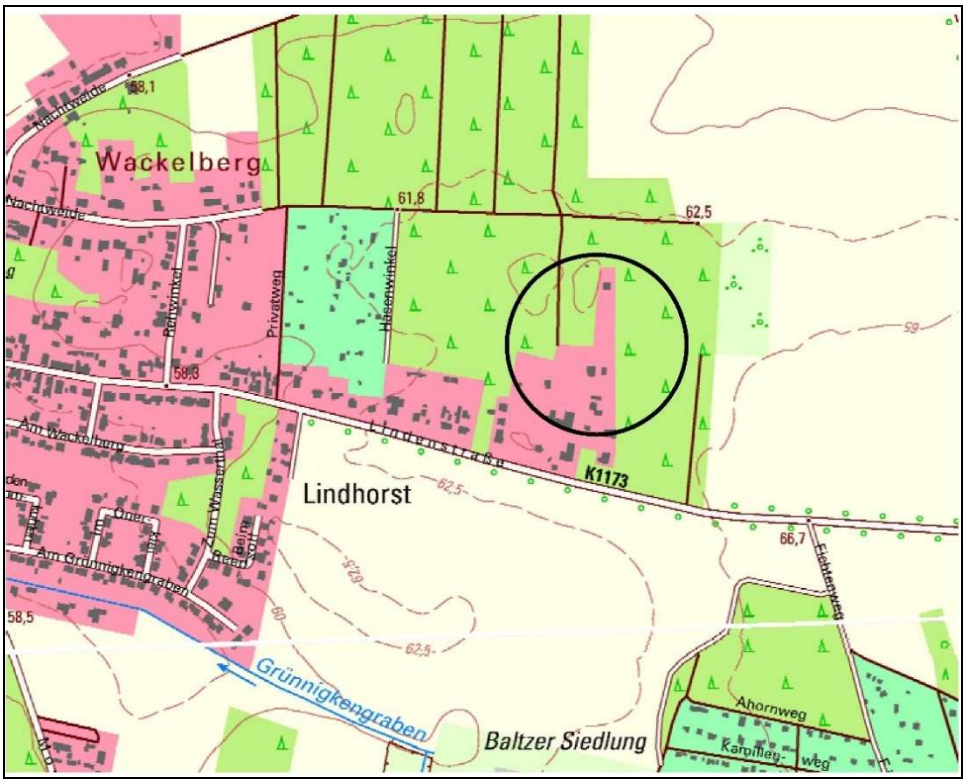
Bauleitplanung der Gemeinde Colbitz
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 21 "Lindenstraße 77"
im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz

Entwurf - März 2024



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1 - 6003861/2012

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

TEIL A

Begründung zum Bebauungsplan Nr.21 "Lindenstraße 77" im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Allgemeines	3
2.1.	Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung	4
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1.	Lage in der Gemeinde	5
3.2.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3.	Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie	6
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4.	Straßenverkehrsflächen, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	8
4.5.	Private Grünflächen	8
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8.	Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	12
9.	Flächenbilanz	13
	Umweltbericht zum Bebauungsplan	14

1. Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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

2. Allgemeines

2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Bebauung auf der Nordseite der Lindenstraße in Lindhorst erstreckt sich in unterschiedlicher Tiefe von der Straße nach Norden. Das bisher am weitesten zurückgesetzte Wohngebäude Lindenstraße Nr.77b befand sich in einem Abstand von 255 Meter von der Straßenbegrenzungslinie. Mit dem Neubau des Gebäudes Lindenstraße Nr.77 wurde das Gebäude Lindenstraße Nr.77b abgebrochen und die Fläche als parkartige Gartenanlage gestaltet. Durch den Landkreis Börde wurde aufgrund der Nutzungsänderung festgestellt, dass durch den Abbruch des Gebäudes Nr.77b die Fläche dem Außenbereich zugefallen und hierdurch als Waldwiese einzustufen ist. Weiterhin wurde im Südosten des Grundstücks Nr.77 ein Carport errichtet. Dieser Grundstücksteil ist zwar Bestandteil des eingezäunten Gartens des Grundstücks Lindenstraße Nr.77, der Innenbereich endet jedoch nach Osten mit dem errichteten Wohngebäude. Um eine bedarfsgerechte Gestaltung und Nutzung des Grundstücks Nr.77 zu gewährleisten, besteht das städtebauliche Erfordernis, die Zulässigkeiten über einen Bebauungsplan zu regeln. Der Bebauungsplan dient einer sachgerechten Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung und Entwicklung des Waldbestandes und den Interessen des Grundstückseigentümers an einer baulichen Nutzung des Wohngrundstücks. Die Gemeinde Colbitz hat daher beschlossen, über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, einen Bebauungsplan für das Grundstück Lindenstraße Nr.77 aufzustellen.
Der Bebauungsplan dient der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung für das als Hinterliegergrundstück einzustufende Plangebiet und der eindeutigen Abgrenzung der Waldflächen.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 791, 793, 839 und den ehemals baulich genutzten Teil des Flurstücks 840 der Flur 16 der Gemarkung Lindhorst.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden von einer neu zu bildenden Grenze im Abstand von 32 Meter im Osten bis 34 Meter im Westen nördlich der Südgrenze des Flurstücks 840

- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 730 und 341/4, der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 792 und der Westgrenze des Flurstücks 794
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 618 (Lindenstraße)
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 553/4 und 728

(alle Flurstücke Flur 16, Gemarkung Colbitz)

An den Geltungsbereich grenzen an:

- im Südosten und Südwesten Wohnbauflächen
- im Nordosten, Nordwesten und Norden Wald
- im Süden die Lindenstraße und südlich Ackerflächen

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzung durch benachbarte Nutzungen sind nicht erkennbar. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A14 in einer Entfernung von ca. 1.400 Metern.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Belange der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide stellt das Plangebiet als Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren der 16.Änderung geändert. In der Fassung der 16.Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Aus dieser Fassung wird der Bebauungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanes in der Fassung der 16.Änderung

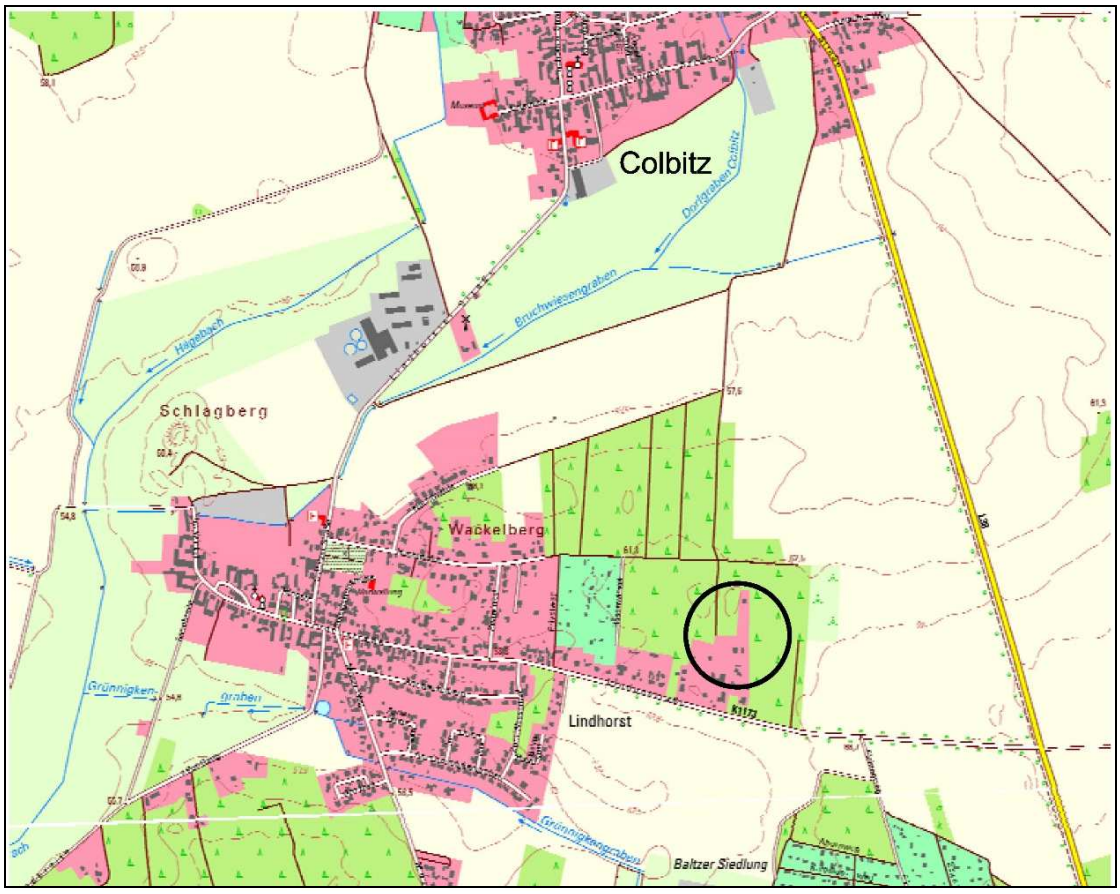
[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6003861/2012

Das Wohngebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Lindhorst. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.
Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Ent-

wicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.
Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes von Lindhorst. Die Planung dient dem Eigenbedarf der Ortsteil Lindhorst. Die Fläche ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr.2 Colbitz-Letzlinger Heide festgelegt. Im 3.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes ist das Plangebiet als Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung Nr.5 "Gebiet um Colbitz" enthalten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um bestandsorientierte Festsetzungen.
Ziele der Raumordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/AZ: 18/1-6003861/2012

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Ortsteiles Lindhorst in der Gemeinde Colbitz. Das Gebiet wird über die Lindenstraße von Süden erschlossen.

