



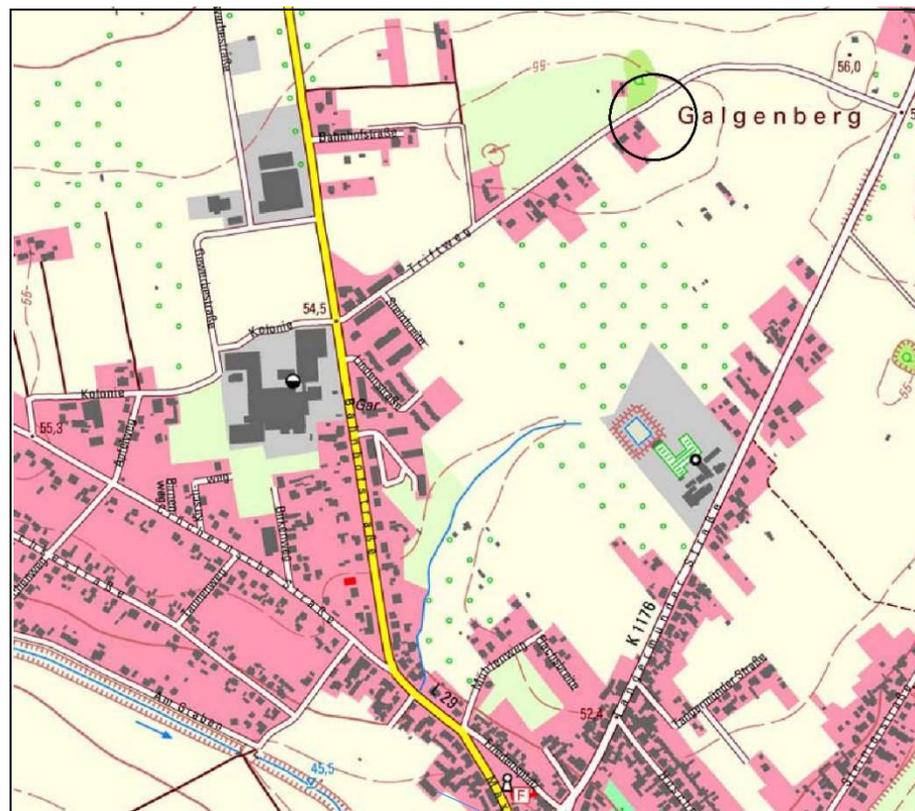
Bauleitplanung der Gemeinde Rogätz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

**Satzung der Gemeinde Rogätz über die Einbeziehung der Flurstücke
72/9 (teilweise) und 681/71 (teilweise) der Flur 5, Gemarkung Rogätz
in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rogätz**

Einbeziehungssatzung "Triftweg II"

Satzung – Juli 2022



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

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

Begründung zur Satzung der Gemeinde Rogätz über die Einbeziehung der Flurstücke 72/9 (teilweise) und 681/71 (teilweise) der Flur 5, Gemarkung Rogätz in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rogätz Einbeziehungssatzung "Triftweg II"

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	4
1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	7
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	7
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	7
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	8
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	8
3.1. Erschließung	8
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
4.1. Belange des Umweltschutzes	9
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	10
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	11
6. Flächenbilanz	12

0. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Gemeinde Rogätz über die Einbeziehung der Flurstücke 72/9 (teilweise) und 681/71 (teilweise) der Flur 5 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

Die Ortslage Rogätz ist aufgrund der historisch durch Garten- und Obstbau dominierten Siedlungsstruktur nur locker bebaut. Viele Bereiche sind nicht eindeutig dem Innen- oder Außenbereich zu zuordnen, da die Baulücken teilweise größer sind als die locker bebauten Grundstücke. Eine solche Siedlungsstruktur liegt am Triftweg in Rogätz vor. Die Flächen südlich des Weges sind im Bestand dichter bebaut und gehören dem Innenbereich an. Für die Flächen nördlich des Triftweges liegt eine Einbeziehungssatzung vor, die rechtsverbindlich diesen Bereich in den Innenbereich einbezieht, sie sind inzwischen weitgehend bebaut. Südlich des Triftweges endet der bauliche Zusammenhang mit dem Triftweg Nr.27 (Flurstück 1036/72).

