



Gemeinde Colbitz

Verbandsgemeinde Elbe - Heide

**Satzung der Gemeinde Colbitz nach § 34 Abs.4 Nr.3
(Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB)
"Moser Weg" Ortsteil Lindhorst**

Satzung – März 2021



TK 10 / 2015 © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de**

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Colbitz
nach § 34 Abs.4 Nr.3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches
(BauGB) "Moser Weg" Lindhorst**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung des Einbeziehungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenverhältnisse	5
1.5. Flurbereinigungsverfahren Colbitz Bundesautobahn A 14	6
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	6
2.1. Einbeziehung des Siedlungsbereiches	6
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	7
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	7
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	7
3.1. Erschließung	7
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	8
4.1. Belange des Umweltschutzes	8
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	9
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	11
6. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlage

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2020 (GVBl. LSA S.712,713).

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

1. Allgemeines

1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung "Moser Weg" im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz befindet sich im Süden der Ortslage, östlich angrenzend an den Moser Weg auf dem Flurstück 23 der Flur 16. Nördlich des Gebietes ist die Satzung "Am Grünnigkengraben" Lindhorst wirksam, in deren Rahmen 4 Einfamilienhäuser errichtet wurden. Der Moser Weg ist bis zur Südgrenze des Flurstücks 139 der Flur 18 vollständig ausgebaut. An diesen ausgebauten Abschnitt grenzt auf eine Länge von ca. 10 Meter das Flurstück 23 an. Ein weiterer Ausbau des Moser Weges nach Süden ist erforderlich, da sich südlich des Plangebietes die Wohngrundstücke Gemeindetannen 1 bis 5 befinden, für die eine Erschließung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang erfolgt derzeit durch die Gemeinde Colbitz die Prüfung, ob eine Baugebietsentwicklung nach Süden bis zu den Gemeindetannen hin möglich ist und die ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung südlich der Lindenstraße am Ortseingang von Lindhorst an diesen Standort verlagert wird. Die Voraussetzungen hierfür sind durch die am 19.05.2020 in Kraft getretene Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Lindhorst-Ramstedter Forst gegeben, die die Flächen östlich des Moser Weges einschließlich der Wohnbebauung der Gemeindetannen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgrenzt. Da die planerischen Vorbereitungen des gesamten Baugebietes einen längeren Zeitraum benötigen und ein dringendes, konkretes Bauvorhaben auf dem Flurstück 23 vorgesehen ist, soll in einem ersten Schritt für das über den bereits ausgebauten Abschnitt des Moser Weges erreichbare Flurstück 23 für eine straßenbegleitende Bebauung mit einem Einfamilienhaus Bauplanungsrecht über eine Einbeziehungssatzung geschaffen werden. Im Innenbereich der Ortschaft Lindhorst stehen derzeit keine geeigneten Flächen für eine weitere bauliche Verdichtung zur Verfügung, so dass die Einbeziehung weiterer Grundstücke in die im Zusammenhang bebaute Ortslage zur Deckung des Eigenbedarfes erforderlich ist.

1.2. Abgrenzung des Einbeziehungsbereiches

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, umfassen eine Fläche von ca. 1.444 m². Es ist die Errichtung von einem Einfamilienhaus beabsichtigt. Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 23, der Flur 16 der Gemarkung Colbitz. Der Einbeziehungsbereich grenzt im Norden und Nordwesten an die im Zusammenhang bebauten Ortslage an. Die Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Bestand wird durch die Satzung "Am Grünnigkengraben" Lindhorst und die Bebauung "Am Dieck" vorgegeben.

