Hinweise:

- **Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg" befindet sich in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Tagebau Bergwitz (Altbergbau oABP).**

- **Auf Grund einer nicht vorhandenen Standsicherheitsuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, dass der Abstand der Grundstücksbebauung zur Böschungsoberkante des Bergwitzsees mindestens 20 m betragen sollte. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands sollte eine Einschätzung der Standsicherheit der Böschung bei Bebauung nahe der Böschungsoberkante von einem Sachverständigen für Böschungen eingeholt werden.**

- **Zur Beachtung der Artenschutzerfordernisse gem. § 44 (1) BNatschG ist vor Baubeginn im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu prüfen, ob sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen oder Schlingnattern auf der Vorhabenfläche entwickelt haben. Sollten sich diese finden, sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Arten i. R. einer ökologischen Baubegleitung zu treffen.**

Planzeichenerklärung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Dachform
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen

Nutzungsschablone und ihre Bedeutung

Überhaken gleicher Baugebietsfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzung

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK + 9,00 — Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, siehe textl. Festsetzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (der Hauptgebäude) in Gebäudelängsrichtung bzw. Firstrichtung bei geneigten Dachformen mit Gradangabe bezogen auf Norden (0°/360°)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat; hier:

M — Befahrbarer Wohnweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Pumpstation Abwasser

Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

außerhalb Plangeltungsbereich; informell

KV Elektro (Nieder-/Mittelspannung) — G Gas

TK Telekommunikation — AW Abwasser

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

FKV — Grünflächen, privat

Gartenland

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

AKH HHA — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB); siehe textl. Festsetzungen

HHA — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); siehe textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

M — Bereitstellungsfläche für Hausmüll- und Wertstoffbehälter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Begünstigte:

① Eigentümer/Bewirtschafter landwirtschaftliche Nutzfläche

② Versorgungsträger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

informelle Darstellungen

Altbergbau ohne Abschlussbetriebsplan (ehem. Tagebau Bergwitz)

Teil A

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
Stadt: Kemberg
Gemarkung: Bergwitz
Flur: 3, 5
Maßstab: 1 : 1.000

Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr): 10/2020

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt
von: 28.07.2010
Aktenzeichen: A18-180-2010

Bestandsangaben nach DIN 18702 (auszugsweise)

vorhandene bauliche Anlagen

603 vorhandene Flurstücksgrenzen und -nummern

FLUR 5 vorhandener Flurgrenzen und -nummern

ausgewählte Punkte der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
1	747172.00	5744111.92
2	747082.81	5744092.26
3	747046.77	5744117.03

ausgewählte Punkte der Erschließungsplanung

	Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert		Koordinaten (ETRS89UTM32) Rechtswert	Hochwert
1	747077.89	5744167.98	9	747138.80	5744178.35
2	747084.34	5744163.86	10	747143.35	5744175.43
3	747088.35	5744145.72	11	747146.59	5744160.63
4	747088.40	5744143.82	12	747146.64	5744158.74
5	747085.49	5744126.28	13	747141.18	5744125.89
6	747094.55	5744139.64	14	747150.24	5744139.24
7	747091.24	5744163.94	15	747149.65	5744178.26
8	747094.15	5744168.50	16	747153.77	5744184.70

Teil B

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Das Allgemeine Wohngebiet **WA** wird gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt:
   In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.

2. Das Allgemeine Wohngebiet **WA** wird gem. § 1 (6) BauNVO eingeschränkt:
   In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO unzulässig.

3. In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO i. V. m. §19 (4) Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,5 zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA**:
   Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte), der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten "Grubenweg", im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte der Hauptgebäudefassade. Eine von vorstehender Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn die Höhenlage der Entwässerungsanlage oder der Grundwasserstand dies erfordert.

5. Die in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt darf gem. § 16 (6) BauNVO durch Nebenanlagen auf den Baukörpern nicht überschritten werden. Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen um bis zu 0,50 m überschritten werden dürfen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte (Fahrbahnmitte), des dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten "Grubenweg", im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der höchste Punkt der gewachsenen Geländeoberfläche in der Mitte der Hauptgebäudefassade.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

6. Im Rahmen der offenen Bauweise sind gem. § 22 (2) BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge bis 15 m zulässig.

7. Die Baugrenzen dürfen in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** im Bereich von Dachüberständen, Vordächern, Erkern und Balkonen, zugewandt zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um bis zu 1,50 m überschritten werden (gem. § 23 (3) BauNVO). Ein Hervortreten von Gebäudeteilen vor das Maß des Dachüberstandes ist mit Ausnahme von Treppen bzw. Haustritten / Rampen unzulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

8. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.

9. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

10. Ein Hervortreten von Nebenanlagen sowie von überdachten Stellplätzen oder Garagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude ist unzulässig.

11. Überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA** nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

12. Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen sind. Die textliche Festsetzung Ziff. 11. bleibt unberührt.

13. Die Herstellung von PKW-Stellplätzen als Hauptzweck der Grundstücksnutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** ist unzulässig.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

14. Stellplätze sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig.

15. Jegliche Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, einschließlich Vegetationsbeseitigungen im gesamten Plangeltungsbereich, sind in der Brut- und Setzzeit, mindestens vom 01. April bis 31. Juli jeden Jahres unzulässig.

16. Die mit **AKH** bezeichneten privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gärten zu erhalten. Die Errichtung jedweder baulicher Anlagen ist unzulässig. Anpflanzungen von Nadel- und Thujagehölzen sowie die Anlage von Schotterflächen sind unzulässig. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen sind freiwachsende, durchgängige, mindestens zweizeilige Hecken anzulegen, dafür sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die festgesetzten Anpflanzungen dienen der Eingrünung und bilden einen räumlich und ästhetisch wirksamen Übergang zur umgebenden Landschaft.

17. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes **WA** sind außerhalb von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück sind mindestens ein Laubbaum gem. Artenliste oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Wenn Baumanpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung **AKH** - Gartenland durchgeführt werden, sind diese anrechenbar. Gehölzabgänge sind gem. Artenliste zu ersetzen.

18. Die im östlichen Plangeltungsbereich vorhandene mit **HHA** bezeichnete Hecke ist durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen zu ergänzen.
    Im südwestlichen Plangeltungsbereich ist auf der mit **HHA** bezeichneten Fläche eine durchgängige Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

Hinweis:
Bei Gehölzpflanzungen ist auf Koniferen zu Gunsten standortgerechter Arten gem. Artenliste zu verzichten. Gehölze, die für Erschließungsmaßnahmen oder die zulässige Errichtung baulicher Anlagen gefällt werden müssen, sind gleichartig nach der Baumschutzsatzung der Stadt Kemberg zu ersetzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges wiederum gleichartig zu ersetzen.

Artenliste

Bäume (Baumgruppen, Solitäre):	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus coronarius	Zierapfel
Malus floribunda	Zierapfel
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robus	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
heimische Obstsorten	

Sträucher/ Heister (Hecken, Gehölzstreifen):	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche /Hartriegel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten

Bei Pflanzung von Obstgehölzen sind verpflanzte Halb- bzw. Hochstämme zu verwenden. Für Laubbäume sind mehrfach verpflanzte Hochstämme ab 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1m Höhe) gewählt werden.

Bei Pflanzung von Sträuchern sind verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben, bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

Es gelten die Vorgaben der DIN 18920[1] zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen.

[1] DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Juli 2014, Beuth- Verlag GmbH, Berlin *

* einsehbar im Bauamt der Stadt Kemberg

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauO LSA)

Einfriedungen

Für Einfriedungen, die an öffentliche und private Verkehrsflächen angrenzen sowie das Plangebiet nach Süden und Westen begrenzen, sind Hecken gem. Artenliste zu pflanzen. Eine Kombination mit Maschendraht- oder weitmaschigen Stabmattenzäunen in den Farbtönen grau, grün oder braun ist zulässig. Die Einfriedung hat einen 0,5 m - Abstand zum Fahrbahnrand zu halten. Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf 1,20 m beschränkt. Nach Süden und Westen sind entlang der Plangebietsgrenze Einfriedungshöhen bis zu 1,80 m zulässig.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 und G des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (**WG LSA**) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

- Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (**LwG LSA**) vom 28.10.1997 (GVBl. LSA 1997 S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 567)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (**LEP 2010** LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 27.04.2019

SATZUNG DER STADT KEMBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "WOHNBEBAUUNG GRUBENWEG", OT BERGWITZ, gem. § 13b BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Kemberg vom 13.12.2021, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A
- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B
- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Kemberg zur Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg" der Stadt Kemberg vom 09.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 07/2021 am 28.07.2021 erfolgt.

   Kemberg, den 15.12.21 ..... Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

   Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
   Humperdinckstraße 16
   06844 Dessau-Roßlau

   Dessau-Roßlau, den 13.01.2022 ..... Planverfasser

3. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat am 26.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg" in der Fassung vom 12.07.2021 und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 07/2021 am 28.07.2021 erfolgt.

   Kemberg, den 15.12.21 ..... Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis zum 07.09.2021 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 07/2021 am 28.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.08.2021 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Kemberg, den 15.12.21 ..... Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Kemberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen gem. § 1 (7) BauGB der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 13.12.2021 geprüft.
   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Kemberg, den 15.12.21 ..... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg" in der Fassung vom 25.10.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 13.12.2021 vom Stadtrat der Stadt Kemberg als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.
   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2021 gebilligt.

