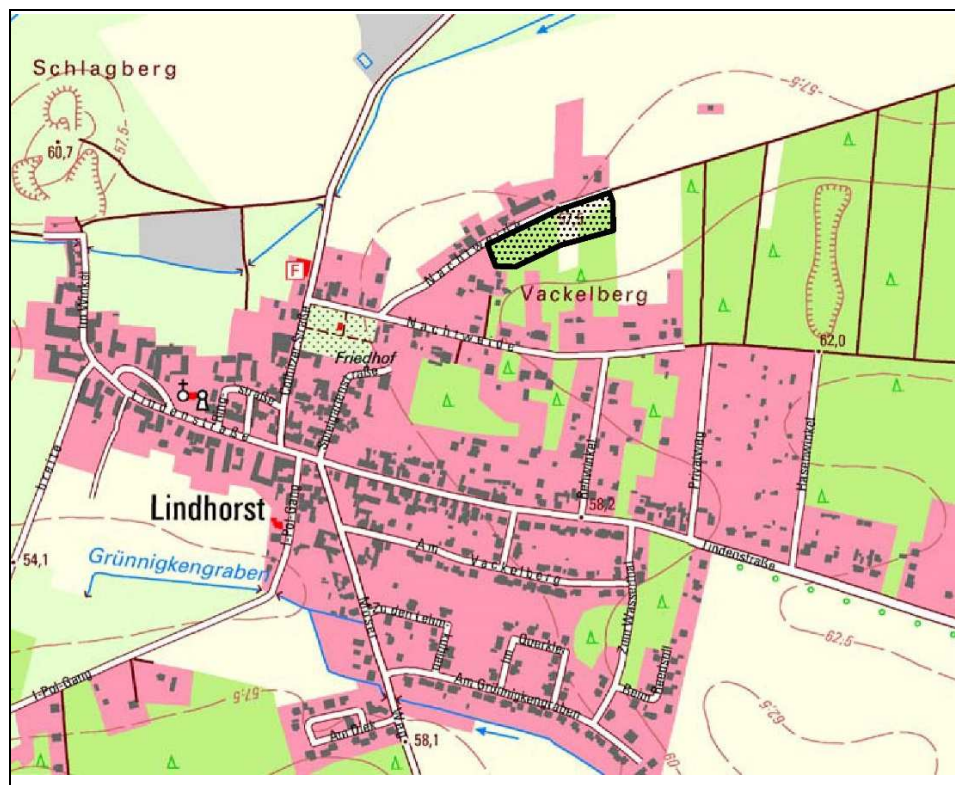




**Satzung der Gemeinde Colbitz nach § 34 Abs.4 Nr.1  
(Abgrenzungssatzung) und Nr.3 (Ergänzungssatzung) des Bau-  
gesetzbuches (BauGB) "Südlich Nachtweide" Ortsteil Lindhorst**

**SATZUNG**

September 2017



TK 10 / 08/2012 © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18/1-6003861/2012

## **Begründung zur Satzung der Gemeinde Colbitz nach § 34 Abs.4 Nr.1 (Abgrenzungssatzung) und Nr.3 (Ergänzungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) "Südlich Nachtweide" Lindhorst**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung des Ergänzungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenverhältnisse	4
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	5
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	6
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	6
3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1. Erschließung	6
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
4.1. Belange des Umweltschutzes	8
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	8
4.3. Belange der Forstwirtschaft	13
5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange	14
6. Flächenbilanz	14

## **0. Rechtsgrundlage**

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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**

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

Die Ergänzungssatzung "Südlich Nachtweide" im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz befindet sich im Norden von Lindhorst. Der Straßenzug der Nachtweide besteht aus zwei Straßenführungen, die den Wackelberg (in der topografischen Karte als Vackelberg bezeichnet) in Ost-West-Richtung queren bzw. am Nordrand verlaufen. Beide Straßenabschnitte sind locker bebaut. Der nördliche Straßenverlauf ist überwiegend nur auf der Nordseite bebaut. Hier wurde im Jahr 1999 die Abrundungssatzung Nr.1 "Nachtweide Lindhorst" aufgestellt in der Teile des Flurstücks 334/7 in den Innenbereich einbezogen wurden.

