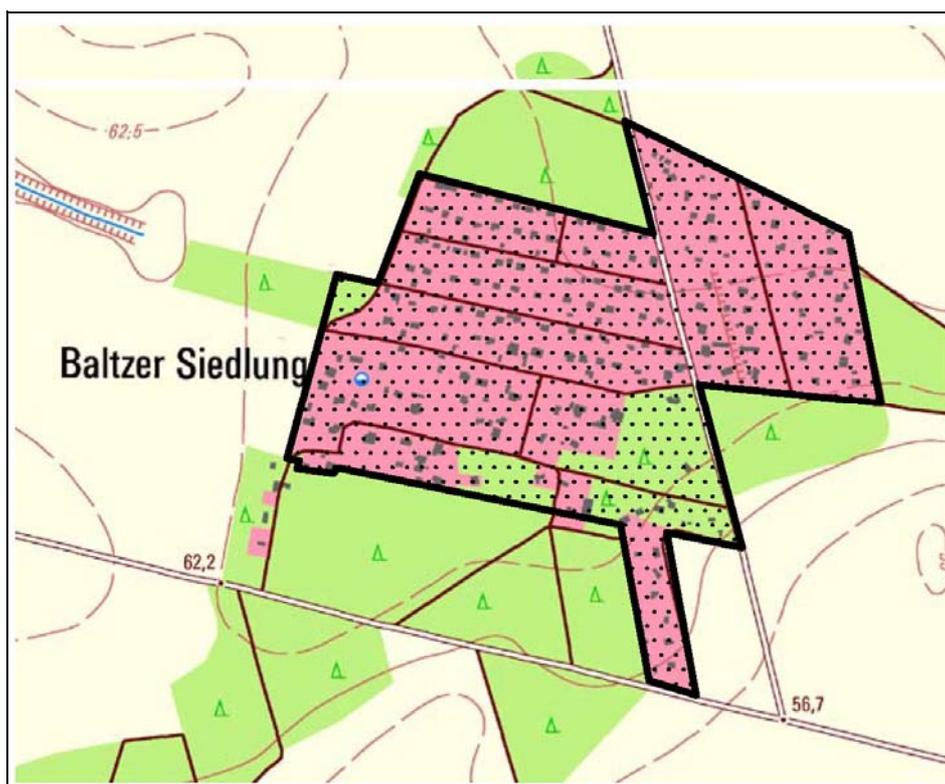


Gemeinde Colbitz
Verbandsgemeinde Elbe – Heide

Landkreis Börde

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 Wochenendhausgebiet Baltzersiedlung

Satzung – Mai 2021



[TK10/10/2014]©LVermGeoLSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6003861/2012

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

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | |
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne | 4 |
| 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 3. Bestandsaufnahme | 6 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 6 |
| 3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen | 6 |
| 3.3. Derzeitige Bebauung, Nutzung und Vegetation | 7 |
| 4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 10 |
| 6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 10 |
| 6.1. Erschließung | 10 |
| 6.1.1. Verkehrserschließung | 10 |
| 6.1.2. Ver- und Entsorgung | 11 |
| 6.1.3. Brandschutz | 11 |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 11 |
| 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft | 11 |
| 6.2.2. Belange der Forstwirtschaft | 14 |
| 7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange | 15 |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 15 |
| 9. Flächenbilanz | 15 |
| Teil B Umweltbericht | 16 |

Teil A: Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14 Wochenendhausgebiet Baltzersiedlung - 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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. 14 der Gemeinde Colbitz "Wochenendhausgebiet Baltzersiedlung" wurde in den Jahren 1992 bis 1997 aufgestellt. Er wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 28.02.1997 rechtsverbindlich. Aufgrund eines Ausfertigungsfehlers wurde die Ausfertigung am 15.11.2015 wiederholt und der Plan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.11.2015 rückwirkend zum 28.02.1997 in Kraft gesetzt.

Das Plangebiet umfasste das bereits zum damaligen Zeitpunkt bestehende Wochenendhausgebiet. Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes in den 90er Jahren war die bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gebietes, da sich das Gebiet im Landschaftsschutzgebiet Lindhorst - Ramstedter Forst befindet und die Landschaftsschutzgebietsverordnung nur Bauvorhaben im Rahmen rechtsverbindlicher Bebauungspläne zulässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientierten sich zum damaligen Zeitpunkt am Bestand und an den bestehenden Zulässigkeiten. Diese waren gemäß der Durchführungsbestimmungen zum "Gesetz über die planmäßige Gestaltung der sozialistischen Landeskultur in der Deutschen Demokratischen Republik" vom 14.05.1970 auf eine Grundfläche der Wochenendhäuser von 40 m² beschränkt. Diese Größe entsprach auch der im Jahr 1990 erlassenen Camping- und Wochenendplatzverordnung (CWVO). Im vergangenen Zeitraum von über 20 Jahren haben sich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Flächenbedarf in Wochenendhausgebieten fortentwickelt. Im Jahr 1989 betrug die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner noch ca. 36 m²/Einwohner, inzwischen ist sie auf ca. 47 m²/ Einwohner angewachsen. Die Prognosen für das Jahr 2030 gehen von einer weiteren Steigerung auf 54 m²/ Einwohner aus. Diese Entwicklung ist auch für Wochenendhausgebiete maßgeblich, da die zulässigen Größen von Wochenendhäusern deutlich unter den Größen von Wohnungen, die sich für ein dauerhaftes Wohnen eignen, liegen sollen.

Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die Wohnfläche eines Wochenendhauses 50% der durchschnittlichen Wohnfläche von Hauptwohnungen nicht überschreitet. Im Zensus 2011 wurde für eine Standardfamilie eines Paares ohne Kinder eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 97,4 m², eines Paares mit 1 Kind eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 105 m² und eines Paares mit 2 Kindern eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 121 m² ermittelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 107,8 m² pro Mehrpersonenhaushalt für die als Regel anzunehmenden Haushaltsgrößen. 50% dieser Fläche entsprechen ca. 53,9 m² zuzüglich der Außenwände und Konstruktionsteile (Zuschlag 21%) und ergibt sich hieraus eine Grundfläche von ca. 65,22 m², die als Begrenzung für eine Vermeidung von einem dauerhaften Wohnen im Gebiet anzunehmen ist.

