



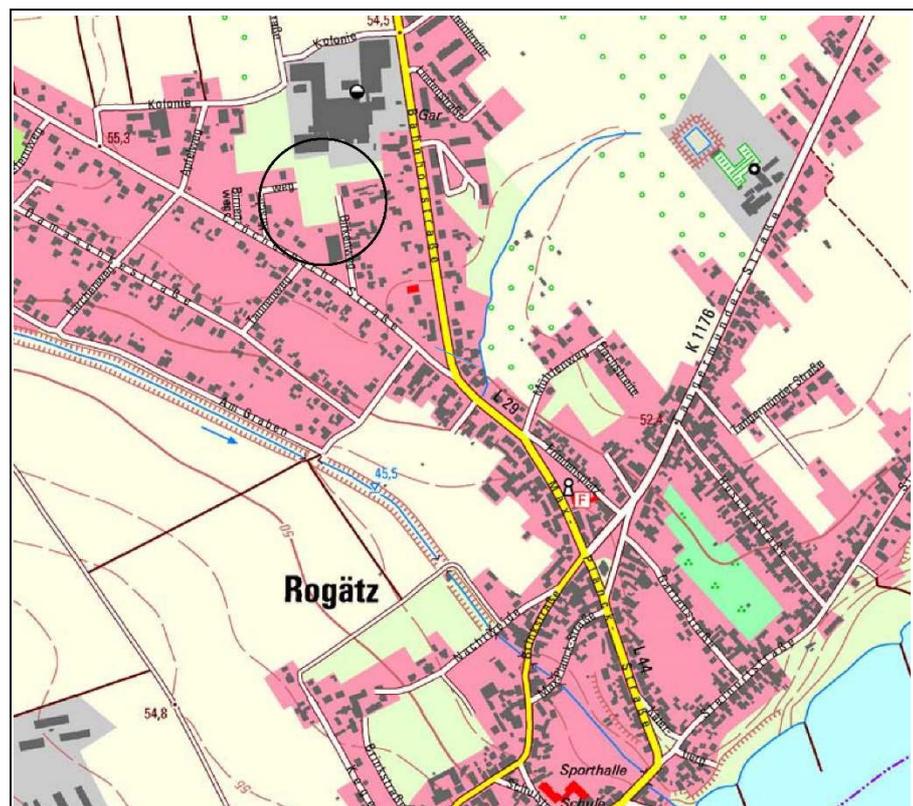
## Bauleitplanung der Gemeinde Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

**Satzung der Gemeinde Rogätz über die Einbeziehung  
des Flurstücks 439 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Rogätz  
in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rogätz**

**Einbeziehungssatzung "Birkenweg"**

**Satzung – Oktober 2019**



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

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

## **Begründung zur Satzung der Gemeinde Rogätz über die Einbeziehung des Flurstücks 439 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Rogätz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rogätz Einbeziehungssatzung "Birkenweg"**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	6
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	7
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1. Erschließung	7
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
4.1. Belange des Umweltschutzes	8
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	10
6. Flächenbilanz	11

## **0. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

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

## **1. Allgemeines**

Die Satzung der Gemeinde Rogätz über die Einbeziehung des Flurstücks 439 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Rogätz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rogätz wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

### **1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sieht für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Rogätz vor allem die Nutzung der umfangreichen Möglichkeiten zur Verdichtung innerhalb der Ortslage vor. Rogätz verfügt aufgrund der historisch durch Garten- und Obstbaubetriebe dominierten Siedlungsstruktur über umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage. Die hier bestehenden Baulücken sind – wie auch das Plangebiet – überwiegend so groß, dass der Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB unterbrochen wird und sogenannte Außenbereiche im Innenbereich entstehen. Hierzu gehört das Flurstück 439 der Flur 6 der Gemarkung Rogätz am Birkenweg, das allseits von Baugebieten umschlossen wird, aber keine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB darstellt. Der Flächennutzungsplan stellt den Südteil des Flurstücks 439 als gemischte Baufläche dar. Der Nordteil soll als Abstandsfläche zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet als Grünfläche erhalten bleiben. An dieser Abgrenzung orientiert sich die vorliegende Einbeziehungssatzung.

