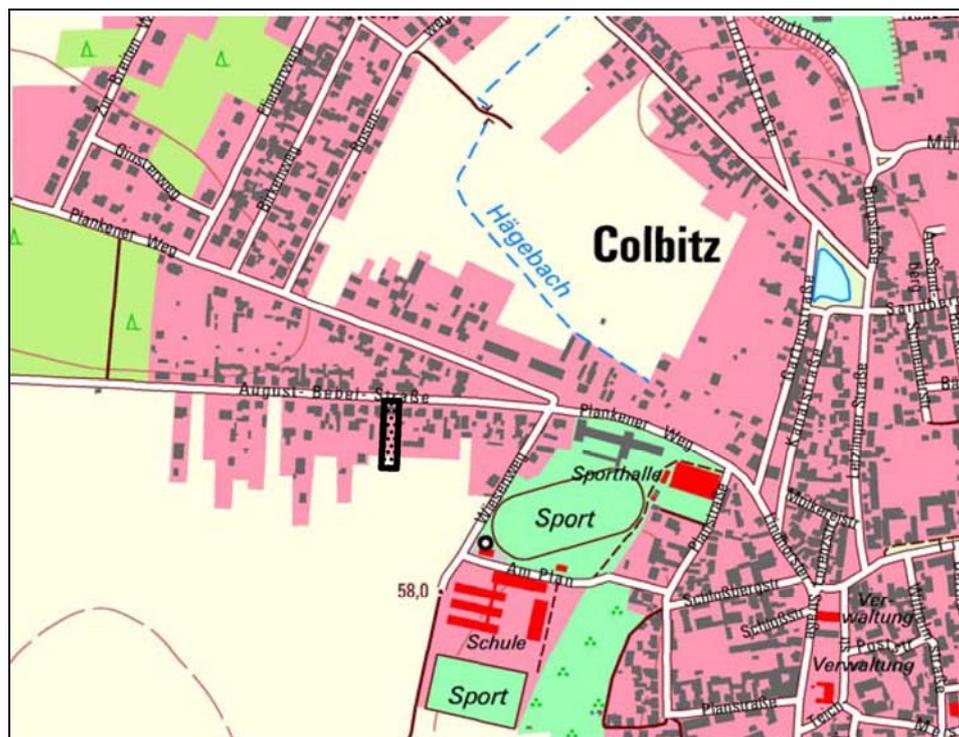


Gemeinde Colbitz  
Verbandsgemeinde Elbe - Heide

Bebauungsplan Nr.18 "August-Bebel-Straße 36"

Satzung – Juni 2021



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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung 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	5
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	5
3.3. Vegetation und Nutzung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, Fläche die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
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 des Gewässerschutzes	13
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	14
<b>Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>	<b>15</b>

# TEIL A

## Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.18 "August-Bebel-Straße 36" - Gemeinde Colbitz

### 1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 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 Aufstellung des Bebauungsplanes

#### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Bebauung auf der Südseite der August-Bebel-Straße in Colbitz besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, die auf den Grundstücken mit einer Grundstückstiefe von bis zu 210 Metern von der August-Bebel-Straße gemessen, teilweise in zweiter oder dritter Reihe erschlossen über private Zufahrten errichtet wurden. Eine einheitliche Bautiefe oder eine einheitliche Abgrenzung der Bebauung vom südlich angrenzenden Außenbereich ist nicht erkennbar. Teilweise weist die vorhandene Bebauung mit einem Werkstattgebäude einen Abstand bis zu 118 Meter und mit Nebengebäuden bis zu 123 Meter zur August-Bebel-Straße auf. Der Flächennutzungsplan hat die Nutzungsartengrenze in der Regel auf eine Bautiefe von 100 Metern gemessen von der Straßengrenze generalisiert dargestellt. In diesem Bereich beabsichtigt auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 36 eine junge Familie, die aus Colbitz stammt, ein Einfamilienhaus zu errichten. Der Abstand zur August-Bebel-Straße beträgt ca. 55 Meter. Das Gebäude befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche.