   Kemberg, den 15.12.21 ..... Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg", beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Kemberg am 13.12.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

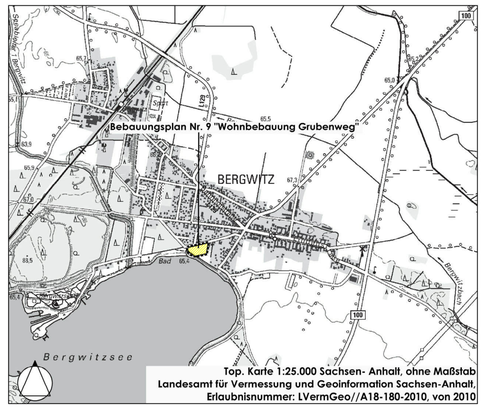
   Kemberg, den 15.12.21 ..... Bürgermeister

8. Die Stelle, bei der der Plan und die dazugehörige Begründung gem. § 10a (1) BauGB auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt "Kemberger Stadt-Land-Bote" Nr. 1/2022 am 26.01.2022 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer für jedermann auch über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sowie auf der Internetseite der Stadt Kemberg einsehbar.
   In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
   Die Satzung ist am 26.01.2022 in Kraft getreten.

   Kemberg, den 27.01.2022 ..... Bürgermeister

9. Innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

   Kemberg, den ..... Bürgermeister



Top. Karte 1:25.000 Sachsen- Anhalt, ohne Maßstab
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Erlaubnisnummer: LVermGeo//A18-180-2010, von 2010

STADT KEMBERG, OT BERGWITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
"WOHNBEBAUUNG GRUBENWEG"
gem. § 13 b BauGB

ABSCHRIFT

BEKANNTMACHUNG
Verfahren gem. § 10 (3) BauGB

M 1:1.000 — **26.01.2022**

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
Tel. 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg", gemäß § 13b BauGB
der Stadt Kemberg, Ortsteil Bergwitz
in der Fassung vom 15.12.2021

STADT KEMBERG/OT BERGWITZ
WOHNBEBAUUNG GRUBENWEG
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
AUSFERTIGUNG

15.12.2021

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**	**4**
2.	**LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**	**5**
3.	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**6**
3.1	**Übergeordnete Planungen**	**6**
3.1.1	Landesentwicklungsplan	6
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	7
3.1.3	Sonstige Planungen	8
3.1.4	Flächennutzungsplan Bergwitz	9
3.2	**Planungsrechtliche Situation**	**9**
4.	**BESTANDSAUFNAHME**	**11**
4.1	**Städtebauliche und naturräumliche Situation**	**11**
4.2	**Infrastrukturerschließung**	**11**
5.	**PLANUNGSKONZEPT**	**12**
5.1	**Städtebauliches Zielkonzept**	**12**
5.2	**Grünordnerisches Zielkonzept**	**12**
5.3	**Infrastrukturkonzept**	**13**
5.4	**Planungsalternativen**	**13**
6.	**BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**	**14**
6.1	**Art, Maß und Umfang der Nutzungen**	**14**
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
6.1.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	17
6.2	**Grünflächen**	**18**
6.3	**Verkehrsflächen**	**19**
6.4	**Ver- und Entsorgung**	**21**
6.4.1	Trinkwasserversorgung	21
6.4.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	22
6.4.3	Schmutzwasser	22
6.4.4	Niederschlagswasser	23
6.4.5	Elektroenergieversorgung	24
6.4.6	Gasversorgung	24
6.4.7	Telekommunikation	25
6.4.8	Abfallentsorgung	25
6.5	**Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung**	**27**
6.5.1	Aktueller Zustand/Nutzungen	27

6.5.2 Planung/Auswirkungen 28
6.6 Altlasten/Ablagerungen 30
6.7 Kampfmittel 30
6.8 Denkmalschutz 30
6.9 Immissionsschutz 31
6.10 Bergbau/Altbergbau 32
7. FLÄCHENBILANZ 33
8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN/ BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN 33
8.1 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen 34
8.2 Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen/baugestalterischen Festsetzungen 34
9. PLANVERWIRKLICHUNG 34
9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht 34
9.2 Besonderes Vorkaufsrecht 35
9.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege 35
9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 35
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 35
10.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils 35
10.2 Ortsbild 36
10.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming) 36
11. VERFAHRENSVERMERK 36

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auf einer Fläche zwischen dem seeuferbegleitenden Radweg Berlin-Leipzig (R 4) und der östlich sowie nördlich bereits anschließenden Wohnbebauung möchte die Stadt Kemberg im Ortsteil Bergwitz unter den Aspekten der Eigenentwicklung der Ortslage eine Fläche für Wohnbebauung bereitstellen. Die spürbar positive Nachfrage im Ortsteil Bergwitz nach Bauplätzen für den Einfamilienhausbau und die vollständige Vermarktung sowohl des Wohngebietes "Sandstücke II" als auch die nahezu vollständige Vergabe der Grundstücke im Baugebiet "Waldstraße" führt die Stadt Kemberg zu der Überlegung, dem Nutzungsdruck im Hinblick auf die weitere Bereitstellung eines überschaubaren Umfangs ergänzender Wohngrundstücke nachzugeben.

Aus der vollständig vorhandenen Erschließung im Verlauf des Grubenweges und der zu konstatierenden gegenwärtigen Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)[1] hatte der Stadtrat der Stadt Kemberg am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen über einen Bebauungsplan vorzugeben. Mit der siedlungsräumlichen Abrundung im in Rede stehenden Bereich im Sinne dieses ergänzenden Bebauungspotenzials kann im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein positiver Beitrag zur Herausbildung eines geschlossenen Ortsbildes/Ortsrandes entstehen.

Vorstehend genannter Leitgedanke war bereits Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bergwitz, welche mit Bekanntmachung vom 29.06.2016 Wirksamkeit erlangte und für den vorliegenden Plangeltungsbereich Wohnbauflächen als Darstellungsgegenstand besitzt. Die Größe des Plangeltungsbereiches, aufsetzend auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes, mit 0,97 ha entspricht der aktuellen Nachfrage und stellt angrenzend an die im Umfeld befindliche Wohnbebauung eine maßstäbliche Entwicklungsoption für den traditionellen Einfamilienhausbau dar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dafür Sorge getragen werden, dass über entsprechend gärtnerisch zu nutzende Bereiche im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches eine adäquate Ortsrandausbildung im Übergang zu den weiteren, dem Bergwitzsee vorgelagerten Flächennutzungen erfolgt. Die Stadt Kemberg zielt mit der vorliegenden Bebauungsplanung darauf ab, Teile des Plangebietes für Bauwillige aus dem Stadtgebiet wie auch der Ortslage Bergwitz selbst im Sinne einer überschaubaren Anzahl von Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen. Die vorerschlossene arrondierende Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen anderen Orts im Ortsteil Bergwitz zu entwickeln.

[1] BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Das Bebauungsplanerfordernis ergibt sich des Weiteren, um die Anforderungen an die innere Erschließung und Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, in der südlichen Ortslage von Bergwitz ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO[2] festzusetzen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes soll letztendlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Für dieses Baugebiet kann mit vorliegendem Bebauungsplan die Voraussetzung für die Entwicklung von maximal 9-11 Bauplätzen (siehe Nutzungsbeispiel im Anhang dieser Begründung) geschaffen werden.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grubenweg" befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Bergwitz der Stadt Kemberg. Das Plangebiet wird als arrondierender Standort durch die östlich und nördlich angrenzende Bebauung im städtebaulichen Maßstab vorgeprägt, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhausbebauung besteht. Das südliche bzw. westliche Standortumfeld wird durch in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Flächen und den Uferbereich des Bergwitzsees geprägt. Zwischen neuem Wohnstandort und dem Uferbereich des Bergwitzsees verläuft der Bergwitzsee-Rundweg, in diesem Bereich auch als Radwanderweg Berlin-Leipzig, zugleich Luther Pilgerweg gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 525 (Grubenweg) der Flur 3;
- *im Osten* durch die Flurstücke 182, 183 sowie Teile des Flurstücks 184 der Flur 3;
- *im Süden* durch Teile des Flurstücks 184 der Flur 3 sowie Teile der Flurstücke 602 und 603 der Flur 5 und
- *im Westen* durch das Flurstück 537 der Flur 5.

Alle vorgenannten Flurstücke der Fluren 3 und 5 befinden sich auf der Gemarkung Bergwitz. Die genaue, flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen. Der Plangeltungsbereich wurde gegenüber dem zum Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Kemberg am 09.12.2019 in seinem westlich - südwestlichen und südlichen Grenzverlauf etwas angepasst, um keine Splitterflächen entlang des Seerundweges entstehen zu lassen sowie die potenziellen Grundstücksgrößen nachfragegerecht hinsichtlich ihrer baulichen und sonstigen Nutzung bereitstellen zu können.

[2] BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich vollständig in Privateigentum.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Bergwitz ist ein Ortsteil der Stadt Kemberg im Landkreis Wittenberg. Als Planungsgrundlage gilt für die Stadt Kemberg der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160), in Kraft seit 12.03.2011. Der Ortsteil Bergwitz befindet sich zentral gelegen zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau und den Mittelzentren Wittenberg und Bitterfeld-Wolfen.

