sind weder Revierverluste noch Beeinträchtigungen von Zugvögeln oder Wintergästen zu befürchten. Durch den weiter bestehenden Bestand sind Beeinträchtigungen von Brutvögeln auszuschließen. Vielmehr wurden die zuvor zu 100% befestigten Betonflächen der LPG 'Einigkeit' zu

³ (<https://www.natura2000.sachsen.de/fauna-flora-habitat-gebiete-in-sachsen-30440.html>)

⁴ (<https://www.natura2000.sachsen.de/vogelschutzgebiete-in-sachsen-30442.html>)

ca. 38% endsiegelt und renaturiert. Somit bieten diese schon beschriebenen Biotope ein Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren.

Durch die Einbeziehung [der Fläche des Bebauungsplanes](#) zum Innenbereich und die damit verbundene Schaffung von Baurecht, wird es keinen weiteren Eingriff in Landschaft und Natur geben. Es geht bei diesem [Beschluss](#) um die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für Bestandsgebäude. Somit ist festzustellen, dass Belange durch das Europäische Netz Natura 2000 für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung i.V.m. der Richtlinie 92/43 EWG, insbesondere Artikel ff 6, 12,135,16 /Gebietsschutz und Artenschutz damit nicht berührt sind.

Bereits in den vergangenen Jahren erfolgte eine mühe- und liebevolle Freiflächengestaltung mit Gehölz-anpflanzungen (im Prinzip eine Art der eigenverantwortlich vorgenommene und umgesetzte Ausgleichsmaßnahme, zu den im vor-vorletzten Jahrhundert erfolgten Versiegelungen durch den Gebäudebau und Versiegelung durch Betonflächen).

Die vorhandenen Gebäude sollen erhalten bleiben. Aus diesen Gründen erfolgen auch keine temporären Eingriffe, wie beispielsweise Baustelleneinrichtungen etc..

Die bestehende Fauna und Flora bleiben von dem Planungsvorhaben unbeeinträchtigt. Beeinträchtigungen würden lediglich durch eine anhaltende Nichtinnutzungnahme erfolgen. Die Bestandsgebäude und auch die Freiflächen sind in einem, durch die anhaltend vorgenommenen Instandhaltungsarbeiten, bautechnisch guten Zustand und sollen durch den [Beschluss](#) auch entsprechend dem Ziel der Regionalplanung wieder einer Nutzung zugeordnet werden.

Oberflächengewässer sind vom [Gebiet des Bebauungsplanes](#) nicht berührt. Der Versiegelungsgrad wurde in den vergangenen Jahrzehnten bereits nachhaltig reduziert. Eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Grundwasser ist ausgeschlossen.

Weiterhin kann wiederholend festgehalten werden, dass durch [den Bebauungsplan](#) Belange gem. §22 Sächs. NaturschutzG nicht berührt sind. Im Einzelnen kann dieser Sachverhalt wie folgt begründet werden:

Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Juli 2003), Punkt C:

„In §8 SächsNatSchG sind insbesondere solche Vorhaben aufgeführt, die regelmäßig den Tatbestand des Eingriffs erfüllen („Positivliste“).“ ...

Das Planvorhaben erfüllt nicht den Tatbestand eines Eingriffs.

„D Arbeitsschritte und Grundsätze

Die Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung beziehen sich auf die unten genannten Arbeitsschritte. Diese bauen aufeinander auf und sind entsprechend der gesetzlich vorgeschriebenen Entscheidungskaskade abzuarbeiten. Die Nummerierung der folgenden Kapitel entspricht der Nummerierung der im folgenden aufgeführten Arbeitsschritte.

AS 1 Abstimmung des Untersuchungsrahmens mit Abgrenzung des Untersuchungsraumes, Wirkfaktorenanalyse und Methodenwahl

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um das Plangebiet. Es ist als nicht öffentliche Grünfläche zu definieren. Untersucht wurde der Bestand an Pflanzen durch Inaugenscheinnahme.

Bei den Gehölzen handelt es sich um einheimische Gehölze wie:

Bäume wie z.B.:	Linde, Eichen, Ahorn, Eschen, Wallnüsse und Apfelbäume
Büsche und Sträucher wie z.B.:	Haselnuss, Mispel und Eiben

Weiterhin sind die Beete und Ränder der Mulden mit Hochstauden wie Schilfrohr, Binsen und Farnen bewachsen. Ein Teilbereich ist als Kräutergarten hergerichtet.