3.2. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 6.954 m² groß. Das Plangebiet umfasst das Wohngrundstück und den nördlich anschließenden Garten sowie die Zuwegung bis zur Lindenstraße. Das Wohngebäude ist im Bestand vorhanden. Ein ehemals vorhandenes zweites Wohngebäude Lindenstraße Nr.77b wurde abgebrochen. Die untere Forstbehörde des Landkreises Börde stuft den Nordteil des Flurstücks 839 als Waldlichtung und Bestandteil des Waldes ein. Dies betrifft den Teil des Flurstücks, der an das Flurstück 730 westlich angrenzt. Die Fläche wird im Bestand auf einer Tiefe von 21,5 Meter als Garten genutzt. Für diese Nutzungsänderung liegt bisher keine Genehmigung vor.
Der nördliche Grundstücksteil ist parkartig gestaltet und nicht eingezäunt. Auf dem Flurstück 840 befinden sich ein Erdwall und ein befestigter Platz auf der Fläche des ehemals vorhandenen Gebäudes.

3.3. Böden, Bodenbelastungen, Kampfmittel, Archäologie

Boden

Zur Bebaubarkeit liegen bisher nur allgemeine Angaben vor. Im Plangebiet stehen oberflächlich Sand-Podsole an. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10 bis 20 Meter. Die Versickerungsbedingungen sind günstig. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) 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 eingeholt werden.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 ist eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen erforderlich. Bisher sind im Bereich Absenkungen der Tagesoberfläche von 0,05 – 0,15 Meter infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 Meter ±50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schieflagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze

und haben grundsätzlich keine bergschadenskundliche Bedeutung.
Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte in Planung und Bauausführung sind Beeinträchtigungen von Vorhaben weitgehend auszuschließen.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke 723, 724, 725, 726, 729 der Flur 16 Gemarkung Colbitz festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

allgemeine Wohngebiete

Der Südteil des Plangebietes wurde entsprechend der ausgeübten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die ehemalige Wohnnutzung im Norden des Gebietes aufgegeben wurde. Somit handelt es sich teilweise um eine Verlagerung der Wohnnutzung. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung fügt sich in die Umgebung ein. In allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.
Das Plangebiet ist über eine privatrechtliche Zuwegung von der Lindenstraße erschlossen werden. Die Fläche eignet sich daher nicht für Nutzungen, die mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden sind.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4. Dies ist für das am Rand der Ortslage befindliche Wohngrundstück bei einer Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich. Für diese Bauform ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend.
Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse entsprechend der Prägung der näheren Umgebung festgesetzt. Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses wurden ausgeschlossen. Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen ohne weiteres Nichtvollgeschoss. Entsprechend der festgesetzten Zweigeschossigkeit beträgt die Geschossflächenzahl das Doppelte der Grundflächenzahl.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese sichert die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung auf dem über eine privatrechtlich gesicherte Zuwegung erreichbaren Grundstück. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da das Grundstück von öffentlichen Straßen aus nicht wahrnehmbar ist. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die baulichen Anlagen im Süden im Anschluss an die vorhandene Bebauung errichtet werden können. Der Norden, in dem ursprünglich das Wohngebäude Lindenstraße Nr.77b vorhanden war, soll von Bebauung freigehalten werden. Der Abstand nach Osten und Westen wurde mit 3 Meter festgesetzt. Hier grenzen Flächen an, die derzeit als Außenbereich einzustufen sind. Nach Süden grenzt der nach § 34 BauGB einzustufende Innenbereich an. Hier ist ein Abstand der Baugrenze nicht erforderlich, bauordnungsrechtlich erforderliche Abstände bleiben hiervon unberührt. Die Bautiefe wurde mit 25 Meter festgesetzt. Sie ermöglicht damit die Überdachung von Terrassen soweit diese innerhalb der Baugrenzen eingeordnet werden.

4.4. Straßenverkehrsflächen, Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet wird über die Lindenstraße erschlossen, die als Kreisstraße K1173 gewidmet ist. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich. Straßenverkehrsflächen sind daher nicht festzusetzen.
Die Erschließung des Hinterliegergrundstücks erfolgt über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten ist. Die Fläche hat eine Breite von 3,5 Meter und ist als Zufahrt ausgebaut. Eine öffentliche Widmung ist nicht erforderlich. Die private Zuwegung wird nicht durch eine Wendeanlage abgeschlossen. Sie kann daher nicht durch die Müllabfuhr angefahren werden.