Gemäß LEP 2010 LSA, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse ergibt. Dafür sind Neuausweisungen für Wohnbauland angemessen, bezogen auf örtliche Bedürfnisse und unter der Berücksichtigung der demografischen Entwicklung – daher in geringem Umfang – möglich. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (Z 24, LEP 2010 LSA). In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kemberg für den Ortsteil Bergwitz, aufgrund seiner guten siedlungsstrukturellen Lage und Verkehrserschließung sowie seiner touristischen Bedeutung (Bergwitzsee), eine vergleichsweise hohe Nachfrage bezüglich des Erwerbes von Wohnbaugrundstücken verzeichnet. Dieser Nachfrage wird mit vorliegendem Bebauungsplan entsprochen.

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Grubenweg" ist ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden südwestlichen Siedlungsbereiches von Bergwitz als Wohnstandort. Dieser besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und ist durch eine Nutzbarmachung von Potenzialflächen, angrenzend an vorhandene Siedlungsstrukturen, unter Ausnutzung vorhandener Erschließungen zu bevorzugen. Zusätzlich wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, mit dem Ziel der durch die Stadt Kemberg wahrnehmbaren Wohnraumnachfrage für die festgesetzten Wohnformen Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Ziele der Landesraumordnung ist durch die Stadt Kemberg kein Widerspruch in Bezug auf das neu festzusetzende Wohngebiet im Sinne der Eigenentwicklung des Ortsteils Bergwitz zu erkennen.

Im Ergebnis der genannten raumordnerischen Planungsvorgaben sieht sich die Stadt Kemberg mit vorliegendem Bebauungsplan "Wohnbebauung Grubenweg" im Einklang mit den landesplanerischen Grundsätzen und Zielstellungen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

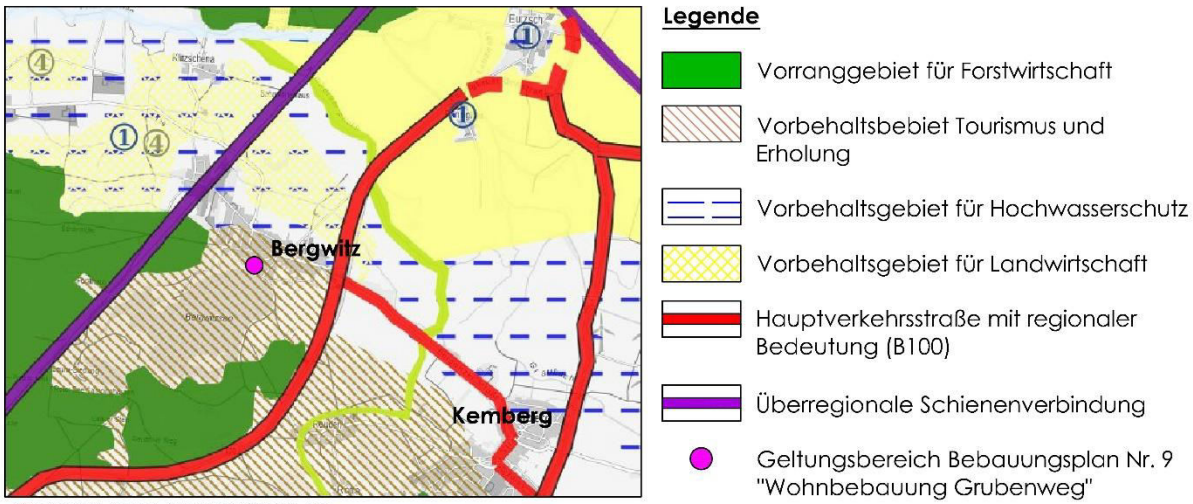
Basierend auf dem LEP 2010 LSA werden für die jeweiligen Planungsregionen Regionalpläne erstellt. Die Stadt Kemberg ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der zugehörige Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 14.09.2018 ist seit 27.04.2019 in Kraft. Ergänzend hierzu behält der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, seine Gültigkeit.

Bergwitz befindet sich gemäß dem REP A-B-W im Nahbereich der Grundzentren Gräfenhainichen und Kemberg sowie dem Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg. Der Ortsteil liegt an der Bundesstraße 100 und der Bahnstrecke Nr. 6132 Bitterfeld – Wittenberg und ist über diese überregional verkehrlich angeschlossen.

Der Ortsteil Bergwitz der Stadt Kemberg wird gemäß dem STP DV ohne Zentralörtlichkeit, mit Lage im ländlichen Raum entlang einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung bestimmt.

Im REP A-B-W erfolgt eine Konkretisierung der landesplanerischen Ziele. Als weitere Erfordernisse der Raumordnung wurden im REP A-B-W aufbauend auf dem LEP 2010 LSA für den Bereich des Bebauungsplangebietes bestimmt:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung "Dübener Heide" (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.5, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.5 G20)
- Ortslage Bergwitz angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.1 Z129 und G122 Nr. 6, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.1 G15 Nr. 4
- Ortslage Bergwitz angrenzend an Vorranggebiet Forstwirtschaft "Gebiete in der Tagebauregion Bitterfeld-Gräfenhainichen" (LEP 2010 LSA Ziff. 4.2.2, REP A-B-W Ziff. 4.4.2.2 Z21 Nr. VIII)
- Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung Bundesstraße 100 (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)
- Überregionalen Schienenverbindung Bitterfeld-Wolfen/Lutherstadt Wittenberg, nordwestlich in rd. 770 m Entfernung (LEP 2010 LSA, REP A-B-W kartografische Darstellung)



Quelle: REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Auch unter Beachtung der regionalplanerischen Erfordernisse steht der Bebauungsplan "Wohnbebauung Grubenweg" aus Sicht der Stadt Kemberg im Einklang mit den Zielen des REP A-B-W. Im Ergebnis vorstehender Ausführungen zeigt sich, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem Bebauungsplan "Wohnbebauung Grubenweg" nicht entgegenstehen.

3.1.3 Sonstige Planungen

Ergänzend sind die Festlegungen und Zielstellungen des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK 2014[3]) der Stadt Kemberg zu beachten, welches insbesondere für den Planungsraum Bergwitz und Bergwitzsee folgende Aussagen treffen:

- Aus-/Umbau der Kreuzung (Fertigstellung 2014); Instandsetzung weiterer innerörtlicher Straßen und Wege insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau des touristischen Angebotes am Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 41)
- Rekultivierung und Ausbau des Fuß- und Radwanderweges um den Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 43)
- Flächen für Baugebiete werden vorgehalten (IGEK 2014 S. 53); für die Nachfrage sind vollerschlossene Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden (IGEK 2014 S. 78); weitere Baugrundstücke sollten nur im Innenbereich ausgewiesen werden (IGEK 2014 S. 78)
- Konzentration und weiterer Ausbau touristischer Dienstleistungseinrichtungen durch Lage an Dübener Heide und Bergwitzsee (IGEK 2014 S. 90/91)

Nach Prüfung durch die Stadtverwaltung Kemberg sind zum heutigen Zeitpunkt alle im IGEK 2014 vorgehaltenen Baugebiete und vollerschlossenen Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Baulücken bereits bebaut oder veräußert. Dieser Prozess war bereits im

[3] IGEK Stadt Kemberg – Integriertes Gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt Kemberg vom März 2014, Beschluss des Stadtrates der Stadt Kemberg vom 07.04.2014

Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bergwitz 2016 absehbar. Deshalb wiederspricht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplangebiet nicht den Zielstellungen des IGEK 2014. Der im IGEK 2014 festgelegte Ausbau des Fuß- und Radwanderweges um den Bergwitzsee wird vom vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt und ist weiterhin mit dieser Zielstellung umsetzbar.

Die Zielstellungen des IGEK 2014 stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

3.1.4 Flächennutzungsplan Bergwitz

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Ortsteil Bergwitz vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergwitz wurde mit Bekanntmachung vom 29.06.2005 wirksam. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung erhielt seine Wirksamkeit mit Bekanntmachung vom 29.06.2016.

Somit fußen die Festsetzungsgegenstände vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt auf den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Kemberg im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Damit entsprechen die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bergwitz in der Fassung der 1. Änderung und stehen ihm in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. In der hiesigen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Vorhabenentwicklung festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Kemberg im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgt die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan Bergwitz. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grubenweg" präzisiert die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes Bergwitz. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Für das vorliegende Planverfahren hat sich die Stadt Kemberg zur Durchführung auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches, im Detail für einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB entschieden. Da es sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich, im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bergwitz mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 10.000 m² handelt und

der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Kemberg hierzu am 09.12.2019 und somit vor dem Stichtag 31.12.2019 gefasst wurde, sind die formellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen des Kapitels "Erfordernis der Planaufstellung" zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet verwiesen.