AS 2 Erfassung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft im Untersuchungsraum

In dem Plangebiet befinden sich bereits seit Jahrzehnten aufstehende Gebäude, Das Gesamtensemble ist durch zwei Hofinnenräume gekennzeichnet. Beide Hofräume waren nutzungsbedingt zu 100% versiegelt und sind bereits durch erfolgte Maßnahmen fachgerecht zu ca. 38% entsiegelt und begrünt worden.

AS 3 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit (und Funktionsfähigkeit) des Naturhaushaltes durch die geplanten Eingriffe

Eingriffe werden durch das Planvorhaben nicht verursacht, vielmehr geht es um den Bestandserhalt.

AS 4 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Insofern sind durch das Planvorhaben auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten / zu vermeiden, mangels Eingriffs entfällt die Prüfung der Vermeidbarkeit.

AS 5 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Eine Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen entbehrt damit der Grundlage.

AS 6 Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Ermittlung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen entbehrt damit der Grundlage

AS 7 Gegenüberstellung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eine Gegenüberstellung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entbehrt damit der Grundlage

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor, da durch das geplante Vorhaben die nachstehenden Punkte nicht gegeben sind

- **landschaftsprägende Teile wie z.B. natürliche landschaftsbildprägende Elemente und Strukturen (Gehölze, Geländestrukturen usw.) auf Dauer vernichtet werden;**
Sämtliche Anpflanzungen bleiben erhalten und damit auch die Lebensräume der dort angesiedelten Tierarten
- **der Typ der Landschaft z.B. durch (technische) Überprägung in seinen typischen natürlichen oder kulturlandschaftlichen Ausprägungen verändert wird oder verloren geht, oder in eine Landschaft Elemente (Baukörper) eingebracht werden, die aufgrund ihrer Dimensionen vorherrschende Maßstäbe deutlich übertreffen (Maßstabsverlust, Dominanz technischer Elemente);**
Es erfolgt keine technische Überprägung, es handelt sich vielmehr um Gebäude, die zum Ensemble des Bauerngutes Nr. 8, folglich um Gebäude mit dörflicher Prägung.
- **wichtige Sichtbeziehungen z.B. durch Bauwerke (z.B. Baukörper, Dämme, Aufschüttungen) unterbrochen oder beeinträchtigt werden;**
Die Bestandsgebäude des Bauerngutes Nr. 8 gliedern sich an der nördlichen Grundstücksgrenze an den Straßenverlauf der Luckowehnaer Straße. Es sind keine Dämme, Aufschüttungen o.ä. zum Straßenraum hin vorhanden und geplant.

7.2. Immissionsschutz

Durch die Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO gehen von diesem weder schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG noch erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung aus.

8. Planinhalte

Festsetzungen der Planzeichnung

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Bauerngut Nr. 8' in Hohenroda fest. Dieser umfasst die in Punkt 3 genannten Flurstücke und wird ganzheitlich als Dorfgebiet (MA) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Da es sich bei den baulichen Anlagen um Bestandsgebäude handelt, wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich nicht festgesetzt.

8.1. Textliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung gemäß §9 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO

Da Plangebiet wird als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.

Im Dorfgebiet sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 bis Nr. 7 BauNVO zulässig.

Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dach-Solaranlagen (thermisch, photovoltaisch oder kombiniert) sind sowohl auf Gebäuden als auch auf Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch als freistehende Einzelanlagen.

8.1.2. Bestimmungen für PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

Zur Reduzierung von Versiegelungen sollen Zuwegungen zu Stellplätzen vermieden werden, dies gilt auch für Carports und Garagen. Stellplätze sollten vorrangig auf straßenseitigen Vorfläche vor Gebäuden angesiedelt werden. Für die Stellplätze ist auf eine Vollversiegelung zu verzichten und eine wasserdurchlässige Abdeckung (beispielsweise Rasengittersteinplatten, Schotterrasen) ist zum Einsatz zu bringen.

Es sind Stellplätze im Geltungsbereich des Plangebietes anzuordnen. Dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind auf den Flurstücken 371 und 372 Flächen für PKW-Stellplätze ausgewiesen. Weitere Flächen für notwendige Stellplätze und Abstellplätze befinden sich im Hofbereich der Flurstücke 126/2 und 126/1. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze richtet sich nach der Landesbauordnung.