Die Gemeinde Colbitz strebt an, den Wohnbauflächenbedarf in Colbitz und Lindhorst entlang den vorhandenen Erschließungsanlagen zu decken. Hierzu gehört eine Bebauung der Südseite des Nordabschnittes der Nachtweide.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide sah im Entwurf für Lindhorst bauliche Erweiterungsflächen südlich der Lindenstraße vor, die sich jedoch im Landschaftsschutzgebiet befinden und daher von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgenommen wurden. Zu den wenigen bilanzierten innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten gehört das vorliegende Plangebiet der Ergänzungssatzung, dass im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die vorliegende Planung entspricht den Planungszielen der Verbandsgemeinde Elbe-Heide zur generellen Wohnbauflächenentwicklung in Lindhorst.

Für den Ortsteil Lindhorst wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein Eigenbedarf von 17 Bauplätzen ermittelt. Das Plangebiet deckt einen Teil dieses Eigenbedarfs. Die Ergänzung der baulich nutzbaren Flächen auf der Südseite des Nordabschnittes der Nachtweide ermöglicht die Entwicklung von ca. vier Einfamilienhäusern. Konkrete Bauabsichten bestehen derzeit von einem ortsansässigen Grundeigentümer.

Der Nordabschnitt der Nachtweide ist auf der Nordseite bis zum Ende der vorliegenden Ergänzung bebaut. Der Ergänzungsbereich rundet die Ortslage sinnvoll und unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen ab. Er umfasst eine Tiefe von in der Regel 30 Metern von der Erschließungsstraße und somit erschlossene Flächen.

Die Nachtweide wird derzeit nicht durch eine geordnete Wendeanlage abgeschlossen. Dies soll durch die Aufnahme einer zusätzlichen Fläche für einen Wendehammer gewährleistet werden. Die Flächen sind derzeit teilweise gehölzbestanden und als Wald einzustufen. Sie sind nicht Bestandteil größerer forstwirtschaftlicher Flächen, sondern sind eine Nutzungsmischung aus Wohnbauflächen, Wochenendhäusern und Waldflächen.

Im Innenbereich der Ortschaft Lindhorst stehen derzeit keine geeigneten Flächen für eine weitere bauliche Verdichtung zur Verfügung, so dass die Ergänzung der Ortslage zur Deckung des Eigenbedarfes erforderlich ist.

## **1.2. Abgrenzung des Ergänzungsbereiches**

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, umfassen eine Fläche von ca. 5.263 m<sup>2</sup>. Auf Grundlage der Bauabsichten und der vorhandenen großzügigen Parzellierung ist mit der Errichtung von vier Einfamilienhäusern zu rechnen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Colbitz, Flur 17 Flurstücke: 138/27 und 522, 523, 524 (jeweils teilweise),  
Flur 4 Flurstücke 1044/179 (teilweise) und 1189/179 (teilweise)

Der Ergänzungsbereich grenzt im Norden und Westen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Die Ergänzungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele der Raumordnung sind nach planerischer Einschätzung durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat die Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft.

## **1.4. Bodenverhältnisse**

Für die Bebauung im Änderungsbereich ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Sand-Rosterden an.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für das Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

### Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 ist eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen erforderlich. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m  $\pm$ 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung.

Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte in Planung und Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben weitgehend auszuschließen.

#### Kampfmittel

Für die Flurstücke konnte keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht ausgeschlossen werden kann, 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.

#### archäologische Belange

Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein bekanntes archäologisches Denkmal (Colbitz Fundplatz 41, Siedlung Mittelalter). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

#### Grundwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorzugsweise versickert werden. Nach Kenntnisstand des Landesamtes für Geologie und Bergwesen erscheint dies grundsätzlich möglich. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt eingeholt werden.

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

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

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches ist erforderlich, um bedarfsgerecht 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. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung weder Vorhaben zulässig noch vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

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

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen. 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 ergebender Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- reine oder allgemeine Wohngebiete
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- zwei Vollgeschosse

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der vorhandenen Prägung der Umgebung ist ausreichend.

