

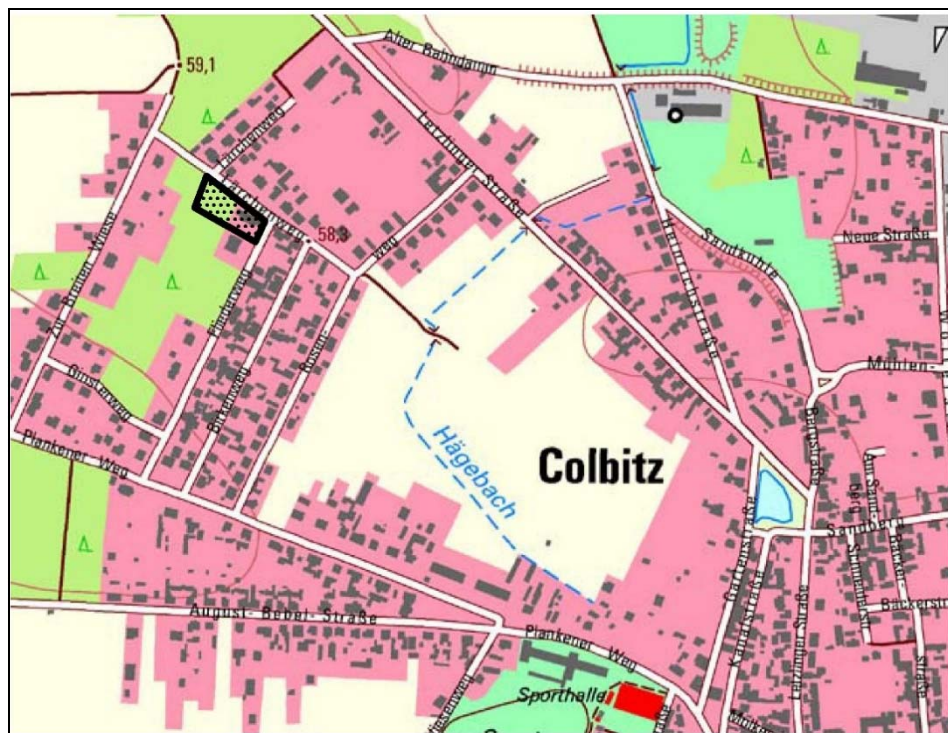


Gemeinde Colbitz

Verbandsgemeinde Elbe-Heide

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "An der breiten Wiese / Plankener Weg"

Satzung – März 2020



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

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

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.3. Belange der Forstwirtschaft	11
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "An der breiten Wiese / Plankener Weg" in der Gemeinde Colbitz

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes 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) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.4 "An der breiten Wiese / Plankener Weg" wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 19.06.1991 in den Jahren 1991/1992 erarbeitet. Der Plan wurde am 27.01.1993 als Satzung beschlossen und am 07.07.1993 durch das Regierungspräsidium genehmigt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 13.07.1993 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Für den Bebauungsplan wurden in den Jahren 1996 bis 1998 vier Änderungen im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, die jeweils die Lage der überbaubaren Flächen und die Stellung der Baukörper betrafen. Die 4.Änderung wurde nach dem Satzungsbeschluss vom 08.07.1998 durch öffentliche Bekanntmachung vom 17.07.1998 rechtsverbindlich. In den folgenden Jahren erfolgten keine weiteren Änderungsverfahren. Die anfangs nur langsam beginnende Bebauung des Plangebietes ist mit Ausnahme von 4 Bauplätzen inzwischen abgeschlossen. Planungsziel für den Bebauungsplan war die Schaffung einer Waldsiedlung durch in den Gehölzbestand integrierte Wohngebäude. Dieses Planungsziel konnte jedoch nicht vollständig umgesetzt werden. Die Nachfrage bestand nach konventionell bebaubaren Grundstücken. Die Gefährdung durch Windbruch hat viele Eigentümer davon abgehalten, das ursprüngliche Ziel einer Bebauung im Wald umzusetzen. Der Gehölzbestand ist nur noch im zentralen Bereich zwischen den Straßen Zur breiten Wiese und dem Fliederweg vorhanden. Die Waldflächen sind Bestandteil der Baugrundstücke. Im Nordwesten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Waldflächen bis an den Lärchenweg heran fest. Die angrenzenden Flächen sind durch den Lärchenweg erschlossen. Auf diesen Flächen besteht die Möglichkeit einer Verdichtung durch Bebauung der durch den Lärchenweg erschlossenen Flächen. Diese sind bisher als nicht öffentlich zugängliche Waldgrundstücke im Bebauungsplan festgesetzt. Die Flächen sind mit Gehölzen bestanden. Sie haben aufgrund der fehlenden forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmöglichkeit keine wesentliche Bedeutung für die Forstwirtschaft. Die Möglichkeiten der Verdichtung der erschlossenen Bereiche bestehen für die Flurstücke 69/5 und 70/1 der Flur 7, Gemarkung Colbitz. Eine Bebauung dieser Flächen erfordert neben der Änderung des Bebauungsplanes die Durchführung eines Verfahrens zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Genehmigungsbehörde hierfür ist die untere Forstbehörde des Landkreises Börde. Die Durchführung der Waldumwandlung erfordert