Planungsanlass für die Aufstellung der Satzung ist die Absicht einer ortsansässigen Familie auf einer Teilfläche ein Einfamilienhaus zu errichten. Die bauplanungsrechtliche Prüfung hat ergeben, dass eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung der Einbeziehungssatzung sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren soll. Hierdurch wird die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern am Standort ermöglicht. Die Flächen sind durch den Birkenweg erschlossen. Da das Plangebiet einen Außenbereich im Innenbereich darstellt, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB. Die Gemeinde hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da die Erschließung durch den Birkenweg örtlich vorhanden ist und ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossen.

## 1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 3.198 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Rogätz, Flur 6, Flurstück 439 (teilweise)

Das Plangebiet schließt westlich an den Birkenweg an und umfasst eine Grundstückstiefe von ca. 50 Metern.

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, jedoch verworfen, da die neue Bebauung nicht weiter an den Gewerbebetrieb im Norden heranrücken soll als die vorhandene Bebauung.



Luftbild Gemeinde Rogätz

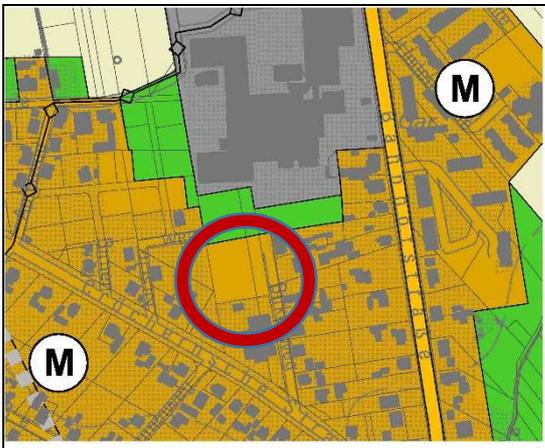
[DOP / 08/2018] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A 18/1-6003861/2012

An das Plangebiet grenzen an:

- im Westen das Einfamilienhausgebiet Alte Obstplantage
- im Süden ein Nahversorgungsmarkt
- im Osten Wohnbebauung und Gärten
- im Norden Freiflächen auf den Grundstücken und nördlich der Gewerbebetrieb der Homann Feinkost GmbH mit einem Lagergebäude

Erhebliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der Nahversorgungsmarkt ist ein Gebietsversorger, der auch in allgemeinen Wohngebieten zulässig ist. Das Plangebiet rückt nicht näher als die bereits vorhandene Bebauung an den Gewerbebetrieb im Norden heran.

### 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist das Plangebiet als Bestandteil der gemischten Baufläche dargestellt. Die Satzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide entwickelt.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes [TK10 2016] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6003861/2012

Die Ziele der Raumordnung sind durch die Entwicklung innerhalb der Ortslage nicht erkennbar betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt als Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben. Diese hat die Satzung als nicht raumbedeutsam eingestuft.

### 1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

#### Nutzung

Die Fläche wurde bis 2009 für den Obstanbau intensiv genutzt. Die Bäume wurden danach beseitigt. Es folgte eine Nutzung als Grabeland, die in Vorbereitung der Nutzung als Wohngebiet eingestellt wurde. Am Birkenweg ist eine Baumreihe vorhanden.

#### Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche (Salmtieflehm-Braunerden) an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Altbohrungen und der GK 25 stehen oberflächlich (kiesige) Sande an, darunter folgen grundwasserstauende Bildungen. Aus den Altbohrungen sind auch Grundwasserstände von weniger als 2 m unter Flur bekannt. Standortkonkrete Nachweise für die Versickerungsfähigkeit werden deshalb empfohlen. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden. Da im Plangebiet große Grundstücke für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen grundsätzlich möglich ist.

#### archäologische Belange

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Die bauausführenden Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des

Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

### Kampfmittel

Für das Flurstück wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz auszuschließen ist, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

## **2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen**

### **2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches**

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches innerhalb der Ortslage Rogätz ist erforderlich, um Baugrundstücke für Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ortslage wird durch die Bebauung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgerundet. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

### **2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung**

Der Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die im Süden, Osten und Westen benachbarte Bebauung geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet.

Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- Dorfgebiet/ Mischgebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine einheitliche straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist.