8.1.3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO:

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhenfestsetzungen zu maximaler Firsthöhe (FH) bzw. Traufhöhe (FH) bestimmt. Als Traufhöhe wird an dieser Stelle Unterkante Sparren bzw. Dachkasten angesehen, wobei der Dachüberstand nicht größer als 1,00 m betragen darf.

Da es sich um Bestandsgebäude handelt finden sich die maximale Firsthöhe und auch die maximale Traufhöhe in der vorhandenen Gebäudegeometrie wieder. Zur Einfügung in die bauliche Umgebung werden:

MD 1: Teilbereich I Flurstück 126/2 und Flurstück 126/1

- eine Grundflächenzahl von maximal 0,6
- mit maximal 3 Vollgeschossen
- eine maximale Firsthöhe von 11,0m, Bezugspunkt OFG
- eine maximale Traufhöhe von 7,5m, Bezugspunkt OFG

MD 2: Teilbereich II Flurstück 126/2 und 371 und 372

- eine Grundflächenzahl von maximal 0,6
- mit maximal 2 Vollgeschossen
- eine maximale Firsthöhe von 7,5m, Bezugspunkt OFG
- eine maximale Traufhöhe von 6,5m, Bezugspunkt OFG

festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl gelten die §§ 19 und 21a BauNVO.

8.1.4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO bzw. § 89 SächsBO:

Die offene Bauweise ist für die Ortslage Hohenroda ortsbildprägend und spiegelt sich augenscheinlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wider. Durch die Erhaltung der Bestandsgebäude sind aber in Teilbereichen seitliche Grenzabstände nicht vorhanden. Eine Festsetzung zur Bauweise wird aus diesem Grunde heraus nicht getroffen.

Die Bestandsgebäude verfügen über Sattel- oder Pultdächer, mit Dachneigungen bis max. 45°. Die Beibehaltung der vorhandenen Firstrichtungen wird festgesetzt. Für die Ortslage Hohenroda sind Satteldächer im zulässigen Neigungsbereich ortstypisch. Die Festsetzung der Dachbauweise erfüllt u.a. eine Forderung des baulichen Denkmalschutzes hinsichtlich des Umgebungsschutzes schützenswürdiger Bausubstands des Ortskernes Hohenroda; hochglänzende Dacheindeckungen, sowie intensive oder grelle Fassadenfarben sollen demnach ebenfalls vermieden werden.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1. Erschließung

9.1.1. Strom

Die Gebäude sind bereits erschlossen und an das öffentliche Netz des Medienträger angeschlossen. Weiterhin befindet sich auf mehreren Gebäuden des Plangebietes bereits Photovoltaik-Anlagen.

9.1.2. Trinkwasser

Die Gebäude sind bereits erschlossen und an das öffentliche Netz der Medienträger angeschlossen.

9.1.3. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalnetz des Abwasserzweckverbandes 'Unteres Leinetal' eingeleitet.

9.1.4. Niederschlagswasser

Weitestgehend werden in der Bundesrepublik Deutschland Eigentümer verpflichtet, das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu bewirtschaften. So findet man in den Nachweisen der Versorgungsträger zum Thema der Niederschlagswasserentsorgung fast grundsätzlich den Hinweis, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, und das anfallende Niederschlagswasser welches auf dem Hof anfällt, auf dem Grundstück zu versickern sind. Weiterhin sind die zu entwässernden befestigten Grundstücksflächen gefälleseitig zum Grundstück hin so anzulegen, so dass kein Niederschlagswasser in den öffentlichen Bereich abgeleitet werden kann. Diese Hinweise wurden bereits im Planungsgebiet umgesetzt. Das anfallende Regenwasser versickert auf dem Grundstück bzw. wird es der angelegten Mulde bzw. dem beschriebenen Bachlauf zugeführt. Es wird das Niederschlagswasser - außer im Bereich der Dorfstraße zugewandten angeordneten Regenfallrohre - nicht in das bestehende Kanalnetz eingeleitet.

9.1.5. Löschwasser

Durch den Grundschutz der Gemeinde und der bereits vorhandenen Bebauung, stehen Löschwasserentnahmestellen mit der vorgeschriebenen Leistung (48 m³/h während 2 Stunden) innerhalb des Mindestradius von 300 m zur Verfügung.

9.1.6. Nahwärme

Ein öffentliches Leitungsnetz der Gasversorgung ist in Hohenroda nicht vorhanden. Die Gebäude sind bereits erschlossen und werden über den Anschluss der Biogasanlage der angrenzenden Agrargenossenschaft mit der Grundlast an Wärme versorgt.