4.5. Private Grünflächen

Der Nordteil des Plangebietes, der von Gebäuden freigehalten werden soll, wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Er stellt sich im Bestand als parkartig gestaltete Fläche dar und soll in dieser Nutzung erhalten bleiben.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.
Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Lindenstraße und die privatrechtliche Zuwegung zum Hinterliegergrundstück gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen.

Träger der Telekommunikationsnetze sind in Colbitz die DNS:NET und die Deutsche Telekom Netz GmbH. Das Grundstück ist an das Glasfasernetz der DNS:NET angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Restbehälter sind am Abfuhrtag an der Lindenstraße bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschossen.

Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Gemeinde Colbitz. Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird im Gebiet zur Versickerung gebracht.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Belange der Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind durch den Entzug von Waldflächen betroffen. Der Einschätzung des Ausgangszustandes wurde der durch Luftbilder nachvollziehbare Zustand des Jahres 2018 zugrunde gelegt. Gemäß der Auswertung dieses Zustandes wurde das bisherige Baugrundstück anhand des Verlaufes der Zaunanlage, der durch eine Hecke hinterpflanzt war, mit 1.582 m² festgestellt. Das Baugrundstück des abgebrochenen Wohngebäudes Lindenstraße Nr.77b wurde mit 577 m² ermittelt. Die mit Kiefern bestockten Teile des Plangebietes umfassen eine Fläche von 2.070 m². Darin eingeschlossen liegt eine Grünfläche von 2.255 m² mit einen Dominanzbestand von Landreitgras. Durch die untere Waldbehörde wurde eingeschätzt, dass das im Norden gelegene Grundstück sowie die Grünfläche als im Wald gelegene Waldwiese und als Bestandteil des Waldes einzustufen sind. Die Gesamtfläche des Waldes beträgt nach der Berechnung der unteren Waldbehörde 4.800 m². Für diese Fläche wurde eine Genehmigung nach § 8 Abs.1 des Landeswaldgesetzes beantragt. Die erforderliche Fläche für eine Ersatzaufforstung beträgt ebenfalls 4.800 m². Sie soll auf dem Flurstück 188 der Flur 2 Gemarkung Samswegen (alte Bezeichnung) durch Anpflanzung eines standortgerechten Laubmischwaldes im Umfang von 4.800 m² erfolgen. Das Flurstück befindet sich derzeit im Flurneuordnungsverfahren Hägebach / Landgraben. Für das Gebiet liegt bereits die Landabfindungskarte vor, in der das Flurstück im neuen Flurstück 142 der Flur 10 aufgehen soll. Zugeteilt wird das Flurstück 142 dem bisherigen Eigentümer des Flurstücks 188. Es steht somit für die Erstaufforstung zur Verfügung. Die Flächenauswahl wurde mit dem zuständigen Revierförster abgestimmt.

Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Der Bebauungsplan legt die Abgrenzung zwischen den Wohnbaugrundstück, den Grünflächen und dem Wald fest. Diese verläuft nach der Einschätzung des Landkreises Börde außerhalb der nach § 34 BauGB bestehenden Zulässigkeiten. Hierdurch erfolgt die Versiegelung von Bodenoberfläche durch Zuwegungen und bauliche Anlagen, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

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

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

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht.
Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen;

diese erfolgt 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.
Die Biotoptypenkartierung ist dem Umweltbericht Punkt 2.1.4. zu entnehmen. Die Fläche des ehemaligen Wohngrundstücks innerhalb der eingezäunten Fläche und die Zuwegung wurden von der Beurteilung ausgenommen, da das Wohnhaus auf Grundlage einer Genehmigung nach § 34 BauGB bereits errichtet wurde.

In die Beurteilung werden einbezogen:

Gesamtfläche des Plangebietes	7.070 m²
abzüglich Wohngrundstück	1.582 m²
abzüglich vorhandene Zuwegung	470 m²
beurteilungsrelevante Fläche	5.018 m²

	Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AKC	Ziergarten	558 m²	6	3.348
BW	bebaute Fläche (Wohnen)	135 m²	0	0
UDB	Ruderalflur Dominanzbestand Landreitgras	2.255 m²	10	22.550
XYK	Nadelwald Reinbestand Kiefer	2.070 m²	10	20.700
	Σ Ausgangszustand	**5.018 m²**		**46.598**

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	Wohngebiet, zusätzlich überbaubare Fläche 1.314 m² x 0,3 = 394 m²	394 m²	0	0
VWB	befestigter Anteil, Pflaster 1.314 m² x 0,15 = 197 m²	197 m²	3	591
AKC	sonstige Flächen, Garten	4.427 m²	6	26.562
	Σ Planzustand	**5.018 m²**		**27.153**

Flächenwert Ausgangszustand gesamt	46.598
Flächenwert Planzustand gesamt	27.153

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 46.598 Wertpunkten vor der Planung stehen 27.153 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein durch die Nutzungsänderung verursachter Eingriff in Natur und Landschaft von 19.445 Wertpunkten. Dieser wird durch die Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 188 der Flur 2 Gemarkung Samswegen kompensiert.