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

Der Bereich der Einbeziehungssatzung befindet sich an der Grenze der im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide dargestellten Wohnbauflächen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auch wenn sich der Einfamilienhausstandort innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen befindet, kann von einem Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden. Das Plangebiet stellt nur einen kleinen Ausschnitt der Wohnbaufläche im Süden von Lindhorst mit einer Größe von 1.444 m² dar. Im Verhältnis zur Gesamtgröße der im Süden von Lindhorst dargestellten Wohnbauflächen kommt dieser Flächengröße eine untergeordnete Bedeutung zu. Runkel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 8 Rn.29 führt zur Verbindlichkeit von Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus: "Darstellungen sind "grobmaschiger" als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 ... zu. ... Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung ("Vollzug") der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen (vgl. BVerwG Beschl.v. 20.07.1990 – 4 N 3/88)." Runkel a.a.O. führt in Rn. 36 weiter aus: "Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. ... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellungen als auch von den räumlichen Abgrenzungen." Weiter führt Runkel a.a.O. in Rn. 37 ein Fallbeispiel an: "Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe des Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles steht. Handelt es sich lediglich um "Randflächen", kann noch von einem "Entwickeln" ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten."

Vorliegend handelt es sich in Bezug zur Wohnbaufläche in Lindhorst unzweifelhaft bei den 1.444 m² um eine solche Randfläche, die noch im Rahmen des Entwickelns bleibt. Gemäß dem Urteil des VGH Mannheim vom 02.02.2001 3 S 1000/99 wurde ein beachtlicher Verstoß gegen das Entwicklungsgebot selbst bei einem Wohngebiet mit 28 Bauplätzen auf einer Fläche für die Landwirtschaft nicht erkannt. Dies wäre sicher im Verhältnis zur Größe von Lindhorst deutlich zu viel, aber die Fläche von ca. 1.444 m² bleibt unzweifelhaft im Rahmen des Entwickelns.

Die Ziele der Raumordnung sind nach planerischer Einschätzung durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Die Satzung fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Es ist daher davon auszugehen, dass die Satzung nicht raumbedeutsam ist. Die landesplanerische Stellungnahme wurde durch die untere Landesentwicklungsbehörde beim Landkreis Börde abgegeben.

1.4. Bodenverhältnisse

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

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

Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S 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 infolge Abbaueinwirkung von 0,02 Meter 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 Schiefen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenskundliche Bedeutung.

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

Grundwasser

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

archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Lindhorst Denkmal 72 über Luftbilder bekannt gewordenes Gräberfeld bislang unbekannter Zeitstellung). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließung und Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist abhängig von Art und Umfang der geplanten Erdarbeiten (Bau mit oder ohne Keller; Bodenaustausch; Leitungsverlegungen, Straßenbau) und rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der derzeitig vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für das Flurstück Gemarkung Colbitz, Flur 16, Flurstück 23 kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

1.5. Flurbereinigungsverfahren Colbitz Bundesautobahn A 14

Das Flurstück liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Colbitz Bundesautobahn A 14. Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben führt begleitend zum geplanten Lückenschluss der Bundesautobahn A 14 Magdeburg-Wittenberge-Schwerin ein Flurbereinigungsverfahren nach §§ 87 ff. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) für den Teilabschnitt VKE 1.2 von der Anschlussstelle Wolmirstedt bis zur Bundesstraße B 189 nördlich von Colbitz durch. Mit Beschluss vom 29.12.2006 ordnete das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt das Flurbereinigungsverfahren an. Im Flurbereinigungsverfahren sind die Ergebnisse des Wertermittlungsverfahrens festgestellt. Fast alle Baumaßnahmen zum genehmigten Wege- und Gewässerplan nach § 41 FlurbG wurden umgesetzt. Die Vermessungsarbeiten zur Ermittlung und Feststellung der Verfahrensgrenze, Grundrissaufnahme und Blockbildung im Flurbereinigungsverfahren sind abgeschlossen. In 2021 beginnen die Anhörungen der Teilnehmer über Ihre Wünsche zur Abfindung gemäß § 57 FlurbG. Im Rahmen des Vorhabens ist zu beachten, dass von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gemäß § 34 FlurbG eine Veränderungssperre an den dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden Grundstücken eintritt. Alle Vorhaben, die den Einschränkungen nach § 34 FlurbG unterliegen (zum Beispiel Nutzungsänderungen von Grundstücken, für die Errichtung, Herstellung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von Bauwerken, Brunnen, Gräben, Einfriedungen und ähnlichen Anlagen im Verfahrensgebiet), bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Auf diesen Sachverhalt wird hingewiesen.