Gemäß § 34 Abs.5 Satz 2 BauGB können in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB aufgenommen werden. Dies ist vorliegend für zwei Sachverhalte erforderlich:

- für die Sicherung einer geordneten Wendeanlage am Ende des ausgebauten Abschnittes der Nachtweide  
Hierfür wurde eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- für eine Zuwegung zu den rückwärtigen, nicht baulich nutzbaren Bereichen der Flurstücke 1044/179 und 1189/179 der Flur 7  
Hierfür wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Hinterliegergrundstücke zu belasten ist.

Hierdurch wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gewährleistet.

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

Die Flächen des Ergänzungsbereiches sind derzeit unbebaut. Sie sind überwiegend mit einem naturfernen Kiefernforst bestanden und teilweise Grünfläche. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## **3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung,

- 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 Ergänzungsbereich der Satzung erfolgt über die Nachtweide. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung und der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ).

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist möglich. In der Straße Nachtweide verläuft eine Trinkwasserleitung DN50 PE-HD. Im hinteren Bereich des Plangebietes (Teilfläche vom Flurstück 1189/179) verläuft nur ein Trinkwasserhausanschluss zum Grundstück Nachtweide Nr.17a. Die Anschlussmöglichkeit muss im Zuge des Antragsverfahrens beim WWAZ nochmals geprüft werden. Die Anschlüsse müssen beim WWAZ beantragt werden.

Für die geplanten Baugrundstücke im Bereich der Flurstücke 138/27, 522, 523, 524 besteht die Möglichkeit, an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Dieser Kanal endet im Bereich des Flurstücks 524. Für die Grundstücke im hinteren Bereich (Teilflächen aus 1044/179 und 1189/179) wird ein Anschluss aufgrund der geringen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals problematisch. Technisch besteht die Möglichkeit, die Grundstücke über ein Druckleitungssystem anzuschließen. Jedoch sind dazu Änderungen am vorhandenen Leitungsbestand erforderlich. Die abwasserseitige Erschließung dieser Grundstücke ist daher nur über eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem WWAZ möglich. Zu der erforderlichen Abstimmung muss sich der Bauherr rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Grundstücke können an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Bauantragsstellung. Die Versorgung mit Elektroenergie basiert auf der Grundlage der gültigen Anschlussverordnung.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Die Grundstücke können an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Bauantragsstellung.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Ein Anschluss ist rechtzeitig bei der Deutschen Telekom mindestens drei Monate vor Beginn von Baumaßnahmen zu beantragen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Die Behälter sind am Abfuhrtag an der Nachtweide bereitzustellen. Die Fläche für die Wendeanlage am Ende des Ausbauabschnittes der Nachtweide wurde für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Colbitz. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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

Die Ergänzungssatzung hat 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.

###### 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 Gemeinde 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. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmimmissionen verbunden, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 überschreiten.

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

Die Ergänzungssatzung 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 der Biotoptypen Grünland und Kiefernforst.



### Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Modell 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. Die Bewertung wurde jeweils für die vier Teilflächen separat durchgeführt, um eine Zuordnung der Kompensation zu den einzelnen Eingriffen zu ermöglichen.

<b>Flurstück 138/27 Flur 17</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
<b>Ausgangszustand</b>			
- Reinbestand Nadelholz ca.30-40 Jahre (Tabellenwert 10 minus 2)	8	1204 m <sup>2</sup>	9632
<b>Planzustand</b>			
- bebaute Fläche Wohngebäude	0	150 m <sup>2</sup>	0
- sonstige zusätzlich versiegelte Flächen	0	75 m <sup>2</sup>	0
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	979 m <sup>2</sup>	5874
Planzustand		1204 m <sup>2</sup>	5874
<b>verbleibender Eingriff</b>			<b>3758</b>