Somit ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen. Auswirkungen auf Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe, der bestehenden Nachfrage nach Bauland in der vorliegend bereitgestellten Form möglichst zügig entsprechen zu können. Es besteht seitens der Stadt Kemberg ein hohes öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Der Bebauungsplan ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan "Wohnbebauung Grubenweg" ist in einem insgesamt städtebaulich landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die Nachbarschaft mit ihren hier zulässigen Wohnnutzungen und die Freizeitnutzungen im Uferbereich des Bergwitzsees sowie seine Verkehrserschließung zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes als gewahrt angesehen werden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation

Der Bebauungsplan umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) südlich angrenzend an den Grubenweg. Der geplante Wohnstandort wird zentral durch den Grubenweg erschlossen, welcher als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche in ungebundener Bauweise die Erschließung der nördlich und südlich hiervon gelegenen Grundstücke sicherstellt. Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden, ebenso keine separat gekennzeichneten Anlagen für den ruhenden Verkehr. Die Verkehrserschließung ist Bestandteil der Verkehrsinfrastruktur des Ortsteiles Bergwitz, in welcher Verkehrsflächen in ungebundener Bauweise durchaus häufiger anzutreffen sind.

Weiter östlich erreicht der Grubenweg die Hallesche Straße und die im Kreuzungsbereich Hallesche Straße/Bahnhofstraße gelegene nächste Haltestelle des ÖPNV (ca. 350 m entfernt). Bergwitz wird von zwei Buslinien des ÖPNV durchfahren. Der Bahnhof Bergwitz befindet sich ca. 1.300 m nordwestlich entfernt und bietet nach einer guten Viertelstunde Fußweg Anschluss in Richtung Lutherstadt Wittenberg, Halle (Saale) und Leipzig. An der westlichen Spitze des Plangebietes geht der Grubenweg über in den Strandweg, mit Kreuzungspunkt des Radwanderweges Berlin-Leipzig, zugleich Luther Pilgerweg. Nördlich des Grubenweges zweigt ein Straßenstich zur Erschließung der hier befindlichen Wohngrundstücke mit gleichem Namen ab.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellen sich durch die landwirtschaftliche Nutzung entsprechend überprägt dar. Durch die Lage des Plangebietes am südlichen Rand der Ortslage im Übergang zur offenen Landschaft besitzt die Erholungseignung in Verbindung mit dem nah gelegenen Bergwitzsee ein erhebliches Potenzial. Insofern ist die Nachbarschaft zur Erholungsfunktion der Uferlandschaft des Bergwitzsees mit einer gewissen Bedeutung zu konstatieren. Wertgebende Gehölze befinden sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet in Form einer Kieferngruppe auf dem Flurstück 557, Flur 5, Gemarkung Bergwitz. Der Grubenweg besitz keine begleitende Eingrünung.

4.2 Infrastrukturerschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig über Leitungssysteme im Grubenweg erschlossen.

Bergwitz wird von zwei Buslinien des ÖPNV durchfahren. Der Bahnhof Bergwitz befindet sich ca. 1.300 m nordwestlich entfernt und bietet nach einer guten Viertelstunde Fußweg Anschluss in Richtung Lutherstadt Wittenberg, Halle (Saale) und Leipzig.

Trink- und Schmutzwasserleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue/Heiderand befinden sich im Straßenraum der Grubenstraße zur Versor-

gung der angrenzenden Baugebiete. Das anfallende Niederschlagswasser bestehender Verkehrsfläche versickert auf der Verkehrsfläche des Grubenweges bzw. in den angrenzenden Seitenflächen.

Die Elektroenergieversorgungsleitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) befindet sich ebenfalls im öffentlichen Straßenraum des Grubenweges. Das Gleiche trifft für Erdgasversorgungsleitungen im vorliegenden Plangebiet zu. Darüber hinaus verlaufen Telekommunikationstrassen der Deutschen Telekom im Straßenraum des Grubenweges zur Versorgung der angrenzenden Grundstücke.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich anteilig Leitungsverläufe der vorgenannten Versorgungsträger, südlich angrenzend an das Flurstück des Grubenweges.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die maßstäbliche Entwicklung des Wohnstandortes Grubenweg ist mit Blick auf die Eigenentwicklung der Ortslage mit nachfolgenden Kernpunkten zur siedlungsräumlichen Entwicklung angelegt:

- Nachverdichtung der Ortsrandlage im Bereich bereits anthropogen vorgeprägter Flächen, hauptsächlich mit der Möglichkeit der Errichtung von Wohngebäuden im südlichen Bereich von Bergwitz, unter Verwendung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Klarstellung der siedlungs- und naturräumlichen Grenzziehung, d. h. zweifelsfreie Regelung des Übergangs zwischen Siedlungs- zu Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen.

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Kemberg besteht somit darin, ein hohes Maß an Flexibilität für Neubebauungen in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung zu gewährleisten.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Rahmenbedingungen zur grünräumlichen Standortentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen, im Sinne der Eingrünung wirksamen Strukturen im Geltungsbereich sowie im Kontext mit der örtlichen Gesamtsituation festgelegt. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen werden auf Grund der Charakteristik des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Damit kommen Festsetzungen zur Grüngestaltung, Erhaltung und

Anpflanzung primär ortsgestalterisch und städtebaulich begründet daher. Ungeachtet dessen ist die städtische Baumschutzsatzung für den vorliegenden Plangeltungsbereich anzuwenden.

5.3 Infrastrukturkonzept

Der Wohnstandort soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein.

Hierzu sind von der bereits vorhandenen Erschließungsstraße (Grubenweg) zwei Stichstraßen in Form befahrbarer Wohnwege zur verkehrlichen Erschließung in das Plangebiet hineinzuführen. Dabei ist die Erreichbarkeit der südlich weiterhin angrenzenden Landwirtschaftsflächen abzusichern. Auf den jeweiligen Baugrundstücken sind mindestens je zwei Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Die innere Erschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen einschließlich deren Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ist kostenseitig durch einen Vorhabenträger zu tragen.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr werden sich keine Änderungen durch den Bebauungsplan "Wohnbebauung Grubenweg" ergeben.

5.4 Planungsalternativen

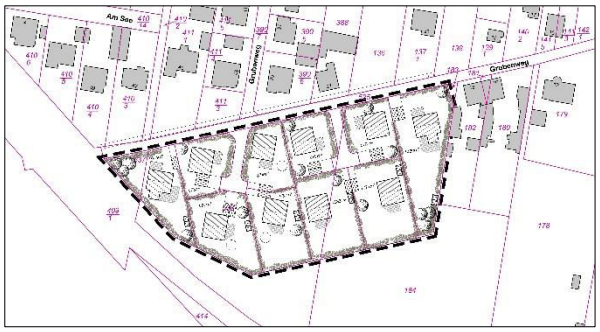
Planungsalternativen hinsichtlich der Gliederung des Wohnstandortes wurden im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung geprüft. Resultierend ergab sich die Option der Grundstücksbebauung, wie sie über das Nutzungsbeispiel im Anhang dieser Begründung zwar nicht rechtsverbindlich, jedoch als Ausdruck des von der Stadt Kemberg gewollten, entsprechenden Eingang fand. Entgegen bestehender Optionen einer grundsätzlichen Beibehaltung der vorhandenen Situation im Plangebiet ergeben sich vorliegend wesentlich bessere Chancen im Rahmen einer Bebauung mit neuen, am Markt nachgefragten Wohnformen des Einfamilienhausbaus. Diese strategische städtebauliche Ausrichtung hatte die Stadt Kemberg bereits im Rahmen der 1. Änderung ihres Flächennutzungsplanes in den Blick genommen.

Die avisierte Art der baulichen Nutzung zeigt sich mit dem angrenzenden Umfeld nachbarschaftsverträglich. Die momentane landwirtschaftliche Nutzung soll dagegen auf den Freiflächenanteilen des hiesigen Bebauungsplanes nicht weiter fortbestehen. Hierzu argumentiert der vorliegende Bebauungsplan jedoch nicht vertiefend, da im Sinne der Abschichtung bereits auf der Ebene der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sich die Stadt Kemberg dementsprechend abschließend positioniert hat.

Die Stadt Kemberg möchte somit im Plangebiet die nördlich des Grubenwegs bereits bestehende Nutzung mit Blick auf das Wohnen in überschaubarer Form weiter entwickeln. Bedingt durch die hervorragende Lage des Bebauungsplanstandortes wird vorwiegend aus innerer Umsetzung heraus eine kontinuierliche

Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Kemberg im Ortsteil Bergwitz für den traditionellen Einfamilienhausbau erwartet.

Um die Fläche des Plangeltungsbereiches optimal zu nutzen, wurden verschiedene Varianten entwickelt, welche sowohl unterschiedliche Erschließungsformen wie auch Gebäudestellungen besitzen. Nachfolgend werden zwei Varianten abgedruckt, welche im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfs vorliegenden Bebauungsplanes diskutiert wurden und schlussendlich zum dem als Anhang der Begründung beigegebenen Nutzungsbeispiel im Sinne einer Vorzugsvariante geführt haben. Die Varianten sprechen für sich, sodass auf weitere Erläuterungen verzichtet werden kann.



Variante 1 (Aufstellungsbeschluss)

Variante 2

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Gesamtgröße von 0,78 ha festgesetzt.

Im Sinne der Rahmenvorgaben des § 13b BauGB und im Hinblick auf eine verträgliche Nachbarschaft werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) seitens der Stadt Kemberg eingeschränkt. Die allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, werden als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt damit gewahrt.

Die vorgenannten Einschränkungen begründen sich darin, dass das Wohnen als dominante Nutzungsart (§ 13b BauGB) hier gewollt ist und die Entwicklung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Bereich von Bergwitz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge haben würden.