	Kompensationsfläche Ausgangszustand	Flächengröße	Wert/m² gem. Bewertungs-modell	Flächenwert
GIA	Grünland intensiv genutzt	4.800 m²	10	48.000
	Planzustand			
HHB	Laubmischwald nur heimische Baumarten	4.800 m²	16	76.800
	Aufwertung			**28.800**

Durch die Anlage der Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 188 der Flur 2 Gemarkung Samswegen auf insgesamt ca. 4.800 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ausgeglichen werden. Das Flurstück befindet sich derzeit im Flurneuordnungsverfahren Hägebach / Landgraben. Für das Gebiet liegt bereits die Landabfindungskarte vor, in der das Flurstück im neuen Flurstück 142 der Flur 10 aufgehen soll. Zugeteilt wird das Flurstück 142 dem bisherigen Eigentümer des Flurstücks 188. Es steht somit für die Erstaufforstung zur Verfügung. Die Kompensation wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
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 sind im Plangebiet nicht gegeben.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Plangebiet:
- das Interesse an der Erhaltung der baulichen Nutzungen in dem als Wohngebiet festgesetzten Bereich

- auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen:
- das Interesse an der Erhaltung von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben
- das Interesse an der Erhaltung des Waldes sowie der Vermeidung von Haftungsansprüchen für umstürzende Bäume

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Plangebiet werden durch den Bebauungsplan gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer durch den Bebauungsplan sind nicht erkennbar. Eine Bebauung ist auch im Bestand vorhanden.

8. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21 "Lindenstraße 77" im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz dient der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Durch die Planung wird die Abgrenzung zu den angrenzenden Waldbereichen klargestellt und die bauliche Nutzung auf den Südteil des Plangebietes beschränkt. Die Belange einer geordneten Erschließung sind nicht betroffen.
Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Die externe Kompensation erfolgt durch die Anpflanzung von Wald. Insgesamt rechtfertigen die Belange der städtebaulichen Ordnung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche		7.070 m²
allgemeine Wohngebiete		3.366 m²
- davon Bestand	2.052 m²	
- davon neu	1.314 m²	
Grünflächen privat		3.704 m²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.21 "Lindenstraße 77" im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz, Gemeinde Colbitz

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	15
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	15
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	19
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	19
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	19
2.1.2.	Geschützte Biotope	19
2.1.3.	Schutzgut Boden / Fläche	19
2.1.4.	Schutzgut Wasser	20
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	20
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	22
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	23
2.1.8.	Schutzgut Mensch	23
2.1.9.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	23
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
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	27
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeine Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.21 "Lindenstraße 77" im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch eine sachgerechte Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung, privaten Grünflächen und dem angrenzenden Wald.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für die Fläche im Süden des Flurstücks 839 für die eine weitere Nutzung als Wohngrundstück vorgesehen ist, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal zwei Vollgeschossen ohne ausgebautes Dachgeschoss
2. Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten ist, auf den Flurstücken 791 und 793
3. Festsetzung von privaten Grünflächen für den Nordteil des Flurstücks 839 und die ehemals bebaute Fläche auf dem Flurstück 840

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

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

Gesamtfläche		7.070 m²
allgemeine Wohngebiete		3.366 m²
- davon Bestand	2.052 m²	
- davon neu	1.314 m²	
Grünflächen privat		3.704 m²

Unter Berücksichtigung der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl können im Plangebiet ca. 591 m² Fläche zusätzlich zum Bestand durch Gebäude oder Nebenanlagen 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), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung:
Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt, die einen Untersuchungsbedarf auslösen. Die Nutzung ist nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden.

- Schutzgut Arten und Biotope
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/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:
  Das Plangebiet befindet sich in dem im Regionalen Entwicklungsplan festgelegten Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr.2 Colbitz-Letzlinger Heide.

Art der Berücksichtigung:
Die Bebauung des Plangebietes wird auf den Südteil des Flurstücks 839 begrenzt. Das Gebäude im Norden wurde abgebrochen. Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, externe Kompensation.

- Schutzgut Boden / Fläche
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

  planerische Grundlagen:

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

  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

  Aussagen der planerischen Grundlagen:
  Für das Plangebiet sind keine gesonderten Maßnahmen des Bodenschutzes vorgesehen.