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

2.1. Einbeziehung des Siedlungsbereiches

Die Einbeziehung des Siedlungsbereiches ist erforderlich, um bedarfsgerecht ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig noch vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b sind im Umfeld nicht vorhanden, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die nördlich und nordwestlich angrenzende Wohnbebauung geprägt. Der Zulässigkeitsrahmen umfasst daher die in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender, aus § 34 BauGB ergebender Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- reine oder allgemeine Wohngebiete
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschossflächenzahl 0,2
- ein Vollgeschoss

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

Gemäß § 34 Abs.5 Satz 2 BauGB können in die Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB aufgenommen werden. Dies ist vorliegend nur für die Kompensationsmaßnahme erforderlich. Hierdurch wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gewährleistet.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Laubgehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern am Ostrand des Grundstückes ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 90 m² Fläche zur Anpflanzung vorgesehen. Die Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich der Satzung erfolgt über den Moser Weg. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasserversorgung: Im Moser Weg verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ. Ein Anschluss des Plangebietes an diese Trinkwasserleitung ist gemäß der Stellungnahme des WWAZ möglich.

Schmutzwasserbeseitigung: Gemäß der Stellungnahme des WWAZ verläuft vor dem Plangebiet keine Freigefällekanalisation. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation DN 200 Stz endet im Kreuzungsbereich Moser Weg / Am Diek ca. 20 Meter nördlich des Plangebietes. Eine Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation ist erforderlich.

Zur Sicherung der trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem WWAZ erforderlich. Der Bauherr sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen.

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

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

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Behälter sind am Abfuhrtag am Moser Weg bereitzustellen.

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

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

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

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

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

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmimmissionen verbunden, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 überschreiten.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Einbeziehungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust der Ackerfläche.

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Modell der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

Flurstück 23 (Teilfläche) Flur 16 Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- Acker intensiv genutzt (Biotoptyp AI)	5	1534 m ²	7220

Planzustand	Wertpunkte	Fläche (m ²)	Wert
- bebaute Fläche Wohngebäude	0	250 m ²	0
- sonstige zusätzlich versiegelte Flächen	0	150 m ²	0
- Garten gestalteter Bereich (AKB)	6	1044 m ²	6264
- Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Biotoptyp HHA)	14	90 m ²	1260
		1534 m ²	7524

Der im Plangebiet der Einbeziehung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Anpflanzung einer Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen an der Ostgrenze des Einbeziehungsbereiches vollständig kompensiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 BNatSchG die Bepflanzung der Strauchhecke mit standortgerechten, einheimischen Arten nur aus Herkünften aus dem Vorkommensgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) oder aus dem Vorkommensgebiet 2 (mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland) zulässig ist. Es sind nur diese Arten zu pflanzen, die in dem Gebiet um Colbitz von Natur aus heimisch sind.

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nicht oder nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

Arten- und Biotopschutz

Im Einbeziehungsbereich ist ausschließlich der Biotoptyp Acker vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten und europäische Vogelarten.

Die Flora im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht vorzufinden. Bezüglich der Fauna stellt sich das Plangebiet als dem Siedlungsbereich nahe Fläche dar, die den Störwirkungen durch angrenzende Nutzungen ausgesetzt ist. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Tierarten vorgefunden. Die Fläche befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Für die Feldlerche weist die Fläche aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich (unter 50 Meter) keine Eignung auf.

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

5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

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

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1.534 m ²
Einbeziehungsbereich	1.444 m ²
Pflanzfläche	90 m ²

Gemeinde Colbitz, März 2021