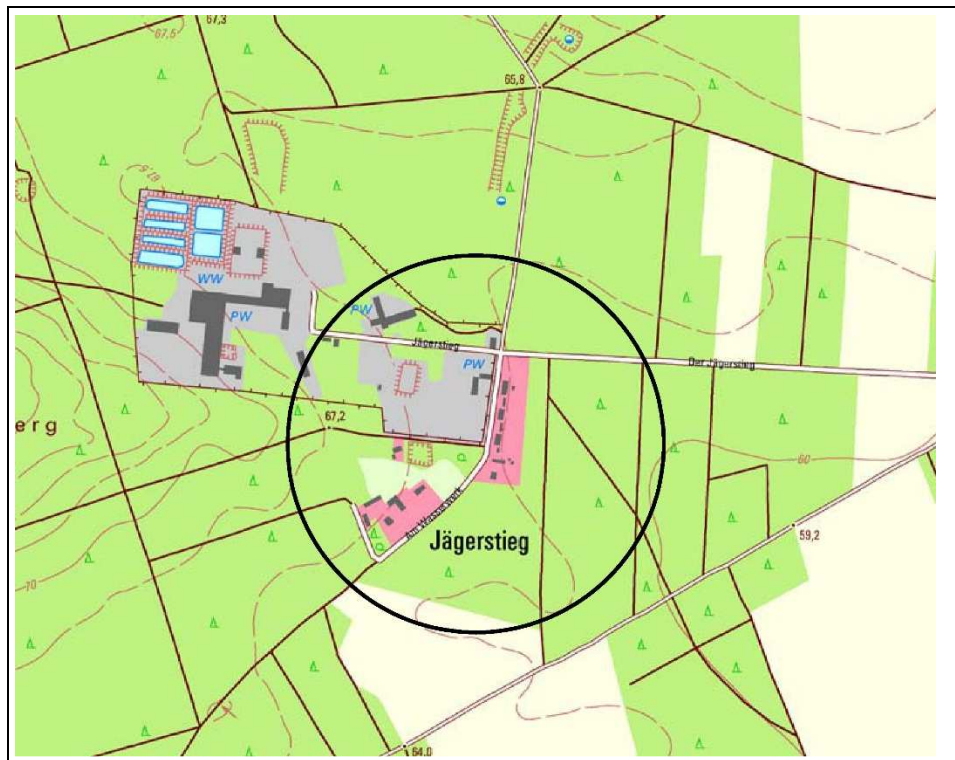




Gemeinde Colbitz
Verbandsgemeinde Elbe - Heide

Satzung der Gemeinde Colbitz nach § 35 Abs.6 des Baugesetzbuches
für den Bereich der Siedlung Am Wasserwerk, Flur 9, Gemarkung Colbitz
Außenbereichssatzung Am Wasserwerk

SATZUNGSBESCHLUSS



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung - Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a / Tel.Nr.039204/911660 Funke.Stadtplanung@web.de

Begründung zur Satzung der Gemeinde Colbitz nach § 35 Abs.6 des Baugesetzbuches für den Bereich der Siedlung Am Wasserwerk, Flur 9, Gemarkung Colbitz - Außenbereichssatzung Am Wasserwerk