Da für die Bebauung auf der Südseite der August-Bebel-Straße keine einheitliche Bautiefe vorhanden ist und der Außenbereich angrenzt, vertritt der Landkreis Börde die Auffassung, dass im Bereich zwischen der August-Bebel-Straße 30a und 36a der Außenbereich hinter der dort vorhandenen Bebauung und mithin in einem Abstand von weniger als 50 Meter von der Straße beginnt. Die Fläche wurde als Außenbereich eingestuft. Eine Bauvoranfrage beim Landkreis Börde wurde abschlägig beschieden.

Da die Gemeinde Colbitz ein besonderes Interesse daran hat, für aus dem Ort stammende Familien bedarfsgerecht die Wohnnutzung zu ermöglichen, soll die geplante Bebauung über

einen Bebauungsplan gesichert werden. Zunächst erfolgte die Prüfung, ob eine Ergänzungssatzung für die bauplanungsrechtliche Sicherung in Frage kommt. Dies wurde verworfen, da hierdurch zwar der Außenbereich zum Innenbereich wirksam abgegrenzt bzw. ergänzt werden kann, aber im Geltungsbereich der Satzung § 34 BauGB anzuwenden ist. Eine Prüfung nach § 34 BauGB kann zu dem Ergebnis kommen, dass die Prägung der näheren Umgebung die Errichtung des Wohnhauses in der geplanten Bautiefe nicht zulässt, so dass als rechtssicheres Instrument zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ein Bebauungsplanverfahren gewählt wurde.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes in verbindliches Baurecht. Er fördert die Belange der Deckung des Wohnbedarfes und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Er ist städtebaulich erforderlich. Die Aufstellung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB wurde geprüft. Derzeit ist die Anwendung des § 13b BauGB nicht zulässig. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen während des Verfahrens zur Anwendung des § 13b BauGB geschaffen werden, soll das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB umgestellt werden.

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

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstückes 165 der Flur 7 der Gemarkung Colbitz. und den angrenzenden Straßenabschnitt. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

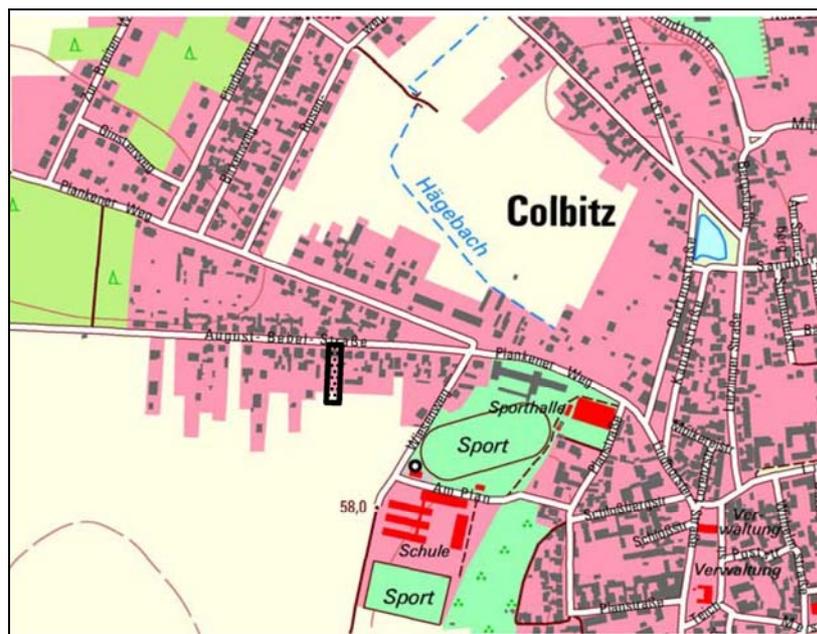
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Der Bebauungsplan Nr.17 "August-Bebel-Straße 40" befindet sich westlich des Plangebietes zwei Grundstücke entfernt.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die August-Bebel-Straße und nördlich Wohnnutzungen
- im Osten und Westen Wohnnutzungen und Gärten
- im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### Lage des Plangebietes



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

### **2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß der Stellungnahme der unteren Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Aufgrund der Größe des Plangebietes unter 2.000 m<sup>2</sup> fällt er unter die Regelungen des Rd. Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert.

Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Die Gemeinde Colbitz soll funktionsteilig mit Rogätz die Funktion eines Grundzentrums übernehmen.

Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortschaft Colbitz im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Dieser Vorrang wird durch die Planung eines Wohngebietes nicht berührt. Sonstige der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1.539 m<sup>2</sup>. Davon werden 1.350 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohnbaugrundstück befindet sich in Privatbesitz. Die August-Bebel-Straße ist als öffentliche Straße gewidmet.

### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der allgemein in Colbitz vorhandenen Untergrundbedingungen stehen im Plangebiet überwiegend sandige Böden an, welche für eine Versickerung des Niederschlagswassers günstig sind.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll zur Versickerung gebracht werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint dies grundsätzlich möglich. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen weniger als 5 Meter, das Grundwasser ist nur gering geschützt. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen. 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 Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Trotzdem sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Es wird daher auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

#### 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 keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m  $\pm$ 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen 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.

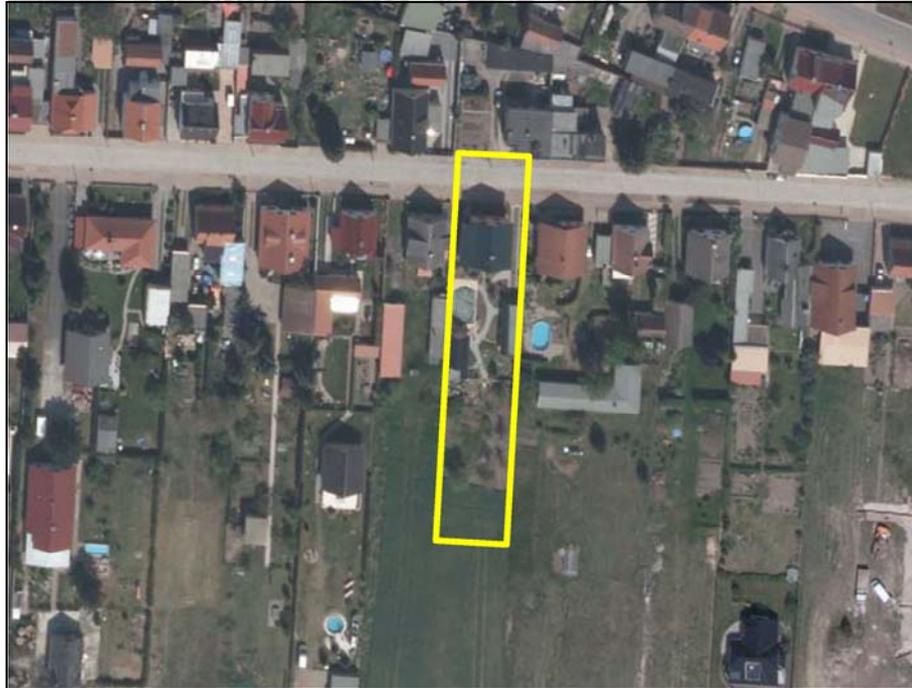
Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte in Planung und Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen von Vorhaben weitgehend auszuschließen.

#### Kampfmittel

Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse für das Plangebiet 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 ganz auszuschließen ist, 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. Vegetation und Nutzung

#### Plangebiet



[DOP / 08/2012] ©  
LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.sach  
sen-anhalt.de) /  
A18/1-6003861/2012

Das Plangebiet wird derzeit als Wohngrundstück mit angrenzendem Garten genutzt. Im Süden reicht die bewirtschaftete Ackerfläche bis in das Plangebiet.

## 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Ausnahmsweise können in allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen führen in der Regel zu Störungen der Wohnruhe und sind mit Zufahrtsverkehr verbunden. Sie sind nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines ruhigen Wohngebietes vereinbar. Diese Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Traufhöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Bereich nicht erforderlich. Für die Einfamilienhausbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 45% ist hierdurch möglich.