<b>Flurstück 522, 523, 524 Flur 17</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
<b>Ausgangszustand</b>			
- Reinbestand Nadelholz ca.30-40 Jahre (Tabellenwert 10 minus 2)	8	1464 m <sup>2</sup>	11712
<b>Planzustand</b>			
- bebaute Fläche Wohngebäude	0	150 m <sup>2</sup>	0
- sonstige zusätzlich versiegelte Flächen	0	75 m <sup>2</sup>	0
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1239 m <sup>2</sup>	7434
Planzustand		1464 m <sup>2</sup>	7434
<b>verbleibender Eingriff</b>			<b>4278</b>

<b>Flurstück 1044/19 Flur 4 Ausgangszustand</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- Reinbestand Nadelholz ca.30-40 Jahre (Tabellenwert 10 minus 2)	8	247 m <sup>2</sup>	1976
- Intensivgrünland (GIF)	10	1075 m <sup>2</sup>	10750
<b>Ausgangszustand</b>		<b>1322 m<sup>2</sup></b>	<b>12726</b>
<b>Planzustand</b>			
- bebaute Fläche Wohngebäude	0	150 m <sup>2</sup>	0
- sonstige zusätzlich versiegelte Flächen	0	75 m <sup>2</sup>	0
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1097 m <sup>2</sup>	6582
<b>Planzustand</b>		<b>1322 m<sup>2</sup></b>	<b>6582</b>
<b>verbleibender Eingriff</b>			<b>6114</b>

<b>Flurstück 1189/179 Flur 4 Ausgangszustand</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wert</b>
- Reinbestand Nadelholz ca.30-40 Jahre (Tabellenwert 10 minus 2)	8	795 m <sup>2</sup>	6360
- Halbtrockenrasenbrache (RHX)	15	479 m <sup>2</sup>	7185
<b>Ausgangszustand</b>		<b>1274 m<sup>2</sup></b>	<b>13545</b>
<b>Planzustand</b>			
- Verkehrsfläche Wendehammer	0	172 m <sup>2</sup>	0
- bebaute Fläche Wohngebäude	0	150 m <sup>2</sup>	0
- sonstige zusätzlich versiegelte Flächen	0	75 m <sup>2</sup>	0
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	877 m <sup>2</sup>	5262
<b>Planzustand</b>		<b>1274 m<sup>2</sup></b>	<b>5262</b>
<b>verbleibender Eingriff</b>			<b>8283</b>

Im Plangebiet der Ergänzung entsteht ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 22.463 Wertpunkten. Der Eingriff muss extern kompensiert werden.

Weiterhin ist eine Waldumwandlung erforderlich. Diese bedarf der Genehmigung der Unteren Forstbehörde, die einen Ausgleich im Verhältnis 1:2 fordert.

Für die Flurstücke 138/27 der Flur 17 und 1044/19 der Flur 4 soll die Ersatzaufforstung im Satzungsverfahren vorab geklärt werden. Die Ersatzaufforstung dient gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Für die Flurstücke 522, 523, 524 der Flur 17 und 1189/179 der Flur 4 soll im Satzungsverfahren nur die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt festgesetzt werden. Die Festlegung der Ersatzaufforstung für diese Flurstücke soll in einem gesonderten Verfahren nach dem Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zur Waldumwandlung erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass erst nach Genehmigung einer Waldumwandlung die Flurstücke 522, 523, 524 der Flur 17 und 1189/179 der Flur 4 bebaubar sind.

externe Kompensationsmaßnahmen

<b>Flurstück 138/27, Flur 17, Gemarkung Colbitz</b>	
<p><b>Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt für die im Plangebiet befindlichen Teilflächen des Flurstücks 138/27, Flur 17, Gemarkung Colbitz und Ersatzaufforstung nach Landeswaldgesetz für die gesamten Flurstücke 138/26 und 138/27 (Gesamtfläche 1458 m<sup>2</sup>)</b>                      Entwicklung eine Laub-, Nadelholz Mischwaldes (naturnah) auf stillgelegten Ackerflächen angrenzend an Flurstück 73/1, Flur 1, Gemarkung Samswegen</p>	

		Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
	Bestand			
AI	zeitweise stillgelegter Acker (ist als Ackerfläche zu bewerten)	2.916 m <sup>2</sup>	5	14.850
	Planzustand			
XGV	Mischbestand Nadelholz /Laubholz aus einheimischen Baumarten	2.916 m <sup>2</sup>	12	34.992
	<b>Aufwertung</b>			<b>20.142</b>

Die Flächengröße von 2.916 m<sup>2</sup> wird für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt nicht benötigt. Maßgeblich ist der Waldausgleich nach Landeswaldgesetz, der im Umfang von 2:1 für die gesamten Flurstücke 138/26 und 138/27 berücksichtigt wurde.