  Art der Berücksichtigung:
  Das Plangebiet wird im Bestand teilweise baulich genutzt.
  Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser
  gesetzliche Grundlagen:
  Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/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. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu beachten.

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.

Art der Berücksichtigung:
Belange der Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Die plangegebenen Auswirkungen auf das Grundwasser durch zusätzliche Versiegelungen werden verbal argumentativ bewertet.

- Schutzgut Luft / Klima
  gesetzliche Grundlagen:
  Baugesetzbuch (BauGB), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

  planerische Grundlagen:

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

  Ziel des Umweltschutzes:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet durch zusätzliche Versiegelung und Heizungsanlagen

- Schutzgut Landschaftsbild
  gesetzliche Grundlagen:
  Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997)

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

  Art der Berücksichtigung:
  Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes auf das Landschaftsbild

- 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:
  Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.
  verbal argumentative Bewertung der Auswirkungen

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. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Die Ostgrenze des Plangebietes bildet die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Lindhorst-Ramstedter Forst, dass unmittelbar östlich angrenzt. Die benachbarten Bereiche im Landschaftsschutzgebiet sind mit Kiefern bestockt. Von der offenen Landschaft ist das Plangebiet hierdurch abgeschirmt.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope bekannt.

2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand:
Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit der Altmarkheiden. Von Bedeutung für die Altmarkheiden sind die aufgeschütteten und aufgestauchten Endmoränen der Hauptrandlage des warthestadialen Inlandeisvorstoßes der Saalekaltzeit. Im südöstlichen Teil der Altmarkheiden, zu denen das Plangebiet gehört, breitete sich eine flachwellige Moränenlandschaft aus, die durch übersandete Grundmoränen gebildet wird. Die im Plangebiet vorhandenen sickerwasserbestimmten Sand-Podsole weisen ein sehr geringes bis geringes Ertragspotential, ein geringes Bindungsvermögen für Schadstoffe und eine hohe Winderosionsanfälligkeit auf.
Die Fläche im Süden ist im Bestand bebaut. Im Bereich des ehemaligen Wohngebäudes Nr.77b im Norden ist der Bereich ebenfalls stark anthropogen überprägt.

Bestandsbewertung:
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 im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung beeinträchtigt. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen von geringer bis allgemeiner Bedeutung. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen ist beeinträchtigt. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit ist das Stoffumwandlungsvermögen gering.
Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich aufgrund der anthropogenen Überprägung zum Teil auf eine Siedlungsnutzung.
Insgesamt ist von einer geringen bis allgemeinen Bedeutung in Bezug auf die Bodenfunktion auszugehen.

Bodenbelastung:
Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser
Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Plangebiet zwischen 101 und 150 mm/a und ist damit als hoch einzustufen. Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 10 und 20 Meter. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen aus der Düngung und durch Herbizide zu rechnen.
Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung findet derzeit nicht statt.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

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

Dem Grundwasser als Wert- und Funktionselement kommt im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu.

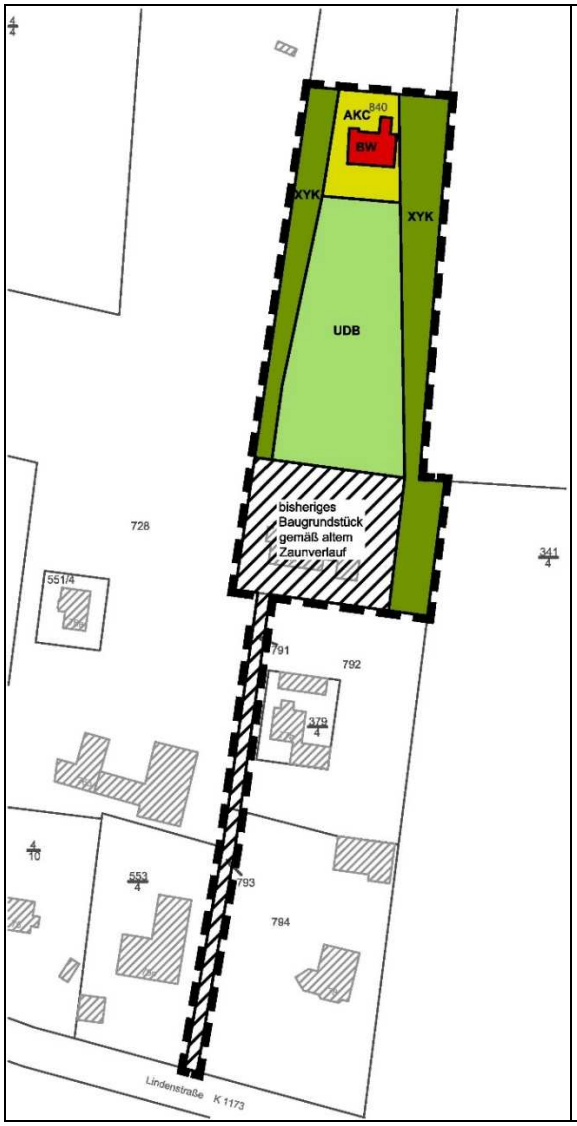
2.1.5. Schutzgut Arten und Biotope

Bestand Pflanzen und Biotopausstattung:

Für die Bewertung der Biotoptypenausstattung wurde der Zustand im Jahr 2018 zugrunde gelegt, der vor der Vergrößerung des Wohngrundstücks vorhanden war. Nicht berücksichtigt wird das im Jahr 2018 bestehende Wohngrundstück, da die Bebauung auf diesem Grundstück nach § 34 BauGB zugelassen wurde. Ergänzt wurde die Luftbildauswertung durch eine örtliche Begehung des Nordteils des Plangebietes.

Das Plangebiet wurde durch folgende Biotoptypen geprägt:

- BW durch Wohngebäude und Nebengebäude versiegelte Flächen
- AKC Garten
- XYK Kiefernforst
- UDB Ruderalflur Dominanzbestand Landreitgras



Biotoptypen im Plangebiet

Luftbild (Stand 2018)
[DOP 2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze bestehen überwiegend aus Kiefern des Bestandes und Neuanpflanzungen im Rahmen der Gartengestaltung.

Bewertung:

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend gering- bis mittelwertige Biotoptypen.

Bestand Fauna:

Das Plangebiet war zum beurteilungsrelevanten Zeitpunkt im Norden bebaut. Störeinflüsse auf die Fauna wurden hierdurch tief in die Waldflächen hinein getragen. Die geplante private Gartennutzung verursacht geringere Störeinflüsse auf die Fauna. Aufgrund der Biotoptypenausstattung ist festzustellen, dass das Plangebiet für Tierarten, die nach Gemeinschaftsrecht geschützt sind, nur eine geringe Eignung aufweist. Eine Betroffenheit ist für die untersuchungsrelevanten Artengruppen nur hinsichtlich der europäischen Vogelarten anzunehmen.

Für nach § 15 Abs.1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zugelassen werden, liegt ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, die diese Funktion sicherstellen. Wird die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt, sind die für die Durchführung des Eingriffs unvermeidbaren Beeinträchtigungen vom Verbot des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgenommen.

Die europäischen Vogelarten, die potenziell im Gebiet vorkommen, sind Gehölzbrüter. Sie bauen in der Regel jedes Jahr ihr Nest neu. Das Tötungsverbot ist bereits dadurch gewährleistet, dass eine Beseitigung von Gebüschen und Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig ist. Dies ist durch § 39 BNatSchG geregelt und bedarf insofern keiner gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein Hinweis auf diesen Sachverhalt wurde jedoch in der Planzeichnung vermerkt. Da es sich bei den europäischen Vogelarten überwiegend um verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen handelt, bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Alternativen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Insofern ist festzustellen, dass für die prüfrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten gemäß Art.1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Bewertung:

Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches hat das Plangebiet für den faunistischen Artenschutz eine geringe Bedeutung.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung:

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.
Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.
Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Lindhorst und wird dreiseitig durch Kiefern eingeschossen. Die Fläche ist nur kleinräumig landschaftsbildwirksam. Zum beurteilungsrelevanten Zeitpunkt war im Norden ein Gebäude vorhanden, daran schloss sich südlich eine Wiese an, die den Landschaftsbereich gliederte. Die Bebauung im Norden führt zu einer Überprägung der Flächen als Siedlungsbereich.
Gemäß vorliegender Karten wird das Plangebiet nicht durch der Erholung dienende Wege gequert. Der von Osten an das Gebiet heranreichende Weg endet im Gebiet. Hinsichtlich der Kriterien, Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteldeutschen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.
Das Gelände um Lindhorst ist weitgehend eben. Ausgeprägte Luftleitbahnen bestehen nicht. Aufgrund der bestehenden Bebauung leistet das Plangebiet derzeit keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaausgleich. Insofern kommt dem Plangebiet klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat zur Zeit keine erhebliche Bedeutung als Erholungsraum. Es ist von Bereichen, die zur Erholung genutzt werden, nur eingeschränkt wahrnehmbar.

Lärm: Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet durch benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt.

2.1.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

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

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

Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	**Auswirkungen**	**Betroffene Schutzgüter** Wirkdauer: t =temporär; d = dauerhaft **d** = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
Anlagebedingte Auswirkungen										
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	**d**	d	d	**d**	**d**	**d**	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	**d**	d	d	d	d	d	**d**	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
Betriebsbedingte Auswirkungen										
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	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		

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild 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.