Ersatzaufforstungen an anderer Stelle, die durch den Begünstigten zu erbringen sind. Da ein Interesse an einer Bebaubarkeit nur für das Flurstück 69/5 besteht, wird eine Waldumwandlung nur für das Flurstück 69/5 durch den Eigentümer beantragt. Eine bauliche Nutzung des Flurstückes 70/1 ist ohne eine Waldumwandlung nicht umsetzbar. Somit fehlt es am städtebaulichen Erfordernis, das Flurstück 70/1 in den Änderungsbereich einzubeziehen. Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich daher auf Flurstück 69/5 der Flur 7, Gemarkung Colbitz.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Die Flächen sind vollständig erschlossen. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes ist bisher als dem Baugrundstück angehörige Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die bauliche Nutzung der Fläche stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB dar.

Die Prüfung, ob es sich allein um eine Nachverdichtung handelt und die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen, bedarf nicht der abschließenden Entscheidung, da das Verfahren nach § 13a BauGB auch für Erweiterungen von Wohngebieten angrenzend an bebaute Bereiche gemäß § 13b BauGB zur Anwendung kommen kann.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 3.100 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche 900 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in reinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

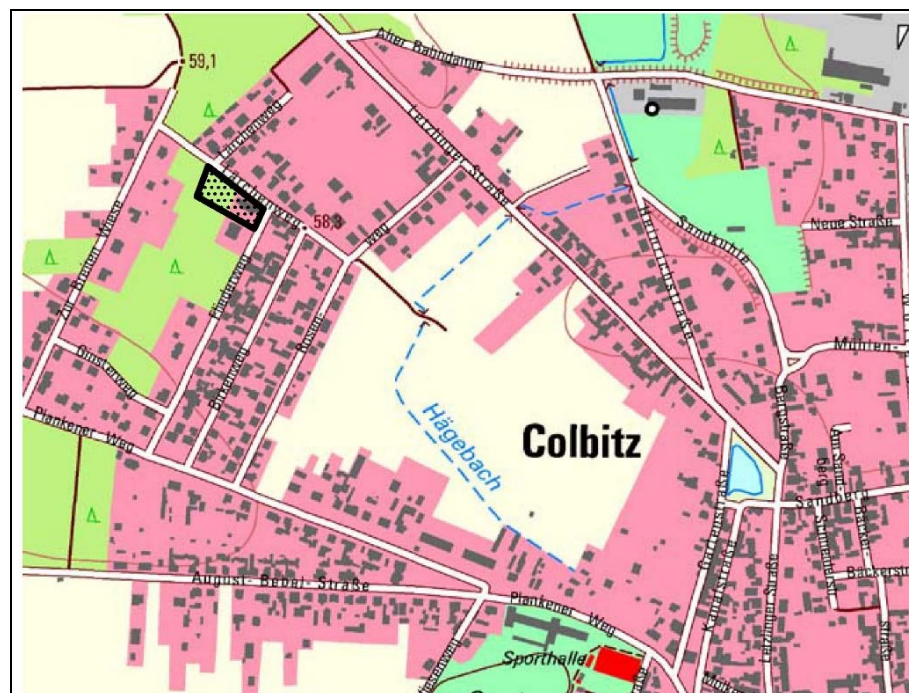
zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage in der Gemeinde



[TK10 / 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvergeo.
sachsen-anhalt.de/
18/1-6003861/2012

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes im Nordosten am Lärchenweg.