Planungsanlass für die Aufstellung der Satzung ist die Absicht einer ortsansässigen Familie auf dem Flurstück 681/71 ein Einfamilienhaus zu errichten. Diese Fläche nimmt derzeit nicht mehr am baulichen Zusammenhang teil. Auf dem Flurstück sind Gebäude der ehemaligen gartenbaulichen Nutzung vorhanden. Diese liegen jedoch abseits des baulichen Zusammenhangs entlang des Triftweges.

Um bedarfsgerecht auf der Fläche am Triftweg eine Bebauung zu ermöglichen, ist die Einbeziehung der Teilfläche in den Innenbereich erforderlich. Die Flächen sind durch den Triftweg erschlossen.

Der Triftweg ist bis zum Grundstück Triftweg Nr.27 ausgebaut und verläuft danach als landwirtschaftlicher Weg bis zum Wiesental. Da am Ausbauende keine Wendeanlage vorhanden ist, wird der landwirtschaftliche Weg im Bestand regelmäßig als Erschließungsanlage genutzt. Durch die vorliegende Satzung sollen für die Fläche der Flurstücke 72/9 und 681/71 in einer Tiefe von 50 Meter gemessen vom Triftweg die Voraussetzungen für eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Dabei ist der Verlauf der Abstoßleitung der K+S Minerals and Agriculture GmbH über das Flurstück 72/9 zu beachten. Die Gemeinde Rogätz hat

sich für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung entschieden, um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen. Der Bereich der Einbeziehung umfasst eine Fläche von ca. 2.146 m². Die Satzung dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

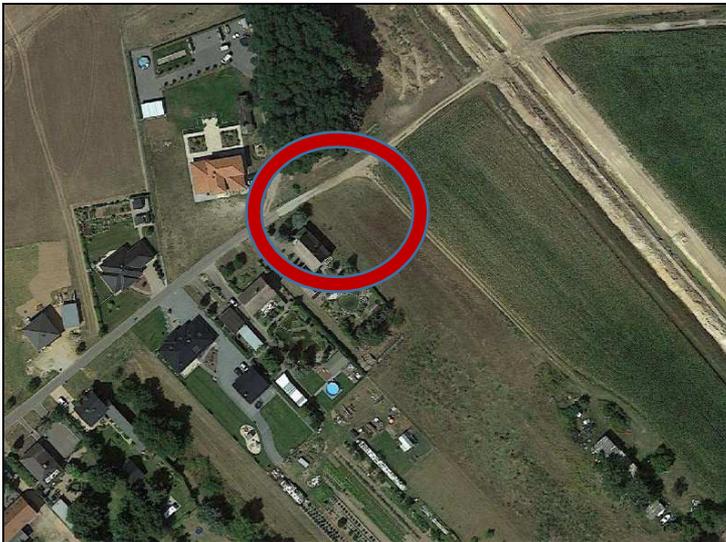
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 2.146 m². Hinzu kommt die Kompensationsfläche von 100 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Rogätz, Flur 5, Flurstücke 72/9 (teilweise) und 681/71 (teilweise)

Das Plangebiet schließt südöstlich an den Triftweg an und umfasst eine Grundstückstiefe von ca. 50 Metern.

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, jedoch verworfen, da auf dieser Fläche erhaltenswerte Gehölzbestände vorhanden sind.