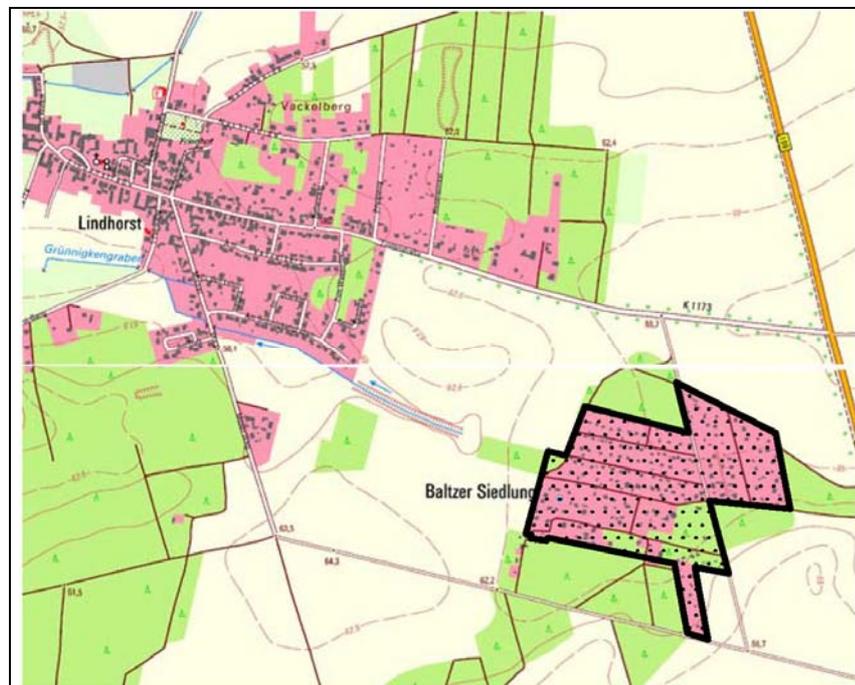
Eine Grundfläche von 65 m² entspricht in der Praxis dem heutigen Bedarf der Nutzfläche für ein Wochenendhaus. Ähnlich dem Bedarf der Wohnfläche im Wohnungsbau hat sich der Flächenbedarf für Wochenendhäuser erhöht. Durch die Ergänzung von besser ausgestatteten Sanitärräumen und Kochgelegenheiten ist ein zusätzlicher Flächenbedarf entstanden. Diesem Flächenbedarf soll durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern von 40 m² auf 65 m² im Plangebiet Rechnung getragen werden. Hierzu ist auch eine Anpassung der Geschossflächenzahl erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll weiterhin die Bezugnahme auf die Gehölzschutzsatzung eingearbeitet werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Die Belange der Wochenenderholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB erfordern die Anpassung der zulässigen Grundfläche an die geänderten Flächenbedürfnisse für Wochenendhäuser.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Lage in der Gemeinde



[TK 10/10/2014] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) /
A 6003861/2012

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.14 der Gemeinde Colbitz "Wochenendhausgebiet Baltzersiedlung". Eine

Änderung des räumlichen Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

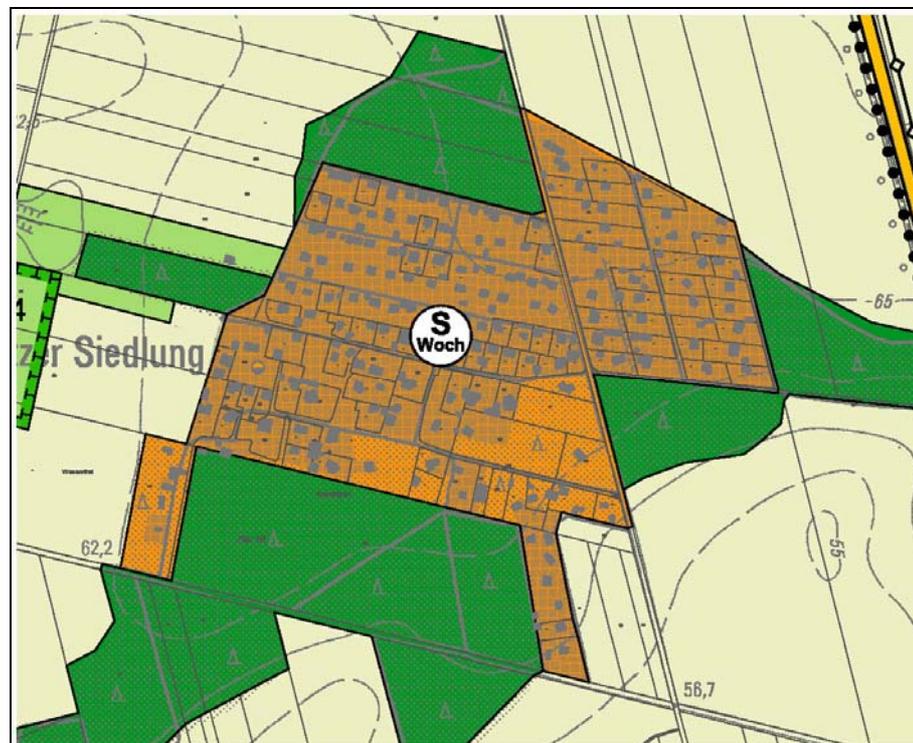
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten Wald
- im Nordosten Ackerflächen
- im Osten Wald und Ackerflächen
- im Süden Wald und einzelne Wochenendhäuser im Außenbereich
- im Westen Wald und Ackerflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide im Bereich der Gemeinde Colbitz



[TK 10/10/2014] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /
A 6003861/2012

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Erholung dar. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018 24-20002-01 (MBL LSA Nr.41/2018) ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam.

Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Auswirkungen auf die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 19 Hektar. Die Flächen befinden sich teilweise in privatem und teilweise in gemeindlichem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau und Geologie stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet kiesige Sande der Saalekaltzeit an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Die Bedingungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind günstig. Der Grundwasserspiegel liegt im überwiegenden Teil des Plangebietes mehr als 5 Meter unter Gelände, nur im Süden ist er in Tiefen von 3 bis 5 Meter zu erwarten.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture 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 Absenkungen der Tagesoberfläche von 0,05 – 0,15 Meter infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 Meter $\pm 50\%$ 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 Kilometer. 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 Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben weitgehend auszuschließen.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes 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. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere dessen § 14 Abs.9.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde sind die Flurstücke 38/1; 38/2; 38/3; 38/5; 38/6; 65; 234/39; 316/38; 322/38; 339/38; 344/38; 345/38; 353/38; 354/38; 365/38; 366/38; 383/38; 384/38; 387/38; 389/38; 390/38; 557; 669; 670; 671; 672; 674; 680; 681; 686; 687; 688;

689; 690; 692; 694; 695; 696; 697; 698; 699; 700; 702; 703; 705; 706; 707; 731; 732; 733; 734; 746; 747; 755; 759; 760; 769; 770; 780 der Flur 16, Gemarkung Colbitz der Flur 16 Gemarkung Colbitz als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen. Es ist somit nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung von Maßnahmen an oder unter der Erdoberfläche / Wasseroberfläche Kampfmittel aufgefunden werden. Daher ist es zwingend erforderlich, dass diese Flächen rechtzeitig vor Beginn jeglicher Bauarbeiten bzw. erdeingreifenden Tätigkeiten überprüft / sondiert werden.

Für die anderen Flurstücke der Flur 16 Gemarkung Colbitz wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist die Wahrscheinlichkeit bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel aufzufinden deutlich geringer. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz 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.