- Boden / Fläche

Die Planung ist aufgrund der vorgesehenen Ausdehnung der Wohnbaufläche mit einer Zunahme von Bodenversiegelungen verbunden. Zusätzlich zu bestehenden Zulässigkeiten können bis zu 591 m² Fläche versiegelt werden. Dies verursacht einen wesentlichen Eingriff in das Schutzgut. Seltene Bodenarten sind durch den Eingriff nicht betroffen.

Durch die Verlagerung der Siedlungsfläche von Norden in den Südteil des Plangebietes wird dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Rahmen des Bestandsschutzes eine Nutzung im derzeitigen Umfang weiterhin zulässig.

- Arten und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.
Der Bebauungsplan verursacht keine unmittelbaren Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sind überwiegend von allgemeiner Wertigkeit.
Der Baumbestand besteht nahezu ausschließlich aus Kiefern, die innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen weitgehend erhalten bleiben können. Die Landreitgrasbestände können in die parkartige Gartengestaltung innerhalb der privaten Grünflächen einbezogen werden.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgen in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.
Zu erwartende Eingriffe werden durch Aufforstungen an anderer Stelle kompensiert.
Auswirkungen auf nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten liegt kein Nachweis vor. Der Störgrad gegenüber störungsempfindlichen Arten wird sich nicht wesentlich erhöhen. Eine bauliche Nutzung findet bereits im Bestand statt.
Soweit Einzelgehölze beseitigt und ersetzt werden sollen, hat dies außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum zwischen 1.Oktober und 28.Februar 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 diverse Vogelarten ist nicht erheblich. Im räumlichen Zusammenhang bestehen alternative Möglichkeiten für die Wahl von Brutplätzen im östlich angrenzenden Bereich.

- Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.
Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche durch die zusätzliche Versiegelung von Böden. Von einem wesentlich erhöhten Oberflächenwasserabfluss ist nicht auszugehen, da eine Versickerung des Niederschlagswassers problemlos möglich ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat durch wasserdurchlässige Befestigungen und die Anlage von Versickerungsflächen zu erfolgen. Aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu erwarten.

- 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.
Weiterhin führt eine Bebauung zu Emissionen durch Heizungsanlagen von Gebäuden, insbesondere zur Erhöhung des klimaschädlichen CO_2 Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO_2 Ausstoßes.

- Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Die Bebauung des Plangebietes wird

wirksam durch umgebende Gehölzbereiche von der offenen Landschaft abgeschirmt, so dass die Eingriffe in das Landschaftsbild nur kleinräumig wirksam sind. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Erholungsfunktion in den angrenzenden Gebieten wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch

Wie bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme angeführt, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Insoweit in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird, ist eine archäologische Dokumentation erforderlich.

- 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

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3
- Festsetzung des Nordteils des Plangebietes als private Grünflächen

Maßnahmenempfehlungen:

- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung

Weiterhin ist eine externe Kompensation verbleibender Eingriffe durch eine Aufforstung vorgesehen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Möglichkeiten der Entwicklung des Gebietes wurden geprüft. Die Erhaltung des Status quo würde bedeuten, dass im Norden das Wohngebäude zu erhalten wäre und die weitere bauliche Entwicklung sich auf das bisherige Baugrundstück Lindenstraße Nr.77 beschränkt. Hierdurch bliebe die im Norden weit in das Waldgebiet reichende Wohnbebauung erhalten. Eingriffe durch die Erweiterung der Wohnbebauung im Süden würden unterbleiben, wodurch der Versiegelungsgrad geringer wäre. Die geplante Aufforstung an anderer Stelle, die mit einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden ist, würde ebenfalls unterbleiben.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.
Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell 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 sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach 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 einer Kartierung der Biotoptypen.
Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes (soweit dieser zugänglich war). Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL).
Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.
Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.
In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung relevant sind.
Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.
Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft und den Immissionsschutz wurden beurteilt.

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

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Klarstellung der Abgrenzung zwischen der baulichen Nutzung und den privaten Grünflächen. Eine bisher nach Norden in zusammenhängende Waldbereiche hineinreichende Wohnbebauung wird im Norden zurückgenommen und auf den Südteil des Plangebietes, dessen Baugebietsfläche um 1.400 m^2 erweitert wird, begrenzt. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 591 m^2, die einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt wird aufgrund der Ausprägung der Bodenhorizonte weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz wird durch externe Aufforstungsmaßnahmen kompensiert. Aufgrund des geringen Umfangs zusätzlicher Versiegelungen sind erhebliche klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild findet nicht statt, da das Grundstück allseits eingegrünt ist.
Insgesamt ist festzustellen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt einer externen Kompensation bedarf.

Colbitz, März 2024