Luftbild Gemeinde Rogätz

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

An das Plangebiet grenzen an:

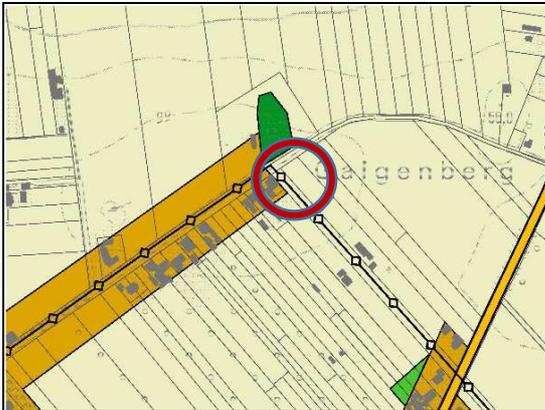
- im Westen das Einfamilienhausgebiet am Triftweg
- im Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden der Triftweg und nördlich davon Gehölzbestände

Erhebliche Konflikte mit benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist das Plangebiet bisher nicht als Baufläche dargestellt. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn. 118b zu § 34 führt an "Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind." Die Einbeziehungssatzung unterliegt nicht dem Entwicklungserfordernis nach § 8 Abs.2 BauGB. Dieses gilt nur für Bebauungspläne. Gleichwohl muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist gegeben. Die am Triftweg vorhandene Einfamilienhausbebauung wird städtebaulich geordnet weiterentwickelt.

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen entstehen durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nicht. Vorhandene Erschließungsanlagen werden für die Bebauung genutzt.



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

Ziele der Raumordnung

Satzungen nach § 34 BauGB fallen gemäß dem Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 unter die nicht raumbedeutsamen Planungen. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert und ergänzt. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

standortkonkrete Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgesetzten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung. Konflikte sind mit diesem Planungsziel nicht erkennbar. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist für das Plangebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsfestsetzung enthalten.

Rogätz ist als teilfunktionales Grundzentrum vorgesehen. Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

Die Einbeziehungssatzung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.4. Nutzung, Bodenverhältnisse

Nutzung

Die Fläche ist als Ackerfläche Bestandteil des Feldblocks DESTLI0509120184.

vorhandene Leitungen

Über das Flurstück 72/9 verläuft die Abstoßleitung der K+S Minerals and Agriculture GmbH ausgehend von der östlich der Halde 1 gelegenen Sohlwasserreinigung zur Elbe. Hierfür wurde eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, in der Planzeichnung der Satzung vermerkt.

Versickerungsbedingungen

Nach dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche (Salmtieflehm-Braunerden) an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet sind. Gemäß der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie und Bergwesen stehen oberflächennah kiesige Sande des Warthe - Stadials der Saale-Komplexes an. Nach den vorliegenden Daten ist Grundwasser erst in Tiefen > 5 Meter unter Flur zu erwarten. Eine ca. 130 Meter südwestlich gelegene Bohrung

(Landesbohrdatenbank 3636/GL/14) wies unter Sanden in 1,5 Meter Tiefe schluffige Beckensedimente größerer Mächtigkeit nach. 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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Bereich des Vorhabens ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal (Rogätz Fundplatz 27). Dabei handelt es sich um einen über Einzelfunde bekannten archäologischen Fundplatz, der anhand der Funde in das Neolithikum und in die vorrömische Eisenzeit datiert werden kann. Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn durch Auflage in der Baugenehmigung gewährleistet ist, dass der konkrete Beginn der Erdarbeiten mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abgestimmt wird, damit die Fläche des Bauvorhabens in Augenschein genommen werden kann.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke 72/9 und 681/71, Flur 5, Gemarkung Rogätz festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifender Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Sofern eine Überprüfung durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen soll, sind dem Rechtsamt unter Benennung des Aktenzeichens S126/2022 folgender Unterlagen zweifach und in Papierform vorzulegen: Beschreibung der Maßnahme, Auflistung der Flurstücke nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer (mit Benennung der Eigentümer), Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche, Detailkarten mit erkennbarer und lesbarer Bezeichnung nach Flur/Flurstück einschließlich deren Grenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine längere Bearbeitungszeit zu erwarten ist.