3.3. Derzeitige Bebauung, Nutzung und Vegetation

Das Plangebiet wird aktuell als Wochenendhausgebiet teilweise mit Hauptwohnsitzen genutzt. Nicht genutzt ist das Flurstück 38/2. Am Holunderweg (Nr.7, 7a, 10, 11, 61) und Rohrstückenweg (Nr.15, 19) befinden sich Wohngebäude im Bestand, die überwiegend vor 1990 errichtet wurden und dem Bestandsschutz unterliegen. Eine große Anzahl der vorhandenen Wochenendhäuser überschreitet bereits im Bestand die bisher zulässige Grundfläche von 40 m². Die genehmigungsrechtliche Grundlage hierfür wurde nicht geprüft, da für die Frage der Verfolgung und Sanktionierung bauplanungswidriger Bebauung der Landkreis Börde zuständig ist, der im Rahmen der bauaufsichtlichen Überwachung ungenehmigte Änderungen baulicher Anlagen verfolgt. Die Gemeinde verfügt dafür weder über die Zuständigkeit noch über das entsprechende Fachpersonal. Die Gemeinde Colbitz kann nicht erkennen, welche Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundfläche auf den bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandenen Bestand und welche auf spätere unzulässige Erweiterungen entfallen. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Gesetz über die planmäßige Gestaltung der sozialistischen Landeskultur in der Deutschen Demokratischen Republik vom 14.05.1970 wurden Wochenendhäuser auf eine Grundfläche von 40 m² beschränkt. Unterstellt man, dass es sich nicht um genehmigte Erweiterungen handelt, so greift hier das Sonderrecht, dass sich aus den gesetzlichen Regelungen der DDR-Zeit ergibt. In der DDR galt bis zum 31.07.1990 die Verordnung (VO) über die Bevölkerungsbauwerke. Dort waren Regelungen darüber getroffen, was die zuständige Behörde im Falle eines Schwarzbaus tun durfte. Sie konnte beispielsweise verfügen, dass der Schwarzbau abzureißen ist. In der VO über die Bevölkerungsbauwerke vom 08.11.1984 war in § 11 Abs.3 erstmalig geregelt, dass nach Ablauf von 5 Jahren nach Errichtung des Bauwerkes zwar noch andere Maßnahmen (z.B. Ordnungsstrafen) möglich waren, dass ein Abriss jedoch dann nicht mehr verfügt werden durfte. Waren demnach 5 Jahre nach Fertigstellung eines Schwarzbaus vergangen, konnte der Abriss von der zuständigen Behörde nicht mehr verlangt werden. Der Schwarzbau musste dann von der Baubehörde geduldet werden. Betroffen sind hier Schwarzbauten, für die keine speziellen Vorschriften über die Durchführung von Investitionen galten (d.h. v.a. Bauwerke von Bürgern für Wohn- und Freizeitzwecke), die vor dem 01.08.1985 errichtet worden sind und deren Beseitigung der zuständige Rat der Gemeinde, des Stadtbezirkes oder der Stadt nicht bis zum 31.07.1990 innerhalb der fünfjährigen Frist angeordnet hat. Wie das Thüringer OVG Weimar bereits in einem Urteil vom 18.12.2002 festgestellt hat, wirkt die nach dem Recht der DDR eingetretene Verjährung fort, so dass auch nach dem heutigen Recht die Baubehörde keinen Abriss solcher Bauwerke fordern kann. Durch die nach dem Recht der DDR eingetretene Verjährung hat der Bauherr (oder sein Rechtsnachfolger) insoweit eine geschützte Rechtsposition erlangt. Er konnte und kann weiterhin darauf vertrauen, dass die Baubehörde den Abriss des Bauwerkes nicht mehr verlangen kann. Das Thüringer OVG hat in dem bezeichneten Urteil zugleich festgestellt, dass auch eine Anordnung, mit der eine bereits am

31.07.1990 ausgeübte Nutzung des Bauwerkes untersagt werden soll, jetzt nicht mehr erlassen werden kann. Da das Recht der DDR vor dem 01.08.1990 kein baurechtliches Nutzungsverbot kannte (die Nutzung konnte lediglich bei Gefahren für Leben oder Gesundheit oder zur Vermeidung volkswirtschaftlicher Schäden durch die Bauaufsicht untersagt werden), konnte der Bauherr ein Gebäude, dessen Abriss nicht mehr verlangt werden konnte, auch in dem bisherigen Umfang weiter nutzen. Insofern ist es unbeachtlich, ob es sich bei den Bauwerken, die vor 1984 errichtet wurden um genehmigte Bauwerke oder um Schwarzbauten handelt. Da sie vor 1984 errichtet wurden, fallen sie unter den Bestandsschutz. Es ist der Gemeinde nicht zumutbar im Einzelfall zu ermitteln, welche Vorhaben als geschützter Bestand oder weiterhin zu sanktionierender Schwarzbau einzustufen sind. Dies kann allenfalls durch die Bauordnungsbehörde des Landkreises geleistet werden.

Das Plangebiet ist überwiegend gehölzbestanden. Ein Vergleich der Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2000 mit dem aktuellen Zustand lässt erkennen, dass in erheblichem Umfang Gehölze ohne Beachtung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entnommen wurden.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser von 40 m² auf 65 m²
2. die Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl für die Wochenendhäuser von 0,08 auf 0,11
3. die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 3,2 auf 3,5 Meter
4. den Entfall der Festsetzung, dass Wege und Straßen nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen
5. die Anpassung der Festsetzung zum Erhalt und zum Ersatz der Bäume
6. die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft für eine artenschutzrechtliche Maßnahme und
7. das Außerkrafttreten des Bebauungsplanes auf einer Fläche am Westrand des Gebietes, die bisher als Waldfläche festgesetzt war und die Anpassung des Sondergebietes an die Erschließungsstraße in diesem Bereich.

zu 1.

Wie einführend dargelegt, stellt die wesentliche Änderung des Bebauungsplanes die Erhöhung der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von 40 m² auf 65 m² dar. Je Wochenendhaus ist ein Zuwachs der Grundfläche von ca. 25 m² gegenüber den bisherigen Festsetzungen zulässig. Dies ist erforderlich, um den gestiegenen Anforderungen an den Komfort der Wochenendhäuser gerecht zu werden. Die Rechtsprechung sieht allgemein eine Grundfläche von 30 bis 60 m² für Wochenendhäuser als angemessen an (OVG Koblenz Urteil vom 22.11.2011 8A 10443/11). Städtebaulich ist zu berücksichtigen, dass Wochenendhausgebiete nicht dem dauerhaften Wohnen dienen sollen. Dies wird in der Regel über die Begrenzung der zulässigen Grundfläche erreicht, die 50% einer durchschnittlichen Wohnungsgröße nicht überschreiten soll. Die Grundfläche selbst ist unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Vorliegend wurde eine Größe von 65 m² Grundfläche als angemessen erachtet. Sie bleibt unter 50% der durchschnittlichen Wohnungsgröße für einen 2- bis 4-Personenhaushalt. Die Überschreitung der Empfehlungen des OVG Koblenz aus dem Jahr 2011 um 5 m² rechtfertigt sich aus der seit 2011 angestiegenen Wohnfläche pro Einwohner und aus der traditionellen Nutzung des Gebietes auch über mehrere Sommermonate hinweg, die einen Mindestkomfort erfordert. Gleichzeitig bleibt der Abstand zur Grundfläche von Wohngebäuden gewahrt.

zu 2.

Die Grundstücksgröße soll im Plangebiet mindestens 600 m² betragen. Diese Zielsetzung sieht bereits der wirksame Bebauungsplan vor. Die derzeitige Größe der Grundstücke beträgt zwischen 650 und 1200 m². Zur Herstellung eines Wochenendhauses mit einer Grundfläche von 65 m² ist bei der festgesetzten Mindestgröße die daher die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,08 auf 0,11 erforderlich.

zu 3.