Für das Plangebiet wird entsprechend der Prägung der näheren Umgebung eine Bebauung im klassischen Einfamilienhausstil mit geneigtem Dach und ausgebautem Dachgeschoss angestrebt. Aufgrund der geringen Grundstücksbreiten ist es erforderlich, das Dachgeschoss umfangreicher auszubauen, so dass es ein Vollgeschoss wird. Die Geschossigkeit ist daher mit 2 Vollgeschossen festzusetzen. Da das Dachgeschoss nicht den vollen Umfang des Erdgeschosses einnehmen soll, wurde die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt auf 10 Meter. Dies sichert eine sich in die nähere Umgebung einfügende Bauhöhe.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von mindestens 15 Grad.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 3 Meter. Gegenüber den Nachbargrenzen wurde der Abstand differenziert festgesetzt. In den bereits bebauten vorderen Grundstücksteilen wurde teilweise an die Grenzen angebaut. Die Baugrenze wurde hier auf die Grundstücksgrenze gelegt. In den noch nicht bebauten rückwärtigen Bereichen soll der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze eingehalten werden. Garagen und Nebengebäude mit einer Höhe von bis zu 3 Metern und einer Länge von bis zu 9 Metern je Grenze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies trifft auch auf sonstige bauliche Anlagen (zum Beispiel Pools) zu. Es wird darauf hingewiesen, dass sich deren Zulässigkeit nur bis zur südlichen Grenze des festgesetzten Baugebietes erstreckt. Daran grenzt südlich der Außenbereich an, in dem bauliche Anlagen unzulässig sind.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Das Plangebiet ist über die August-Bebel-Straße erschlossen. Die Straße wurde im angrenzenden Bereich in den Geltungsbereich einbezogen. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Für das geplante Gebäude im Abstand von ca. 55 Metern zur Straße ist eine Feuerwehzufahrt nach den zu § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt erlassenen Durchführungsbestimmungen erforderlich. Diese ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren festzulegen. Soweit eine Teilung des Grundstückes erfolgen soll, ist sie durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern.

#### **4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Bebauung bisher nicht bebaubarer Flächen entstehen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Zur Kompensation der Eingriffe wurde die Anpflanzung einer standortgerechten, Baum- Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 101 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Für die Gemeinde Colbitz entstehen somit keine Kosten.

### **6. Auswirkungen 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### 6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die vorhandene August-Bebel-Straße gesichert. Die Zufahrt ist bereits örtlich vorhanden.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann gewährleistet werden. Für die Trinkwasserversorgung ist durch den Eigentümer ein geeigneter Wasserzählerschacht an der Grenze zum öffentlichen Bereich zu errichten. Nach Antragstellung beim WWAZ wird die Wasseruhr im Wasserzählerschacht installiert. Die weitere Verlegung des privaten Grundstücksanschlusses hat durch eine fachlich geeignete Firma im Auftrag und auf Kosten des Eigentümers zu erfolgen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die im Plangebiet befindlichen bzw. angrenzenden Elektro- und Gasanlagen des Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit der Avacon abzustimmen.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die vorhandenen Telekommunikationslinien in der August-Bebel-Straße sind ausreichend zur Erschließung der geplanten Bebauung. Der Bauherr sollte rechtzeitig einen Neubauhausanschluss beauftragen. Die im Baubereich vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH ermöglicht Bandbreiten (DSL-Anschlüsse) mit bis zu 16 Mbit/s über das Produkt Magenta Zuhause optional mit Fernsehen, weiterhin besteht die Möglichkeit über das Produkt Magenta Zuhause Hybrid Bandbreiten im Festnetz mit bis zu 16 Mbit/s und Funk mit bis zu 50 Mbit/s.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an der August-Bebel-Straße bereit zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist durch einen überlangen Hausanschluss möglich. Der Schmutzwasserhausanschluss inklusive Revisionsschacht ist in der Zufahrt zu errichten, an welchem mittels Fachfirma anzuschließen ist. Ist der Anschluss an den Schacht im Freigefälle nicht möglich, so ist im Auftrag und auf Kosten des Eigentümers eine Hebestelle zu errichten.

Niederschlagswasserbeseitigung: Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Colbitz. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht werden.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Wasserversorgungsnetz gesichert werden.