Darüber hinaus zielt die Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind, auf eine Stärkung der bestehenden Läden und Gaststätten innerhalb der Ortslage sowie auf diese Einrichtungen in Verbindung mit der Erholungsnutzung am Bergwitzsee. Daher wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzungen im vorliegenden Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedlung zu unterbreiten. Sinngemäß gilt dies auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Auch hier sind ausreichend Standorte in angemessener Größe innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden. Es besteht beispielsweise kein Bedarf für eine dem Wohnen zugeordnete Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung, freizeitsportlicher Anlagen bzw. solcher zu kulturellen Zwecken haben sich ebenfalls an anderen Stellen innerhalb der Gemeinde gut etabliert und sollen mit der städtebaulichen Zielsetzung vorliegenden Bebauungsplanes in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden.

Es besteht darüber hinaus kein wirtschaftliches Erfordernis, Standortneubegründungen für die vorgenannten Anlagen wie auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im hiesigen Plangebiet neu entstehen zu lassen. Überdies wäre beispielsweise die Einrichtung eines Gartenbaubetriebes mit zusätzlichen Verkehren verbunden, welche die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsanlagen übersteigen würde.

Letztlich geht es im vorliegenden Fall darum, eine baulich funktionale Anpassung zu den Siedlungsbereichen entlang des Grubenweges im Ortsteil Bergwitz abzusichern und dabei neben der Aufnahme von Siedlungsstrukturelementen der vorhandenen Wohnbaustrukturen auch neue Elemente des Siedlungsbaus zu ergänzen. Letzteres kommt insbesondere in der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen zum Ausdruck (siehe unten). Dabei wird die Bandbreite von kommunikativem, familienorientiertem als auch ruhigem, landschaftsorientiertem Wohnen gesichert.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Obergrenze von 0,5 als zulässig festgesetzt. Damit ist resultierend aus der Flächenverfügbarkeit eine hinreichend flexible Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der im Umfeld hier anzutreffenden Baukörper nach örtlich typischem Profil, insbesondere auch mit Blick auf die Regelungen der Landesbauordnung, welche auch den Dachgeschossausbau eines Einfamilienhauses unter dem Geschossbegriff subsumiert. Die Geschossigkeit wird somit in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit wird für die

Höhenentwicklung der Gebäude ein Übermaß vermieden und wie vorgenannt eine Orientierung am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich des Übergangs zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum möglich. Insbesondere wird hierdurch auch das städtebauliche Ziel gestärkt, die wohnquartiersbezogene Adresse des Grubenweges weiter auszubilden, welches individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung eröffnet.

Somit ist aus Sicht der Stadt Kemberg mit den getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen/zu bildenden Baugrundstücke in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften möglich. Gleichzeitig besteht das Bestreben darin, einer zu hohen Verdichtung im Randbereich dieses Wohnstandortes entgegenzuwirken.

Hinweis:
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen befinden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantowrtliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

6.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung und steht für eine kontinuierliche Fortentwicklung des Siedlungscharakters im in Rede stehenden Bereich. Sie steht aber auch für das Ziel einer nicht zu hoch verdichteten Bauweise in dieser Lage von Bergwitz. Insbesondere sind der Stadt hier die naturräumlichen Verflechtungen über Gartenzonen und Gehölzanpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Im Hinblick darauf dürfen Gebäude in offener Bauweise nur bis zu 15,00 m lang und in entsprechender Ausrichtung errichtet werden. Hiermit sollen zum einen eine effektive Ausnutzung der Fläche sowie die Chance zur Stärkung der "städtebaulichen Adresse" (s. o.) gewährleistet werden.

Damit reflektiert die Bauweise das Zusammenspiel zwischen in der Nachbarschaft bestehender Bausubstanz und im vorliegenden Plangebiet neu hinzutretender Baukörper. Für eine mit guter Orientierung entwickelbare zukünftige Baustruktur lässt die festgesetzte maximale Breite der Gebäude in Verbindung mit deren Ausrichtung nach Überzeugung der Stadt ausreichend Spielraum für die individuelle Baukörperentwicklung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus der städtebaulichen Zielstellung heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Die Verläufe der Baugrenzen nehmen Bezug auf angrenzend vorhandene Baustrukturen im Bereich des Grubenweges. Die Baugrenzen orientieren

dabei auf die gewünschte Baukörperanordnung im Verhältnis zu den angrenzenden Straßenräumen.

Genauso wichtig ist es der Stadt Kemberg aber auch, der nach innen gerichteten Geschlossenheit der Bebauung und andererseits der Öffnung der Grundstücke zu den aneinandergrenzenden Gartenzonen hin bzw. zur freien Landschaft in Richtung Süden aus siedlungsstruktureller Sicht Aufmerksamkeit zu geben. Im Ergebnis soll so eine siedlungsbildprägende Bau- und Freiraumqualität erreicht werden. Über textliche Festsetzungen wird ergänzend das Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen geregelt, welche immer die Gesamtintegration aller zukünftigen baulichen Anlagen mit Blick auf ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild wiedergeben. Der zum Teil großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung einen ausreichenden Umfang an Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksfläche einräumen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Kemberg davon aus, dass, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan und die einzelhausbezogen festgesetzte Bauweise im Plangebiet, in Kombination mit der Festsetzung der offenen Bauweise mit Blick auf die zur Verfügung gestellte überbaubare Grundstücksfläche, wohnbauliche und sonstige Nutzungen in zeitaktueller Form entsprechend der gegenwärtig und zukünftig absehbaren Marktanforderungen entstehen können. Ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial kann so für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes im Ortsteil Bergwitz genutzt werden.

6.1.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Auf Grund des angestrebten Charakters der Baugebiete ist es problemlos möglich, die gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA[4] i. V. m § 12 Abs. 6 BauNVO und von der Stadt Kemberg festgesetzten zwei notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Kemberg das adäquate Maß bezüglich einer geordneten baulichen Entwicklung dar.

Stellplätze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens 60 % zulässig. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

[4] BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Fotovoltaik- und Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien im Sinne § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich von Dachflächen baulicher Anlagen zulässig. Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen von Gebäuden als optionale Aufnahmefläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit sind für die angestrebte Bebauung keine Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im unmittelbaren funktionalen Umfeld gewollt. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist unzulässig, da sich diese als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich des Ortsteiles Bergwitz zeigen.

Hinweis:

Reflexionen von Fotovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Wenn diese Immissionen über einen längeren Zeitraum gegenüber der schützenswerten Nachbarschaft auftreten, werden Abhilfemaßnahmen erforderlich. Es sind blendarme Solarmodule zu verwenden. Dann kann davon ausgegangen werden, dass von diesen Modulen ausgehende Reflexionen keine oder lediglich eine untergeordnete Rolle spielen werden.

Zusätzlich ist aus ortsgestalterischen Gründen festgelegt, dass die überdachten Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht vor die der öffentlichen Verkehrsfläche des Grubenweges zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude hervortreten dürfen und Nebenanlagen soweit einzugrünen sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.

6.2 Grünflächen

Aufgrund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB wiedergibt, gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. Somit ist aufgrund der konkret ermittelten maßgeblichen Grundfläche von unter 10.000 m² entsprechend des gewählten Planaufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG[5] nicht anzuwenden. Diese gesetzliche Option hindert die Stadt Kemberg aber nicht daran, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen so zu treffen, wie es im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes angemessen angesehen wurde.

[5] BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Die Festsetzung der privaten Grünfläche ist darüber hinaus aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes Bergwitz in der Fassung der 1. Änderung entwickelt, welches im Bereich des südlichen Abschlusses der Baugebiete einen grünräumlich geprägten Übergang zu den des Weiteren südlich anschließend zu entwickelnden Nutzungen mit sich bringt. Es geht hierbei darum, eine prägnante, räumlich wahrnehmbare Grüngestaltung zu entwickeln und diese mit einem Mindestmaß an Durchgrünung für das übrige Baugebiet zu verbinden. Es erfolgen hierzu die entsprechenden Festsetzungen, welche Formen traditioneller Nutzung in umgebenden Gärten aufgreifen, sodass für zukünftige Grundstücksnutzer mit Blick auf die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Härten entstehen.

Für die private Grünfläche wird die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke festgesetzt, die neben der eingrünenden Wirkung auch zur Abgrenzung und als Sichtschutz gegenüber den sich auch im Süden anschließenden Grünlandflächen und dem vor allem in den Sommermonaten stark frequentierten Bergwitzsee-Rundweg dienen soll.

6.3 Verkehrsflächen

a) private Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Haupterschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt zentral über den Grubenweg. Hiervon zweigen nach Süden zwei (private) Straßenanbindungen zur inneren Erschließung des Gebietes ab. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg" wird hier auf eine durchaus flexible Ausnutzung des Straßenraumes orientiert. Im Zusammenhang mit der vorgenannten Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit ihrer dementsprechenden Breite ist es der Stadt Kemberg unbenommen, über verkehrliche Anordnungen weitere verkehrsrechtliche Maßnahmen vorzusehen. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, beispielsweise in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen oder Begründungsmaßnahmen stellt das angemessene Ziel der Planung dar.