Die derzeitige Gebäudehöhe ist mit 3,2 Metern festgesetzt. Dies entspricht den gängigen Wochenendhaustypen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Inzwischen sind mehr individuelle Lösungen gefragt, für die die festgesetzte Gebäudehöhe oft eine zu starke Einschränkung darstellt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde daher auf 3,5 Meter erhöht.

zu 4.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest, dass Straßen und Wege nur wasserdurchlässig mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster befestigt werden dürfen. Die hohe Nutzungsintensität bei der Plangebietsgröße erfordert für die Hauptwege eine feste Straßenbefestigung, die aus Kostengründen durch eine Asphaltdecke gewährleistet werden soll. Eine Pflasterung mit weitfugigem Pflaster ist kostenseitig nahezu doppelt so teuer. Aufgrund der durchlässigen Böden kann das Niederschlagswasser trotzdem im Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht werden.

zu 5.

Die wirksame Fassung des Bebauungsplanes setzt fest, dass für jeden beseitigten Baum 4 einheimische, standortgerechte Laubbäume als Ersatz zu pflanzen sind. Die Auswertung der Luftbildbefliegungen der Jahre 2000 bis 2018 zeigt, dass diese Festsetzung überwiegend nicht eingehalten wurde. Aufgrund der ehemals vorhandenen dichten Bepflanzung war diese Festsetzung nur begrenzt umsetzbar. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet Lindhorst - Ramstedter Forst soll an der Erhaltung des waldbestandenen Charakters festgehalten werden. Zum Ersatz sind daher auch weiterhin Baumanpflanzungen geboten. Die Satzung der Gemeinde Colbitz über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes (Baumschutzsatzung) vom 20.12.1996 sieht einen umfassenden Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Gemeindegebiet einheitlich vor. Zur Vereinheitlichung der satzungsrechtlichen Bestimmungen soll diese Satzung auch im Plangebiet zur Anwendung kommen. Soweit Bäume beseitigt werden müssen, ist ein entsprechender Ersatz zu gewährleisten.

zu 6.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf das Vorkommen der Schlingnatter und der Zauneidechse hingewiesen und gefordert, die artenschutzrechtlichen Belange diesbezüglich zu prüfen. Die Prüfung hat ergeben, dass zur Erhaltung der lokalen Population Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich sind. Für die Maßnahme wurde ein geeignetes Grundstück im Süden des Plangebietes gewählt, das nur locker mit Gehölzen bestanden ist. Auf dem Grundstück sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen für Schlingnatter und Zauneidechse durchzuführen:

Die Betonplatte des ehemaligen Bungalows ist zu erhalten, darauf sollen Lesesteine geschichtet werden. Am Rand der Betonplatte ist der Boden auf ca. 2 Meter x 1 Meter ca. 60 cm tief auszuschaufeln und ebenfalls mit Lesesteinen zu befüllen. Das Aushubmaterial kann vor Ort verbleiben. An Großbäumen soll die Linde stehen bleiben, die Stubben der anderen Bäume können am Ort verbleiben. Das noch vorhandene Gebäude muss nicht abgerissen werden, es ist durch einzelne Nistmöglichkeiten aufzuwerten. Weiterhin dient es der Wasserableitung in den vorhandenen Teich. Insgesamt ist die Fläche bei Bedarf zu entbuschen und zu mähen. Zwei Drittel der Fläche sollten sich immer in diesem Zustand befinden.

Durch die vorstehende Maßnahme werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

zu 7.

Die bisher im Bebauungsplan am Westrand festgesetzte Waldfläche auf dem Flurstück 234/39 der Flur 16, Gemarkung Colbitz ist durch Kahlschlag zum großen Teil nicht mehr mit Gehölzen bestanden. Da es sich um eine Restfläche handelt, hat die untere Forstbehörde angeregt, die Fläche als Grünfläche oder Sondergebiet für Wochenendhäuser darzustellen und den Wald zu kompensieren. Auf der Fläche, die nicht für die Erschließung des Gebietes von Bedeutung ist, soll der Bebauungsplan ersatzlos außer Kraft treten. Die Fläche könnte dann in das Dammwildgatter einbezogen werden. Innerhalb der Fläche, die von der Erschließungsstraße begrenzt wird, wurde die Fläche als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser festgesetzt. Sie ist nicht überbaubar. Die Gehölze sollen hier erhalten bleiben. Die Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung nach LWaldG ist Aufgabe des Grundeigentümers.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen die externe Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 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 kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Versorgung des Plangebietes erfolgt überwiegend über Hausbrunnen. Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist für Teile des Gebietes auf Grundlage einer privatrechtlichen Vereinbarung mit dem WWAZ gegeben. Ein genereller Anschluss ist aufgrund der diskontinuierlichen Abnahmemengen nicht vorgesehen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Elektroenergieversorgung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet ist zu großen Teilen an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Telekommunikationsversorgung.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abfallentsorgung. Die Erschließung ist örtlich vorhanden und wird nicht geändert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt durch abflusslose Sanmmelgruben. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schmutzwasserentsorgung. Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass im weiteren Genehmigungsverfahren (Bauantrag) die Art und Weise der Abwasserbeseitigung des Grundstückes vorzulegen ist.

Oberflächenentwässerung: Im Plangebiet ist keine Niederschlagswasserabführung vorhanden. Die Versickerungsbedingungen sind für eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers geeignet, die weiterhin beibehalten werden soll.

6.1.3. Brandschutz

Aus der Änderung des Bebauungsplanes resultieren keine erhöhten Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind hier die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion und des Arten- und Biotopschutzes durch zusätzliche Versiegelungen.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

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

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. 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 für die von einem Eingriff betroffenen Flächen. Die Fläche wird dabei für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes zu 1. und 2. ermöglicht eine Zunahme der Versiegelung um bis zu 25 m² Grundfläche je Grundstück in Abhängigkeit vom bisherigen Bestand. Auf Grundlage der Katasterkarte wurde der bisherige Bestand erhoben. Insgesamt sind im Plangebiet 159 Grundstücke vorhanden, die nicht alle ausparzelliert sind. Da die ohne Anrechnung zulässigen, überdachten Freisitze von 10 m² nicht separat erfasst sind, wurde diese überdachte Fläche mit in die Auswertung einbezogen. Wochenendhäuser mit einer Grundfläche einschließlich Freisitz von 50 m² entsprechen der bisher zulässigen Bebauung. Zukünftig wird eine Grundfläche einschließlich Freisitz von 75 m² zulässig sein. Diese 75 m² werden derzeit bereits von 39 Grundstücken erreicht bzw. überschritten. Auf diesen Grundstücken ist auch nach der Änderung des Bebauungsplanes keine weitere Bebauung zulässig. Bei 42 Grundstücken beträgt die Grundfläche einschließlich Freisitz derzeit zwischen 55 m² und 75 m². Für diese Grundstücke wird eine Zunahme der bebauten Fläche von 15 m² in Ansatz gebracht. Dies ergibt eine mögliche zusätzliche Versiegelung auf 630 m². Auf den verbleibenden 78 Grundstücken werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend eingehalten. Für diese Grundstücke ist eine Zunahme der versiegelten Fläche um 25 m² je Grundstück anzunehmen. Dies ergibt eine mögliche zusätzliche Versiegelung auf 1.950 m². Insgesamt können nach der Änderung des Bebauungsplanes 2.580 m² zusätzlich versiegelt werden. Der Ausgangszustand ist als Garten mit Baumbestand (Reinbestand Kiefer) einzustufen. Die Bewertung orientiert sich am Mittelwert beider Biotoptypen von 8 Wertpunkten/m². Die Änderung zu 2. und 3. (Geschossflächenzahl und Gebäudehöhe) hat keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Änderung zu 4. führt zu einer Zunahme der voll versiegelten Fläche. Hier ist die zusätzlich voll versiegelte Fläche zu berücksichtigen. Die Änderung zu 5. hat keine Auswirkungen auf die flächenhaft bilanzierten Biotoptypen.