## 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch textliche festgesetzte Maßnahmen wieder ausgeglichen werden.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

#### 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 wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (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.

In die Bewertung einzubeziehen sind nur die Bereiche, die nicht nach § 34 BauGB bebaut oder baulich nutzbar sind. Dies ist eine Teilfläche des Gebietes mit einer Größe von ca. 500 m<sup>2</sup>.

bisherige Festsetzungen im beurteilungsrelevanten Bereich	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Garten Biotoptyp AKB	6	262 m <sup>2</sup>	1.572
Acker intensiv genutzt Biotoptyp AI	5	238 m <sup>2</sup>	1.190
Summe		500 m <sup>2</sup>	2.762

Bei der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, bebaubare Fläche = Gesamtfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung (500m <sup>2</sup> x 0,45)	0	225 m <sup>2</sup>	0
Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche und private Grünfläche, Biotoptyp Garten AKB (500m <sup>2</sup> x 0,55)	6	275 m <sup>2</sup>	1.650
Summe		500 m <sup>2</sup>	1.650

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 2.762 Wertpunkten vor der Planung stehen 1.650 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von 1.112 Wertpunkten.

Nachfolgend 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 Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Der im Plangebiet entstehende Eingriff in den Naturhaushalt soll durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf dem Flurstück 165 erfolgen. Zur Kompensation ist eine Fläche von 101 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese soll entweder angrenzend an das Plangebiet oder im Süden des Flurstücks erfolgen. Die Anpflanzung der Baum-Strauch-Hecke wurde textlich festgesetzt. Durch die Maßnahme erfolgt folgende Aufwertung:

	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Planwert Ausgangszustand			
Acker intensiv genutzt Biotoptyp AI	5	101 m <sup>2</sup>	505
Planwert Kompensationsmaßnahme			
Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen	16	101 m <sup>2</sup>	1.616
Aufwertung			1.111

Durch die Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken aus einheimischen Laubgehölzen im Umfang von 101 m<sup>2</sup> kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt im Geltungsbereich rechnerisch ausgeglichen werden.

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 durch den regelmäßigen Bodenbruch 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.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung "Vorranggebiete für die Wassergewinnung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

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

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmbeeinträchtigungen aus der Umgebung ausgesetzt.

## **7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "August-Bebel-Straße 36" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen gering beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	1.539 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	1.350 m <sup>2</sup>
davon im Außenbereich neu festgesetzt	500 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	189 m <sup>2</sup>

## TEIL B

### Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.18 "August-Bebel-Straße 36" Gemeinde Colbitz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	16
1.1. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes	16
1.2. Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes	16
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	16
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	20
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	20
2.1.1. Schutzgut Pflanzen und Biotope	20
2.1.2. Schutzgut Boden	21
2.1.3. Schutzgut Wasser	22
2.1.4. Schutzgut Landschaftsbild	22
2.1.5. Schutzgut Klima, Luft	22
2.1.6. Schutzgut Mensch	23
2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	24
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
2.3.1. Handlungsempfehlungen	26
2.3.2. Im Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	27
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3. Ergänzende Angaben	27
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	27
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	28
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

## **1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Colbitz
- Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplanes

### **1.2. Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan umfasst:

1. die bestandsorientierte Festsetzung des Wohngrundstückes August-Bebel-Straße 36 auf einer Fläche von 850 m<sup>2</sup>, 1. die bestandsorientierte Festsetzung der August-Bebel-Straße im Erschließungsbereich
2. die Festsetzung einer Erweiterung der Wohnbauflächen auf dem Grundstück August-Bebel-Straße 36 für ein Einfamilienhaus auf 500 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,3, maximal zwei Vollgeschossen, einer Firsthöhe von maximal 10 Metern in offener Bauweise
3. die textliche Festsetzung der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 101 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 165

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

Fläche des Plangebietes gesamt	1.539 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	1.350 m <sup>2</sup>
davon im Außenbereich neu festgesetzt	500 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	189 m <sup>2</sup>

Durch den Bebauungsplan können ca. 225 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden.

### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
Art der Berücksichtigung:  
Die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein. Östlich, nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an. Es ist kein weiteres Untersuchungserfordernis gegeben.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)

Ziel 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 Biotope 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.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Aus dem Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet keine gesonderten Zielsetzungen ableitbar.

Art der Berücksichtigung:

Erfassung der Biotoptypen im Plangebiet, verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut

- Schutzgut Boden  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), Altlastenkataster des Landkreises Börde  
Ziel 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, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis  
Art der Berücksichtigung:  
Bewertung von Eingriffen in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minderung der Eingriffe, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser  
gesetzliche Grundlagen:  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg 2006, Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele
  - der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
  - der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.  
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass
  - eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
  - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
  - ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

das Plangebiet ist im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 als Vorranggebiet für die Wassergewinnung festgelegt

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs der Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut, der Vorrang für die Wassergewinnung wird nicht beeinträchtigt

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 200 Metern westlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Lindhorst-Ramstedter Forst.

## 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 Pflanzen und Biotope

Luftbild des Plangebietes (Stand 2016)



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

#### Bestand

Das Plangebiet wird derzeit als Gartenfläche und teilweise als Ackerfläche genutzt. Im Gartenbereich sind Obstgehölze vorhanden. Die Ackerfläche wird durch die angebauten Feldfrüchte bestimmt.

#### Flora

##### Bestand und Bewertung

Der Bestand auf der Fläche wird durch Kulturpflanzen bestimmt. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Hinsichtlich des floristischen Artenschutzes kommt dem Gebiet folglich nur eine geringe Bedeutung zu.

### artenschutzrelevante Tierarten

#### Bestand

Im Landschaftsrahmenplan wurden für das Plangebiet keine untersuchungsrelevanten Tierarten kartiert. Von den nach § 44 Abs.5 BNatSchG relevanten Tierarten, den nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten, europäischen Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 BNatSchG aufgeführt sind, bietet das Plangebiet ausschließlich ein Potential als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für europäische Vogelarten. Gewässergebundene Arten finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume. Dies gilt ebenso für Arten, die offene Bodenflächen mit sandigen Böden benötigen (Zauneidechse). Quartiermöglichkeiten für europäische Vogelarten bilden die vorhandenen Obstgehölze. Für Arten des Offenlandes sind aufgrund der vorhandenen, vertikalen Strukturen durch Bebauung keine geeigneten Habitatbedingungen vorhanden.

Die Gehölze im Gartenbereich sind durch die Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt, die nur ein Vorkommen verbreiteter Arten mit geringen Lebensraumansprüchen erwarten lässt. Für diese Arten bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend alternative Habitatmöglichkeiten, so dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, wenn die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt.

### 2.1.2. Schutzgut Boden

#### Bestand

Als natürliche Bodenform stehen gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt oberflächlich Sand-Rostgleye an. Sand-Rostgleye weisen in ihrer natürlichen Ausprägung eine sehr geringe bis geringe Ertragsfähigkeit auf. Die Durchlässigkeit des Bodens ist sehr hoch. Das Pufferungsvermögen ist gering. Das Bindungsvermögen für Schadstoffe ist gering. Die Böden sind durch den regelmäßigen Bodenbruch anthropogen überprägt, jedoch überwiegend unversiegelt.

#### 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 bilden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen ist der unversiegelte Flächenanteil 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 Überprägung durchschnittlich. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund des geringen Ertragspotentials als gering einzustufen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Böden von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### Bestand Grundwasser

Das im Westen von Colbitz gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 5 bis 10 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind gering. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd.

Das Wasserschutzgebiet Colbitz (Zone IIIa) beginnt ca. 1.000 Meter westlich des Plangebietes. Da das Grundwasser nicht in Richtung des Wasserschutzgebietes abströmt, ist die Trinkwassergewinnung nicht betroffen.

#### Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt.

#### Bewertung

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen eine sehr geringe Bedeutung. Die Gartenflächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut.

### 2.1.4. Schutzgut Landschaftsbild

#### Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als dreiseitig von Bebauung umgebene Fläche dar, die durch die Siedlungsränder der angrenzenden Bauflächen geprägt wird. Diese sind nur teilweise durch Obstgärten eingegrünt. Überwiegend dominieren bauliche Anlagen den Siedlungsrand. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als gering zu bewerten.

#### Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als gering zu bewerten.

### 2.1.5. Schutzgut Klima, Luft

#### Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich

zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Klimatische Belastungen sind nicht bekannt.

#### 2.1.6. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Naherholungsbereiche befinden sich westlich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet.

#### Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

#### 2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist im Plangebiet der Änderung selbst keine Fundstätte kartiert. Gleichwohl befinden sich im Umfeld des Änderungsbereiches bekannte archäologische Fundstätten. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

**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	
<b>Baubedingte Auswirkungen</b>											
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			
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>											
Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	d	
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>											
gesamtes Plan- gebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d					
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d		

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt 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 vorstehende Tabelle liefert einen Überblick über die wesentlichen Wirkfaktoren sowie die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die durch die Realisierung der Bebauungsplanung möglich 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 Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Vom Eingriff sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die betroffenen Biotoptypen sind Acker und Garten. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen fortgesetzt.

Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten, da kein Vorkommen nachgewiesen werden konnte.

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.2. zu erfolgen. 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 von Habitatflächen für europäische Vogelarten ist nicht erheblich. Im räumlichen Zusammenhang bestehen alternative Möglichkeiten für die Wahl von Brutplätzen in den Gärten der Umgebung. Als Kompensation soll eine Baum-Strauch-Hecke angepflanzt werden, die die Eingriffe in das Schutzgut ausgleicht.

### 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 des Bebauungsplanes können durch die Bebauung insgesamt ca. 225 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt werden. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist nicht reversibel.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden verringert werden. 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 durch die Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden soll. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen zu erfolgen. Gleichwohl kann durch die Verringerung der Infiltrationsfläche die Pufferfunktion des Bodens nicht optimal genutzt werden, so dass ein Eingriff in das Schutzgut in geringem Umfang zu erwarten ist.

### Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. 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 CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

### Schutzgut Mensch

Die Planung umfasst die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes. Diese erfolgt nach Süden auf Flächen, die nicht den Immissionen durch den Straßenverkehr ausgesetzt sind. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung auf derzeit unbebaute Freiflächen erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Aufgrund der Vorbelastungen ist einzuschätzen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit gering bleibt, bzw. das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt wird.

#### Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

### 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.

#### anlagenbezogene Handlungsempfehlungen (ohne Verbindlichkeit)

- Die wasserundurchlässig zu befestigenden Verkehrsflächen sollten auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.
- Fuß- und Radwege sind, soweit möglich, mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

- Die Dachflächen 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 Plangebiet festgesetzte Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

##### textlich festgesetzte Maßnahmen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
Als ergänzender Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Flurstück 165 der Flur 7, Gemarkung Colbitz außerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereiches festgelegt. Im ergänzenden Geltungsbereich ist eine Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen auf einer Fläche von 101 m<sup>2</sup> anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Regelungen zum Artenschutz  
Die gesetzlichen Verbote des § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen sind im Plangebiet zu beachten.

#### 2.4. **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In der Gemeinde Colbitz wurden weitere innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten geprüft. Die Flächen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Der gewählte Standort wurde bewusst auf dem Familiengrundstück gewählt, um ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

Planalternativen am Standort bestehen lediglich hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer Reduktion des Bebauungsumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

### 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 sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt

werden. 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 und Standort 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**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überwachung der Entwicklung der anzupflanzenden Gehölzhecke

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird derzeit teilweise als Ackerfläche und teilweise als Garten genutzt. Die Flächen sind von allgemeiner bis 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. Hierdurch können ca. 225 m<sup>2</sup> zusätzlich durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die Böden sind bisher überwiegend unversiegelt.

Für den Schutz der Vögel ist es erforderlich, die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Vögel vorzunehmen. Im räumlichen Zusammenhang der Ortslage bestehen Möglichkeiten für Ersatzquartiere.

Ein geringer Eingriff in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung sich die Infiltrationsflächen für das Niederschlagswasser verringern. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Planung findet ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen

Laubgehölzen kompensiert werden soll. Hierzu wird auf die Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.

Colbitz, Juni 2021