Die Verkehrsflächenbreite ist entsprechend der gewünschten Aufenthaltsfunktion mit verkehrlichem Mischungsprinzip gewählt; so können hier in Abhängigkeit von der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung sowohl Bepflanzungsmaßnahmen als auch partielle Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr integriert werden. Auch wird so ein gewisses Maß an Flexibilität für die zukünftige Trassierung vorgegeben.

Die Eckausrundungen sind für 3-achsige Müllfahrzeuge dimensioniert, allerdings sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht für das einfahren dieser Fahrzeuge ausgelegt. Jedoch ist für die östlich gelegene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Nutzbarkeit mit Landtechnik sicherzustellen, um die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entsprechend erreichen zu können. Für die westlich gelegene Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung besteht diese Anforderung nicht. Somit hat die Stadt Kemberg in Bezug auf die Eckausrundung hier vornehmlich die Einfahrmöglichkeit größerer Lieferfahrzeuge im Blick.

Die Hausmüll- und Wertstoffcontainer erhalten innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwei separate Bereitstellungsflächen zugewiesen. Sie sind an den Abholtagen hier bereitzustellen und nach Leerung wieder auf die jeweiligen Grundstücke zurückzuführen.

Hinweis:
Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen im Rahmen der verkehrlichen Neuordnungserfordernisse werden durch die Stadt Kemberg bzw. durch einen Entwicklungsträger zum Vollzug des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RASt 2006 zugrunde zu legen.

b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Verkehrsanbindung des südlichen Teils des Flurstückes 184, Flur 3, Gemarkung Bergwitz bzw. Flurstück 603, Flur 5, Gemarkung Bergwitz, mit der hier ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung, wird ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan gesichert. Dabei handelt es sich um ein Recht für die erforderlichen landwirtschaftlichen Verkehre, welches in ausreichender Breite bemessen daherkommt. Die gewählte Lage orientiert auf eine möglichst geringe Beeinträchtigung weiterer privater Nutzungen im direkten Umfeld. Das im Bebauungsplan gesicherte Geh- und Fahrrecht ist im Rahmen des Vollzuges dinglich zu sichern.

Darüber hinaus wird unmittelbar an den Grubenweg südlich angrenzend ein Leitungsrecht für Versorgungsträger gesichert. Dieses Recht bezieht sich auf bestehende Leitungsinfrastrukturen und ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

c) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden vorrangig durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Es wird somit davon ausgegangen, dass die wohn- oder betriebsbezogenen Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden. Darüber hinaus steht es im Rahmen des Straßenraumentwurfes frei, im Zuge der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zur verkehrlichen Neuordnung zusätzlich Stellplätze in den privaten Verkehrsraum einordnen zu können.

Die über die grundsätzlichen Überlegungen zur städtebaulich angemessenen Einordnung von Stellplätzen im vorliegenden Bebauungsplan hinausgehenden,

weiterführenden Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Kemberg das adäquate Maß hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese, dem Nutzungszweck des Wohnens dienenden Anlagen dar.

Für die Anlage von Stellplätzen ist dementsprechend festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breitfugiges verlegtes Betonsteinpflaster bzw. Ökopflaster). Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

d) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Es wird auf die Ausführungen zum verkehrlichen Bestand verwiesen. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche des Grubenweges. Hiervon ausgehend können die Leitungen der technischen Infrastruktur über die neu anzulegenden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg" nach Süden in das Baugebiet geführt werden. Aus den beiden Straßenräumen erfolgt sodann die Verlegung der Hausanschlussleitungen für Gebäude bzw. die jeweiligen Baugrundstücke. Die hierfür benötigten Leitungskapazitäten sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

6.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz, welches aus dem nördlich angrenzenden Straßenraum "Grubenweg" an das Baugebiet herangeführt wird. Mit dem Versorgungsträger (Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand) sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzung und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung[6], hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/ Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

[6] TrinkwV – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22.09.2021 (BGBl. I S. 4343)

6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Gemeinde ist für die Absicherung der Löschwasserversorgung zuständig. Diese erfolgt gegenwärtig über eine im Grubenweg vorhandene Löschwasserentnahmestelle (Hydrant), welche den Grundschutz von 48,00 m³/h gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Allgemeine Wohngebiete eine Löschwassermenge von 800 l/min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem Landkreis Wittenberg, Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz als untere Brandschutzbehörde abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung als Grundschutz ist ungeachtet vorstehender Ausführungen durch geeignete Löschwasserentnahmestellen durch die Gemeinde sicherzustellen. Das öffentliche Trinkwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue/Heiderand, insbesondere Hydranten steht nicht für die Löschwasserentnahme zu Verfügung, auch wenn sich vorliegend ein Unterflurhydrant im Grubenweg befindet (s. nachfolgende Hinweise).

Hinweise:

- Die Löschwasserversorgung ist Angelegenheit der Kommune, entsprechend Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG). Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz des Trinkwasserzweckverbandes Kemberg-Pratau verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz oder durch Frosteinwirkungen kann die Versorgung eingeschränkt oder gar eingestellt werden.
- Der Löschwasserbedarf im Grundschutz ist gemäß § 2 Abs. 2 BrSchG LSA[7] durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Dies hat im Rahmen der Objektplanung für Hydranten durch einen Leistungsnachweis des Versorgers, für Saugbrunnen durch ein aktuelles qualifiziertes Brunnenprüfprotokoll gemäß DIN 14220, in Verbindung mit Arbeitsblatt W 405 DVGW (Pumpversuch über 2 Stunden), Alter max. 3 Jahre oder für sonstige Löschwasserbevorratung mit einem Nachweis der Mindestbefüllmenge und deren Sicherstellung zu erfolgen.

6.4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung (für häusliches Schmutzwasser) kann an das im Verlauf des Grubenweges an das Plangebiet angrenzenden Kanalsystem angebunden werden. Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist

[7] BrSchG - Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

nach vorheriger Abstimmung und den technischen Vorgaben des Entsorgers (Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand) vorzunehmen. Sämtliches Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Schmutzwassers im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

Hinweis:

Diese technischen Anlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Elbaue/Heiderand dürfen baulich nicht verändert werden. Weiterhin darf es zu keiner Überbauung oder Einfriedung kommen. Zu beachten ist, dass unmittelbar vor dem Flurstück 602 (Flur 5, Gemarkung Bergwitz) bislang keine zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden ist.

6.4.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA[8]) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG[9]. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen. Gemäß dem DWA-Regelwerk A 138 ist neben der erforderlichen Durchlässigkeit der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) für die konkrete Vorhabenplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Angaben zum Grundwasserstand erteilt der dafür zuständige Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine

[8] WG LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)

[9] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Hinweise:

- Für die Versickerung des Niederschlagswassers der im Plangebiet noch herzurichtenden privaten Verkehrsflächen (Privatstraße) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vor Baubeginn zu beantragen. Hiervon ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und Stellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken.
- Niederschlagswasser darf satzungsgemäß nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden! In diesem Zusammenhang verweist der Wasser- und Abwasserzweckverband Elbaue/Heiderand (WAZV-EH) ausdrücklich auf die aktuell gültige Schmutzwasserbeseitigungssatzung des Verbandes, wonach mit Anschluss der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich an die zentrale öffentliche Schmutzwasserkanalisation eine Abnahme am offenen Rohrgraben durch den WAZV-EH durchzuführen ist.

6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das im öffentlichen Straßenraum des Grubenweges vorhandene, öffentliche Leitungsnetz der MITNETZ Strom mbH über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg" an die Baugrundstücke herangeführt. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen beim Elektroenergieversorger (MITNETZ Strom mbH) einzureichen.

Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Regelwerken zu beachten und einzuhalten. Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Um die Kabelanlagen vor Beschädigung zu schützen, ist während der Bauphase eine Überdeckung von 0,30 m sicherzustellen.

6.4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über das im angrenzenden öffentlichen Straßenraum des Grubenweges vorhandene Leitungssystem erfolgen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Die Erschließung des hiesigen Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Versorgers (MITNETZ Gas mbH) vorzunehmen. Somit ist eine gastechnische Erschließung möglich.

Hinweis:

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, ist unbedingt eine Abstimmung zu den dann erforderlichen Sicherungsmaßnahmen notwendig.