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

### **2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

Die betroffenen Bereiche sind derzeit weitgehend unversiegelt. Sie wurden als Grabeland und vorher zum Obstanbau genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern am Westrand des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 338 m<sup>2</sup> Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

## **3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange**

### **3.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB),
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB),
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über den Birkenweg. Die Grundstücke können über Zufahrten an den Birkenweg angeschlossen werden. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Nach Mitteilung des WWAZ befindet sich im Birkenweg eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ. Ein Anschluss des Plangebietes ist möglich. Über die Leitungsverläufe der Trinkwasserhausanschlüsse wird im Antragsverfahren zur Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse entschieden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Hausanschlüsse geklärt.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Gebiet sind gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom sicherlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaß-

nahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Im Birkenweg verläuft ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. Für die geplanten drei Baugrundstücke ist ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich. Die Herstellung der Anschlüsse an die zentrale Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim WWAZ durch die Bauherren zu beantragen. Die Kosten der Herstellung tragen die Antragsteller.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Grundstücksgröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich. Im Birkenweg verläuft ein Niederschlagswasserkanal DN 500 B.

#### **4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**

Die Einbeziehungssatzung hat die folgenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

##### **4.1. Belange des Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rd.Nr.250)

##### Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

##### Abfallbeseitigung

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

##### Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

### Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Bereich der Einbeziehungssatzung sind immissionsempfindliche Wohnnutzungen geplant, die aufgrund der Lage in Gebieten, die durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt werden, einem in dörflichen Bereichen zumutbaren Umgebungslärm ausgesetzt sind. Beurteilungsrelevant sind hierbei die in Gebietsnähe vorhandenen Betriebe Homann Feinkost GmbH im Norden und der NP-Nahversorgungsmarkt im Süden. Der Abstand zum gewerblich genutzten Bereich der Homann Feinkost GmbH im Norden beträgt ca. 50 Meter. Das Betriebsgrundstück wird im benachbarten Bereich durch ein geschlossenes Lagergebäude geprägt, von dem keine erheblichen Lärmbelastungen ausgehen. Der NP-Nahversorgungsmarkt im Süden ist so organisiert, dass die Kundenparkplätze sich westlich des Marktes befinden. Daran westlich angrenzend befindet sich ein Einfamilienhaus. Der Abstand der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude ist deutlich größer als der des vorhandenen maßgeblichen Immissionsortes des bestehenden Einfamilienhauses. Die Lüftungsaggregate des Marktes befinden sich ca. 30 Meter vom Plangebiet entfernt. Erhebliche Lärmbeeinträchtigungen gehen von den Lüftungsaggregaten im Bestand nicht aus. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die hinzukommende Nutzung bestehende Emissionsquellen zu berücksichtigen und die Ausrichtung von Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen so anzuordnen hat, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

### **4.2. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Einbeziehungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust des Biototyps Grabeland (AKD).

#### Anwendung der Eingriffsregelung

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

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biototypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biototypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biototypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Der Bewertung wurden die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeiten zu Grunde gelegt.

<b>Ausgangszustand</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- Grabeland (AKD)	6	2.917 m <sup>2</sup>	17.502
- Lagerplatz (VPX)	2	281 m <sup>2</sup>	562
<b>Ausgangszustand</b>		<b>3.198 m<sup>2</sup></b>	<b>18.064</b>
<b>Planzustand</b>			
- bebaute Fläche drei Einfamilienhäuser mit je ca.200 m <sup>2</sup>	0	600 m <sup>2</sup>	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weitfugiges Pflaster) je Einfamilienhaus ca. 100 m <sup>2</sup>	3	300 m <sup>2</sup>	900
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1.960 m <sup>2</sup>	11.760
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	338 m <sup>2</sup>	5.408
<b>Planzustand</b>		<b>3.198 m<sup>2</sup></b>	<b>18.068</b>

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von 5 Metern auf insgesamt ca. 338 m<sup>2</sup> kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Einbeziehungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

#### Arten- und Biotopschutz

Im Einbeziehungsbereich selbst ist der Biototyp Grabeland bzw. ehemals Ertragsobstplantage vorhanden. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich zugehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Baumaßnahmen sollten außerhalb der Brut- und Setzzeiten begonnen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

#### **5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht gegeben.

**6. Flächenbilanz**

Größe des Einbeziehungsbereiches	3.198 m <sup>2</sup>
Heckenanpflanzung	338 m <sup>2</sup>

Gemeinde Rogätz, Oktober 2019