Das Plangebiet der Änderung umfasst das Flurstück 69/5, Flur 7, Gemarkung Colbitz. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten von der Südwestgrenze des Flurstücks 63/2 (Lärchenweg)
- im Südosten von der Nordwestgrenze des Flurstücks 69/3 (Fliederweg)
- im Südwesten von der Nordostgrenze des Flurstücks 789
- im Nordwesten von der Südostgrenze der Flurstücke 70/1 und 70/2

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen allseits Wohngrundstücke an, die teilweise mit Gehölzen (Wald) bestanden sind. Bodenrechtliche Spannungen sind nicht erkennbar.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dar. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Abweichung ist im Gesamtmaßstab des Flächennutzungsplanes als geringfügig zu bezeichnen. Die Darstellung von Grünflächen basiert auf dem bisher wirksamen Bebauungsplan. Die Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt unter die Regelungen des Punktes Nr.3.3n und o des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 – 24-20002-01. Für die landesplanerische Abstimmung ist die untere Landesplanungsbehörde zuständig.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

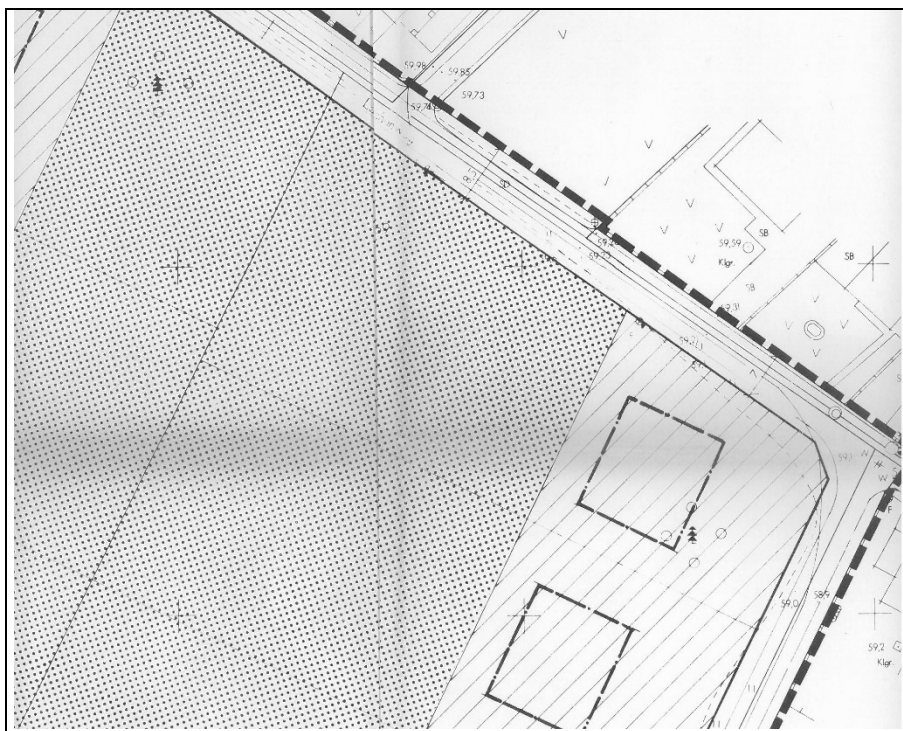
Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist überwiegend Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Colbitz ist im Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes als teilfunktionelles Grundzentrum vorgesehen. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen in den zentralen Orten entspricht den Zielen der Raumordnung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3.100 m². Der bisher wirksame Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich reines Wohngebiet und teilweise wohngrundstücksangehörigen Wald fest. Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus bebaut. Der nordwestliche Teil des Grundstückes ist mit Gehölzen bestanden und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die örtliche Prägung als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufen.

bisher wirksamer
Bebauungsplan



[LK / 10/1991] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
18/1-6003861/2012

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen Sand-Rosterden an, die für eine Versickerung des Niederschlagswassers günstige Voraussetzungen bieten. Der Abstand zur Oberfläche des oberen Grundwasserleiters beträgt zwischen 3 und 5 Meter. 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.