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung des zusammenhängend bebauten Bereiches im Außenbereich	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4. Bodenverhältnisse, Wasser	5
2. Begründung der Abgrenzung der Flächen, in denen eine Wohnbebauung zugelassen werden soll	6
2.1. Abgrenzung des Satzungsgebietes, Prüfung der Voraussetzungen nach Satz 3	6
2.2. Prüfung von Beeinträchtigungen sonstiger öffentlicher Belange nach § 35 Abs.3 BauGB	7
2.3. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	8
2.4. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	8
3. Auswirkungen der Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB auf öffentliche Belange	8
3.1. Erschließung	8
4. Auswirkungen der Außenbereichssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	9
4.1. Belange des Umweltschutzes	9
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	10
5. Auswirkungen der Außenbereichssatzung auf private Belange	11
6. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
- 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 Siedlung am Wasserwerk in der Gemeinde Colbitz entstand in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts ca. ein Kilometer westlich der Ortschaft mit Betriebswohnungen für das Wasserwerk Colbitz. Südlich der Siedlung wurden am Jägerstieg Wohnhäuser für Forstbedienstete errichtet. Inzwischen ist das Eigentum der ursprünglichen Betriebs- und Forstwohnungen von den Betrieben abgelöst und an private Besitzer übergegangen. Die Siedlung besteht aus insgesamt sechs Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus an der Straße Am Wasserwerk sowie drei Wohngebäuden am Jägerstieg, insgesamt somit 10 Wohngebäuden. Die Siedlung bildet keinen eigenen Ortsteil aus, sondern wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanes als Siedlungsbereich im Außenbereich bewertet und nicht als Baufläche dargestellt. Gleichwohl handelt es sich um eine städtebaulich geordnete Ansiedlung, die baulich an das großflächige Wasserwerk Colbitz anbindet. Die Siedlung ist über den Straßenzug Am Wasserwerk / Jägerstieg erschlossen. Der zusammenhängend besiedelte Bereich umfasst östlich der Straße die Gebäude Am Wasserwerk 1 bis 7 und westlich der Straße südlich des vorgenannten Bereiches die Grundstücke Jägerstieg 1 bis 3. Zwischenliegend befindet sich das derzeit als Grünfläche genutzte Flurstück 242. Dieses Flurstück ist Bestandteil des durch die Wohnnutzung im Außenbereich geprägten Bereiches, es ist jedoch nicht bebaut. Auf diesem Grundstück soll die Errichtung eines Wohnhauses gegebenenfalls mit Kleintierhaltung ermöglicht werden. An dieser Entwicklung besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, da das Grundstück der Umsiedlung von Einwohnern aus dem Alten Schacht Zielitz dienen soll.

Der Alte Schacht Zielitz befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ohre. Seit der Überspülung des westlichen Deiches der Ohre beim Elbhochwasser ist dieses Gebiet überschwemmungsgefährdet. Die Hochwasserplanungen des Landes Sachsen-Anhalt sehen vor, den gesamten Bereich bis an die Ortschaften Zielitz und Loitsche als Retentionsflächen zu nutzen und den westlichen Ohredeich nicht zu erhöhen. Hierfür ist es erforderlich, die im Gebiet ansässigen Einwohner umzusiedeln. Diese Umsiedlung erfolgt freiwillig, das heißt die Ersatzstandorte müssen den Nutzungsansprüchen der umzusiedelnden Grundeigentümer entsprechen. Die derzeitige Grundstückssituation des Alten Schachtes Zielitz ist durch eine Alleinlage im Außenbereich geprägt, aufgrund derer die derzeitigen Eigentümer ungestört wohnen und Kleintierhaltung betreiben können. Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen entsprechen nicht den Nutzungsansprüchen der umzusiedelnden Eigentümer, weshalb die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt Möglichkeiten der Entwicklung im Außenbereich geprüft hat. Eine grundsätzliche Zustimmung einer umzusiedelnden Familie aus dem Alten Schacht Zielitz besteht für das zwischen den Gebäuden Jägerstieg 3 und Am Wasserwerk 7 gelegene Flurstück

242 der Flur 9, Gemarkung Colbitz. Die Gemeinde Colbitz hat geprüft, ob dieses Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Die Siedlung am Wasserwerk bildet keinen Ortsteil aus, der durch eine Ergänzungssatzung ergänzt werden kann. Ein geeignetes planerisches Mittel zur Sicherung einer baulichen Nutzung stellt eine Satzung nach § 35 Abs.6 Baugesetzbuch dar.