6.4.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in dem an das Plangebiet angrenzenden Straßenraum des Grubenweges und enden dort. Sie können zur Versorgung der geplanten baulichen Anlagen in das Plangebiet hineingeführt werden. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung des geplanten Baugebietes erforderlich.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Hausanschlüssen ist eine Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Eine zeitnahe Einbindung in Ausführungspläne ist daher wichtig, also spätestens, wenn der Erschließungsträger verlässliche Angaben zur Bebauung der Grundstücke und deren Dimensionierung machen kann.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum 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.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: http://trassenauskunft-kabel.telekom.de.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

6.4.8 Abfallentsorgung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Der auf den Grundstücken anfallende Hausmüll ist gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Hierzu ist die Anlage von Müll- und Wertstoffbehälterplätzen im Bereich des Grubenweges, an der Einmündung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg"

erforderlich. Zu diesem sind an den Abholtagen die Behältnisse von den Privatgrundstücken zu bringen und nach erfolgter Abholung wieder auf die Privatgrundstücke zurückzuführen. Die Hausmüll- und Wertstoffbehälterplätze können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes[10]).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit * sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
4. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
5. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschutzschicht beim Straßenbau ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
6. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Ein-

[10] KrWG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)

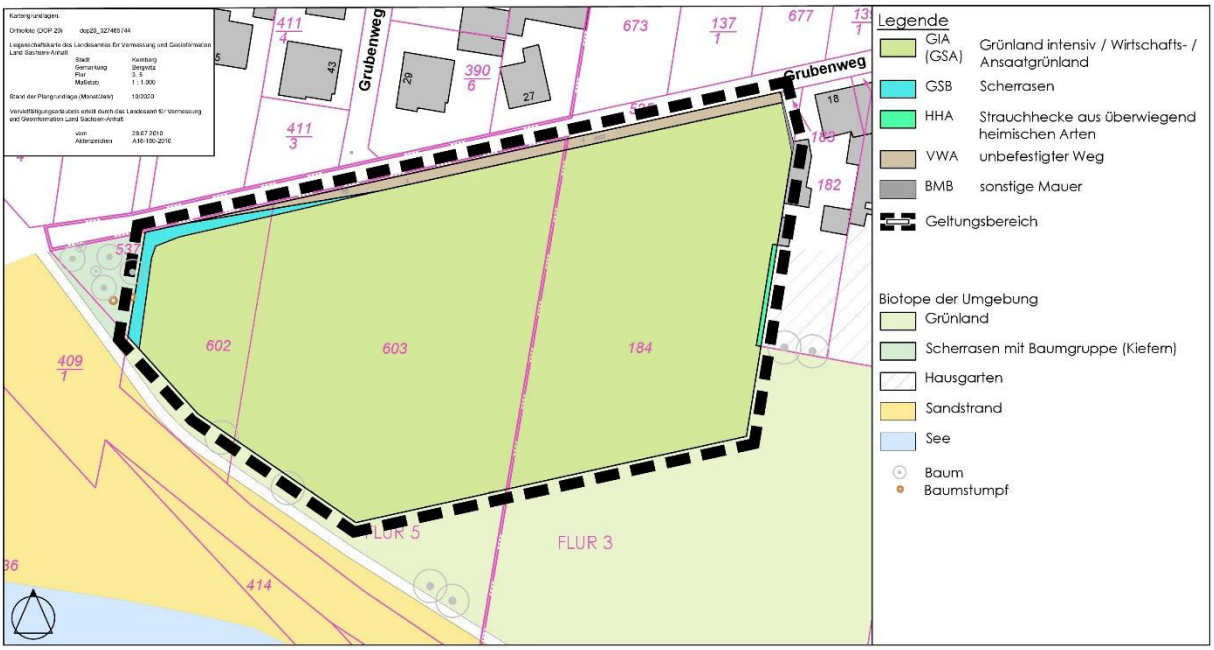
bauklasse Z 2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

6.5 Umweltbelange, Natur und Landschaft, Grünordnung

6.5.1 Aktueller Zustand/Nutzungen

Der Plangeltungsbereich ist Teil eines größeren Komplexes von Wirtschaftsgrünland, das regelmäßig mehrmals im Jahr gemäht wird. Nur im Nordwesten, außerhalb des Plangeltungsbereiches existiert eine kleine Gruppe von Kiefern; weitere strukturierende Gehölze sind nicht vorhanden. Der Grubenweg, an den der Plangeltungsbereich südlich anschließt, ist auf der nördlichen Seite - gegenüber dem Plangeltungsbereich - bebaut (Wohnbebauung mit Hausgärten).

Unweit des Plangebietes im Süden verläuft der Bergwitzsee-Rundweg und nach Südwesten schließt sich der als Badestelle gestaltete Uferbereich an. Besonders in den Sommermonaten wird der Weg daher stark frequentiert, aber auch in der übrigen Jahreszeit sind regelmäßig Fußgänger und Radfahrer dort unterwegs.



Biotop- und Nutzungstypen

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung zwar in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt, aber funktionsfähig und könnten bei Nutzungsaufgabe ihr Potenzial stärker entfalten. Die Aufnahme und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist vor Ort möglich.

Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm oder sonstige schädliche Emissionen bzw. Aktivitäten, von denen Gesundheitsgefahren ausgehen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht relevant. Altlastenverdacht ist nicht gegeben. Die klimatische Situation ist mangels Emittenten und wegen der Lage am Rande des Kalt- und Frischluftgebietes am Bergwitzsee unbelastet.

Lagebedingt und wegen der von der Straße, den Freizeitnutzungen am Seeufer und den Wohngrundstücken ausgehenden Einwirkungen beschränken sich die Habitatpotenziale auf siedlungsgewöhnte Arten. Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten vor, gesonderte faunistische Untersuchungen wurden somit nicht durchgeführt. Eine Ortsbegehung fand am 18.03. 2021 statt, dabei wurden keine Niststätten von Bodenbrütern festgestellt. Ebenso verhielt es sich Anfang Juni 2021. In den Kiefern befanden sich ebenfalls keine Nester. Wegen der intensiven Nutzung mit mehrmaliger jährlicher Mahd sind die Habitatbedingungen für Bodenbrüter ungünstig, besser geeignete Flächen befinden sich im landschaftlichen Umfeld von Bergwitz.
Für Zauneidechsen sind offenkundig keine geeigneten Strukturen vorhanden, es fehlt an Versteckmöglichkeiten wie Gras- und Staudensäumen und grabfähige sandige Oberflächen sind auch nicht vorhanden. Dazu kommen die Störungen durch die Besucher des Seeufers, aber auch durch freilaufende Hunde und Katzen. Geeignete Lebensstätten für Fledermäuse bietet der Plangeltungsbereich nicht, dass die Tiere das Gelände in Zuge von Jagdflügen aufsuchen oder zumindest überfliegen, kann aber vermutet werden.

Konkrete Anhaltspunkte, Hinweise oder Funde besonders oder streng geschützter Arten haben sich im Verfahren nicht ergeben, es liegen keine (bekannten) Nachweise zu artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen vor.

6.5.2 Planung/Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan kommt es zur Inanspruchnahme von Boden und bisher freier, offener Bodenoberfläche sowie zu Vegetationsverlusten. Seltene oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. In Anbetracht der besonderen Eigenart des hiesigen Bebauungsplanes nach § 13b BauGB und des geringen Ausmaßes der zukünftigen Bebauung muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet und kein Umweltbericht erstellt werden. Entsprechend wird auch die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach dem LSA-Modell entbehrlich.

Anhand der festgesetzten GRZ, zuzüglich einer zulässigen Überschreitung wird ermöglicht, dass bis zu 50 % der Grundfläche für Bebauung oder anderweitige Bodenversiegelungen in Anspruch genommen werden kann, hinzu kommen noch die zur inneren Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen.

	GRZ 0,4	GRZ 0,5 (inkl. Ü.)
WA bebaubar (GRZ 0,4 bis 0,5)	3.240 m²	4.050 m²
Straßenverkehrsfläche	860 m²	860 m²
Summe der Neuversiegelung	4.100 m²	4.910 m²

Potenzielle Lebensräume für die heimische Fauna werden durch die Zunahme von Baustrukturen verringert, infolge der Neugestaltung der Gärten kommen aber auch wieder Strukturen hinzu. Die Biotopstrukturen der Umgebung und ihre Habitateigenschaften werden nicht beeinträchtigt. Für die gegebenenfalls betroffenen Arten ist das Ausweichen in geeignete Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft möglich, wenn die Baumaßnahmen - wie es die einschlägigen Gesetze und Vorschriften vorgeben - außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchgeführt werden und Baumfällungen außerhalb der Vegetationszeit stattfinden (der aktuelle Plangeltungsbereich ist gehölzfrei).

Durch den Bau der Einfamilienhäuser und Verkehrsflächen kommt es zum Verlust von Wirtschaftsgrünland. Als südlicher Abschluss des Baugebietes neu entstehen soll eine Grünzone mit Anpflanzungen, wie es bereits im Flächennutzungsplan – 1. Änderung 2016 – vorgesehen war. Für die im direkten Umfeld des Plangeltungsbereiches (im Nordwesten) vorhandene Kiefern, die wegen ihrer Größe unter dem Schutzstatus der Baumschutzsatzung der Stadt Kemberg stehen, ist im Fall des Verlustes für Ersatz zu sorgen, der vorzugsweise an Ort und Stelle geleistet werden sollte.

Um eine interne Durchgrünung des neuen Wohnstandortes zu gewährleisten, wird die Bebaubarkeit mit Nebenanlagen, Garagen und Carports begrenzt, was gleichzeitig auch zu einem harmonischen Erscheinungsbild der einsehbaren Grundstückbereiche beiträgt. Da nur Einzelhäuser gebaut werden sollen, kommt es nicht zu überdimensionierten Baukörpern, die den örtlichen Gesamteindruck dominieren würden. Zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen sollen nach Süden, entlang der Grenzen des Plangeltungsbereiches innerhalb der dort festgesetzten privaten Grünfläche Hecken angelegt werden und ebenso an der südwestlichen Plangebietsgrenze.

Hinweise:

Nach § 39 Abs. 5 Ziff.2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

6.6 Altlasten/Ablagerungen

Im Plangebiet sind der Stadt Kemberg keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG[11]) bekannt. Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

6.7 Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grubenweg" ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden könnten. Eine Notwendigkeit der Überprüfung auf Kampfmittel besteht aufgrund der Kenntnislage der Stadt Kemberg daher nicht.