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (zum Beispiel für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 - 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

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 unter-

tägigen 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 bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als Gebiet mit besonderer archäologischer Bedeutung bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird 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).

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Ausdehnung des reinen Wohngebietes auf die bisher festgesetzte Fläche für grundstückszugehörigen Wald mit einer GRZ von 0,3, zwei Vollgeschossen, einer GFZ von 0,6, für Einzel- und Doppelhäuser
2. die Ausdehnung der überbaubaren Flächen auf die Erweiterung der reinen Wohngebiete
3. die Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, zur Sicherung eines Abstandes zu benachbarten Waldflächen

Begründung zu den Änderungen:

Wesentliches Planungsziel ist die innerörtliche Verdichtung der baulichen Nutzung entlang erschlossener Straßen.

Folgende Festsetzungen wurden hierfür getroffen:

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Reine Wohngebiete

Der Bebauungsplan Nr.4 setzt in der bisher wirksamen Fassung reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO fest. Diese Art der baulichen Nutzung soll für die Verdichtungsfläche beibehalten werden.

Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzungen einzuordnen. Dies schließt

nicht aus, dass ausnahmsweise die in § 3 Abs.3 BauNVO angeführten Nutzungen zugelassen werden können. Hierzu gehören auch Räume in Gebäuden für freie Berufe.

In reinen Wohngebieten sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6 und zwei Vollgeschossen an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, in das sich die Änderungen einfügen sollen. Aufgrund der angestrebten höheren Verdichtung wurde für das Gebiet ein Mittelwert aus der für kleinere Grundstücke festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der für größere Grundstücke gewählten Geschossflächenzahl von 0,2 gebildet.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden mit einer Bautiefe von 20 Metern bei einem Abstand der straßenseitigen Baugrenze zum Lärchenweg von 3 Metern festgesetzt. Zur südlichen Grundstücksgrenze entsteht durch die Bautiefe von 20 Metern ein Abstand von mindestens 5 Metern. Vom nordwestlich angrenzenden Flurstück, auf dem im Bebauungsplan festgesetzter Wald angrenzt, ist ein Abstand von 25 Metern einzuhalten, der als Fläche festgesetzt wurde, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist. Eigentumsrechtlich maßgeblich ist hierfür die Frage der Haftung und der Gefährdung bei Windbruch der Bäume auf dem Waldgrundstück. Eine Gefährdung auf dem eigenen Grundstück kann in der Regel durch Sicherungsmaßnahmen und regelmäßige Kontrolle minimiert bzw. ausgeschlossen werden. Dies gilt jedoch nicht gegenüber Wald auf Grundstücken Dritter, denen keine entsprechende Verkehrssicherungspflicht obliegt. Hierbei ist insbesondere auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 24.05.2017 8-A 11822/16 zu verweisen, dass wiederum Bezug auf ein älteres Urteil aus dem Jahre 1993 nimmt. Im Urteil wird ausgeführt: "Hinsichtlich der hier in Rede stehenden Gefahrenlage durch das Heranrücken einer Wohnbebauung an einen Wald wird in den Ländern, deren Landesbauordnungen keine speziellen Regelungen zum Waldabstand baulicher Anlagen enthalten ..." wie dies in Sachsen-Anhalt der Fall ist "...wohl einheitlich davon ausgegangen, dass keine starren Mindestabstände gelten, sondern auf die Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles abzustellen ist (so auch das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 09.06.1993...). Es kommt danach darauf an, ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen

werden kann. Dabei sind nach wohl einhelliger Meinung insbesondere die Art der Bepflanzung, die Geländeausformung sowie die Art und Nutzung der baulichen Anlage zu berücksichtigen." Anhand bereits gefällteter Kiefern im Plangebiet konnte eine Baumhöhe von ca. 22- 23 Metern festgestellt werden. Der erforderliche Mindestabstand wurde einschließlich eines Sicherheitszuschlages mit ca. 25 Meter bemessen.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Die zur Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsanlagen sind im Bestand vorhanden. Ergänzende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Der Gemeinde Colbitz entstehen keine Kosten. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Für den zu beseitigenden Wald ist als private Maßnahme eine Ersatzaufforstung erforderlich. Der Umfang der Ersatzaufforstung richtet sich nach der Verfügung der unteren Forstbehörde im Waldumwandlungsverfahren.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. 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 Änderung des Bebauungsplanes,

- 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 ist im Bestand gewährleistet.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung wurde unter Punkt 4.3. der Begründung erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. Hierzu besteht im Lärchenweg eine Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Trinkwasserleitung DN100 AZ.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Entlang des Lärchenweges sind Elektroenergieversorgungsleitungen vorhanden, an die ein Anschluss möglich ist.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Entlang des Lärchenweges sind Telekommunikationslinien vorhanden. Es 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 im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder unter www.telekom.de beauftragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Lärchenweg angeschlossen werden. Neuanschlüsse der straßenbegleitenden Grundstücke an die zentrale Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen realisierbar. Die Anschlüsse sind vom Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Gemeinde Colbitz ist die Gemeinde. Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dient die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten

Nutzung vereinbar ist, gemindert. Darüber hinaus sichert das Landeswaldgesetz eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle. Dies wird im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens festgelegt. Sie sichert gleichzeitig eine naturschutzrechtliche Kompensation.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Belange sind vom Vorhaben nur im geringen Umfang betroffen. 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 und europäischen Vogelarten.

Die Flora im Plangebiet ist durch naturferne Bepflanzung mit Kiefern geprägt. Für den floristischen Artenschutz hat das Gebiet keine Bedeutung. Aufgrund der in die Wohnnutzung integrierten Lage beschränkt sich die Bedeutung für den faunistischen Artenschutz auf die Avifauna. Das Alter der Bäume lässt eine Eignung der Gehölze für Höhlenbrüter erwarten. Vor einer Beseitigung der Bäume sind diese auf Bruthöhlen zu prüfen. Weiterhin dürfen die Bäume nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beseitigt werden. Eine Eignung der Gehölze als Winterquartier für Fledermäuse ist aufgrund der geringen Querschnitte der Ertragshölzer nicht gegeben, so dass bei einer Beseitigung im vorgenannten Zeitraum kein Eingriff in diese Arten zu erwarten ist. Bezüglich des Quartierverlustes ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der ausgedehnten Waldgebiete um Colbitz im räumlichen Zusammenhang ausreichend Ersatz- und Quartiermöglichkeiten gegeben sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Beachtung der vorgenannten Zeiträume zum Fällen von Bäumen nicht zu erwarten.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Sie befinden sich jedoch außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

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

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmbeeinträchtigungen von außen ausgesetzt.

6.3. Belange der Forstwirtschaft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange der Forstwirtschaft betroffen. Eine Teilfläche des Plangebietes in einer Größe von 2.036 m² ist als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes und des Landeswaldgesetzes einzustufen. Diese Waldfläche mit einem ca. 60-jährigen Kiefernbestand geht durch die Planung verloren. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung durch die untere Forstbehörde nach § 8 des Landeswaldgesetzes. Der im Plangebiet vorhandene Wald, der sich auf den angrenzenden Grundstücken als grundstücksangehöriger Wald fortsetzt, hat nur eine sehr geringe Bedeutung für die Forstwirtschaft. Sinnvoll wäre es, die im Bebauungsplan zwischen den Straßen Zur breiten Wiese und Fliederweg festgesetzten Waldflächen in eine andere Nutzungsart als Gärten umzuwandeln. Hierfür besteht jedoch kein wesentliches Interesse der Grundstückseigentümer, die die Waldumwandlung beantragen und eine Ersatzaufforstung durchführen müssen. Daher beschränkt sich die vorliegende Bebauungsplanänderung auf das Grundstück, für das ein Interesse einer Bebauung vorliegt und der Eigentümer eine entsprechende Ersatzaufforstung veranlasst. Der Umfang der Ersatzaufforstung legt die untere Forstbehörde fest.