Wenn aus zeitlich oder technischen Gründen eine private Räumfirma auf eigene Kosten die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma erforderlich. Hierzu sind vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über das Rechtsamt des Landkreises Börde mit Benennung des Aktenzeichens 5126/2022 vorzulegen: Bauherr, Auftraggeber mit vollständiger Anschrift, Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten, zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren, Zeitraum der Maßnahme, Ort/Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken, vorhabenbezogenes gegebenenfalls digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) gegebenenfalls mit Trassenverlauf, in gut leserlichen Maßstab, Angabe verantwortlicher Personen mit Vorlage (in Kopie) entsprechendem Befähigungsnachweis. Den für dieses Aufgabengebiet autorisierten Firmen ist der Verfahrensweg bekannt.

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 in der Ortslage Rogätz ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt teilweise vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Ortslage wird durch die Bebauung städtebaulich geordnet ergänzt. 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 Westen benachbarte Bebauung geprägt. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet mit geringer Baudichte. 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:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschossflächenzahl 0,2
- 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. Zusätzlich festzusetzen waren das Leitungsrecht für die Abstoßleitung der K+S Minerals and Agriculture GmbH und die Flächen für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit weitgehend unversiegelt. Sie werden als Ackerflächen genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern am Südrand des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind ca. 100 m² Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Sie befindet sich außerhalb des Einbeziehungsbereiches auf den jeweils angrenzenden Flurstücken.

Sollte gemäß der eröffneten Möglichkeit in der textlichen Festsetzung von der Lage abgewichen werden, so ist mit der Baugenehmigung eine verbindliche und flächenscharfe Konkretisierung / Anpassung vorzunehmen und diese konkretisierte / angepasste Fläche in der Baugenehmigung als Nebenbestimmung verbindlich festzusetzen. Dementsprechend muss diese konkretisierte/ angepasste Fläche mit dem Antrag auf Baugenehmigung eingereicht werden.

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 (Grundsatz)

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über den Triftweg. Das Grundstück kann über eine Zufahrt an den Triftweg angeschlossen werden. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Inwieweit ein Ausbau des Triftweges durch den begünstigten Grundeigentümer erfolgt, ist gegebenenfalls durch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rogätz und den Bauherren zu prüfen.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Im Triftweg verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 PVC. Ein Anschluss des Plangebietes an diese Trinkwasserleitung ist möglich. Der Anschluss ist beim WWAZ zu beantragen.

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.

Das Telekommunikationsnetz in der Gemeinde Rogätz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen im Gebiet sind voraussichtlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. 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). Vor dem Plangebiet befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation DN 200 Stz endet in einem Abstand von ca. 20 Meter zum Plangebiet im Bereich des Grundstückes Triftweg 27. Die technische Ausführung des Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist im Rahmen der Antragstellung beim WWAZ festzulegen. Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem WWAZ erforderlich. Der Bauherr sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

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 m² ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich.

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-Abmann 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. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt.

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 Biotoptyps Acker (A1).

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

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt. Der Bewertung wurden die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeiten zu Grunde gelegt. In die Berechnung sind der Einbeziehungsbereich und die Kompensationsfläche einzubeziehen. Die beurteilungsrelevante Gesamtfläche beträgt somit 2.246 m².

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Acker (Al)	5	2.246 m ²	11.230
Ausgangszustand		2.246 m ²	11.230
Planzustand			
- bebaute Fläche Einfamilienhaus im Einbeziehungsbereich 2.146 m ² x (GRZ 0,2)	0	429 m ²	0
- zusätzlich versiegelt durch Zufahrt, Zuwegung zum Haus etc. (weidfugiges Pflaster) 2.146 m ² x GRZ-Überschreitung bis 0,3	3	215 m ²	645
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1.502 m ²	9.012
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	100 m ²	1.600
Planzustand		2.246 m ²	11.257

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen in einer Breite von 3 Metern auf insgesamt ca. 100 m² 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 Biotoptyp Acker (intensiv genutzt) 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, europäische Vogelarten oder andere nach Rechtsverordnung geschützte Arten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als an den Siedlungsbereich angrenzende 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

Gesamtfläche	2.246 m ²
Größe des Einbeziehungsbereiches	2.146 m ²
Heckenanpflanzung	100 m ²

Gemeinde Rogätz, Juli 2022