**Flurstück 1044/19, Flur 4, Gemarkung Colbitz**

<p><b>Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und Ersatzaufforstung nach Landeswaldgesetz für die im Plangebiet befindlichen Teilflächen des Flurstücks 1044/19, Flur 4, Gemarkung Colbitz</b></p> <p>Entwicklung eines Laubmischwaldes (naturnah) auf 2.644 m<sup>2</sup> Ackerflächen angrenzend an die Kompensationsmaßnahme für die Bundesautobahn A 14 Flurstück 101/1, Flur 2, Gemarkung Colbitz</p>	
--	--

		Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
	Bestand			
AI	intensiv genutzter Acker	2.644 m <sup>2</sup>	5	13.220
	Planzustand			
XQV	Laubmischwald heimischer Baumarten	2.644 m <sup>2</sup>	16	42.308
	<b>Aufwertung</b>			<b>29.084</b>

Im Bereich der Kompensationsmaßnahme 270 K 7014 im Planfeststellungsverfahren der Bundesautobahn A 14 besteht eine Restfläche des Flurstücks 101/1, die sich für eine Aufforstung eignet. 9.200 m<sup>2</sup> der Fläche sind nicht durch Kompensationsmaßnahmen belegt. Hiervon sollen 2.644 m<sup>2</sup> der Ersatzaufforstung nach dem Landeswaldgesetz für die im Plangebiet befindlichen Teilflächen des Flurstücks 1044/19 der Flur 4, Gemarkung Colbitz genutzt werden. Planungsziel ist die Anlage eines Laubmischwaldes aus einheimischen Baumarten des Biotoptyps XQV. Die Flächengröße von 2.644 m<sup>2</sup> wird zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt nicht benötigt. Maßgeblich ist der Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz von 2:1.

Die vorstehenden Maßnahmen sichern den Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz für die Flurstücke 138/26, 138/27 der Flur 17 und 1044/19 der Flur 4. Die Umsetzung der Maßnahmen führt zu einer Aufwertung durch Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt von 60.388 Wertpunkten. Hiermit kann rechnerisch auch der Eingriff auf den Flurstücken 522, 523, 524 der Flur 17 und 1189/179 der Flur 4 ausgeglichen werden. Die Festsetzung weiterer Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt ist für das Plangebiet somit nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ersatzaufforstung nach dem Landeswaldgesetz für die Flurstücke 522, 523, 524 der Flur 17 und 1189/179 der Flur 4 noch nicht gesichert ist. Hierfür stehen weitere Flächen auf dem Flurstück 101/1 der Flur 2, Gemarkung Colbitz zur Verfügung. Die Flächen sind im Rahmen der Genehmigung zur Umwandlung der Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz abschließend festzulegen.

### Arten- und Biotopschutz

Im Ergänzungsbereich selbst ist überwiegend der Biotoptyp Kiefernforst 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 angehörige Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden.

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beginnen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können hierdurch vermieden werden.