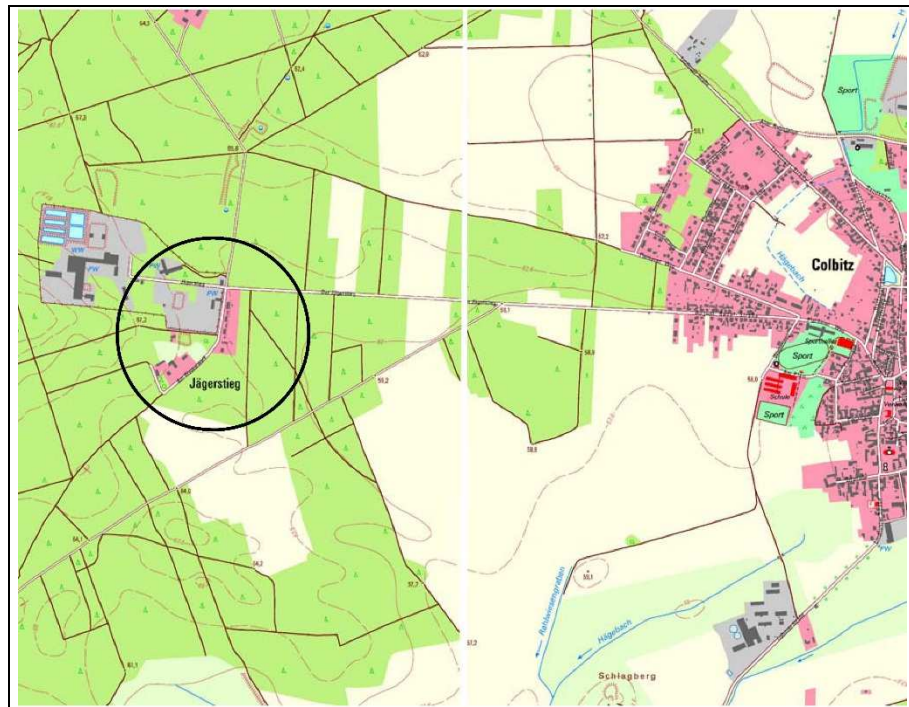
Die Aufstellung der Satzung ist für den gesamten Siedlungsbereich am Wasserwerk sinnvoll, da sie auch die Zulässigkeit der Nutzung für die bestehenden Wohngebäude sichert. Eine Satzung nach § 35 Abs.6 Baugesetzbuch (BauGB) bewirkt, dass Vorhaben die nicht unter die Privilegierung nach § 35 Abs.1 BauGB fallen und nur nach § 35 Abs.2 BauGB zugelassen werden können, nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies sind die wesentlichen Hinderungsgründe für eine bauliche Entwicklung von Wohnnutzungen im Außenbereich.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Siedlung am Wasserwerk stellt eine städtebaulich geordnete Ansiedlung als weitgehend kompletter Siedlungskörper im Außenbereich dar, dessen Zusammenhang durch die Erweiterung um das Flurstück 242 hergestellt wird. Die Siedlung ist erschlossen. Die Bebauung erfordert keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen.

Vor der Aufstellung der Satzung wurden bestehende Alternativen geprüft. Die im Zusammenhang der Ortslage bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten entsprechen jedoch nicht den Nutzungsansprüchen der Bewohner, die umgesiedelt werden sollen. Die Satzung ist städtebaulich erforderlich.

1.2. Abgrenzung des zusammenhängend bebauten Bereiches im Außenbereich

Lage in der
Gemeinde



TK 10 / 08/2012 ©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6003861/2012

Der zusammenhängend bebaute Bereich im Außenbereich umfasst die Flurstücke:

206/17 (teilweise), 207/17, 208/17, 209/17, 210/17, 211/17, 212/17, 213/17, 214/17, 215/17, 221, 226 (teilweise), 227, 228, 230, 231, 232, 233, 241, 242 (teilweise)

(alle Flurstücke Flur 9, Gemarkung Colbitz)

Die Flächen grenzen östlich und südöstlich an das Wasserwerk 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 Fläche für Wald dar. Die Ergänzungssatzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 35 Abs.6 Satz 1 BauGB dienen Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs.6 BauGB dazu, Flächen die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder Flächen für Wald dargestellt sind, zu beplanen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Flächennutzungsplanes für eine Außenbereichssatzung sind somit gegeben.

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde durch die geringfügige Erweiterung der Siedlung nicht betroffen. Die Schaffung von Retentionsflächen für Elbe und Ohre durch Aussiedlung dort vorhandener Bewohner entspricht den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet selbst befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung, Der Vorrang wird bei Einhaltung der Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung beachtet.

1.4. Bodenverhältnisse, Wasser

Für die Bebauung im Plangebiet 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.