Die untere Waldbehörde weist auf folgende Sachverhalte hin: Für durch das Vorhaben in Anspruch zu nehmende Waldfläche ist eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald nach § 8 Abs.1 LWaldG bei der Unteren Forstbehörde (Landkreis Börde) einzuholen. Im Antrag ist die erforderliche Ersatzaufforstungsfläche in Form von Erstaufforstung bisher nicht mit Wald bestockter Fläche nachzuweisen. Die Ersatzaufforstung ist bei vergleichbaren standörtlichen Verhältnissen im räumlich funktionalen Zusammenhang zu realisieren. Alternativ sind eine bereits erteilte Genehmigung zur Umwandlung von Wald und hierfür erbrachte Ersatzaufforstungen nachzuweisen. Für die Erstaufforstung ist eine Genehmigung nach § 9 Abs.1 LWaldG bei der Unteren Forstbehörde (Landkreis Börde) einzuholen. Die Ersatzaufforstung hat in der Regel innerhalb eines Jahres nach durchgeführter Waldumwandlung zu erfolgen. Bei der Ersatzaufforstung sind Vorgaben der Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 25.07.2012, Anwendung § 10 Abs.2 WaldG LSA, hier: Begriffliche Darstellung - Kulturziel- zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- 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 die Änderung werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (Stand September 2019) und zum geänderten Entwurf (Stand Januar 2020) wurden durch den angrenzenden Grundstückseigentümer Anregungen vorgetragen. Der angrenzende Grundstückseigentümer sieht bei der Umwandlung des Waldbereiches auf Flurstück 69/5 die Gefahr der Destabilisierung des Restbestandes zu allen Seiten. Fällungen und Erdarbeiten könnten die Randbereiche der angrenzenden Kiefernbestände negativ beeinträchtigen und es entsteht ein Steilrand mit Verringerung der Wurzelstandfestigkeit. Die Bürger wären daraus folgend absehbar in Teilbereichen zu Verkehrssicherungsmaßnahmen (Fällung von Bäumen) auf dem Grundstück 70/1 durch die veränderte Bestandsstruktur gezwungen. Diese wiederkehrende Problematik einer Gefahrenfällung würde einen hohen Kostenaufwand darstellen, da mit der dann angrenzend vorhandenen Bebauung keine normale Holzfällung technisch möglich wäre. Außerdem würde dadurch schrittweise der noch verbleibende Wald destabilisiert und auf dem Flurstück 70/1 verbliebe dann nur noch ein instabiler schmaler Restbestand gegenüber der derzeitigen

Flächenausdehnung. Mit der vorgesehenen Bebauung bis auf einen Abstand von 5 Metern, sind Gefährdungen vorprogrammiert. Die Bürger verweisen auf das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Zusätzlich müsse die Erstellung einer Haftungsverzichts- und Freistellungsvereinbarung mit den angrenzenden Nachbarn erfolgen.

Eigentumsrechtlich maßgeblich ist die Frage der Haftung und der Gefährdung bei Windbruch der Bäume auf dem Nachbargrundstück. Um eine Beeinträchtigung der privaten Belange des angrenzenden Grundstückseigentümers zu vermeiden, wurde der erforderliche Mindestabstand der Bebauung einschließlich eines Sicherheitszuschlages mit ca. 25 Meter festgesetzt.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5.Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "An der breiten Wiese / Plankener Weg" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Die forstwirtschaftlichen Belange werden im Plangebiet durch den Verlust von Waldflächen beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung soll nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Diese soll auch die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe sichern.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches	3.100 m ²
• reine Wohngebiete Neuausweisung	2.036 m ²
• reine Wohngebiete im Bestand	1.064 m ²

Gemeinde Colbitz, März 2020