Die Änderung zu 6. bewirkt eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Ein Wochenendhausgrundstück wird für artenschutzrechtliche Maßnahmen verwendet. Bei der Änderung zu 7. entfällt eine bisher festgesetzte Waldfläche in ähnlicher Größe zu Gunsten des

Sondergebietes für Wochenendhäuser. Da sich beide Änderungen in etwa ausgleichen wurde auf eine Bilanzierung dieser Änderungen verzichtet.

| Bewertung des Eingriffes | Flächengröße | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Flächenwert |
|---|-----------------------|--|---------------|
| Ausgangszustand in den Änderungsbereichen: Garten mit Kiefernbestand | 2.580 m ² | 8 | 20.640 |
| Erschließungswege wassergebunden oder weitfugiges Pflaster | 14.962 m ² | 2 | 29.924 |
| Summe Ausgangszustand | | | 50.564 |
| Planzustand: Wochenendhäuser bebaut | 2.580 m ² | 0 | 0 |
| Erschließungswege befestigt | 14.962 m ² | 0 | 0 |
| Eingriff | | | 50.564 |

Ergebnis der Bilanzierung

Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 50.564 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss. Die hierfür zusätzlich durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Es ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest.

Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass die vorstehende Bewertung eine angemessene Kompensation der Eingriffe sichert.

Belange des Gewässerschutzes, der Abfallbeseitigung, der Luftreinhaltung und der Lärmbekämpfung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

externe Kompensation

Flurstück 101/1, Flur 2, Gemarkung Colbitz

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt für die Eingriffe im Plangebiet auf Teilflächen des Flurstücks 101/1, Flur 2, Gemarkung Colbitz

Entwicklung eines Laubmischwaldes (naturnah) auf 4.600 m² Ackerflächen angrenzend an die Kompensationsmaßnahme für die Bundesautobahn A 14 Flurstück 101/1, Flur 2, Gemarkung Colbitz, auf den nicht zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt benötigten Flächen der Waldkompensation der Ergänzungssatzung Nachtweide



| Bewertung | Flächengröße | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Flächenwert |
|--|----------------------|--|---------------|
| Ausgangszustand: intensiv genutzter Acker (AI) | 4.600 m ² | 5 | 23.000 |
| Planzustand: Laubmischwald heimischer Baumarten (XQV) | 4.600 m ² | 16 | 73.600 |
| Aufwertung | | | 50.600 |

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. 8.800 m² der Fläche sind nicht durch Kompensationsmaßnahmen der A 14 belegt. Hier-von sind gemäß der Stellungnahme der unteren Forstbehörde 4.960 m² als Ersatzaufforstung nach dem Landeswaldgesetz für die Ergänzungssatzung Nachtweide Lindhorst festgelegt.

Diese Größe ist jedoch zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Ergänzungssatzung Nachtweide Lindhorst nicht erforderlich. Um die Kompensation nach dem Kompensationsmodell Sachsen- Anhalt zu gewährleisten, wären neben der auf dem Flurstück 138/27, Flur 17, Gemarkung Colbitz vorgesehenen Kompensation für das Gebiet Nachtweide nur eine Kompensation von 2321 Wertpunkten mithin eine Flächeninanspruchnahme von 254 m² aus dem Flurstück 101/1 erforderlich. Nach dem Kompensationsmodell entsteht mit der Ersatzaufforstung von 4960 m² eine Überkompensation auf 4706 m². Davon werden 4.600 m² dem Eingriff im Plangebiet zugeordnet. Planungsziel ist die Anlage eines Laubmischwaldes aus einheimischen Baumarten des Biotoptyps XQV. Dies entspricht auch dem Planungsziel für die benachbarte Kompensationsfläche für die Ergänzungssatzung Nachtweide. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird hierdurch kompensiert.

Gemäß der Mitteilung der 50 Hertz Transmission GmbH soll sich die Fläche im Näherungsbereich der 380 kV-Freileitung Stendal/West – Wolmirstedt befinden und vom Freileitungsschutzstreifen betroffen sein. Dies ist nicht zutreffend, die Fläche befindet sich ganz im Westen des Flurstückes 101/1 in einem Abstand von ca. 300 Meter zur Freileitung.

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz und der Erhaltung der lokalen Population der Schlingnatter und der Zauneidechse berücksichtigt.

6.2.2. Belange der Forstwirtschaft

Der von der unteren Waldbehörde angeregte Entfall der Waldfläche auf dem Flurstück 234/39 der Flur 16, Gemarkung Colbitz wurde berücksichtigt. Ein entsprechender Waldersatz ist im Rahmen der Genehmigung nach § 8 LWaldG sicherzustellen.

Die untere Waldbehörde wies auf den Gehölzbestand auf den Flurstücken 365/38, 366/38 und 38/2, Flur 16 der Gemarkung Colbitz hin. Durch die Nutzungsaufgabe der vorgenannten Flurstücke zur Wochenend-/Freizeitgestaltung vor mehreren Jahrzehnten und der in sich zusammenfallenden Umfriedungen (Holzzäune) wird das freie Betretensrecht der Flächen ermöglicht. Bei weiter voranschreitender Naturverjüngung und gleichzeitigem Zusammenbruch der vor Inkraft-treten des LWaldG errichteten Umfriedungen entsteht zunehmend die Waldeigenschaft auf einer Fläche von ca. 0,6 ha. Begünstigt wird der sich einstellende Waldflächencharakter durch den angrenzenden Waldbestand auf Flurstück 61/1, Flur 16 der Gemarkung Colbitz, dessen räumlicher Zusammenhang lediglich durch den "Fichtenweg" unterbrochen wird. Grundsätzlich ist Wald ein tatsächlicher Begriff, was bedeutet, dass für die Waldeigenschaft die tatsächlichen Ver-hältnisse relevant sind, unabhängig von Eintragungen in Plänen oder im Grundbuch sowie von der Art der Bestockung (forstliche Güte bzw. forstwirtschaftliche Nutzbarkeit) und deren Art der Entstehung. In den Bereichen, die als Waldflächen eingestuft werden können, sind grundsätzlich die Regelungen nach dem LWaldG zu beachten. Durch die gewöhnlich über mehrere Jahre

andauernden Planungszeiträume können sich die äußeren Rahmenbedingungen ändern. Die abschließende Feststellung der Waldeigenschaft durch die Forstbehörde wird vor Beginn einer unmittelbar geplanten Nutzungsänderung der Flurstücke erfolgen.

Weiterhin wurde angeregt, das Flurstück 288/36 der Flur 16, Gemarkung Colbitz in den Geltungsbereich einzubeziehen und die Abgrenzung zwischen Waldfläche und Wochenendhausgebiet klarzustellen. Der Sachverhalt, ob die Wochenendhausgebietsfläche auf diesem Flurstück erweitert oder nur bestandsorientiert festgesetzt wird, bedarf separater planerischer Überlegungen, die nicht im Rahmen der vorliegenden Änderung des bestehenden Planes behandelt werden sollen.