Unabhängig davon können Kampfmittelfunde jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden. Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

6.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Grubenweg" befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Kemberg keine Bau- oder Kunstdenkmale sowie keine archäologischen Denkmale.

[11] BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt geregelt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Erhaltungspflicht unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um archäologische oder bauarchäologische Funde handelt, sind diese zu erhalten und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG[12]), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg" wirken derzeit keine relevanten Geräuschimmissionen ein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext vorliegenden Bebauungsplanes werden als gewahrt angesehen.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das Allgemeine Wohngebiet gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Da es sich um eine Planung unmittelbar angrenzend an eine wohngebietstypische Ortslage handelt, ist mit Emissionen durch die Wohnnutzung und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören, zu rechnen. Diese sind nach dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme im normalen Umfang hinzunehmen und führen erfahrungsgemäß zu keiner Einschränkung der hier geplanten Nutzungen.

Abwägungsrelevante Belastungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Lage abseits stark befahrener Hauptverkehrsstraßen auszuschließen. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Verkehrslärms kann davon ausgegangen werden,

[12] BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

dass aus der wohngebietsbezogenen Nutzung der Flächen keine signifikant erhöhte verkehrliche Frequentierung resultiert. Somit wird es aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes im in Rede stehenden Bereich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen durch Verkehrslärm kommen.

Es befindet sich in der Umgebung keine Anlage, welche nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist.

6.10 Bergbau/Altbergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes[13] unterliegen, werden durch die Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Randbereich des ehemaligen Braunkohletagebaus "Robert Hoffnung" bei Bergwitz.

Der ehemalige Tagebau Bergwitz (1908 – 1955) gehört zum Bergbau ohne Rechtsnachfolge und unterliegt nicht der Verantwortung der LMBV mbH. Die Restlochsohle im Bereich des Bergwitzsees liegt in etwa bei 46,50 m NN.

Im Juli 1955 wurde die Wasserhaltung des Tagebaus Bergwitz eingestellt. Im Jahr 1959 hatte der Wasserspiegel das Niveau + 66,20 m NN und damit das Grundwasserniveau vor Beginn des Bergbaus 1908 erreicht, sodass der Grundwasserwiederanstieg seitdem abgeschlossen ist. Die Sanierung des Tagebaurestlochs (Sprengungen und Böschungsabflachungen) erfolgte im Zeitraum von 1979 bis 1982. Die Böschungsabflachungen wurden auch südwestlich des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

Einflüsse durch untertätigen Altbergbau sind nicht bekannt. Ein Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln (Blindgänger o. ä.) liegt nicht vor.

Hinweise:

- Am 07.01.1958 ereignete sich eine Böschungsrutschung an der Nordböschung des Bergwitzsees. Der betroffene Böschungsbereich befindet sich unmittelbar im Bereich des geplanten Baugebietes. Es handelt sich bei der Böschung um eine gewachsene Böschung.
- Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vorliegenden Unterlagen wurde die Böschung saniert. Eine Standsicherheitsuntersuchung oder -einschätzung liegt für den Böschungsbereich nicht vor. Die Gesamthöhe der Böschung von GOK bis zum Seegrund liegt bei etwa 20 m. Auf Grund der nicht vorhandenen Standsicherheitsuntersuchung für den Bereich des Bebauungsplanes wird empfohlen, dass der Abstand der Bebauung zur Böschungsoberkante mindestens 20 m betragen sollte. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands sollte eine Einschät-

[13] BBergG – Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760)

zung zur Standsicherheit der Böschung bei Bebauung nahe der Böschungsoberkante von einem Sachverständigen für Böschungen eingeholt werden.

- Zu berücksichtigen ist, dass im Böschungsbereich (Südwestrand des Plangebietes) keine konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers vorgenommen werden darf. Eine Durchfeuchtung kann sich negativ auf die Böschungsstabilität auswirken.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg"	**1,00 ha**	**100 %**
- Baugebiete Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,81 ha	81,00 %
- Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,09 ha	9,00 %
- Grünflächen private Grünflächen	0,10 ha	10,00 %

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN/BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Ergänzung des Wohnraumangebotes in der Stadt Kemberg, vorliegend im Ortsteil Bergwitz, ist ein Anliegen von hohem Rang und steht, wie in der vorstehenden Begründung ausgeführt, im Interesse der Allgemeinheit. Grundsätzlich besteht dabei der Wunsch nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept in Form einer maßstäblichen Ergänzung der Baustrukturen und damit der Arrondierung des Siedlungsgebietes des Ortsteils Bergwitz an seinem südlichen Rand, im Übergang zu den landschaftsprägenden Grünräumen.

Die hohe Lagequaltität des Bebauungsplanstandortes soll sich auch mit einer grundsätzlich maßstäblich-baulichen Gestaltung widerspiegeln, woraus das Erfordernis entsteht, mit dem Instrument bauordnungsrechtlicher Festsetzungen grobe Verunstaltungen zu vermeiden und damit einer gewissen städtebaulichen Wertigkeit Rechnung zu tragen. Die baugestalterischen Festsetzungen regeln somit Fragen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben und setzen in Form gestalterischer Festlegungen das Ziel, die Entwicklung der neuen "Wohnadresse", insbesondere im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild der Baugrundstücke zu sichern.

Dabei beruhen die Festsetzungen baugestalterischer Art auf der Analyse des die Umgebung des Plangebietes signifikant prägenden Bestandes sowie dem gewollten städtebaulichen Konzept. Es sollen so in unterschiedlicher Form für die Grundstückseinfriedung charakteristische Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet, Flexibilität ermöglicht und Uniformität vermieden werden.

8.1 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

Um in konsequenter Weise den Fokus der Wahrnehmung auf das jeweilige (Wohn-)Gebäude zu lenken, unterliegen die Einfriedungen gestalterischen Reglementierungen. Dies sichert für die Grundstücke aller Teilbereiche ein gesamtharmonisches Erscheinungsbild. Einfriedungen sind so zurückhaltend wie möglich, im Sinne eines offenen, transparenten und freien Erscheinungsbildes zu gestalten. Die als zulässig definierten Einfriedungsarten, in Kombination mit Bepflanzungen sowie die Begrenzung der maximalen Einfriedungshöhe, zielen auf eine vom öffentlichen Bereich wahrnehmbare Vorgartengestaltung ab.

Da Einfriedungen eine untergeordnete Funktion im gesamtstrukturellen Gefüge erfüllen, sollen diese, wie vorgenannt, nicht im Fokus der Wahrnehmung stehen, so dass historisierende Elemente und überladene Ornamentik in Verbindung mit der Einfriedungsgestaltung ebenso wenig zulässig sind, wie Mauern, Kunststoff- oder Holzzäune.

8.2 Formale Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen/baugestalterischen Festsetzungen

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen dieser baugestalterischen Festsetzungen durchführt oder wer einer aufgrund dieser ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten stellen einen Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und somit gegen die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dar und werden gemäß § 85 BauO LSA geahndet.

Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafürsprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht entgegenstehen und die Genehmigung nicht durch andere geltende Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorverkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Parzellierung der Ver-

kehrsflächen in neuer Zuordnung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

9.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

9.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen ist durch die Stadt Kemberg gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich aus der Verkehrserschließung des Baugebietes gegenwärtig keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen. Die Planung und Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen und Wegen, einschließlich deren Entwässerungsanlagen, Beleuchtung und privatem Grün, wird kostenseitig durch ein Erschließungsträger getragen. Hierfür wird zwischen Stadt und Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Kemberg ausgeschlossen.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Sämtliche Verfahren sind auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht erforderlich. Angestrebt werden im Bedarfsfall vertragliche Vereinbarungen sowie Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils

Der Ortsteil Bergwitz und im besonderen Maße der südliche Siedlungsbereich entlang des Grubenweges entwickelt sich hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur positiv und der Straßenraum erhält durch die Wohnbebauung einen stärkeren Ortslagenbezug. Damit entsteht ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion im Ortsteil Bergwitz.

10.2 Ortsbild

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen können im Rahmen des Vollzuges eine maßstäbliche, baulich weiterentwickelte Abrundung des Ortsteils im Übergang zum Landschaftsraum des Bergwitzsees mit angemessener baulicher Dichte entstehen.

10.3 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Die Wünsche der Bevölkerung nach eigentumsbasierten Wohnformen entsprechend ihrer Lebensentwürfe erhalten mit vorliegendem Bebauungsplan im Ortsteil Bergwitz ein angemessenes Angebot. Die Lage des Wohnstandortes mit Bezug zum angrenzenden Landschaftsraum bietet Wohnumfeldqualitäten, die eine interessante Wohnlage zur Befriedigung des Eigenbedarfs darstellen dürften.

11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 "Wohnbebauung Grubenweg" gemäß § 13b BauGB, Stadt Kemberg, OT Bergwitz hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 05.08.2021 bis 07.09.2021 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 13.12.2021 durch den Stadtrat der Stadt Kemberg als Begründung gebilligt.

Stadt Kemberg, den .....

.....
Bürgermeister

Anlagen:

- Nutzungsbeispiel, Stand 12.07.2021