10. Umweltbezogene Belange

Das Plangebiet liegt südlich der Luckowehnaer Str. und schließt sich ausschließlich an die Dorfbebauung an. Nördlich der Luckowehnaer Str. befinden sich die von der Agrargenossenschaft baulichen Anlagen, eine Streuobstwiese, eine nicht landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche, ein Gewerbeobjekt (Tischlerei), sowie zwei Doppelhaushäfen.



Quelle: rapis.sachsen.de

Die Flurstücke 126/1, 126/2 und 371, 372 verfügen bereits über einen Gebäudebestand. Die seinerzeit durch die LPG vorgenommene vollständige Versiegelung zwischen den Gebäuden auf den Flurstücken 126/2 und 126/1 wurde bereits entfernt. Teilbereiche wurden für Stellplätze mit Rasengittersteinen belegt, ein neu geschaffener, in der Historie einer Hofanlage häufig wieder zu findender Grünbereich in Hofmitte wurden geschaffen. Inmitten dieser Flächen wurde eine naturbelassene Auffangmulde und ein Bachlauf für das Ansammeln des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen (Dächer und Pflasterung) geschaffen. Hieraus hat sich bereits ein Biotop für Pflanzen und heimische Tiere entwickelt. Zudem erfolgte auch die Anpflanzung von Großbäumen.



Quelle: rapis.sachsen.de

Durch die weiträumige Anordnung der Gebäude zueinander, aber auch durch die ca. 38%-ige Entsiegelung der vorgefundenen, vollständigen Versiegelung der Hofräume ist bereits eine Veränderung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes bezüglich des Klimas geschaffen. Durch die Beibehaltung der Bestandsgebäude wird es zu keiner Verschlechterung der Strahlungsverhältnisse und des Wärmehaushaltes kommen.

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulierung sowie der von intakten Boden abhängigen Funktionen für die land- und forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen. Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier beschriebenen Vorhaben irrelevant.

11. Nachbarschaft

Das Plangebiet grenzt im südlichen Teil (Flurstück 126/1) an vorhandene Wohnbebauung an. Im nördlichen Teil (Flurstück 126/2) grenzt es westlich an Gebäude und Nutzfläche einer KFZ-Werkstatt, sowie Grünfläche und östlich an Obst-/Gemüsegartenflächen, Wiese und Gartenerholungsfläche an.

Auf der nördlichen Seite der Luckowehner Str. liegt die Streuobstwiese bzw. das Gelände der Agrargenossenschaft Hohenroda. Diese hat im Jahre 2016 eine erhebliche Änderung ihrer Milchvieh- und Biogasanlage vorgenommen. Dabei wurden die wesentlichen Stallkapazitäten aufgegeben und durch Neubau weiter in den Außenbereich nach Norden verlagert. Hierzu bedurfte die Agrargenossenschaft u.a. auch der Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Diese wurde unter dem Datum vom 16.06.2016 durch die Landesdirektion Sachsen erteilt. Aus der Begründung der erteilten Genehmigung ist u.a. zu entnehmen:

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmbelastungen aus den Anlagen sind bei Einhaltung der mit der Entscheidung des Landratsamtes Nordsachsen vom 20. August 2013 festgelegten Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu erwarten.

Quelle: Entscheidung der Landesdirektion Sachsen vom 16.6. 2016 gem. § 16 BImSchutzG ,Seite22

Das beantragte Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen des § 5 Absatz 1 Nummer 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Durch das Vorhaben werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, keine erheblichen Nachteile und erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorgerufen:

Erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft durch Gerüche sind nicht zu erwarten.

Quelle: Entscheidung der Landesdirektion Sachsen vom 16.6. 2016 gem. § 16 BImSchutzG, Seite22

Zusammenfassung

Schädliche Umwelteinwirkungen, sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Anlage nicht zu erwarten. Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften und Belange des Arbeitsschutzes stehen dem beantragten Vorhaben nicht entgegen. Die Genehmigung war zu erteilen.

Quelle: Entscheidung der Landesdirektion Sachsen vom 16.6. 2016 gem. § 16 BImSchutzG, Seite30

Von der Agrargenossenschaft Hohenroda gehen mithin auf das Plangebiet keine Gefährdungen aus. Gemäß. §34 BauGB sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