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den privaten Belangen der Nutzungsberechtigten. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird erhöht.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Erholung der Bevölkerung, in dem für das bestehende Wochenendhausgebiet eine angemessene den Nutzungsanforderungen für Wochenendhäuser entsprechende Erweiterung der baulichen Anlagen ermöglicht wird. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet. Die weiteren Belange wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Belange der Erholung die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

9. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 189.816 m ² |
| • Wochenendhausgebiete | 187.878 m ² |
| • Flächen für Wald | 1.938 m ² |

TEIL B: Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

| | Seite | |
|--------|---|----|
| 1. | Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes | 17 |
| 1.1. | Ziele der Änderung des Bebauungsplanes | 17 |
| 1.2. | Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes | 17 |
| 1.3. | Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 17 |
| 1.4. | Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes | 18 |
| 1.4.1. | Gesetzliche Grundlagen | 18 |
| 1.4.2. | Aussagen planerischer Grundlagen | 20 |
| 2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 21 |
| 2.1. | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 21 |
| 2.1.1. | Schutzgut Biotope | 21 |
| 2.1.2. | Schutzgut Arten | 21 |
| 2.1.3. | Schutzgut Boden | 22 |
| 2.1.4. | Schutzgut Wasser | 23 |
| 2.1.5. | Schutzgut Klima / Luft | 23 |
| 2.1.6. | Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) | 23 |
| 2.1.7. | Schutzgut Mensch | 24 |
| 2.1.8. | Schutzgut Kultur und Sachgüter | 24 |
| 2.2. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung | 25 |
| 2.2.1. | Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt | 25 |
| 2.2.2. | Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen | 26 |
| 2.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 27 |
| 2.3.1. | Handlungsempfehlungen | 27 |
| 2.3.2. | Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen | 28 |
| 2.3.3. | Externe Kompensationsmaßnahme | 29 |
| 2.4. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 29 |
| 3. | Ergänzende Angaben | 29 |
| 3.1. | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 29 |
| 3.2. | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 30 |
| 3.3. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 30 |

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

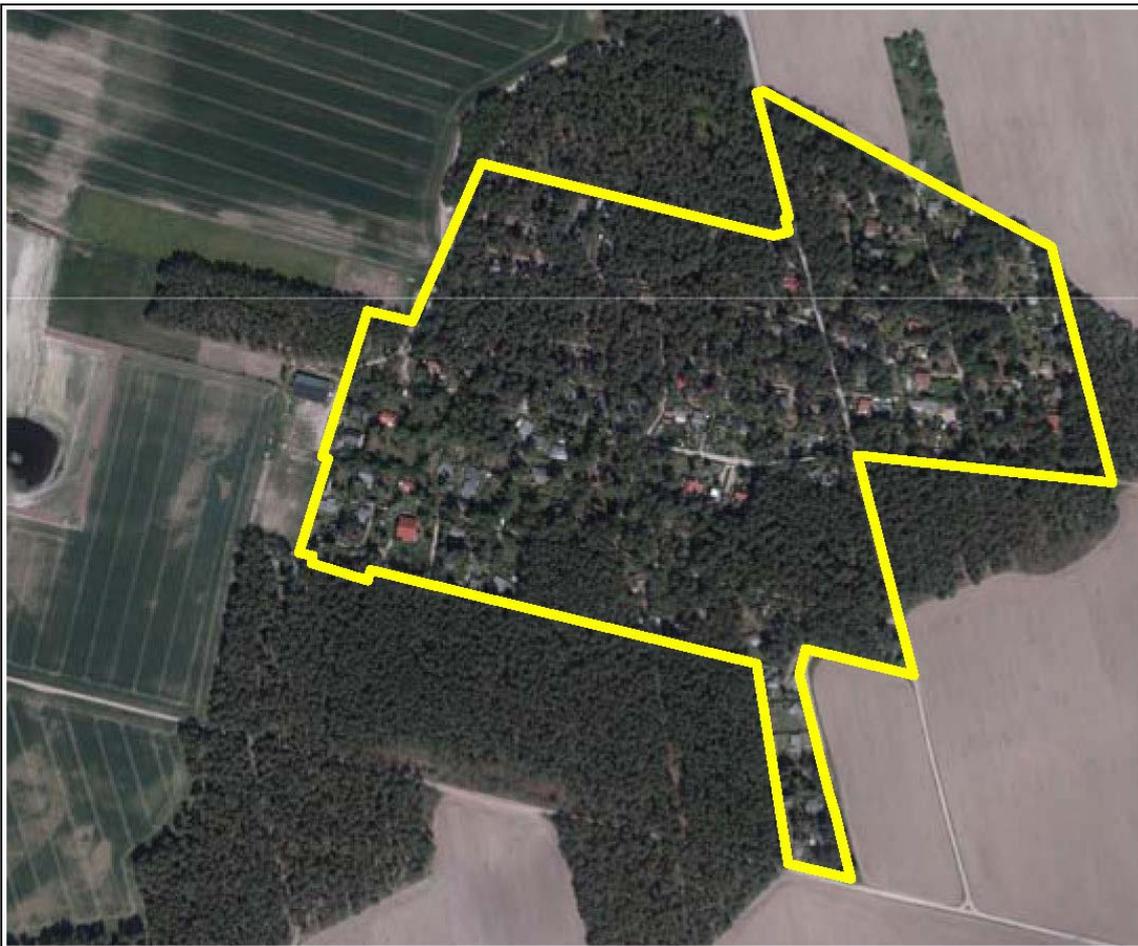
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser auf 65 m²
- Vereinheitlichung der Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im Gemeindegebiet

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Erhöhung der zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser von 40 m² auf 65 m²
2. die Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl für die Wochenendhäuser von 0,08 auf 0,11
3. die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 3,2 auf 3,5 Meter
4. den Entfall der Festsetzung, dass Wege und Straßen nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen
5. die Anpassung der Festsetzung zum Erhalt und zum Ersatz der Bäume

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben



Luftbild des Bebauungsplangebietes

[DOP/10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 6003861/2012

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wochenendhausgebiet. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die zusätzliche Versiegelung von bis zu 2.580 m² Grundfläche und die Versiegelung der Straßen und Wege.

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 189.816 m ² |
| • Wochenendhausgebiete | 187.878 m ² |
| • Flächen für Wald | 1.938 m ² |

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes

1.4.1. Gesetzliche Grundlagen

- Schutzgut Mensch
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Fläche bereits im Bestand als Wochenendhausgebiet festgesetzt ist. Eine Untersuchung ist nicht erforderlich.

- Schutzgut Artenschutz und Biotop
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele

- Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Bewertung des zusätzlichen Umfangs von Versiegelungen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet

- Schutzgut Landschaftsbild
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Fläche bereits im Bestand als Wochenendhausgebiet festgesetzt ist. Eine Untersuchung ist nicht erforderlich.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Fläche bereits im Bestand als Wochenendhausgebiet festgesetzt ist. Eine Untersuchung ist nicht erforderlich.

1.4.2. Aussagen planerischer Grundlagen

1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (Juni 2016)

Im 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Erholung.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel wurde 1996 erstellt. Die grundlegenden Bestandsaufnahmen und Bewertungen wurden in einem Zeitraum von 1993 bis 1995 durchgeführt. Der Landschaftsrahmenplan legt für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele fest.

Für die Schutzgüter wurden nachfolgende Aussagen getroffen:

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet als bebauter Bereich kartiert. Konkrete Ziele für die Entwicklung der Wochenendhaussiedlung werden nicht vorgegeben.