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 Schiefelagen 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 diese Flurstücke 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. Einzel- oder Zufallsfunde können nie ganz 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

Es wird 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. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Colbitz. In der Wasserschutzzone IIIA ist gemäß der Trinkwasserschutzverordnung vom 15.06.2005 die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Einschränkungen bestehen hinsichtlich der Möglichkeiten der Tierhaltung und der Versickerung von belastetem Niederschlagswasser. Dies ist im Satzungsgebiet zu beachten. Die bauliche Entwicklung entsprechend der vorhandenen Prägung des Gebietes wird hierdurch nicht eingeschränkt.

2. Begründung der Abgrenzung der Flächen, in denen eine Wohnbebauung zugelassen werden soll

2.1. Abgrenzung des Satzungsbereiches, Prüfung der Voraussetzungen nach Satz 3 des § 35 Abs.6 BauGB

Die Abgrenzung des Bereiches in dem Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und nicht-störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, richtet sich zunächst nach der vorhandenen Prägung des Gebietes.

Die Abgrenzung bezieht alle Flächen ein, die derzeit als Wohnnutzung einschließlich der zugeordneten Gärten im der Siedlung am Wasserwerk genutzt werden. Im unbeplanten Außenbereich verbleiben die Flächen der Flurstücke 244 und 243, die teilweise bebaut sind. Bei den Bauwerken handelt es sich um bauliche Anlagen des Forstbetriebes, die gemäß § 35 Abs.1 BauGB privilegiert sind und keiner Einbeziehung in die Satzung bedürfen.

Neben den Baugrundstücken werden zwei Grundstücke erfasst, die derzeit nicht bebaut sind. Bei der Teilfläche des Flurstücks 206/17 handelt es sich um eine der Siedlung zugehörige Gartenfläche. Das Flurstück 242, das zwischen den beiden Siedlungsbereichen liegt, bildet den

Planungsanlass zur Aufstellung der Satzung. Das Flurstück 242 soll der Umsiedlung von Bewohnern des Alten Schachtes Zielitz dienen.

Die Abgrenzung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Durch den einbezogenen Bereich zwischen den beiden Teilflächen wird der Siedlungsbereich abgerundet. Die durch die festgesetzten Zulässigkeiten erfassten Wohnnutzungen einschließlich der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie nichtstörender Handwerks- und Gewerbebetriebe unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB benannten Natura 2000 Gebiete. Insofern ist die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB zulässig.

2.2. Prüfung von Beeinträchtigungen sonstiger öffentlicher Belange nach § 35 Abs.3 BauGB

Die Vorhaben im Satzungsbereich unterliegen den Zulässigkeitsbeschränkungen des § 35 Abs.2 und § 35 Abs.3 Nr.2, 3, 4, 5, 6 und 8 BauGB. Die Einhaltung der Einschränkungen nach § 35 Abs.3 Nr.1 und Nr.7 BauGB sind im Satzungsgebiet nicht zu beachten. Hieraus ergibt sich, dass im Bauantragsverfahren zu prüfen ist, dass eine Beeinträchtigung vorstehend als prüfungspflichtig bezeichneter öffentlicher Belange nicht vorliegt. Im Satzungsverfahren dient die Prüfung dieser Belange dem Nachweis der Umsetzbarkeit der Planung.

Vorhaben dürfen den Darstellungen der Landschaftspläne oder sonstiger Pläne des Abfall-, Wasser- oder Immissionsschutzrechtes nicht widersprechen.

Dies ist vorliegend gegeben, ein Landschaftsplan liegt für Colbitz nicht vor. Wasserrechtliche Planungen, die Einschränkungen über die derzeitigen Bestimmungen der Wasserschutzzone IIIA enthalten bestehen nicht. Die Pläne des Abfall- oder Immissionsschutzrechtes liegen für den Planbereich nicht vor.

Vorhaben dürfen weder schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein noch diese hervorrufen, dies ist vorliegend gegeben.

Vorhaben dürfen keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordern, dies ist vorliegend gegeben. Das Vorhaben nutzt bestehende Erschließungsanlagen und erfordert keine zusätzlichen Aufwendungen.