### **4.3. Belange der Forstwirtschaft**

Die Untere Forstbehörde weist auf die folgenden Genehmigungserfordernisse hin:

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Südlich Nachtweide" Ortsteil Lindhorst befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Sachsen-Anhalt (LWaldG). Bei den Flurstücken 138/27 und 375/138 der Flur 17 sowie 1044/179 und 1189/179 der Flur 4 in der Gemarkung Colbitz handelt es sich vollständig um Wald. Voraussetzung für eine Bebauung und Nutzung der Flurstücke 138/27 und 375/138 der Flur 17 sowie 1044/179 und 1189/179 der Flur 4 in der Gemarkung Colbitz als Wohnbaufläche ist eine Genehmigung zur Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart nach § 8 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) für die Gesamtfläche der Flurstücke 138/26, 138/27 und 375/138 der Flur 17 sowie im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung "Südlich Nachtweide" gelegene Teilbereiche der Flurstücke 1044/179 und 1189/179 der Flur 4 in der Gemarkung Colbitz. Für eine Umnutzung der Waldfläche auf dem Flurstück 138/26 der Flur 17 in der Gemarkung Colbitz ist ebenfalls eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald nach § 8 LWaldG erforderlich.

Als Ersatz für die erforderliche Waldumwandlung ist eine Ersatzaufforstung bisher nicht mit Wald bestockter Fläche in einem Verhältnis von 1 zu 2 zu erbringen. Für Ersatzaufforstungen sind Genehmigungen zur Erstaufforstung nach § 9 LWaldG erforderlich. Anträge auf Waldumwandlung und Erstaufforstung sind bei der Unteren Forstbehörde (Landkreis Börde) zu stellen. Verfügungsberechtigungen über Waldumwandlungs- und Erstaufforstungsflächen (Eigentumsnachweis, Pacht-, Überlassungs- oder Gestattungsvertrag) sind nachzuweisen. Für die Flurstücke 138/26 und 138/27 der Flur 17 in der Gemarkung Colbitz wurde bereits eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald erteilt. Der Bescheid ist noch nicht bestandskräftig.

An die geplante Wohnbebauung grenzt Wald an. Seitens der Unteren Forstbehörde wird empfohlen, mit Gebäuden einen Abstand zu Wald bestockten Flächen von 30 Metern (in Abhängigkeit der standörtlichen Wuchsleistung) einzuhalten, um Bewirtschaftungerschwernisse und Verkehrssicherungsprobleme im angrenzenden Wald langfristig zu vermeiden sowie eine Gefährdung von Gebäuden und sich darin aufhaltenden Personen auszuschließen.

Durch die Rodung von Waldflächen kann es in angrenzenden Waldbeständen zu Rand- und Folgeschäden kommen. Insbesondere ist mit Schäden durch Windwurf und Windbruch zu rechnen. Nach § 10 LWaldG sind durch Kahlhiebe kahlgeschlagene Waldflächen, infolge Schadenseintritt unbestockte oder abgestorbene Waldflächen sowie Waldflächen, die einen Bestockungsgrad unter 0,4 aufweisen, innerhalb von drei Jahren nach Entstehung wieder aufzuforsten.

Sofern keine Waldumwandlung der Gesamtfläche der Flurstücke 375/138, 1044/179 und 1189/179 erfolgt, sind die Restwaldflächen ordnungsgemäß nach Vorgaben des LWaldG zu bewirtschaften und zu erhalten. Hierzu ist eine Zuwegung zu den Waldflächen zu gewährleisten.

Eine Nutzung von Waldfläche für nicht forstliche Zwecke zum Beispiel als Kompostierung, Lagerplatz, Erholungsfläche (Pool, Spielplatz etc.), Tierhaltung, Stellplatz o.ä. sowie Einzäunung ist unzulässig. Ein freies Betreten der Waldflächen ist zu gewährleisten.

Für Waldbesitzer besteht eine Zwangsmitgliedschaft in der landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft.

## **5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung 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.

Durch einen betroffenen Bürger wurde auf ein bestehendes Niederschlagswassersammelbecken an der Straße Nachtweide hingewiesen. Dieses sei für eine geordnete Entwässerung der Straße zwingend erforderlich. Im Rahmen des technischen Ausbaus des Wendehammers im Plangebiet ist eine geordnete Entwässerung der Straßenflächen zu sichern. Belange des Satzungsverfahrens der Ergänzungssatzung sind hierdurch nicht betroffen.

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

## **6. Flächenbilanz**

Größe des Ergänzungsbereiches: ca. 5.263 m<sup>2</sup>

Gemeinde Colbitz, September 2017