Boden:

Für das Schutzgut Boden werden die Flächen des Plangebietes als Braunerdeböden auf sandigem Substrat charakterisiert. Hieraus leiten sich keine wesentlichen zusätzlichen Untersuchungs- oder Bewertungserfordernisse ab.

Wasser:

Für das Schutzgut Wasser werden für das Plangebiet keine Besonderheiten kartiert.

Klima/Luft:

Für das Schutzgut Klima hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht bekannt.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Für das Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild) wird dem Planungsbereich insgesamt eine hohe Bedeutung zugewiesen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Lindhorst - Ramstedter Forst.

Schutzgebiete

Das Plangebiet und die umgebenden Landschaften liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Lindhorst - Ramstedter Forst. Schutzgebiete nach EU Recht (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) sind nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Biotope

Das Plangebiet ist im Bestand ein Wochenendhausgebiet. Die das Gebiet bis zum Jahr 2000 prägenden Kiefernbestände wurden teilweise ausgedünnt. Die Freibereiche der Wochenendhausgrundstücke werden zum Teil gärtnerisch genutzt. Teilweise sind Kiefernbestände vorhanden. Das Plangebiet wird durch Erschließungswege erschlossen.

Bewertung

Die vorhandenen Biotoptyp sind von geringer bis allgemeiner Wertigkeit für den Naturhaushalt.

2.1.2. Schutzgut Arten

Bestand und Bewertung

Bundes- bzw. landesweit gefährdete Pflanzenarten bzw. solche, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, sind weder im Planungsgebiet, noch dessen unmittelbarer Umgebung gefunden worden. Entsprechende Vorkommen können aufgrund der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes kommt dem betrachteten Landschaftsausschnitt folglich eine sehr geringe Bedeutung zu.

artenschutzrelevante Tierarten

Bestand

In der Umgebung des Gebietes sind Vorkommen der Schlingnatter (Glattnatter) bekannt. Weiterhin weist das Plangebiet eine Eignung für die nach Gemeinschaftsrecht geschützte Zauneidechse auf. Für beide Arten sind Maßnahmen zur Erhaltung der lokalen Population erforderlich. Für weitere nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten wurde eine Eignung des Plangebietes aufgrund der Prägung des Gebietes, der intensiven Nutzung und der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse nicht erkannt.

Avifauna

Aufgrund der intensiven Nutzung des Wochenendhausgebietes ist das Plangebiet erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt. Die Gehölze als potentielle Brutstätten europäischer Vogelarten unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Colbitz, so dass eine Untersuchungserfordernis hinsichtlich der Brutstätten der Avifauna nicht gegeben ist. Sie werden durch die Änderung nicht stärker als im Bestand beeinträchtigt.

Bewertung

Entsprechend der Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation muss der untersuchte Landschaftsausschnitt hinsichtlich der Tierwelt als im Artenbestand verarmt eingestuft werden. Zu erwarten sind aus allen taxonomischen Gruppen fast ausnahmslos häufige und verbreitete Arten mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum.

2.1.3. Schutzgut Boden

Bestand

Auf den Flächen sind gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sandpodsole zu erwarten. Der Landschaftsrahmenplan kartiert Parabraunerden auf sandigem Substrat. Die Böden gehören der Endmoräne der Saale Eiszeit an.

Die Böden des Plangebietes weisen mit Bodenwerten von ca. 10-20 Bodenpunkten ein sehr geringes Ertragspotential auf. Eine Gefahr der Bodenerosion durch Wasser besteht nicht. Die Durchlässigkeit des Bodens ist sehr hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering. Die Böden sind anthropogen durch das Wochenendhausgebiet überprägt.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen verändert und bilden nur eingeschränkt eine Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist aufgrund des geringen Puffervermögens bei hoher Durchlässigkeit gering ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der anthropogenen Veränderungen gering. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des sehr geringen Ertragspotentials gering. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Ablagerungen/Altlasten

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 5 Meter. Das Grundwasser ist aufgrund der Mächtigkeit der Deckschichten gut geschützt.

Die Grundwasserbeschaffenheit ist nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Grundwasser wird für die private Trinkwasserversorgung über Hausbrunnen genutzt.

Bewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Zur Ergiebigkeit des Grundwassers liegen keine Aussagen vor. Das Plangebiet hat für die Grundwasserneubildung eine allgemeine Bedeutung. Eine Nutzung für die öffentliche Trinkwasserversorgung findet nicht statt, jedoch sind private Hausbrunnen vorhanden. Insgesamt ist das Schutzgut im Plangebiet als von allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

2.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist im Bestand dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Aufgrund der geringen Bau-dichte bildet es keinen Überwärmungsbereich aus, ist jedoch auch kein Frischluftentstehungsgebiet.

2.1.6. Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild)

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Großräumig betrachtet ist das Plangebietes eingebettet in ein flachwelliges Relief mit wenig gegliederten Ackerfluren, Grünlandbereichen und großen zusammenhängenden Waldgebieten. Das Plangebiet ist überwiegend gehölzbestanden und wirkt als Wald im Landschaftsbild. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet kommt dem Schutzgut Landschaftsbild eine erhöhte

Bedeutung zu. Bei Erhaltung der Gehölzbestände im Plangebiet haben die Wochenendhäuser eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Gegenstand bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse (Lärmimmissionen und Luftschadstoffbelastung) sowie die Verfügbarkeit von erreichbaren Erholungsräumen.

Erholung

Das Plangebiet dient als Wochenendhausgebiet der Erholung. Es wird intensiv für die Erholung genutzt.

Lärmsituation

Wesentliche Voraussetzung für Erholungsgebiete ist eine störungsfreie Lage. Gewerbliche Einrichtung oder Freizeiteinrichtungen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Bundesstraße (B 189) östlich des Plangebietes verläuft ca. 200 Meter entfernt. Von der Bundesstraße gehen im Bestand Beeinträchtigungen für die östlichen Randbereiche des Wochenendhausgebietes aus.

2.1.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

| Projektphase / Projektbezug | Auswirkungen | Betroffene Schutzgüter | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|---|-------|-------------|-------------------|------------|--------------------|-------|-----------------|-------------------|--|
| | | Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen | | | | | | | | | |
| | | Mensch | Boden | Grundwasser | Oberflächenwasser | Klima/Luft | Pflanzen / Biotope | Tiere | Landschaftsbild | Kultur-/Sachgüter | |
| Baubedingte Auswirkungen | | | | | | | | | | | |
| Baustelleneinrichtung | Flächenbelegung | | t | t | t | t | t | t | t | | |
| | Bodenverdichtung | | t | t | t | | t | t | | | |
| | Bodenantrag | | t | t | t | | t | | | | |
| Baubetrieb | Schallemission | t | | | | | | t | | | |
| | Stoffliche Emission | t | t | | t | t | t | t | | | |
| | Erschütterungen | t | | | | | | t | | | |
| Anlagebedingte Auswirkungen | | | | | | | | | | | |
| Erweiterung der Bebauung | Bodenabtrag und Versiegelung | | d | d | | d | d | | | | |
| | Errichtung von Gebäuden | | d | d | | d | d | d | d | | |
| | Ableitung von Niederschlagswasser | | | | | | | | | | |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | | | | | | | | | | | |
| gesamtes Plan- gebiet | Erhöhung der stofflichen Emissionen | | d | d | d | d | d | d | d | | |
| | Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses | | d | d | d | d | | | | | |
| | Unterbrechung von Sichtbeziehungen | | | | | | | | | | |
| | Störungen randlicher Biotopstrukturen | | | | | | | d | d | | |

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Erweiterung der baulich genutzten Grundflächen und die zusätzliche Versiegelung von Straßen.