Vorhaben dürfen nicht die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigen oder das Orts- und Landschaftsbild verunstalten. Dies kann vorliegend gewährleistet werden, wenn für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine entsprechende Kompensation erfolgt. Diese ist durch den Abbruch der Gebäude am Alten Schacht Zielitz vorgesehen. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Vorhaben dürfen nicht Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigen, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährden, dies ist vorliegend gegeben.

Die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen darf nicht gestört werden. Dies ist ebenfalls gegeben.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen, dies ist gegeben.

2.3. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Auch wenn die Prägung der näheren Umgebung bei Satzungen nach § 35 Abs.6 BauGB nicht dezidiert heranzuziehen ist, so bildet sie für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit als öffentlicher Belang eine maßgebliche Beurteilungsgrundlage.

Gemäß § 35 Abs.6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Diese orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Es wurde festgesetzt, dass neben den im Außenbereich allgemein zulässigen Nutzungen ausschließlich Wohngebäude einschließlich von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden. Dies sichert die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen im Außenbereich. Die Geschossigkeit wurde auf ein Vollgeschoss und die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt, wie dies der vorhandenen Siedlung entspricht.

Hierdurch wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gewährleistet.

2.4. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung bildet der § 35 Abs.2 BauGB. Hieraus ist zu schlussfolgern, dass die Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14-17 BNatSchG im Geltungsbereich der Satzung nach wie vor anzuwenden ist. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen. Festsetzungen in Satzungen nach § 35 Abs.6 BauGB sind nicht erforderlich und nicht zulässig.

3. Auswirkungen der Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB 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 Satzung,

- 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 Satzungsbereich erfolgt über den Straßenzug Am Wasserwerk / Jägerstieg. 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). Das Gebiet ist trinkwasserseitig durch eine DN 80 PE Leitung erschlossen. Die Anschlüsse müssen beim WWAZ beantragt werden.

Für die Schmutzwasserbeseitigung ist eine dezentrale Entsorgung vorgesehen. Die Art der Anlage (vollbiologische Kleinkläranlage oder abflusslose Sammelgrube) ist in Abstimmung mit dem Träger der Entsorgung und der Unteren Wasserbehörde im Bauantragsverfahren festzulegen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das erforderliche Antragsverfahren durch den Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ. Die Kosten der Erschließung trägt der Antragsteller. Die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung sind hierbei zu beachten.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Grundstück kann 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 Möglichkeit des Anschlusses an das Gasnetz wird im Rahmen der Bauantragstellung geprüft.

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 die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Behälter sind am Abfuhrtag an der Straße bereitzustellen.

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

4. Auswirkungen der Außenbereichssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Außenbereichssatzung 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. Die Bestimmungen für die Schutzzone III der Trinkwasserschutzverordnung vom 15.06.2005 für die Colbitz-Letzlinger Heide sind zu beachten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss der Grundstücke 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 Satzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 35 Abs.6 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Satzung nicht anzuwenden. Gemäß § 18 BNatSchG fallen Satzungen nach § 35 Abs.6 BauGB nicht unter die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch. Das Gesetz regelt, dass für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB die Geltung der §§ 14-17 BNatSchG unberührt bleibt. Die Eingriffsregelung ist daher im Baugenehmigungsverfahren durch den Landkreis Börde nach den Bestimmungen der §§ 14-17 BNatSchG zu prüfen. Für das plangegegenständliche Vorhaben der Ansiedlung von Bewohnern des Alten Schachtes Zielitz bietet dies Vorteile, da die Kompensation der Eingriffe im Bereich der Satzung in Colbitz durch den Abbruch von baulichen Anlagen am Alten Schacht Zielitz kompensiert werden kann. Der Landkreis Börde ist im Baugenehmigungsverfahren nicht an kommunale Grenzen gebunden. Insofern kann ein sachgerechter Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Arten- und Biotopschutz

Im nicht bebauten Satzungsbereich ist überwiegend der Biotoptyp Grünland vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten.

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

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

5. Auswirkungen der Außenbereichssatzung 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 erkennbar.

6. Flächenbilanz

Größe des Satzungsgebietes	2,35 Hektar
noch nicht bebauter Bereich des Flurstücks 242	2.557 m ²

Gemeinde Colbitz, November 2017