Die vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Der betroffene Biotoptyp ist kiefernbestandene Gartenfläche oder wassergebundene Wege. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Negative Auswirkungen auf die Arten Zauneidechse und Schlingnatter sind nicht auszuschließen. Die Betroffenheit dieser Arten resultiert gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde aus dem zunehmenden Siedlungsdruck, der mit einem höheren Verkehrsaufkommen und einer intensiveren Nutzung einher geht. Insbesondere wird die Änderung der Bauart der Verkehrsanlagen zu einer größeren Beeinträchtigung der Amphibien und Reptilien führen, weil die voll versiegelten Verkehrswege zu einer höheren Fahrgeschwindigkeit führen, die Amphibien und Reptilien auf der befestigten Fläche eine höhere Verweildauer haben (Aufwärmung der Straßen und Wege, deshalb anziehend für die Tiere). Beide Aspekte sprechen dafür, dass die Mortalität der Amphibien und Reptilien erheblich steigt. Zur Erhaltung der lokalen Population der Schlingnatter und der Zauneidechse wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Umsetzung erfolgt auf dem Grundstück Rohrstückenweg 14. Durch die Maßnahme werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel im näheren Umfeld der Vorhabensfläche sind nicht zu erwarten, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden.

Der Verlust an Nahrungshabitat für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da sich die Flächen des Vorhabens sich aufgrund der Lage und Struktur nur in eingeschränktem Maße eignen und nur einen geringen Teil des Vogel-Lebensraumes ausmacht. Ausweichmöglichkeiten sind in ausreichendem Maße vorhanden.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes können durch die Bebauung ca. 2.580 m² unversiegelte Fläche versiegelt werden. Weiterhin können 14.962 m² bisher wasserdurchlässig befestigte Flächen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von Böden. Mit der Versiegelung durch die zusätzliche Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 17.542 m². Durch die Verwendung von Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Klima, Luft

Die Zunahme der Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und zu einer Erhöhung des Überwärmungsgrades der Flächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

Schutzgut Mensch

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbar erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbar erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

2.3.1. Handlungsempfehlungen

baubezogene Handlungsempfehlungen

- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sollten zukünftige Gartenflächen nicht von schweren Baufahrzeugen befahren werden. Ist eine Befahrung unvermeidbar, sind möglichst leichte bzw. mit entsprechenden technischen Vorrichtungen bestückte Baufahrzeuge einzusetzen.
- Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abschnittsweise abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung fachgerecht in Mieten zu lagern, bei längerer Lagerdauer zu begrünen und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.
- Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt

werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

- Die während der Bauphase durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen sind durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen sowie durch deren sparsamen Einsatz möglichst gering zu halten. Auch ist auf eine zügige Durchführung der Arbeiten zu achten, um Anwohner und Tiere nicht unnötig zu belästigen.

anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die Nebenanlagen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden mit einer Neigung $\leq 15^\circ$ sollten flächendeckend dauerhaft extensiv begrünt werden, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden.

2.3.2. Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen

Maßnahmen der baulichen Nutzung, überbaubare Fläche

- Beschränkung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen auf 65 m² je Wochenendhausgrundstück. Hierdurch wird die versiegelbare Fläche begrenzt.

Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen:

- Der Waldcharakter des Plangebietes ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Colbitz im Sinne des § 3 Abs.3a) der Satzung. Hierdurch wird der vorhandene Baumbestand geschützt.

Begründung:

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Stabilisierung des Wasserhaushalts
- Erhaltung des Grünanteils im Plangebiet
- Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Verbesserung der lokalklimatischen Situation

Festsetzungen für Maßnahmen des Artenschutzes

- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Grundstück Rohrstückenweg 14. Auf dem Grundstück sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen für Schlingnatter und Zauneidechse durchzuführen. Die Betonplatte des ehemaligen Bungalows ist zu erhalten, darauf sollen Lesesteine geschichtet werden. Am Rand der Betonplatte ist der Boden auf ca. 2 Meter x 1 Meter ca. 60 cm tief auszuschachten und ebenfalls mit Lesesteinen zu befüllen. Das Aushubmaterial kann vor Ort verbleiben. An Großbäumen soll die Linde stehen bleiben. Die Stubben der anderen Bäume können am Ort verbleiben. Das noch vorhandene Gebäude muss nicht abgerissen werden, es ist durch einzelne Nistmöglichkeiten aufzuwerten. Weiterhin dient es der Wasserableitung in den vorhandenen Teich. Insgesamt ist die Fläche bei Bedarf zu entbuschen und zu mähen. Zwei Drittel der Fläche sollten sich immer in diesem Zustand befinden.

Begründung:

- Schaffung von geeigneten Ersatzquartieren für die Arten Schlingnatter und Zauneidechse

2.3.3. Externe Kompensationsmaßnahmen

- Entwicklung eines Laubmischwaldes (naturnah) auf 4.600 m² Ackerflächen angrenzend an die Kompensationsmaßnahme für die Bundesautobahn A 14 Flurstück 101/1, Flur 2, Gemarkung Colbitz unter Inanspruchnahme von Ersatzaufforstungen für die Ergänzungssatzung Nachtweide, die zur Kompensation der Eingriffe durch die Ergänzungssatzung nicht erforderlich waren.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung beinhaltet die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für ein bestehendes Wochenendhausgebiet. Standörtliche Alternativen waren daher nicht zu untersuchen. Eine Planungsalternative stellt lediglich die Nullvariante dar, für die Wochenendhäuser würde die Beschränkung auf 45 m² Grundfläche weiterhin gelten. Dies entspricht nicht mehr den Anforderungen an Wochenendhäuser aufgrund notwendiger zusätzlicher Flächen für Sanitärräume und Kochgelegenheiten. Es wäre zu erwarten, dass die Belange der Erholung bei Beibehaltung nicht zeitgemäßer Flächenbeschränkungen beeinträchtigt werden und es zu Nutzungsbrüchen oder unrechtmäßigen Erweiterungen kommt. Die Eingriffe in die Bodenfunktion würden bei der Nullvariante unterbleiben.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bilanzierungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen der von einem Eingriff betroffenen Flächen. Die Biotoptypen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung nach den Wertstufen klassifiziert. 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, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der Erhaltungspflichten für Gehölze im Plangebiet
- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und der externen Kompensationsmaßnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Erweiterung der Grundflächen der vorhandenen Wochenendhäuser von 40 m² auf 65 m². Das Plangebiet wird derzeit bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Die Fläche ist somit von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Unter Berücksichtigung bereits bestehender Überschreitungen führt dies zu einer Zunahme der Versiegelung um bis zu ca. 2.580 m² durch Gebäude und 14.562 m² durch die Versiegelung bisher wasserdurchlässig befestigter Straßen. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Erweiterung der Wochenendhäuser nicht erheblich verändern, wenn die Erhaltungspflicht für bestehende Bäume beachtet wird.

Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der extern kompensiert wird. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan (Begründung Punkt 6.2.) verwiesen.

Colbitz, Mai 2021